

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

L'EUROPA ACCELERA NEI SERVIZI IMMOBILIARI: FATTURATO A +3,6% NEL 2024 E ULTERIORE CRESCITA ATTESA NEL 2025

Italia tra i mercati più dinamici: settore immobiliare al 13,1% del Pil e fatturato in aumento del 5,4%

Nel 2024 il settore dei servizi immobiliari in Europa (gestione, consulenza, progettazione, ecc.) conferma il proprio ruolo strategico nell'economia del continente, raggiungendo un fatturato di quasi 450 miliardi di euro, in aumento del 3,6 per cento rispetto al 2023, con una stima di ulteriore incremento del 2,5 per cento a fine 2025. La Germania si conferma, ancora una volta, il mercato più performante, con 152 miliardi di euro e un buon livello di dinamicità rispetto al 2023 (più 2,3 cento), così come l'Italia che continua a registrare un fatturato in crescita e pari a 51,6 miliardi di euro nel 2024, e una previsione di aumento del 5,4% per l'anno in corso. Nel nostro Paese, il peso di costruzioni e attività immobiliari rispetto al Pil è cresciuto ancora nel 2024 a quota 20,7 per cento mantenendo, grazie a un incremento di 0,5 punti percentuali del comparto dei servizi immobiliari e di 0,1 punti percentuali del settore sviluppo, il ruolo da co-protagonista guadagnatosi all'interno della formazione del Pil, insieme a industria e commercio. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Milano nel corso del Secondo forum nazionale sull'industria dei servizi immobiliari, durante il quale è stato presentato l'11 °"Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia", realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con le principali società di servizi.

Peso delle attività immobiliari e delle costruzioni nell'Unione Europea
(% sul Pil nazionale complessivo, 2024)

Paese	Costruzioni	Sviluppo immobiliare*	Attività immobiliari**	Totale
Italia	5,3	2,3	13,1	20,7
Francia	5,0	2,3	13,4	20,8
Germania	4,5	1,8	10,3	16,6
Regno Unito	6,6	2,3	12,4	21,4
Spagna	5,2	2,2	12,5	19,9
Media	5,3	2,2	12,4	19,9

* 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, Cgea e banche dati nazionali

“In Italia anche nel corso del 2024 si conferma la rilevanza delle attività immobiliari all'interno dello scenario economico nazionale - ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari in apertura del Forum - con una quota pari al 13,1 per cento del Pil, a cui si somma una componente piuttosto rilevante di attività dedicate allo sviluppo immobiliare, ancora pari al 2,3 per cento. L'industria delle costruzioni, con un peso del 5,3 per cento sul Pil nazionale, registra un consolidamento dei livelli raggiunti nel biennio precedente, allineandosi alla media europea”.

Francia e Regno Unito presentano un peso delle attività immobiliari e delle costruzioni prossimo al 18,5 per cento. La Germania continua a mostrare una diversa distribuzione del Pil tra i settori economici rispetto agli altri Paesi, con una quota inferiore alla media europea, per quanto riguarda le attività immobiliari, che nel corso del 2024 sono scese sotto il 10,5 per cento, lo

sviluppo immobiliare all’1,8 per cento e il settore delle costruzioni al 4,5 per cento

Il fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei
(dati al 31.12.2024 e stima della variazione al 31.12.2025)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)	Variazione fatturato 2025* (%)
Italia	51.600	430	5,4
Francia	101.000	360	0,9
Germania	152.000	250	-1,1
Regno Unito	94.400	180	5,4
Spagna	49.100	200	8,6
Totale	448.100	250	2,5

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd

Variazione % annua del fatturato dei servizi immobiliari nei principali Paesi europei
(2024/2023)

Paese	Fatturato (milioni euro)	Fatturato medio pro-capite (migliaia euro / addetto diretto)
Italia	3,8%	2,4%
Francia	3,4%	4,3%
Germania	2,3%	2,1%
Regno Unito	3,1%	0,0%
Spagna	8,9%	5,3%
Media	3,6%	4,1%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd

Sul fronte dell’**andamento occupazionale** la Germania, con 2,56 milioni di occupati distribuiti in poco più di 370 mila imprese e una dimensione media di 6,9 addetti per azienda, è ancora una volta il più grande mercato europeo in termini di occupazione e distanzia il secondo, Regno Unito, di 356 mila unità, pari a più del quindici per cento della forza lavoro occupata in UK.

In Francia, gli ormai 2,16 milioni di occupati nel settore delle costruzioni raggiunti nel corso del 2024 sono il risultato di un costante percorso di crescita (più 41,2 per cento rispetto al 2015) che restituisce un livello di dinamicità superiore a quanto fatto registrare dalla Spagna (più 32,9 per cento) e dell’Italia (28,9 per cento).

In Spagna tra il 2015 e il 2024 il numero di imprese è aumentato di quasi il 18 per cento, passando da poco più 380 mila a quasi 450 mila. In aumento anche il numero di occupati, cresciuto del 33 per cento circa, da poco meno di 1,06 milioni a quasi 1,41 milioni, portando la dimensione media aziendale dai 2,8 addetti del 2015 ai 3,1 del 2024 (più 12,7 per cento).

L’**Italia**, con oltre 1,7 milioni di occupati, in crescita di quasi il 29 per cento rispetto al 2015, distribuiti in circa 560 mila imprese (più cinque per cento rispetto al 2023 e più 3,7 per cento rispetto al 2015), risulta ancora caratterizzata da dimensioni medie aziendali ridotte (tre occupati per impresa anche nel 2024), in progressivo avvicinamento alla media spagnola. Nel nostro Paese gli addetti diretti ammontano a poco meno di 120 mila unità (più 0,8 per cento rispetto al 2023), cui vanno a sommarsi più di 230 mila addetti “indiretti”. La percentuale sulla forza lavoro complessiva (0,3 per cento) continua a essere inferiore alla media europea, e ancora molto bassa risulta essere la dimensione media delle imprese, stabilmente pari a 0,5 addetti per azienda.

Costruzioni e servizi immobiliari nei principali Paesi europei

(dati al 31.12.2024 e stima della variazione al 31.12.2025)

Costruzioni								
Paese	Imprese (n°)	Occupati (n°)	Var.% 2024-2023	Var.% 2025*-2024	Var.% 2024-2015	% sulla forza lavoro totale	Dimensioni medie (occupati / società)	
Italia	559.400	1.705.900	5,0%	5,3%	28,9%	4,3%	3,0	
Francia	617.400	2.160.000	5,0%	3,3%	41,2%	4,4%	3,5	
Germania	370.300	2.560.400	-2,4%	-1,5%	16,3%	3,8%	6,9	
Regno Unito	379.700	2.204.400	-2,4%	-0,9%	3,9%	4,1%	5,8	
Spagna	448.500	1.407.900	4,7%	3,3%	32,9%	3,9%	3,1	
Totale	2.375.300	10.038.600	1,3%	1,5%	21,9%	4,1%	4,2	

Servizi immobiliari								
Paese	Imprese (n°)	Addetti totali (n°)	Addetti diretti (%)	Var.% 2024-2023	Var.% 2025*-2024	Var.% 2024-2015	% sulla forza lavoro totale (addetti diretti)	Dimensioni medie (addi dir./società)
Italia	239.000	350.600	34,1%	0,8%	2,4%	13,2%	0,3%	0,5
Francia	284.300	339.300	82,0%	-0,6%	-1,3%	0,6%	0,6%	1,0
Germania	216.000	835.200	73,9%	-0,1%	0,0%	-2,6%	0,9%	2,9
Regno Unito	121.900	781.900	65,4%	2,1%	3,8%	28,5%	0,9%	4,2
Spagna	230.700	377.100	64,8%	3,4%	4,0%	36,7%	0,7%	1,1
Totale	1.091.900	2.684.100	66,0%	1,0%	1,6%	11,2%	0,7%	1,6

* Stima

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

Focalizzandosi sul **valore aggiunto** prodotto dalle piccole, medie e grandi imprese, continua ad emergere come in Italia e Spagna il mercato sia caratterizzato per la quasi totalità da piccole e microimprese (ovvero quelle con una forza lavoro compresa tra 1 e 49 addetti), con una quota elevata di microimprese con massimo dieci occupati, con un peso rispettivamente prossimo al 93,5 per cento e all'88 per cento, ancora in ripresa rispetto ai livelli raggiunti l'anno precedente, parzialmente influenzato dagli effetti che la pandemia di Covid-19 ha avuto sulle imprese, soprattutto quelle di piccole dimensioni.

In **Italia** la percentuale di valore aggiunto riconducibile all'operato delle piccole imprese, mediamente stabile intorno al 94 per cento nel corso del periodo 2014-2019, con punte prossime al 95 per cento nel corso del 2015 e del 2017, e dopo un 2020 all'83,3 per cento, è tornata a salire fino a superare quota 93,5 per cento. In Spagna, invece, dove il peso percentuale delle piccole imprese è andato a ridursi dall'86,3 per cento del 2014 al 79,1 per cento del 2020 per poi tornare a crescere fino a superare l'88 per cento nel corso del 2023, la pandemia ha invertito il processo di ridimensionamento dell'industria delle attività immobiliari grazie a un incremento di nove punti percentuali.

Le grandi imprese (oltre 250 occupati) continuano a caratterizzare fortemente la struttura dei mercati di Regno Unito e Francia, con quote percentuali rispettivamente superiori al 45 per cento e al quaranta per cento.

In Germania nel 2023 il peso del valore aggiunto delle medie imprese (50-249 addetti) è rimasto stabile al 13,5 per cento e quello delle grandi imprese è salito fino a superare il sedici per cento, riallineandosi ai livelli e alle dinamiche di crescita rilevate tra il 2014 e il 2019.

Valore aggiunto per classe dimensionale delle imprese

(dati 2023)

Paese	Servizi immobiliari Valore aggiunto lordo		
	piccole imprese	medie imprese	grandi imprese
Italia	93,6%	5,5%	0,9%
Francia	46,2%	13,7%	40,1%
Germania	70,2%	13,5%	16,3%
Regno Unito	46,7%	8,1%	45,3%
Spagna	88,1%	8,2%	3,7%
Media	69,0%	9,8%	21,2%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat

*“All'interno dell'odierno scenario finanziario - ha sottolineato **Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari** - si stanno delineando dinamiche, tendenze e strategie in continua evoluzione che permettono agli operatori del real estate di affrontare una serie di sfide derivanti dalla crescente complessità normativa, dalla volatilità dei mercati globali e dall'accelerazione imposta dal processo di digitalizzazione dell'economia. Innovazione tecnologica, dati alternativi, sostenibilità e cybersecurity costituiscono delle opportunità e presentano prospettive di crescita che richiedono visioni e modalità di approccio strategiche capaci di adattarsi rapidamente ai cambiamenti che interesseranno il mercato e di anticipare le esigenze dei clienti in contesti sempre più digitalizzati. I fattori Esg svolgono e continueranno a svolgere un ruolo significativo nelle scelte degli investitori e gli asset manager dovranno quindi focalizzare la loro attenzione sullo sviluppo di processi e politiche decisionali in grado di superare la rigidità che caratterizza i punteggi di rischio contenuti all'interno delle principali certificazioni di sostenibilità ambientale, sociale e di governance.*

L'intelligenza artificiale - ha concluso Zirnststein - sta assumendo un ruolo sempre più operativo all'interno del real estate, generando trasformazioni preliminari nei ruoli professionali, soprattutto nelle posizioni entry-level, e sta avviando una profonda evoluzione delle attività lavorative, con ricadute positive sull'efficienza e sulle performance dei team. La quasi totalità delle società attive nel real estate sta esplorando, con modalità e approcci più o meno strutturati, i potenziali utilizzi dell'intelligenza artificiale con particolare dinamismo nel segmentoresidenziale dove le applicazioni già avviate stanno producendo risultati significativi in termini di miglioramento dell'esperienza utente, ampliamento dei servizi digitali e rafforzamento dei processi operativi.”

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, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it