Servizi immobiliari in crescita, dipendenti a quota 300 mila

Real estate

In 20 anni il settore è passato dal 4 al 16% del Pil superando per peso anche le costruzioni

Alta la frammentazione in Italia, con il 93% di Pmi e una media di 1,9 addetti

Laura Cavestri

Ha retto l'urto meglio del comparto Real Estate e le stime scommettono su una chiusura al rialzo nel 2021.

Se 20 anni fa il settore dei servizi immobiliari (cioè tutto quello che ruota attorno al costruito, dalle compravendite alla consulenza, dalla gestione dei patrimoni a manutenzione e servizi connessi agli immobili locati) valeva appena il 4% del Pil rispetto al 15% del solo comparto costruzioni, oggi le percentuali sono completamente ribaltate. E se l'anno scorso il fatturato dell'immobiliare è sceso del 15% e le compravendite di oltre il 20, il volume d'affari dei servizi ha arrestato la caduta a quasi -12 per cento. L'ultima fotografia del 7° "Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con le principali società di servizi italiane e presentato ieri a Milano, mostra un settore resiliente, trainato fuori dalle secche grazie al sempre maggiore ricorso alla tecnologia e al bisogno di sicurezza, protezione, spazio e velocità nella revisione delle aree comuni. Dalla riorganizzazione degli ambienti di lavoro alle app che modulano presenza e smart working, dalla filiera della consulenza sui bonus agli interventi sempre più ecocompatibili. Uffici, magazzini, nuove residenze trovano acquirenti e affittuari se offrono servizi, manutenzione predittiva e operatori in grado di assicurarne la gestione.

«In una fase di ripartenza di tutti i principali mercati immobiliari - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del seminario - l'industria dei servizi ha dimostrato di poter reggere l'urto della difficile congiuntura economica globale appena affrontata e già entro la fine di quest'anno si possono prevedere numeri positivi del comparto. È cambiata la "narrazione" del settore immobiliare, dove il lavoro di riqualificazione e di valorizzazione dei beni esistenti è più importante che costruire prodotti nuovi. È un trend inarrestabile che si accompagna alle nuove esigenze di tutela del territorio, ma anche in una dimensione di mercati che avranno sempre più una crescita qualitativa e non quantitativa».

«Si sta passando dalla centralità dell'immobile – ha concluso Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari e curatrice della ricerca – a quella delle persone che lo vivono. Per questo, la transizione ecologica, la digitalizzazione dei processi, la rigenerazione metteranno i servizi sempre più al centro». Una sfida che avrà un peso sull'organizzazione delle nostre imprese. Troppo piccole, sottocapitalizzate e frammentate rispetto a quelle dei partners europei. Con 223200 imprese nei servizi immobiliari (più di Francia, UK, Germania e Spagna), sfioriamo i 300mila addetti. Ma il rapporto tra addetti e società è pari a 1,9 (a distanza siderale rispetto al 7,4 di UK e 4,7 della Germania e sotto al 2,1 della Spagna). Infine, in Italia, oltre 9 aziende su 10 (percentuale più alta) sono piccole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto in Europa

Suddivisione degli addetti diretti nei servizi immobiliari nei principali Paesi europei
Dati 2020

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Eurostat, Oecd e interviste dirette

SMART BUILDING REPORT 2021

Sensori, solare e cyber sicurezza l'edilizia smart vale oltre 7,7 miliardi

La pandemia ha frenato gli investimenti nell'edilizia smart e nel caso degli immobili residenziali e del terziario la spesa nel 2020 è stata di 7,67 miliardi contro gli oltre 8 dell'anno precedente con un calo dell'11 per cento. Ma da quest'anno gli investimenti ripartiranno. I due terzi della spesa del 2020 è andata alle building devices & solutions un insieme di tecnologie di generazione di energia, di efficienza energetica, il comfort, la sicurezza e la salute degli occupanti. Questo segmento è quello con la frenata più importante: -14,3%. Nei sensori per la raccolta dei dati è andato il 16% della spesa, il 15% alle piattaforme di gestione e controllo per elaborare le informazioni e il 6% le infrastrutture di rete. È quanto emerge dallo Smart building report 2021 dello Energy&Strategy Group, School of Management del Politecnico di Milano che viene presentato oggi.

A partire da quest'anno ci sono segni di ripresa per quasi tutte le soluzioni ad eccezione del solare termico, il fotovoltaico senza accumulo e le superfici opache. Le imprese del settore chiedono un sistema di incentivi che segue una visione di medio termine anche per non creare tensioni sui prezzi dei materiali. Negli edifici smart cresce l'importanza della cybersicurezza. Sensori e rilevatori, sistemi di controllo e di videosorveglianza rappresentano tanti fattori di vulnerabilità agli attacchi informatici. Anche se al momento il livello di penetrazione di queste soluzioni è insoddisfacente tra non molto la spesa aumenterà anche per effetto delle nuove normative.

—**Enrico Netti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA