



L'agente immobiliare italiano nel contesto europeo

di Stefano Stanzani, *Università di Bologna, Responsabile Scientifico Ufficio Studi FIMAA Milano*

Il percorso evolutivo che Fimaa Italia ha scelto per poter guardare al futuro ha dato origine a una ricerca del settore che analizza la categoria in 15 Paesi europei. Il confronto tra 180 mila agenti in Europa, 95 mila agenzie e circa 3,2 milioni di transazioni residenziali che passano per il tramite degli Agenti Immobiliari, hanno fornito importanti spunti sui quali lavorare.

L'indagine resa possibile grazie alla collaborazione con Cepi, l'organizzazione Europea degli agenti immobiliari cui FIMAA aderisce, ha permesso di valutare gli aspetti normativi, le modalità operative e di mercato in differenti Stati al fine di trarre spunti per identificare traiettorie di sviluppo della professione di agente immobiliare e valutare nuovi servizi da introdurre sul mercato italiano (*best practice*).

Nei 15 paesi analizzati la normativa degli agenti immobiliari presenta molte differenze dovute in primo luogo ai diversi contesti socio-economici e culturali, che hanno evidentemente influenzato i ruoli associativi nonché i comportamenti dei singoli operatori. L'Italia appare notevolmente evoluta, se messa a confronto con gli altri Paesi, visto che presenta nella legislazione vigente 7 aspetti sugli 8 complessivi investigati – anche se in taluni casi, come per l'esperienza pratica, manca ancora il regolamento attuativo -.

Tavola 1

Aspetti Obbligatori per legge nella Professione di Agente Immobiliare in 15 Paesi (1 indica presenza del requisito)

Paese	Esistenza di normativa specifica	Diplomi o altri certificati	Esami	Corsi	Esperienza pratica	Registrazione licenza	Assicurazione per responsabilità professionale	Garanzia finanziaria	Totale
Spagna	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Irlanda	1	0	0	0	0	1	0	1	3
Italia	1	1	1	1	1	1	1	0	7
Grecia	0	1	0	0	0	1	0	0	2
Lussemburgo	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Portogallo	1	1	0	1	1	1	1	0	6
Belgio	1	1	0	1	1	1	0	0	5
Gran Bretagna	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Finlandia	1	0	1	0	0	1	1	0	4
Danimarca	1	1	1	0	0	1	1	1	6
Svezia	1	1	0	1	1	1	1	0	6
Austria	1	0	1	0	1	1	0	0	4
Francia	1	1	0	0	0	1	1	1	5
Olanda	1	0	0	0	1	1	1	0	4
Germania	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Totale	12	7,0	4,0	4,0	6,0	12,0	7,0	4,0	56,0
% "1"	80,0	46,7	26,7	26,7	40,0	80,0	46,7	26,7	29,87

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Rispetto alle modalità operative, rilevante appare la differenziazione operabile nei differenti Paesi tra prevalente diffusione del contratto monomandatario, rispetto alla mediazione (tav. 2).

Contratto monomandatario nella Professione di Agente Immobiliare in 15 Paesi
(1 indica presenza del requisito)

Paese	Lavora solo per una parte
Spagna	0
Irlanda	1
Italia	0
Grecia	0
Lussemburgo	0
Portogallo	0
Belgio	1
Gran Bretagna	1
Finlandia	1
Danimarca	1
Svezia	0
Austria	0
Francia	0
Olanda	1
Germania	0
Totale	6
% "1"	40,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

In senso assoluto, il mercato dell'intermediazione immobiliare dei Paesi analizzati offre servizi ad un bacino di 384 milioni di residenti ed ha una potenzialità di mercato di oltre 160 mila abitazioni; mentre il numero totale di scambi residenziali risulta pari a 5,2 milioni.

Com'è facile da intuire, esiste una relazione diretta tra le grandezze che quantificano la dimensione assoluta del mercato (scambi, stock di abitazioni e popolazione residente) con il numero di operatori che in quel contesto operano (tav. 3).

Agenti, agenzie, popolazione, abitazioni, compravendite
(Valori %)

Paese	agenzie	agenti	popolazione 2004 .000	Abitazioni 2000/01 .000	compraven-dite
Spagna	12,7	15,1	11,0	10,7	18,9
Irlanda	0,8	0,7	1,0	0,7	1,6
Italia	30,7	25,2	15,1	15,6	14,5
Grecia	1,9	1,4	2,9	2,9	1,6
Lussemburgo	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1
Portogallo	0,8	0,7	2,7	2,6	1,1
Belgio	1,6	4,5	2,7	2,3	2,5
Gran Bretagna	8,5	6,7	15,5	15,1	20,1
Finlandia	1,5	2,3	1,4	1,5	1,7
Danimarca	1,2	1,3	1,4	1,6	1,4
Svezia	2,6	2,6	2,3	3,0	2,7
Austria	1,6	1,4	2,1	2,1	1,0
Francia	21,2	26,8	16,0	16,4	13,7
Olanda	5,1	3,1	4,2	3,7	3,7
Germania	9,5	7,8	21,5	21,6	15,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Tuttavia, per esprimere delle condizioni di efficienza per il consumatore e per l'agente (convenienza ad operare) occorrono altre misure, che si possono sintetizzare in tavola 4.

Alcune misure di efficienza del mercato

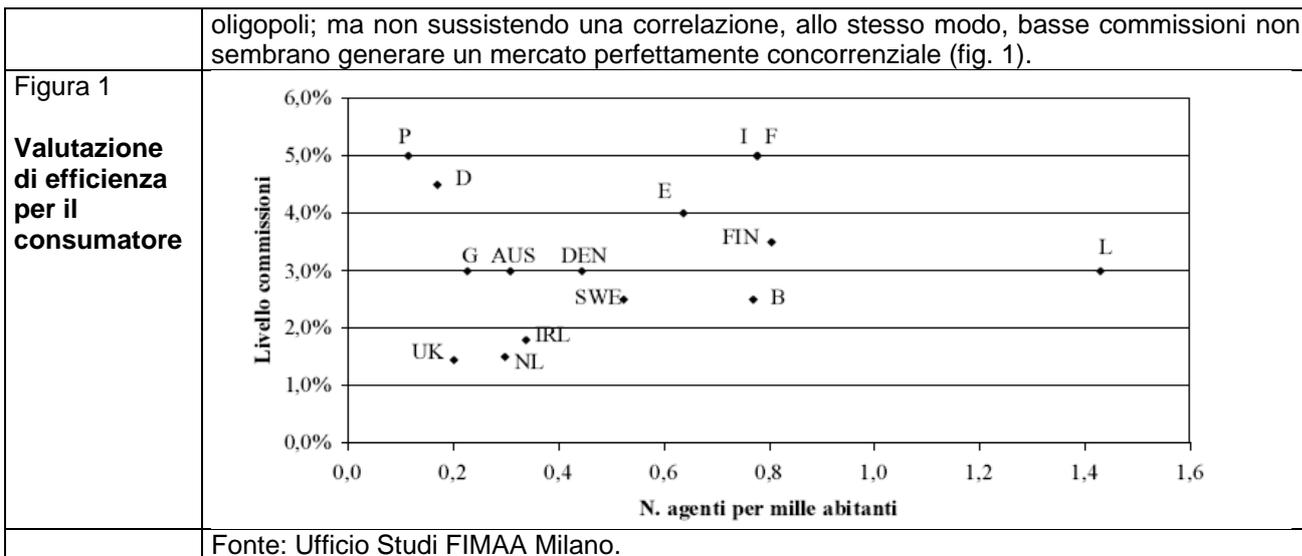
Paese	% alloggi in proprietà (fonte BCE)	% di intermediato residenziale	Commissioni % su valore	livello commissioni	Compravendite intermedie per agente
Spagna	90	50	3% - 5%	alto	18,3
Irlanda	84	98	1,5% - 2,5%	basso	70,2
Italia	81	50	5% - 6%	alto	8,4
Grecia	80	40	2% - 4%	medio	13,6
Lussemburgo	74	60	3%	medio	4,4
Portogallo	72	40	3%-7%	alto	18,3
Belgio	72	45	1,5% - 3%	basso	7,5
Gran Bretagna	68	90	1,45%	basso	79,1
Finlandia	68	75	3% - 4%	medio	15,6
Danimarca	60	95	3%	medio	29,7
Svezia	59	83	1% - 2%	basso	25,3
Austria	59	35	3,00%	medio	7,0
Francia	58	45	3% - 10%	alto	6,7
Olanda	53	85	1,80%	basso	29,8
Germania	40	50	5% - 6%	alto	28,6
Totale	64,2	60,9	3,3	medio	17,8

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Conclusioni

Aspetti normativi	<p>L'attività dell'agente immobiliare risulta disciplinata per legge in 12 dei 15 Paesi monitorati. Inoltre si riscontra l'obbligatorietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • di un diploma od altro certificato equipollente per poter esercitare la professione in 7 Paesi (Italia, Portogallo, Belgio, Svezia, Grecia, Danimarca e Francia); • di corsi obbligatori per legge (Italia, Portogallo, Belgio e Svezia); • di idonea garanzia finanziaria (Irlanda, Danimarca, Germania e Francia); • come alternativa, o in aggiunta ai requisiti, di una dimostrabile esperienza pratica (Italia, Portogallo, Belgio, Svezia, Austria, Olanda). <p>Questi Paesi, da un lato, com'è ovvio, presentano una migliore tutela del cliente (tenuto in estremo riguardo in Francia e Danimarca) ma non sembrano particolarmente efficienti dal punto di vista del mercato (in altri termini, non sembra sussistere una relazione statistica tra le mutabili attinenti la regolamentazione né con la percentuale di mercato residenziale intermediato, né con il livello delle commissioni).</p> <p>D'altra parte anche nei tre Paesi dove non è stata riscontrata alcuna specifica regolamentazione si è in presenza di commissioni residenziali medio-alte e di una percentuale di mercato residenziale intermediato ben lontana dai mercati più "penetrati", come Gran Bretagna, Olanda, Irlanda e Danimarca.</p> <p>In definitiva, per il mercato degli agenti immobiliari la mancanza di regolamentazione non determina una migliore efficienza del mercato, efficienza che, però, non è garantita neppure dai sistemi maggiormente regolamentati.</p>
--------------------------	--

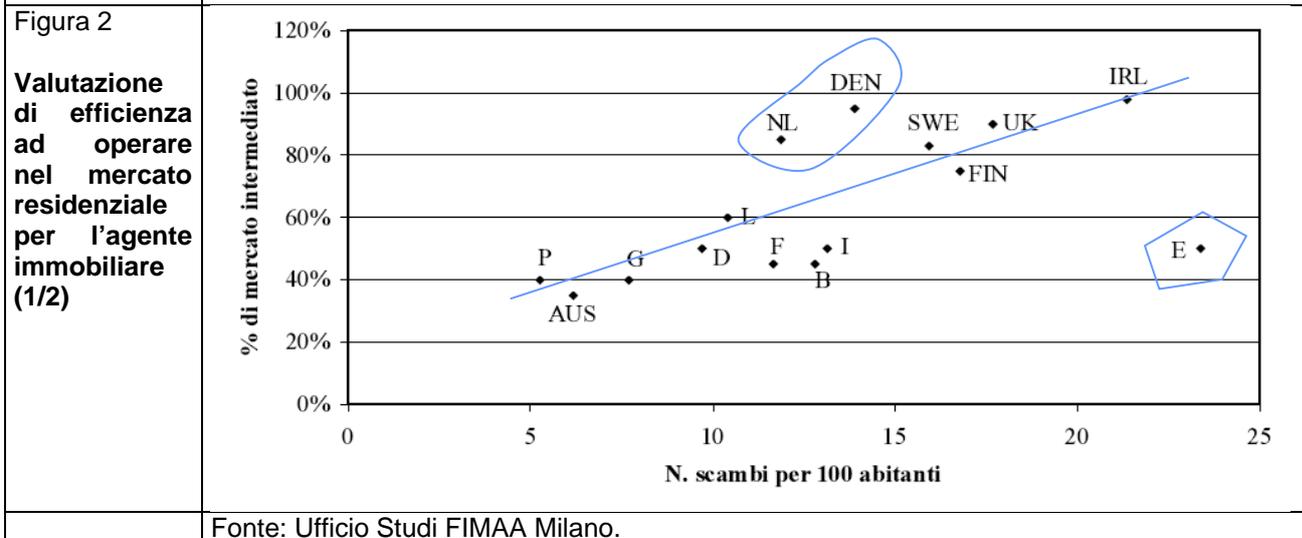
Mercato	<p>In media, nei 15 Paesi monitorati, ciascun agente intermedia circa 18 compravendite residenziali all'anno. Ai due estremi risultano, in senso riduttivo, il Lussemburgo, dove ciascuno dei 646 agenti lussemburghesi effettua, in media, solamente 4,4 compravendite l'anno e, dall'altra parte, un gruppetto di Paesi che vede in testa il Regno Unito (79 compravendite per agente l'anno), l'Irlanda (70 compravendite) e, distanziate, la Danimarca e l'Olanda (circa 30 scambi per ciascun agente). L'Italia si posiziona nel gruppo dei Paesi con il minor numero di transazioni per agente (8,4 scambi).</p> <p>Ma le variabili che possono essere di aiuto per tentare di misurare l'efficienza del sistema dell'intermediazione, possono essere rappresentate – dal punto di vista degli agenti - dalla percentuale di mercato residenziale intermediato dalle agenzie sul totale delle compravendite di abitazioni e – dal punto di vista dei consumatori – dai prezzi per le commissioni corrisposti per i servizi dell'agente immobiliare. Rispetto a questa seconda variabile non sembra sussistere una relazione diretta con il numero di agenti ogni 1.000 abitanti; quindi alte commissioni non implicano automaticamente rischi di cartelli od</p>
----------------	--



Per misurare l'efficienza per l'agente immobiliare (valutazione, in tal caso di competitività o convenienza ad operare sul mercato), è possibile tentare di mettere in relazione un dato relativo del numero di compravendite residenziali (relativizzato al totale degli abitanti) con la percentuale di mercato abitativo intermediato (che, cioè, fa ricorso all'agente immobiliare). È verificabile l'associazione diretta: al crescere del numero di scambi relativizzati alla popolazione residente, cresce anche la percentuale di intermediato.

In altre parole, com'è ovvio, risulta più conveniente, per gli agenti, operare in presenza di un'elevata mobilità abitativa piuttosto che in presenza di un alto numero di abitazioni.

La relazione instaurabile tra i due caratteri risulta di tipo lineare, con allontanamenti dall'ipotesi di linearità che si concretizzano nella Spagna, che presenta una forte dinamicità ed una bassa quota di mercato residenziale intermediato; e Danimarca ed Olanda che, invece, a fronte di una penetrazione particolarmente virtuosa degli agenti immobiliari, mostrano un tono complessivo di mercato residenziale ridotto. Ulteriori valutazioni possono essere tratte considerando la percentuale di penetrazione residenziale ed il livello di commissioni: si noti, infatti, che ad alte commissioni residenziali, corrisponde, in media, una percentuale di mercato intermediato non superiore al 50% (come, ad esempio, in Italia); mentre, per bassi livelli di commissioni, con l'unica eccezione del Belgio, la percentuale di intermediato risulta elevata.



	La tendenza dell'agente a rappresentare solo una parte comporta, normalmente, commissioni medio-basse e una penetrazione virtuosa (che, tranne nel Belgio supera i 75 punti percentuali), mentre sembra non esistere una relazione tra le caratteristiche monomandatari con il grado di efficienza del sistema dell'intermediazione, rappresentato dal numero di compravendite residenziali per agente (tav. 5).				
Tavola 5 Valutazione di efficienza ad operare nel mercato residenziale per l'agente immobiliare (2/2)	Paesi	Compravendite residenziali per agente	Percentuale di intermediato	Livello commissioni	L'agente rappresenta solo una parte
	Francia	6,7	45	alto	No
	Germania	28,6	50	alto	No
	Italia	8,4	50	alto	No
	Portogallo	18,3	40	alto	No
	Spagna	18,3	50	alto	No
	Austria	7,0	35	medio	No
	Danimarca	29,7	95	medio	Sì
	Finlandia	15,6	75	medio	Sì
	Grecia	13,6	40	medio	No
	Lussemburgo	4,4	60	medio	No
	Belgio	7,5	45	basso	Sì
	Gran Bretagna	79,1	90	basso	Sì
	Irlanda	70,2	98	basso	Sì
Olanda	29,8	85	basso	Sì	
Svezia	25,3	83	basso	No	
Totale	17,8	60,9	medio	6/15=40%	

