

COVER STORY

Il mattone rivoluziona i fabbisogni professionali

Ai 2,2 milioni di addetti vengono richiesti inediti profili trasversali

Per gestire la crisi arrivano manager esterni nelle posizioni apicali

Michela Finizio

■ Oggi il real estate occupa in Italia circa 2,2 milioni di addetti: di cui quasi 1,9 nelle costruzioni (indotto diretto) e 320mila nell'industria immobiliare, degli investimenti e dei servizi, secondo i dati **Aspesi-Federimmobiliare**. Numeri ben lontani da quelli di cinque anni fa, con una perdita di posti di lavoro che ha colpito pesantemente l'edilizia. Il mercato occupazionale del settore è in stallo: le parole d'ordine sono «mantenere le posizioni» e «trovare profili con competenze più trasversali». Obiettivo: rigenerare le aziende del mattone.

LA PAROLA DEGLI HEAD HUNTER

In controtendenza il fabbisogno di professionalità tecniche. Lo conferma Maria Grazia Buttiglieri, cacciatrice di teste specializzata nell'immobiliare per **Russell Reynolds Associates**: «Ingegneri e tecnici sono molto richiesti per il corporate real estate: oggi è quanto mai necessario gestire al meglio, con minori costi, il patrimonio immobiliare aziendale». Se il mercato cerca, dunque, cerca principalmente gestori: «Le capacità di analisi, finanziarie e matematiche, hanno più peso - afferma Cristiano Garocchio, practice leader real estate & construction di **Key2people** - e le property company hanno smesso di cercare nuovi fundraiser: hanno capito che il problema non sono le loro capacità, ma l'assenza generale di capitali».

C'è stata qualche richiesta di consulenze giovani, esperte di marketing immobiliare 2.0, nella speranza di sbloccare le vendite. Per il resto, oggi, chi può intervenire sul personale «cerca soprattutto di cambiare il management - spiega Buttiglieri -. Nell'ultimo anno i pochi movimenti hanno riguardato figure apicali. Ser-

vono persone capaci di gestire situazioni complesse e di passaggio, che non abbiamo necessariamente esperienza nel real estate, come è capitato ad esempio in **IdeaFimit** e **Prelios**. Anzi, se vengono da fuori possono portare nuove competenze: «Si vanno a pescare professionalità manageriali altrove - spiega l'head hunter - perché portino con sé i loro legami e le relazioni intessute, magari con fondi internazionali, istituzioni o casse di previdenza. Oppure manager affermati nel fundraising internazionale, o conosciuti per la loro capacità di traghettare l'azienda verso la ripresa».

COMPETENZE E QUALIFICHE

Anche nel real estate, come in altri settori economici, è condivisa la spinta a ottimizzare ogni posizione già assunta. «I ruoli presenti in azienda vengono stressati - afferma Garocchio di **Key2people** -. Un fund manager che prima seguiva solo un fondo oggi ricopre un ruolo più ampio e svolge attività diverse. Così, il property manager segue anche il ciclo di fatturazione e i rapporti con l'esterno». Le competenze richieste diventano più trasversali e, a dimostrarlo, è l'evoluzione delle qualifiche: il **fund manager** lascia il posto al **portfolio manager** e al **team leader**; il **project manager** di una volta diventa, all'inglese, **head of project** oppure **head of development**. «Diminuisce l'accento sul progetto, cresce sulle capacità di coordinamento», spiega Garocchio. Scompaiono dalle denominazioni, inoltre, le asset class: nelle property company non c'è più l'**asset manager residential** o l'**asset manager office**, ma si preferisce accorpate le competenze per natura di investimento, ad esempio in un unico **asset manager core**. «Sulle qualifiche c'è da sempre grande inventiva - aggiunge - ma in Inghilterra questi passaggi sono avvenuti cinque anni fa».

ADDETTI DEL SETTORE IN CALO

Nel periodo 1996-2007 gli occupati sono cresciuti del 93% nei servizi e del 40% nell'edilizia, raggiungendo il picco di 2,5 milioni di unità. Se l'attuale calo occupazionale del settore continuasse con lo stesso trend fino al 2015, si arriverebbe a 2,1 milioni di occupati, di cui 360mila nei servizi

I NUMERI DEL SETTORE

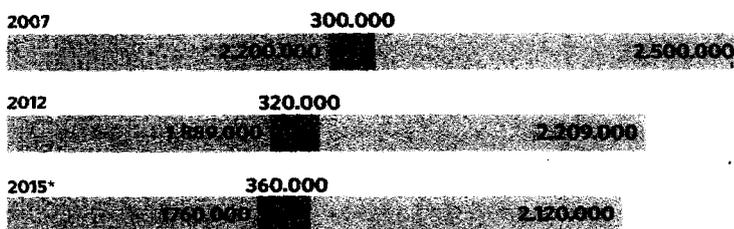
● Il calo nell'edilizia

Il picco occupazionale dell'immobiliare risale al 2007, con quasi 2,5 milioni di addetti complessivi. La diminuzione è interamente dovuta al comparto edile (indotto diretto) che ha perso circa 300mila occupati. È questo il dato elaborato da **Aspesi-Federimmobiliare**, in base alle più recenti statistiche del settore (calo del 23% secondo **Ance**, dal 2009 a fine 2011; secondo **Istat** il 26% della caduta occupazionale nazionale è derivato dall'edilizia).

● Lo stallo nei servizi

Le aziende dei servizi immobiliari, invece, hanno solamente rallentato (sia pure di molto) la crescita, tra comparti in riduzione (ad esempio le società di investimento) e attività tecniche in crescita per ragioni normative. Nelle società di servizi immobiliari si concentra il 6% dell'occupazione dei servizi e il 2,6% del totale nazionale. In questo comparto la crescita occupazionale dovrebbe proseguire fino al 2015, seppur più lentamente del previsto, toccando le 360mila unità. L'anno scorso **Federimmobiliare** stimava quota 385mila, «ma difficilmente tale risultato sarà conseguito a causa dell'aggravamento improvviso della crisi dall'agosto 2011 - afferma Federico Filippo Oriana, presidente di **Aspesi** -. O nei prossimi due anni si prenderanno provvedimenti specifici, seri e immediati, di rilancio del settore immobiliare, oppure tale numero non verrà sicuramente raggiunto, quantomeno nel 2015».

■ Edilizia ■ Servizi ■ Totale



* Stime

FONTE: elaborazione Casa24 Plus su dati Aspesi-Federimmobiliare e Ance