



AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI IN EUROPA
L'evoluzione della professione, nuove sfide per nuovi mercati: scenari,
opportunità e normative internazionali

Scenari di mercato a confronto tra Paesi Europei
e l'evoluzione della professione, differenze e prospettive

Vincenzo Albanese | Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza

Giovedì 11 maggio 2017 ore 9.30 - 13.00

Fondazione Stelline | Palazzo delle Stelline - Sala Verdi
Corso Magenta 61, Milano



Esiste solo un capo supremo: il cliente.
Il cliente può licenziare tutti nell'azienda,
dal presidente in giù, semplicemente
spendendo i suoi soldi da un'altra parte.

Sam Walton | fondatore di Wal-Mart



MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Dove siamo? Le ondate dell'innovazione

Il contesto

Grandi computer anni '70



PC



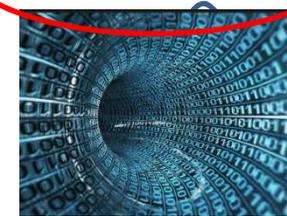
Internet e WEB 1.0



Cellulari e WEB 2.0



Era dei BIG DATA



Prossima...
Intelligenza
artificiale
?

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Il presente: la rivoluzione digitale

Il contesto

Traffico dati giornaliero

10 000 000 000 000 000 000 000 000 000

(1 milione di miliardi di miliardi di byte)



Ha un impatto sulla società maggiore dell'invenzione della stampa.

Dai dati alla produzione del sapere (conoscenza).

MILANO
MONZA BRIANZA



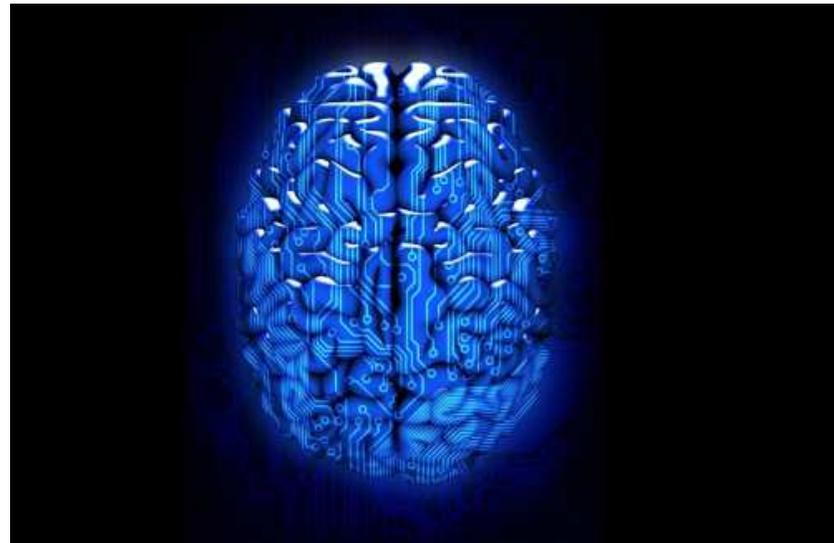
Il futuro: l'intelligenza artificiale

Il contesto

Gli attuali algoritmi forniscono informazioni solo sulle cose che in qualche modo si conoscono già.

Gli algoritmi 2.0 non richiedono alcuna informazione a priori: da un grande set di dati eterogenei (es. messaggi twitter) fanno emergere correlazioni.

*Dai dati
alla previsione del futuro
(intelligenza artificiale)*



La professione nel contesto in trasformazione

Il mercato immobiliare

Il mercato residenziale italiano tra il 1993 e il 2017*

Indicatori	1993	2017*	Var % nominale	Var % reale
Agenti immobiliari n°	22.000	50.000	127,3	
N° compravendite settore residenziale	502.000	560.000	11,6	
Fatturato immobiliare totale nominale (milioni di euro)	70.000	118.550	69,4	4,8
Prezzi euro\mq settore residenziale zona semicentrale	2.300	3.165	37,6	-14,7
Roma-Prezzi euro\mq nominali settore residenziale zona semicentrale	4.550	6.750	48,4	-8,2
Milano-Prezzi euro\mq nominali settore residenziale zona semicentrale	3.450	4.950	43,5	-11,2

*Stima

L'intermediato residenziale in Italia

Il mercato immobiliare

Livello di penetrazione delle agenzie immobiliari in Europa e negli Stati Uniti
(% di transazioni gestite da società di intermediazione, 2015)

Paese	Residenziale	Non residenziale
Francia	68	90
Germania	53	48
Italia	51	50
Regno Unito	88	95
Spagna	45	49
Media	61,0	66,4
Stati Uniti	92	98

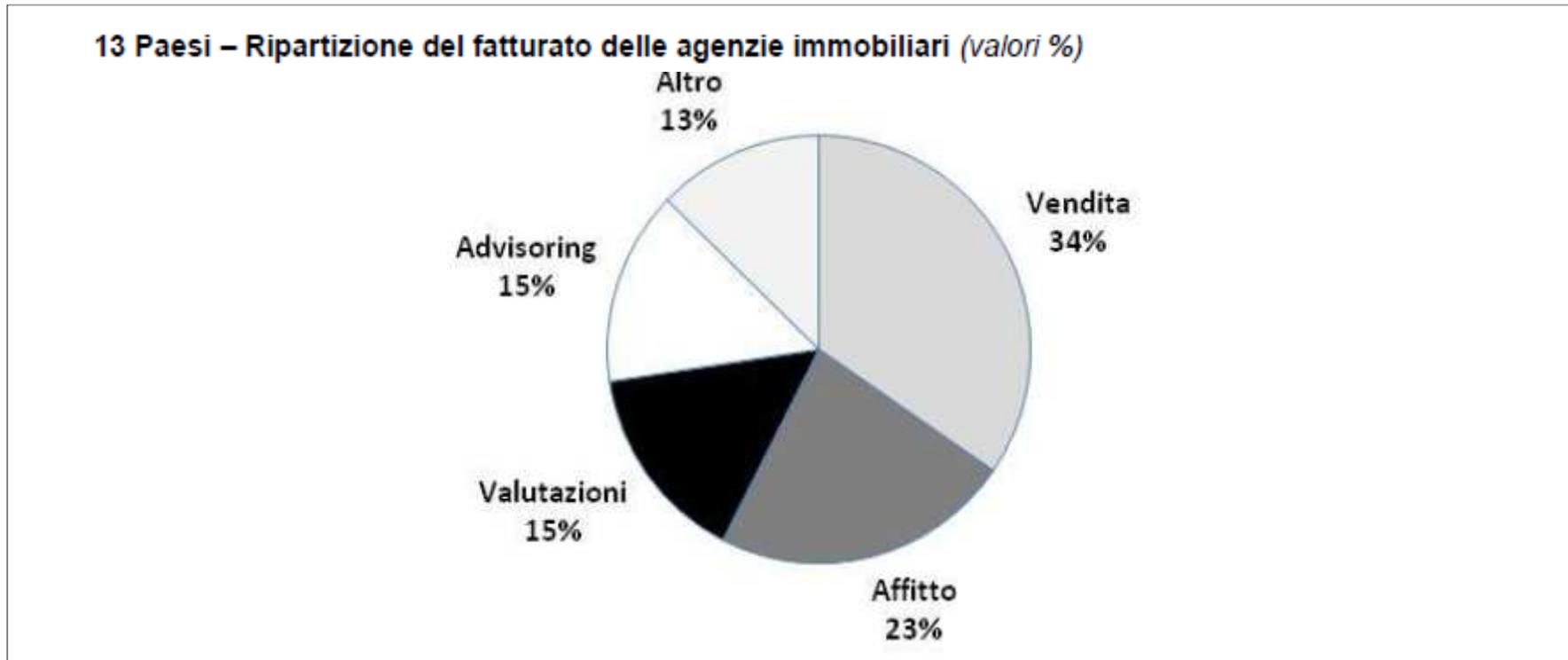
MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazione: Scenari Immobiliari, REVALO, I servizi immobiliari in Europa e negli Stati Uniti. Secondo rapporto, maggio 2016
Fonte: Aegi, FIMAA, FNAIM, IVD, Naea, Nar

Ma che lavoro fanno gli agenti?

Il mercato immobiliare



L'attività di agency: occupati a confronto

Il confronto in Europa

Paese	Totale servizi immobiliari	Asset Management		Property Management		Facility Management		Project Management		Agency		Advisory/ Valuation	
		Occupati	%	Occupati	%	Occupati	%	Occupati	%	Occupati	%	Occupati	%
Francia	414.600	118.000	28,5	86.500	20,9	100.000	24,1	8.500	2,1	53.500	12,9	48.100	11,6
Germania	566.400	143.000	25,2	144.000	25,4	154.000	27,2	15.200	2,7	33.800	6,0	76.400	13,5
Italia	565.000	140.000	24,8	150.000	26,5	170.000	30,1	10.000	1,8	61.000	10,8	34.000	6,0
Regno Unito	576.200	150.000	26,0	120.000	20,8	174.000	30,2	15.800	2,7	61.200	10,6	55.200	9,6
Spagna	232.500	53.000	22,8	54.300	23,4	60.000	25,8	3.400	1,5	48.800	21,0	13.000	5,6
Totale	2.354.700	604.000	25,7	554.800	23,6	658.000	27,9	52.900	2,2	258.300	11,0	226.700	9,6
Stati Uniti	2.600.000	700.000	26,9	586.000	22,5	718.000	27,6	75.000	2,9	241.000	9,3	280.000	10,8

MILANO
MONZA BRIANZA

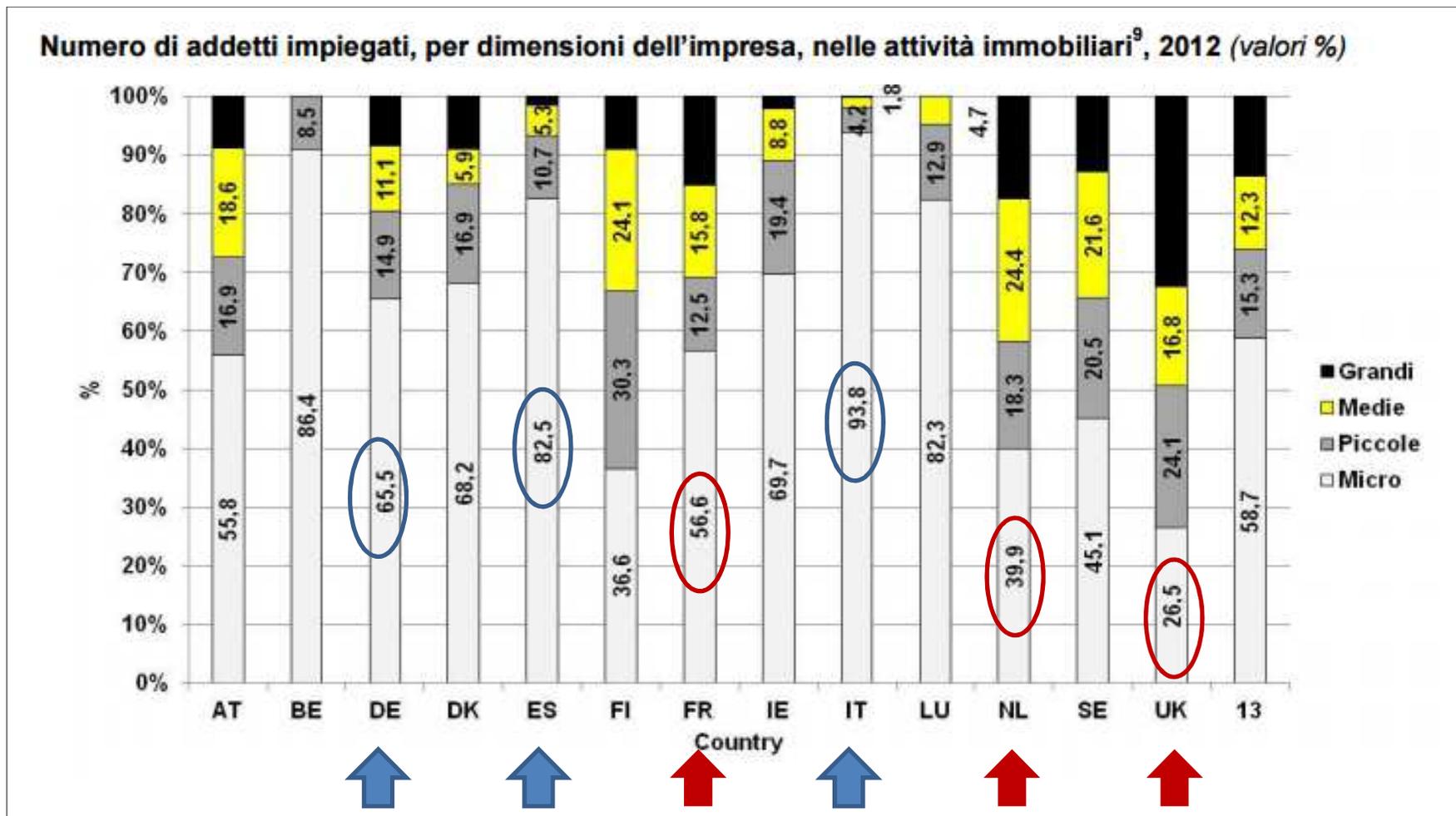


F.I.M.A.A.

Elaborazione: Scenari Immobiliari, REVALO, I servizi immobiliari in Europa e negli Stati Uniti. Secondo rapporto, maggio 2016
Fonte: Aegi, FIMAA, FNAIM, IVD, Naea, Nar

Le dimensioni delle agenzie

Il confronto in Europa



Il numero di addetti per ogni agenzia

Il confronto in Europa

Variazione percentuale 2008-14 nel numero di agenti immobiliari e di agenzie. Numero medio di agenti per agenzia (valori %)

Paesi	Variazione % 2008-14	Variazione % 2008-14	Numero medio 2014	Differenza % 2008-2014
	Numero di agenti	Numero di agenzie	Agenti per agenzia	N. agenti x agenzia
Austria	34,2	30,4	1,2	0,0
Belgio	51,9	53,7	1,1	0,0
Danimarca	48,3	38,5	2,3	0,2
Finlandia	1,2	5,6	2,1	-0,1
Francia	26,4	30,6	1,2	0,0
Germania	69,9	54,4	1,1	0,1
Regno Unito	111,0	43,5	4,0	1,3
Irlanda	216,5	92,3	2,5	1,0
Italia	90,0	108,8	1,3	-0,1
Lussemburgo	71,1	56,4	1,4	0,1
Olanda	125,9	75,7	1,3	0,3
Spagna	25,0	40,0	1,8	-0,2
Svezia	19,9	8,2	1,1	0,1
Totale 13	62,4	49,5	1,6	0,1

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazione: Indagine Otib CCIAA Monza e Brianza, *Dalla Brianza all'Europa*, 2015

Fonte: dati Eurostat

Dall'agente al consulente di fiducia

Il confronto in Europa

Misure di efficienza del mercato residenziale per gli agenti (valori %)

Paesi	Compravendite residenziali per agente	Livello commissioni	L'agente rappresenta solo una parte
Austria	5,8	4,5	No
Belgio	6,2	4,0	Si
Danimarca	13,0	4,0	Si
Finlandia	13,7	4,0	Si
Francia	5,9	7,0	No
Germania	19,3	4,0	No
Gran Bretagna	14,0	3,5	Si
Irlanda	3,4	2,0	Si
Italia	4,3	5,0	No
Lussemburgo	4,1	3,0	Si
Olanda	10,5	1,5	Si
Spagna	7,3	5,0	Si
Svezia	22,5	5,0	Si
Totale	10,3	4,0	9/13=69,2%

MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazione: Indagine Otib CCIAA Monza e Brianza, *Dalla Brianza all'Europa*, 2015

Fonte: dati Eurostat

La regolamentazione della professione

Il confronto in Europa

Variabili che regolamentano l'accesso alla professione di agente nei Paesi considerati, anno 2015.

Paesi	Regulation of access	Protection of title	Istruzione	Licenza	Reserves of activities	Esami	Corsi	Esperienza pratica
Austria	1	1	1	1	1	1	0	1
Belgio	1	1	1	1	1	0	1	1
Danimar.	1	1	1	1	1	1	1	1
Finlandia	1	1	1	1	1	1	0	0
Francia	1	1	1	1	1	0	0	1
Germania	0	0	1	1	0	1	0	1
UK	0	0	0	0	0	0	0	0
Irlanda	1	1	1	1	0	0	0	0
Italia	1	1	1	1	1	1	1	1
Lussem.	1	1	1	1	1	0	0	0
Olanda	0	0	0	0	0	0	0	1
Spagna	1	1	0	1	0	0	0	0
Svezia	1	0	1	1	1	1	1	1
Totale "1"	76,9	69,2	76,9	84,6	61,5	46,2	30,8	61,5

"1" denota presenza

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazione: Indagine Otib CCIAA Monza e Brianza, *Dalla Brianza all'Europa*, 2015

Fonte: dati Eurostat

I driver per evoluzione della professione

Il confronto in Europea

- Reputazione e appeal dell'agente
- Evoluzione da agente a consulente
- Competenze e aggiornamento
- ...l'indispensabile passione

MILANO
MONZA BRIANZA



*In ogni attività, la passione toglie
una gran parte delle difficoltà.*

Erasmus da Rotterdam

Grazie

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Monza Brianza