

Facility management. Negli ultimi dieci anni il mercato è cresciuto del 10% all'anno

Una torta da 140 miliardi

L'attuale giro d'affari copre un sesto dei ricavi potenziali

PAGINA A CURA DI
Pierapolo Molinesgo

Il mercato del facility management è in crescita, secondo quanto risulta da una recente ricerca predisposta da Iperion, società di corporate indipendente, basata sulle stime del Cresme (Centro ricerche economiche, sociali di mercato per l'edilizia e il territorio).

In Italia, secondo lo studio, si prevede un incremento della domanda in questo settore, derivante dal maggiore interesse rivolto dalle società alla razionalizzazione delle risorse aziendali e alla riduzione di sprechi e inefficienze. Parlando di cifre, a fronte di un mercato potenziale per i prossimi anni pari a 140 miliardi di euro, attualmente il mercato è pari a 24 miliardi di euro.

«Il mercato è in crescita - spiega Mariantonietta Lisena, direttore generale di Ifma Italia -. Se guardiamo agli ultimi dieci anni il fatturato dei principali operatori è cresciuto con un tasso medio del 10% all'anno.

Il ricorso al mercato da parte della domanda aumenta in tutti i settori così come la richiesta di servizi integrati».

Sensazione condivisa da Andrea Matteoli, amministratore delegato Pirelli Re integrated facility management, che spiega che «le società hanno interesse nel razionalizzare le risorse aziendali, ma non solo. Si riscontra sempre maggior consapevolezza sull'importanza da attribuire al valore degli asset patrimoniali e, di conseguenza, alla loro corretta conservazione così come cresce la necessità di affidare la gestione dei servizi ausiliari a operatori specializzati in grado di integrarli ottimizzando sia la qualità di erogazione, sia i costi».

Un mercato in crescita, nel

quale si compete ampliando la propria gamma di servizi e facendo crescere la propria presenza.

Attualmente il gruppo è nelle prime posizioni del mercato italiano del facility, grazie alla propria capacità di problem solving applicata a un ampio portafoglio di aziende, in gran parte clienti terzi rispetto alle attività di Pirelli Re. Proprio sotto il punto di vista delle attività "no core" deve essere

PIRELLI RE

La società di Puri Negri scende al 20% nella joint venture con Intesa Sanpaolo e riduce i debiti di cento milioni

IL CAMBIAMENTO

Le imprese puntano sempre di più sulla politica di manutenzione preventiva e migliorativa non limitandosi a intervenire per i guasti

guardata la decisione di Pirelli Re di ricercare un partner europeo nel facility, riducendo di conseguenza la propria quota nella joint venture con Intesa SanPaolo, mantenendo comunque il 20% della società. Ricordiamo che già oggi l'attività è stata deconsolidata dopo che Intesa Sanpaolo è passata dal 49% al 50% nella joint venture: questa operazione ha comportato per Pirelli Re una riduzione del debito per 100 milioni di euro.

Per il mercato del facility management, «stando ai più recenti studi sul settore, si prevede un significativo sviluppo - spiega Maurizio Massanelli, direttore tecnico-commerciale di Manutencoop facility manage-

ment». È sicuramente un settore vitale e in evoluzione.

La domanda di servizi in outsourcing sta progressivamente maturando anche nel nostro Paese e, effettivamente, uno dei principali "vantaggi" assicurati dal facility management, ovvero la possibilità di concentrare risorse sul proprio "core business" affidando a società specializzate la gestione dei servizi ausiliari, è uno degli elementi di maggior stimolo per la crescita del settore.

Secondo la Fise (Federazione imprese di servizi), il mercato dell'outsourcing nel nostro Paese è in grandissima parte ancora inespresso nelle sue potenzialità.

«Rispetto alla stima del giro d'affari potenziale assoluto di 140 miliardi di euro generato dai processi di esternalizzazione - spiega Carlo Noto La Diega, presidente Fise -, in cui la pubblica amministrazione esprime una domanda pari a 28 milioni di euro, la rimanente area, ascrivibile a tutti gli altri segmenti di domanda tra cui industria, credito, commercio, alberghiero, trasporti e altri servizi, costituisce la fetta preponderante, con un ruolo dell'industria plausibilmente vicino al 40% del valore del mercato.

Se i fatturati dei primi 20 attori dell'offerta in Italia arrivano a circa 4 miliardi e mezzo di euro (contro i 14,5 di quelli Regno Unito), possiamo dedurre chiaramente come la domanda effettiva, ancor più nel settore industriale che in quello pubblico, è ancora largamente inesplorata».

Ma il mercato del facility management cresce di più rispetto agli altri settori del real estate? «Questo segmento ha subito meno di altri comparti del real estate riflessi negativi - spiega Matteoli -. Ciò ritenga-

mo sia dovuto, almeno in parte, alla capacità del facility di essere "time-to-market"».

Per le sue particolari caratteristiche «ci aspettiamo una crescita maggiore e, sicuramente, più costante nel lungo periodo - aggiunge Massanelli -. Innanzitutto la differenza tra il giro d'affari attuale e quello potenzialmente stimato, in particolare dagli studi del Cresme, è indicativa delle enormi potenzialità che ancora sono presenti in questo mercato in espansione, soprattutto se si guarda a quanto già avvenuto in altri Paesi europei».

Inoltre, rispetto al real estate inteso in senso stretto, il facility management risente decisamente meno di possibili variazioni congiunturali: le manutenzioni sono un'attività "infinita", un immobile ha comunque bisogno di essere gestito, pulito, riscaldato, mantenuto in efficienza.

Ma non solo: per il medio-lungo termine, società ed enti immobiliari stanno sempre di più puntando al miglioramento delle prestazioni degli edifici passando da una politica di manutenzione "correttiva" (intervengo quando si verifica un guasto) a una politica di manutenzione preventiva e migliorativa che comporta il monitoraggio, il controllo e la previsione delle prestazioni attuali e future degli immobili.

Insomma il facility management è destinato ad acquisire un ruolo fondamentale nell'ambito del real estate: gli investimenti in facility management saranno direttamente proporzionali all'incremento del valore commerciale e alla redditività dei beni immobiliari e consentiranno di mantenere o incrementare nel tempo il valore patrimoniale dei beni stessi.

FATTURATI



121 miliardi

Regno Unito al primo posto
Il Paese è leader nel mercato del facility tra i 5 «big» europei



35 miliardi

Germania sul podio
Il 6 ottobre a Expo Real (Monaco) il «Facility management day»



27 miliardi

Francia sul terzo gradino
Tra le società più attive d'Oltralpe c'è Faccio (Apax partners)



24 miliardi

Italia in forte crescita
Per il Cresme 30 mld di ricavi nel 2007 e 40 mld nel 2008



15 miliardi

La rincorsa della Spagna
Ad aprile l'Fids Fm di Pomezia è sbarcata sul mercato iberico