



Così cambia (e molto) il mercato immobiliare

Riceviamo e pubblichiamo una riflessione dei ricercatori dello **European Youth Think Tank**: le IA impattano profondamente sul settore del real estate, in tutte le fasi della filiera

[LEGGI GLI ALTRI ARTICOLI DELL' INCHIESTA](#)

Published 20 luglio - © riproduzione riservata

Per decenni il **settore immobiliare** ha fondato le proprie decisioni sull'esperienza dei professionisti e sull'analisi del mercato. Oggi a questi fattori si aggiunge **un nuovo protagonista: l'Intelligenza artificiale**. Gli algoritmi stanno entrando in ogni fase della filiera, dalla progettazione architettonica alla valutazione degli immobili, dalla commercializzazione alla gestione degli edifici, contribuendo a ridefinire il modo in cui vengono prese decisioni che incidono sul valore economico delle città e il modo di progettare, costruire e abitare gli spazi.

Secondo **Vaibhav Gujral**, [Senior Partner di McKinsey & Company](#), i **benefici** più concreti che l'intelligenza artificiale sta apportando al real estate si concentrano **in tre aree principali: le attività commerciali e di locazione**, dove l'IA supporta la gestione dei contratti e

l'ottimizzazione dei ricavi; **le operazioni di gestione e manutenzione degli immobili**, ad esempio nella pianificazione degli interventi dei tecnici; e **le funzioni di back office**, come la gestione degli investimenti e la rendicontazione finanziaria.

Le stime elaborate dalla società di consulenza indicano inoltre che l'adozione dell'Intelligenza artificiale potrebbe generare fino a [550 miliardi di dollari di valore aggiunto lungo l'intera filiera](#).

A trainare questa trasformazione sono soprattutto due categorie di tecnologie. Da un lato l'intelligenza artificiale generativa (**Generative AI**), che crea contenuti, analizza documenti, supporta la ricerca di informazioni e automatizza attività amministrative. Dall'altro l'**Agentic AI**, un'evoluzione della GenAI in grado di pianificare ed eseguire autonomamente sequenze di attività, intervenendo nei processi aziendali con una supervisione minima.

Nel settore immobiliare, questi sistemi trovano applicazione **nella gestione delle locazioni, nell'assistenza ai clienti, nella manutenzione degli edifici e nell'analisi predittiva**.

[Secondo McKinsey, l'introduzione di workflow basati su Agentic AI](#) ha già permesso ad alcune società di aumentare i tassi di rinnovo dei contratti di locazione dal 3 al 7%, mentre alcuni costruttori hanno ridotto di oltre il 90% i tempi di risposta ai potenziali acquirenti grazie ad assistenti virtuali operativi 24 ore su 24.

Con l'automazione dei processi e la trasformazione delle competenze richieste, l'Intelligenza artificiale sta ridefinendo il mercato del lavoro in numerosi settori. **Le attività amministrative, standardizzate e ripetitive sono sempre più automatizzate**, mentre acquistano valore le funzioni di coordinamento, supervisione, interpretazione e supporto alle decisioni. Il lavoro, dunque, non scompare: evolve.

[Secondo il rapporto Emerging Trends in Real Estate 2026 di PwC](#), l'espansione dell'intelligenza artificiale nelle attività di ricerca, valutazione degli investimenti e rendicontazione sta incidendo soprattutto sulle posizioni di ingresso nel mercato del lavoro. Una ricerca della **Stanford University** del 2025 rileva infatti che, nelle professioni maggiormente esposte all'automazione, l'occupazione entry-level è diminuita del 13%, mentre quella dei lavoratori più esperti è rimasta stabile o è cresciuta. Più che una sostituzione del lavoro umano, quindi, **l'Intelligenza artificiale sta determinando una redistribuzione delle attività**: le macchine assumono i compiti più standardizzati, mentre alle persone resta un ruolo sempre più orientato all'interpretazione dei dati, al giudizio professionale e alle relazioni umane, elementi che continuano a rappresentare un vantaggio competitivo difficilmente automatizzabile.

Nel settore immobiliare ciò significa dedicare meno tempo alla gestione documentale e

concentrarsi maggiormente **sull'analisi, sulla consulenza strategica e sulla relazione con clienti e investitori**. Se l'Intelligenza artificiale sta ridefinendo le competenze richieste ai professionisti del settore, sta trasformando altrettanto profondamente anche le attività che caratterizzano l'intera filiera immobiliare.

Nella progettazione, l'IA non sostituisce il ruolo dell'architetto ma lo affianca, consentendogli di generare e confrontare rapidamente diverse soluzioni progettuali, valutandone prestazioni, costi e sostenibilità. Parallelamente **si stanno diffondendo i cosiddetti digital twin**, modelli digitali che riproducono il comportamento degli edifici durante il loro intero ciclo di vita.

Attraverso sensori e dati aggiornati in tempo reale è possibile monitorare consumi, prestazioni degli impianti e necessità di manutenzione, migliorando l'efficienza gestionale e contribuendo alla sostenibilità del patrimonio edilizio. Anche la valutazione immobiliare sta subendo una profonda evoluzione. I moderni algoritmi sono in grado di incrociare informazioni provenienti da compravendite recenti, caratteristiche degli immobili, dati catastali, indicatori socioeconomici e informazioni geografiche, restituendo stime più rapide e accurate del valore di mercato.

L'innovazione interessa inoltre la rappresentazione digitale degli immobili. **Le nuove piattaforme di IA consentono di realizzare rendering estremamente realistici**, capaci di simulare materiali, illuminazione, arredi e contesto urbano con una qualità che fino a pochi anni fa richiedeva tempi e costi molto maggiori. Per progettisti, architetti e imprese ciò significa poter visualizzare e valutare un progetto in modo più efficace prima ancora dell'apertura del cantiere, facilitando il confronto tra diverse soluzioni e rendendo più semplice il processo decisionale.

Per il settore immobiliare, la vera scelta non è più se adottare o meno l'intelligenza artificiale, ma come farlo. L'AI può rimanere un semplice strumento di supporto, utilizzato per automatizzare singole attività, oppure diventare **un autentico vantaggio competitivo se integrata nei processi decisionali e nei modelli organizzativi**. La tecnologia rappresenta uno straordinario acceleratore di conoscenza, ma il suo valore dipenderà dalla capacità dei professionisti di utilizzarla con spirito critico, senza rinunciare all'esperienza, alla comprensione dei territori e alla relazione con le persone. Il futuro del mercato immobiliare si giocherà proprio in questo equilibrio: coniugare innovazione tecnologica, competenze umane e responsabilità verso le città e le comunità che le abitano.

Immagine di copertina: [foto di apertura del rapporto "Emerging trends in real estate" 2026](#)

[!\[\]\(21199eb166cc97331a0c54c649195dcc_img.jpg\) Condividi](#)
