

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

SEMPRE DI PIU' AL SERVIZIO DEL RE

Italia prima per crescita con un fatturato di 36,5 miliardi di euro nel 2022 (più 1,4 per cento)

Mentre il mercato immobiliare europeo resta incerto nelle sue previsioni, i settori delle costruzioni e dei servizi immobiliari, nel corso del 2022, sono rimasti solidi e fondamentali nella formazione della ricchezza nazionale, con l'Italia che ha performato meglio della media continentale. Mentre tra i principali Paesi dell'UE si è registrata una stabilità del peso delle costruzioni sul Pil nazionale (5,7 per cento) e un lieve calo dei servizi (da 12,3 a 11,5 per cento), nel nostro Paese entrambi i comparti hanno fatto registrare un incremento. Le costruzioni sono passate dal 4,9 al 5,2 per cento, i servizi da 13,7 a 13,9 per cento. È quanto è emerso oggi a Milano nel corso del seminario di approfondimento FUTU.RE, nel quale è stato presentato il "Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con le principali società di servizi italiane (ARTELIA GROUP, COLLIERS ITALIA, RINA Prime Value Services, RINA Prime Property, SIDIEF, CUSHMAN & WAKEFIELD, GENERALI REAL ESTATE, YARD REAAS, ABACO TEAM, AGIRE | GRUPPO IPI, RECCHI ENGINEERING, PRELIOS INTEGRA, THEOP, HILL INTERNATIONAL, REVALO).

“Il settore dei servizi collegati al real estate, dalla gestione all’intermediazione, ha avuto una crescita impetuosa nel corso del ventunesimo secolo in Europa. Nel nostro Paese è praticamente raddoppiato e ha avuto un incremento di quasi il cinquanta per cento negli ultimi dieci anni - ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari. “Mentre il settore delle costruzioni diminuiva la presenza nei sistemi economici, il comparto dei servizi legati agli immobili è diventato una componente importante nel pil europeo, con una media del 13,6 per cento, contro il 5,7 per cento delle costruzioni, escluso le opere pubbliche. Ritengo che ci siano ancora enormi spazi di crescita, tenendo presente ad esempio che il comparto residenziale è solo lambito dagli operatori professionali e che anche negli altri servono approcci e culture innovative”.

Peso delle attività immobiliari e delle costruzioni nell'Unione Europea
(% sul Pil nazionale complessivo, 2022)

Paese	Costruzioni	Sviluppo immobiliare*	Attività immobiliari **	Totale
Italia	5,2	2,4	13,9	21,5
Francia	5,5	2,2	12,6	20,3
Germania	6,0	1,9	9,8	17,7
Regno Unito	6,6	2,2	11,3	20,1
Spagna	5,2	1,8	9,8	16,8
Media	5,7	2,1	11,5	19,3

* 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, *Qecd* e banche dati nazionali

Nel 2022 il fatturato dei servizi immobiliari nei cinque principali Paesi europei è stimato in quasi 355 miliardi di euro, in aumento del 2,7 per cento rispetto al 2021. La Germania si conferma, ancora una volta, il mercato più performante, con quasi 130 miliardi di euro e un

buon livello di dinamicità rispetto al 2021 (più 3,4 per cento). La Francia ha mostrato una marcata stabilizzazione del fatturato che nel 2022 ha chiuso a quota 76,6 miliardi di euro (più 0,8 per cento). Anche il nostro Paese ha visto stabilizzarsi il livello di fatturato rispetto al 2021, con una crescita di 1,4 punti percentuali e un volume di 36,5 miliardi di euro. Il Regno Unito, per il secondo anno consecutivo, ha fatto registrare un incremento del fatturato con una espansione del tre per cento (82 miliardi di euro contro i 79,6 miliardi del 2020) mentre la Spagna è caratterizzata da un fatturato in crescita (più 5,6 per cento) dai 28,5 miliardi di euro del 2021 ai 30,1 miliardi del 2022. L'evoluzione dei fatturati nei diversi Paesi, a seguito di andamenti altalenanti o di forte stabilità, ha portato a una crescita di quasi l'otto per cento durante il periodo 2015-2022.

Il fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei (dati 2022)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Italia	36.500	110
Francia	76.600	252
Germania	129.600	260
Regno Unito	82.000	109
Spagna	30.100	105
Totale	354.800	167

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, *Oecd*

Variazione % annua del fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei (2022/2021)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Italia	1,4%	-2,6%
Francia	0,8%	-4,1%
Germania	3,4%	14,3%
Regno Unito	3,0%	-4,2%
Spagna	5,6%	3,1%
Media	2,8%	1,3%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, *Oecd*

Dal punto di vista occupazionale il settore delle costruzioni coinvolge il numero maggiore di occupati rispetto a quello dei servizi, con circa di 13,7 milioni di lavoratori in Europa, pari circa il 5,8 per cento della forza lavoro complessiva. Le imprese attive nel settore sono 3,75 milioni, con una dimensione media di poco superiore ai 3,5 addetti per impresa. La Germania, con 2,63 milioni di occupati distribuiti in oltre 390 mila imprese e una dimensione media di circa 6,7 addetti per azienda, è ancora una volta il più grande mercato europeo in termini di occupazione e distanzia il secondo, Regno Unito, di quasi 570 mila unità, pari a più di un quarto della forza lavoro occupata in UK. In Francia, gli 1,84 milioni di occupati nel settore delle costruzioni raggiunti nel corso del 2022, sono il risultato di un costante percorso di crescita (più 14,5 per cento rispetto al 2015) che restituisce un livello di dinamicità secondo solo a quanto fatto registrare dalla Spagna (più 22,4 per cento). In Spagna, tra il 2015 e il 2022, il numero di imprese è aumentato del 4,5 per cento, passando da 380 mila a oltre 395 mila in aumento anche il numero di occupati, cresciuto del 22,4 per cento, da 1,07 milioni a 1,3 milioni, portando la dimensione media aziendale dai 2,8 addetti del 2015 ai 3,3 del 2022 (più diciassette per cento). L'Italia, con oltre 1,5 milioni di occupati, in crescita dell'8,3 per cento rispetto al 2015, distribuiti in poco più di 545 mila imprese (più 9,4 per cento rispetto all'anno precedente e più 1,4 per cento rispetto al 2015), risulta ancora caratterizzata da dimensioni medie aziendali ridotte, 2,8 occupati per impresa nel 2022, stabilizzatesi nel medio periodo analizzato (2015-2022) intorno ai 2,7 addetti.

I servizi immobiliari hanno un peso minore rispetto al totale della forza lavoro dei diversi Paesi, con una media europea stabile all'1,1 per cento, per 2,61 milioni di addetti. A questi si somma un numero di occupati "indiretti" pari a poco meno di un milione di unità. In Italia gli addetti diretti superano le 330 mila unità (più 8,6 per cento rispetto al 2020), cui vanno a sommarsi poco più di 140 mila addetti "indiretti". La percentuale sulla forza lavoro complessiva (1,3 per cento) continua a essere allineata alla media europea, mentre ancora molto bassa risulta essere la dimensione media delle imprese, pari a 1,3 addetti per azienda. Regno Unito e Germania, per numero di addetti e struttura aziendale, rappresentano le principali eccezioni tra i Paesi analizzati, con una dimensione media rispettivamente pari a 5,3 e 3,2 addetti diretti per impresa e un numero di occupati pari a quasi 750 mila e 500 mila.

Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei
(dati al 31.12.2022)

Costruzioni						
Paese	Numero imprese	Numero occupati	Var.% 2022-2021	Var % 2022-2015	% sulla forza lavoro totale	Dimensioni medie (occupati/ società)
Italia	546.700	1.511.600	9,9%	8,3%	6,0%	2,8
Francia	495.000	1.844.400	4,3%	14,5%	6,0%	3,7
Germania	393.000	2.628.100	3,3%	6,7%	6,0%	6,7
Regno Unito	479.700	2.058.800	9,4%	14,5%	6,1%	4,3
Spagna	397.500	1.305.800	-0,6%	22,4%	5,6%	3,3
Totale	2.311.900	9.348.700	5,2%	12,2%	6,0%	4,0

Servizi immobiliari							
Paese	Numero imprese	Addetti diretti	Addetti indiretti	Var.% 2022-2021	Var % 2022-2015	% sulla forza lavoro totale addetti diretti	Dimensioni medie (addetti dir/società)
Italia	246.100	331.100	140.100	4,1%	5,1%	1,3%	1,3
Francia	227.900	303.700	129.500	5,1%	-3,6%	1,0%	1,3
Germania	157.200	499.300	149.300	-9,5%	9,4%	1,1%	3,2
Regno Unito	140.900	749.200	256.200	7,5%	7,2%	2,2%	5,3
Spagna	190.300	285.500	108.000	2,4%	37,1%	1,2%	1,5
Totale	962.400	2.168.800	783.100	1,6%	8,8%	1,4%	2,3

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

“Sono diversi i temi che guideranno l’evoluzione al 2030 delle attività dei servizi immobiliari”, ha sottolineato **Francesca Zirnstein**, direttore generale di **Scenari Immobiliari**. “Da un lato l’applicazione dell’intelligenza artificiale spinta fino alla realtà aumentata e virtuale, dall’altro i servizi alla persona, siano essi conduttori o occupanti e la gestione attenta degli aspetti sociali. Senza dimenticare la necessità di quantificazione del peso nella creazione del valore. Per poter affrontare tali cambiamenti, le società che operano nel mondo dei servizi immobiliari sono obbligate a mettere in atto investimenti rilevanti in tecnologie e sistemi informatici adeguati, in sviluppo di competenze e in costante aggiornamento. Nel nostro Rapporto confermiamo l’importanza del comparto nella formazione della ricchezza nazionale, ribadendo l’ampliamento tipologico dei servizi erogati e la crescita delle qualità manageriali di chi guida le società di servizi e le capacità degli operatori. E vogliamo spostare uno sguardo verso il futuro, rimarcando che ancora molte sono le sfide che la filiera si troverà ad affrontare da oggi al 2030, in un’ottica di continua evoluzione del comparto, come ad esempio la quantificazione numerica dell’impatto che le molteplici tipologie di servizi erogati hanno sul valore di mercato degli immobili e la difficoltà di attrarre giovani talenti, nuova forza lavoro, necessaria per lo sviluppo e la crescita del settore”.

Dopo l’apertura dei lavori di **Mario Breglia** (Scenari Immobiliari), il nono Rapporto è stato presentato da **Francesca Zirnstein** e **Federico Rivolta** (Scenari Immobiliari) e successivamente commentato dai responsabili delle società che hanno partecipato al Gruppo di lavoro: **Paolo Alberti** (ARTELIA GROUP), **Simone Contasta** (COLLIERS ITALIA), **Lorenzo Dei Poli** (RECCHI ENGINEERING), **Manuela Di Marino** (RINA Prime Value Services), **Andrea Di Nicola** (RINA Prime Property), **Carola Giuseppetti** (SIDIEF), **Giovanni Grifa** (CUSHMAN & WAKEFIELD), **Paolo Paganuzzi** (GENERALI REAL ESTATE), **Laura Piantanida** (YARD REAAS), **Ermanno Pievani** (ABACO TEAM), **Dario Pistone** (AGIRE | GRUPPO IPI), **Corrado Sensale** (PRELIOS INTEGRA), **Giovanni Smaldone** (THEOP), **Andrea Tota** (HILL INTERNATIONAL), **David Vichi** (REVALO).

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

Ufficio stampa SEC Newgate Italia

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521