

Presentato il quinto “Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia” di Scenari Immobiliari

**SUPERANO IL MEZZO MILIONE GLI ADDETTI CON 41 MILIARDI DI FATTURATO**

**INCREMENTO DEL 15.8 PER CENTO IN CINQUE ANNI**

La filiera dei servizi all’immobiliare (dalla progettazione alla vendita) supera il mezzo milione di addetti tra diretti e indiretti nel corso del 2019. Si tratta di una crescita del 15,8 per cento in cinque anni, ai primi posti in Europa. L’Italia si conferma anche la nazione con il **peso maggiore** delle attività immobiliari all’interno dello scenario economico nazionale, con una quota pari all’11,9 per cento del Pil, a cui si affianca lo sviluppo immobiliare, pari al 2,9 per cento, e il settore delle costruzioni con il 4,2 per cento, per un totale del comparto pari al **19 per cento del Pil**, superiore alla media europea del 18,3 per cento. Dopo l’Italia è il Regno Unito con la quota maggiore, pari al 18,8 per cento, seguito da Francia (18,6 per cento), Spagna (18,5) e, più distaccata, Germania (16,6). Questi sono alcuni dei dati illustrati oggi a Milano nel corso di **FUTU.RE**, l’evento organizzato da Scenari Immobiliari dove è stato presentato il quinto “Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia”. È stato realizzato con la collaborazione delle principali società di servizi italiane (Abaco Team, Agire Gruppo IPI, BNP Paribas Real Estate, CDP, Coima, Cushman & Wakefield, Generali Real Estate, GVA Redilco, Revalo, Rina Prime Value Services, Sidief, Yard).

*“Il settore immobiliare insieme a quello delle costruzioni - ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, aprendo i lavori - continua a ricoprire un ruolo di rilievo nei sistemi economici dei principali Paesi europei, con un valore aggiunto che rappresenta una quota compresa tra il 18 e il 19 per cento del totale. Il mondo dei servizi immobiliari sta vivendo una profonda trasformazione, trascinata da una nuova domanda di servizi innovativi legati alle diverse esigenze degli operatori. La connessione tra mondo immobiliare e servizi digitali è sempre più stretta, con le nuove tecnologie informatiche che vedono crescere il loro ruolo nella gestione degli edifici, coinvolgendo tutti i settori, dal residenziale al terziario, dal commercio al turismo”.*

*Tavola 1*  
Peso delle attività immobiliari e delle costruzioni nell’Unione Europea  
(% sul Pil nazionale complessivo, 2018)

Paese	Costruzioni	Sviluppo immobiliare *	Attività immobiliari **	Totale
Francia	5,0	2,6	11,0	18,6
Germania	4,8	2,4	9,4	16,6
Italia	4,2	2,9	11,9	19,0
Regno Unito	5,5	2,6	10,7	18,8
Spagna	5,9	2,2	10,4	18,5
<b>media UE5</b>	<b>5,1</b>	<b>2,5</b>	<b>10,7</b>	<b>18,3</b>

\* Il dato è soggetto a un margine di errore per differenze di classificazione nei diversi Paesi

\*\* Include le attività dirette, indirette e i servizi collegati

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd e banche date nazionali

Il **fatturato** delle attività dei servizi immobiliari nei cinque principali Paesi europei è stimato in circa **380 miliardi di euro**, con la Germania che si conferma il mercato più importanti. **Italia** e Spagna restano i due mercati con **dimensioni inferiori**, anche se in crescita, mentre il mercato francese rimane in una posizione intermedia, seppure con un fatturato in contrazione. Anche il dato del **fatturato medio** per occupato vede **Italia** e Spagna in **posizione arretrata**, tra 130 e 135mila euro, ma anche in questo caso in leggera ripresa. I mercati più produttivi si confermano quello tedesco, con 270mila euro per addetto, e quello francese, con 252mila euro.

*Tavola 4*  
Il fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei (2018)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Francia	77.600	252
Germania	135.800	270
Italia	41.000	134
Regno Unito	95.000	173
Spagna	31.000	132
<b>Totale</b>	<b>380.400</b>	<b>200</b>

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd

Il settore delle **costruzioni** rimane rilevante sotto il **profilo occupazionale**, con oltre due milioni di imprese edili nei cinque Paesi europei considerati e quasi **8 milioni** di persone occupate, pari al 5,7 per cento della forza lavoro complessiva. La dimensione media delle imprese nei cinque Paesi analizzati è pari a 3,9 occupati, con dimensioni maggiori delle imprese in Germania (6,8) e Regno Unito (4,6) e imprese più piccole in **Italia (2,6 addetti)** e Spagna (3,1).

Il settore dei **servizi immobiliari** ha numeri inferiori per quanto riguarda le imprese e soprattutto il numero degli addetti, ma con valore aggiunto e produttività superiori rispetto al mondo delle costruzioni. Nei cinque Paesi considerati si contano 905mila imprese, per un totale di **1,9 milioni di addetti diretti**, corrispondente all'1,4 per cento della forza lavoro totale. Accanto agli addetti diretti si sommano quelli **indiretti**, con un indotto stimato in **770mila unità**.

*Tavola 2*  
Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei (2018)

Paese	Costruzioni			
	Numero imprese	Numero occupati	% sulla forza lavoro totale	Dimensioni medie (occupati/società)
Francia	469.000	1.675.700	6,4	3,6
Germania	338.500	2.304.900	5,7	6,8
Italia	508.700	1.327.900	5,9	2,6
Regno Unito	330.500	1.518.200	4,9	4,6
Spagna	376.200	1.150.600	6,0	3,1
<b>Totale</b>	<b>2.022.900</b>	<b>7.977.300</b>	<b>5,7</b>	<b>3,9</b>

  

Paese	Servizi immobiliari				
	Numero imprese	Addetti diretti	Addetti indiretti	% sulla forza lavoro totale addetti diretti	Dimensioni medie (addetti dir./società)
Francia	233.700	308.300	126.000	1,2	1,3
Germania	160.800	503.700	206.000	1,2	3,1
Italia	243.900	305.700	195.500	1,4	1,3
Regno Unito	93.400	549.600	164.000	1,8	5,9
Spagna	173.500	235.600	74.500	1,2	1,4
<b>Totale</b>	<b>905.300</b>	<b>1.902.900</b>	<b>766.000</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd e banche date nazionali

*“I cambiamenti che sta vivendo il settore immobiliare ha dichiarato **Francesca Zirnstein**, direttore generale di **Scenari Immobiliari** - sono sempre più rapidi e profondi e derivano principalmente dall’impatto che le nuove tecnologie stanno avendo sulle diverse fasi del ciclo di vita degli immobili. L’innovazione digitale sta modificando il modo in cui gli edifici si progettano, si costruiscono, si utilizzano e si gestiscono, e di conseguenza tutti gli ambiti che compongono i servizi immobiliari devono adattarsi a questo nuovo ambiente. In questa fase storica tutti i settori immobiliari stanno vivendo profonde trasformazioni, dagli uffici al retail, fino al residenziale, in tutte le sue diverse forme, dalle abitazioni sul libero mercato, al social housing, co-living e co-housing, residenze per studenti, senior housing, ecc.”.*

*“Per edifici dotati di sistemi integrati di impianti tecnologici, sistemi informatici e di sicurezza - ha proseguito Zirnstein - sono necessarie competenze avanzate in Ict, professionisti esperti in questo settore che dovranno essere in grado di leggere e analizzare i dati ma anche di relazionarsi con chi possiede competenze consolidate nel real estate e conoscenza dei mercati. Proprio questa fusione tra settore immobiliare e soluzioni digitali ha portato a coniare il nuovo termine di ‘Proptech’, di cui oggi si sta iniziando a comprendere la rilevanza anche in Italia”.*

*“Per poter affrontare tali cambiamenti - ha concluso Zirnstein - le società che operano nel mondo dei servizi immobiliari necessitano di investimenti rilevanti, principalmente in nuove tecnologie e sistemi informatici, oltre che nello sviluppo di competenze costantemente aggiornate. Questo porta a una maggiore strutturazione delle società, attraverso aggregazioni che consentono di crescere e investire in competenze e digitalizzazione. Questo fenomeno è particolarmente evidente anche in Italia, dove nel corso degli ultimi anni sono state numerose le aggregazioni e le fusioni tra società.*

Il Rapporto è stato presentato da **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari). A seguire un panel di commento e testimonianze, con interventi di **Lamberto Agostini** (CUSHMAN & WAKEFIELD), **Giuseppe Amitrano** (GVA REDILCO), **Marina Concilio** (AGIRE Gruppo IPI), **Stephen Coticoni** (BNP PARIBAS REAL ESTATE), **Ugo Giordano** (RINA PRIME VALUE SERVICES), **Carola Giuseppetti** (SIDIEF), **Benedetto Giustiniani** (GENERALI REAL ESTATE), **Micaela Musso** (ABACO TEAM), **Alessandro Pasquarelli** (YARD), **David Vichi** (REVALO), **Paola Visani** (COIMA). I lavori sono stati moderati da **Francesca Zirnstein** (Scenari Immobiliari).

\*\*\*

**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](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com) - 335 7233872

Fabio Santilio - [santilio@segrp.com](mailto:santilio@segrp.com) - 339 8446521