

Scenari Immobiliari presenta il quarto
Rapporto su “I servizi immobiliari in Italia e in Europa”

ITALIA PRIMA IN EUROPA PER CRESCITA DEI SERVIZI IMMOBILIARI: +5,6% CONTRO IL 4,5% EUROPEO

Il fatturato dei servizi immobiliari in Italia sfiora i 40 miliardi di euro

Con una crescita del 5,6 per cento, l'Italia è il Paese europeo dove il peso di attività immobiliari, costruzioni e sviluppo immobiliare sul Pil nazionale è aumentato di più tra il 2013 e il 2017. Mentre il mercato immobiliare tricolore si sta riprendendo lentamente da una grave crisi, il settore dei servizi legati all'immobiliare (dalla gestione, alla consulenza, fino all'intermediazione) è cresciuto più della media europea, pari al 4,5 per cento. Rispetto al Pil, infatti, la quota del comparto servizi più costruzioni in Italia ha raggiunto il 19 per cento nel 2017, contro una media europea del 18,4 per cento. Poco distanziati dal nostro Paese seguono la Spagna, con una crescita in cinque anni del 5 per cento, la Francia a +4,4 per cento e la Germania a +3,8 per cento. Più distanziato il Regno Unito, dove l'incremento ha superato il 2 per cento. Questi sono alcuni dei dati illustrati oggi a Milano nel corso della presentazione del quarto Rapporto su “I servizi immobiliari in Italia e in Europa” realizzato da Scenari Immobiliari con la collaborazione delle principali società di servizi italiane (Abaco, Agire, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Prelios Integra, Revalo, Sidief, Yard).

“L'Italia - ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, aprendo i lavori - sta recuperando un divario importante rispetto agli altri Paesi nel settore dei servizi immobiliari. E la crescita è solo iniziata, mentre ci sono ampi spazi di sviluppo nei settori collegati alle imprese e alle famiglie”.

**Peso delle attività immobiliari, delle costruzioni e dello
sviluppo immobiliare nell'Unione Europea
(% sul Pil nazionale, 2017)**

Paese	2013	2017	Var % 2017/2013
Francia	18,0	18,8	4,4
Germania	15,8	16,4	3,8
Italia	18,0	19,0	5,6
Regno Unito	18,5	18,9	2,2
Spagna	17,9	18,8	5,0
Media UE5	17,6	18,4	4,5

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Il fatturato dei servizi immobiliari nei cinque principali Paesi europei (Francia, Germania, Italia, Regno Unito e Spagna) è di poco più di 400 miliardi di euro, con Regno Unito e Germania che rappresentano i due mercati più importanti. L'Italia si conferma in una posizione arretrata, con un mercato che sfiora i 40 miliardi di euro che rappresenta un terzo dei due mercati principali, ed è inferiore alla metà di quello francese. E' superiore solamente

alla Spagna, Paese con cui condivide la limitatezza anche del fatturato medio per occupato, circa 130mila euro, evidenza della scarsa efficienza del settore. I mercati più produttivi sono quello tedesco, con 289mila euro per addetto, e quello francese, con 284mila euro.

Il fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei (2017)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Francia	91.000	284
Germania	121.000	289
Italia	39.000	129
Regno Unito	124.000	232
Spagna	26.000	136
Totale	401.000	214

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat

Il settore delle costruzioni conferma il suo peso rilevante sotto il profilo occupazionale, con oltre due milioni di imprese edili nei cinque Paesi europei considerati e più di 7,8 milioni di persone occupate, pari al 5,9 per cento della forza lavoro complessiva. La dimensione media delle imprese è pari a 3,9 occupati, considerando la media dei cinque Paesi, con dimensioni maggiori delle imprese in Germania (6,7) e Regno Unito (4,7) e imprese più piccole in Italia (2,6 addetti) e Spagna (2,8).

Il settore dei **servizi immobiliari** riveste un peso minore dal punto di vista del **numero degli addetti**, seppur con un valore aggiunto e una produttività superiori rispetto alle costruzioni. Nei cinque Paesi oggetto dello studio si contano oltre 945mila imprese, per un totale di 1,76 milioni di addetti diretti, corrispondente all'1,3 per cento della forza lavoro totale. Accanto agli addetti diretti si sommano quelli indiretti, con un indotto costituito da oltre 730mila unità.

Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei (2017)

Paese	Costruzioni			
	Numero imprese	Numero occupati	% sulla forza lavoro totale	Dimensioni medie (occupati/società)
Francia	499.200	1.833.200	7,3	3,7
Germania	335.400	2.238.800	5,8	6,7
Italia	507.600	1.317.000	5,9	2,6
Regno Unito	291.900	1.364.700	4,6	4,7
Spagna	379.500	1.061.500	6,0	2,8
Totale	2.013.600	7.815.200	5,9	3,9

Paese	Servizi immobiliari				
	Numero imprese	Addetti diretti	Addetti indiretti	% sulla forza lavoro totale addetti diretti	Dimensioni medie (addetti dir/società)
Francia	215.500	319.900	129.700	1,3	1,5
Germania	263.700	418.100	188.400	1,1	1,6
Italia	240.200	302.200	198.600	1,4	1,3
Regno Unito	89.300	533.600	161.700	1,8	6,0
Spagna	136.600	190.800	58.600	1,1	1,4
Totale	945.300	1.764.600	737.000	1,3	1,9

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd, Insee e Banche dati nazionali

“Il profondo cambiamento che vive il settore immobiliare - ha dichiarato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - sta modificando anche la domanda, rendendola più evoluta, sempre più attenta alle innovazioni e alla qualità dei beni e dei servizi. Il valore di un immobile si misura sempre di più sulla base della sua capacità di generare reddito e di conseguenza di rispondere alle attuali esigenze funzionali, in tutti i settori, dalla residenza al terziario, dal retail alle funzioni alternative. Questo percorso ha portato anche a una trasformazione del processo di gestione dell’edificio, con un incremento di complessità e specializzazione. Per affrontare al meglio questa attività, le società di gestione devono disporre di tutte le competenze necessarie, oltre che dei sistemi informatici e metodi di gestione più aggiornati.

“La necessità di sviluppare competenze e sistemi informatici aggiornati - ha proseguito Zirnstein - conduce le società verso una maggiore strutturazione, che può consentire investimenti importanti in professionalizzazione e innovazione. Questo porta ad accrescere le dimensioni medie delle società, come dimostrano le più recenti aggregazioni avvenute anche in Italia. Dimensioni maggiori corrispondono anche a maggiori capacità di spesa nello sviluppo di formazione e informatizzazione.

“Questo profondo cambiamento - ha concluso Zirnstein - non potrà, però, avverarsi se l’industria del real estate proseguirà nel porre tra i principali obiettivi quello del contenimento indifferenziato dei costi, messo in atto inizialmente per fronteggiare la crisi che ha caratterizzato quest’ultimo decennio. Una gestione ottimale degli immobili necessita di elevata professionalità e di strumenti adeguati, due fattori che non possono essere garantiti in una corsa al ribasso delle fee”.

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari). A seguire un panel di commento e testimonianze, con interventi di **Lorenzo Barbagli** (Business Development - PRELIOS INTEGRA), **Marina Concilio** (Amministratore Delegato - AGIRE), **Stephen Coticoni** (Chairman & Ceo Advisory - BNP Paribas Real Estate), **Carola Giuseppetti** (Consigliere e Direttore Generale - SIDIEF), **Alessandro Mazzanti** (Chief Executive Officer Italy - CBRE), **Micaela Musso** (Direttore Generale - ABACO TEAM), **Alessandro Pasquarelli** (Amministratore Delegato - YARD), **David Vichi** (Amministratore Delegato - REVALO). I lavori sono stati moderati da **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari).

Il Rapporto sarà presentato anche il 4 dicembre a Roma.

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l’economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l’Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l’intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Marco Fraquelli - fraquelli@segrp.com

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com -335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521