

## Scenari Immobiliari presenta il Primo forum nazionale sull'industria dei servizi immobiliari

# È NATA UNA STELLA NEL REAL ESTATE EUROPEO

**L'Italia in forte sviluppo con un fatturato di 40 miliardi di euro nel 2023 (+9,6%)**

L'industria dei **servizi immobiliari** in Europa (gestione, consulenza, progettazione, ecc.) negli ultimi dieci anni è cresciuta più delle costruzioni: più 60 per cento, rispetto a più 55 per cento. In Italia lo sviluppo è più recente, ma sta recuperando in fretta, con un incremento del 45 per cento. Nel 2023 il fatturato dei servizi immobiliari ha toccato i 40 miliardi di euro con un incremento del 9,6 per cento sull'anno precedente. Ma il fatturato medio per dipendente è aumentato del 26,5 per cento a dimostrazione che ci sono ampi margini di crescita. In Italia, il peso di costruzioni e attività immobiliari rispetto al Pil è cresciuto ancora nel corso del 2023 raggiungendo e superando quota 19,5 per cento, allineato alla **media continentale** del 19,4, grazie a un aumento di dieci punti base del settore delle costruzioni e di cinquanta punti base del comparto delle attività immobiliari, consolidando il ruolo da co-protagonista svolto dal real estate all'interno dell'economia nazionale, insieme a industria e commercio. Costruzioni e attività immobiliari italiane, a partire dal 2015, hanno visto la loro quota aumentare di 2,5 punti percentuali, con un incremento superiore ai 3,5 punti percentuali tra il 2018 e il 2023. È quanto è emerso oggi a Milano nel corso del **Primo forum nazionale sull'industria dei servizi immobiliari**, 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.

*“Il mercato italiano ha dimostrato, e sta continuando a dimostrare, una solida capacità di resilienza e una buona tenuta nonostante il perdurare, e il susseguirsi di sempre nuove, tensioni e conflitti geopolitici”, ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari in apertura del Forum. “La vera rivoluzione del settore immobiliare è l'impressionante crescita delle attività al servizio non solo di una gestione più efficiente, ma anche della progettazione, della vendita. L'immobile diventa un luogo intorno a cui si accentua la presenza di servizi sempre più innovativi e la tecnologia la fa da padrona”.*

A differenza del Regno Unito, nei principali Paesi europei, nel corso del 2023 si è assistito a una crescita, o stabilizzazione nel caso della Francia, del contributo apportato da costruzioni e attività immobiliari alla formazione della ricchezza complessiva, con il secondo settore analizzato che continua a concorrere alla ricchezza nazionale per una quota doppia rispetto all'apporto fornito dalle attività edilizie.

Il fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei  
(dati 2023)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Italia	40.000	139
Francia	84.900	294
Germania	141.880	215
Regno Unito	94.200	128
Spagna	30.500	106
<b>Totale</b>	<b>391.480</b>	<b>177</b>

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd

Variazione % annua del fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei  
(2023/2022)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Italia	9,6%	26,5%
Francia	10,8%	16,7%
Germania	9,5%	-17,4%
Regno Unito	14,9%	17,0%
Spagna	1,3%	0,8%
<b>Media</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,7%</b>

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd

Spostando l'attenzione sull'**andamento occupazionale** il settore delle costruzioni coinvolge il numero maggiore di occupati, ormai prossimo ai quattordici milioni di lavoratori in Europa, pari a poco più del 5,5 per cento della forza lavoro complessiva. Le imprese attive nel settore sono 3,4 milioni, con una dimensione media di poco inferiore ai 3,6 addetti per impresa. La Germania, con 2,77 milioni di occupati distribuiti in quasi 392 mila imprese e una dimensione media di 7,1 addetti per azienda, è ancora una volta il più grande mercato europeo in termini di occupazione e distanzia il secondo, Regno Unito, di quasi 750 mila unità, pari a più di un terzo della forza lavoro occupata in Uk. In Francia, gli ormai 1,86 milioni di occupati nel settore delle costruzioni raggiunti nel corso del 2023, sono il risultato di un costante percorso di crescita (più 15,5 per cento rispetto al 2015) che restituisce un livello di dinamicità, insieme alla Germania, secondo solo a quanto fatto registrare dalla Spagna (più 29,2 per cento). In Spagna, tra il 2015 e il 2023, il numero di imprese è aumentato del 16,5 per cento, passando da 380 mila a quasi 445 mila. In aumento anche il numero di occupati, cresciuto del 29,2 per cento, da 1,07 milioni a 1,38 milioni, portando la dimensione media aziendale dai 2,8 addetti del 2015 ai 3,1 del 2023 (più undici per cento circa).

L'Italia, con quasi 1,54 milioni di occupati, in crescita del 10,3 per cento rispetto al 2015, distribuiti in 518 mila imprese (meno 5,2 per cento rispetto all'anno precedente e meno quattro per cento circa rispetto al 2015), risulta ancora caratterizzata da dimensioni medie aziendali ridotte, tre occupati per impresa nel 2023, in avvicinamento nel corso dell'ultimo anno alla media spagnola.

Il settore dei servizi immobiliari ha un peso minore rispetto al totale della forza lavoro dei diversi Paesi, con una media europea stabilmente inferiore all'1,1 per cento, corrispondente a 2,49 milioni di addetti. A questi si somma un numero di occupati "indiretti" pari a poco meno di 950 mila unità. In Italia gli addetti diretti superano di poco le 285 mila unità (meno 13,3 per cento rispetto al 2022), cui vanno a sommarsi poco più di 120 mila addetti "indiretti". La percentuale sulla forza lavoro complessiva (1,1 per cento) continua a essere allineata alla media europea, mentre ancora molto bassa risulta essere la dimensione media delle imprese, stabilmente pari a 1,3 addetti per azienda. Gli indicatori di settore descritti in precedenza sono il risultato della combinazione tra andamento negativo del numero di imprese (meno dodici per cento circa tra il 2015 e il 2023), marcata riduzione degli occupati nel corso del 2023 (meno 28 mila addetti) dopo quasi un decennio di stabilità (quasi 315 mila nel 2015 e poco meno di 287 mila nel 2023), peso rispetto alla forza lavoro complessiva (1,2 per cento medio nel periodo 2015-2023) e dimensioni medie aziendali (1,3 addetti per impresa tra 2015 e 2023).

#### Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei

(dati al 31.12.2023)

Paese	Costruzioni					
	Numero imprese	Numero occupati	Var. % 2023-2022	Var. % 2023-2015	% sulla forza lavoro totale	Dimensioni medie (occupati/ società)
Italia	518.000	1.539.400	1,8%	10,3%	6,0%	3,0
Francia	512.000	1.859.700	0,8%	15,5%	6,0%	3,6
Germania	391.900	2.770.400	5,4%	12,5%	6,3%	7,1
Regno Unito	482.100	2.024.900	-1,0%	12,6%	5,9%	4,2
Spagna	443.000	1.378.100	5,5%	29,2%	5,8%	3,1
<b>Totale</b>	<b>2.347.000</b>	<b>9.572.500</b>	<b>2,4%</b>	<b>14,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,1</b>

Paese	Servizi immobiliari						
	Numero imprese	Addetti diretti	Addetti indiretti	Var. % 2023-2022	Var. % 2023-2015	% sulla forza lavoro totale addetti diretti	Dimensioni medie (addetti dir./società)
Italia	221.500	286.900	121.200	-13,3%	-8,9%	1,1%	1,3
Francia	253.300	288.500	122.200	-5,0%	-8,4%	0,9%	1,1
Germania	190.400	661.400	198.100	32,5%	44,9%	1,5%	3,5
Regno Unito	142.000	735.800	255.000	-1,8%	5,2%	2,2%	5,2
Spagna	220.700	287.000	108.900	0,5%	37,8%	1,2%	1,3
<b>Totale</b>	<b>1.027.900</b>	<b>2.259.600</b>	<b>805.400</b>	<b>5,9%</b>	<b>13,3%</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,2</b>

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

*“Il 2024 si sta rivelando dunque un nuovo momento di cambiamento per il real estate, caratterizzato da dinamiche di crescita e fondamentali economici irregolari e peculiari rispetto ai diversi mercati con livelli di rischiosità in rapida riduzione a partire dal secondo semestre e un riallineamento con gli andamenti storici di comparto in grado di offrire maggior certezze agli operatori e agli investitori riguardo i risultati attesi ”*, ha sottolineato Francesca

**Zirnstern, direttore generale di Scenari Immobiliari.** *“I prossimi dieci anni saranno caratterizzati da cambiamenti di carattere sociale ed economico ancora più straordinari del decennio precedente. L’evoluzione continua è caratteristica affine alla creatività che ha permesso e permetterà il costante mutamento di modalità di vita e relazioni. In un contesto in continua trasformazione, il settore immobiliare rappresenta uno dei pilastri fondamentali dell’economia globale, collegato a ogni cambiamento di qualsiasi elemento strutturale. La filiera dei servizi immobiliari continuerà a essere protagonista e a rappresentare il supporto indispensabile alla complessiva trasformazione”.*

**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)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia  
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli  
Tel. +39 02 6249991  
Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)