

STUDIO DI SETTORE SG40U

ATTIVITÀ 70.11.0 – VALORIZZAZIONE E VENDITA IMMOBILIARE

ATTIVITÀ 70.12.0 – COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI
EFFETTUATA SU BENI PROPRI

ATTIVITÀ 70.20.0 – LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI
E SUBLOCAZIONE

Aprile 2002

STUDIO DI SETTORE SG40U

	Numero	% sugli invii
Invii	77.783	
Ritorni	73.031	93,9

Distribuzione dei questionari non elaborati per tipologia di scarto		
	Numero	% sui ritorni
Cause di esclusione	8.785	12,0
Cause di inapplicabilità	887	1,2
Errori o incoerenze nella compilazione	15.827	21,7

	Numero	% sugli invii
Questionari elaborati per lo studio di settore	47.532	61,1

Distribuzione dei questionari elaborati per Forma Giuridica		
	Numero	% sugli elaborati
Persone fisiche	1.096	2,3
Società di persone	23.161	48,7
Società di capitali, enti commerciali e non	23.275	49,0

1. DESCRIZIONE ECONOMICA DEI CLUSTER

1.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Lo studio analizza le attività immobiliari sui beni di proprietà, considerando le imprese che effettuano valorizzazione, compravendita, locazione di immobili.

L'analisi ha messo in evidenza diverse modalità di operare nel settore, riconducibili all'interazione di una serie di fattori discriminanti. Tali fattori sono indicativi di:

- dimensione delle imprese,
- tipologia di servizio erogato,
- tipologia di prodotto immobiliare offerto e di clientela prevalentemente servita.

L'aspetto dimensionale presenta, nel settore in esame, caratteristiche peculiari. L'attività, infatti, non richiede una struttura produttiva in senso tradizionale quanto competenze multidisciplinari e profonde, di alto profilo e, soprattutto, iniziativa e capacità imprenditoriale espresse, in genere, dalla compagine sociale. La conseguenza è che la dimensione, allora, non è espressa dalla quantità di personale dipendente (presente solo nelle realtà più grandi) o dalle superfici destinate all'attività (talvolta un piccolo ufficio), quanto dalla consistenza del patrimonio immobiliare che caratterizza l'offerta dell'impresa e dal volume di attività che esso genera.

Il principale elemento di differenziazione tra le imprese è rappresentato dal servizio erogato e dall'attività immobiliare svolta. I grandi poli di specializzazione sono rappresentati dalla locazione e dalla compravendita.

Generalmente, una delle due tipologie di attività svolta è sempre prevalente, se non esclusiva, e l'altra si affianca con un ruolo che sembra marginale.

Naturalmente, risalta come fattore discriminante la tipologia di prodotto immobiliare offerto. Le imprese tendono a dividersi tra due grandi filoni di area di attività. Da una parte si tratta prevalentemente di fabbricati con destinazione d'uso abitativa, in genere rivolti ad una clientela costituita da persone fisiche; dall'altra le imprese tendono ad occuparsi di fabbricati con destinazione d'uso commerciale/industriale, normalmente destinati ad una clientela formata da imprese. Una vera e propria nicchia di attività, infine, è costituita da quelle imprese che emergono per svolgere attività di locazione anche di terreni.

Cluster 1 – Imprese, di piccole dimensioni, di locazione di fabbricati ad imprese

Numerosità: 28.194

Il cluster è composto da un numero molto elevato di imprese di piccole dimensioni, contraddistinte dalla circostanza di erogare ad altre imprese servizi di locazione di fabbricati ad uso “produttivo”.

Sebbene la natura giuridica con cui queste imprese operano sia quasi esclusivamente di tipo societario (55% società di persone, 42% di capitali), la struttura organizzativa di cui dispongono è estremamente ridotta. E' praticamente nullo, infatti, il ricorso al personale dipendente mentre solo il 32% degli appartenenti al cluster utilizza un ufficio di circa 26 mq.

L'attività quasi esclusiva di queste imprese è la locazione. Il numero complessivo dei fabbricati locabili, risultante dalla somma di quelli locati e non, è pari a circa 4, per una superficie media di circa 430 mq. Quelli locati sono 3, con superficie media leggermente superiore, pari a circa 500 mq.

In genere, la destinazione d'uso dei fabbricati è di tipo “produttivo”: l'uso è prevalentemente commerciale, industriale o ufficio e la clientela è

rappresentata quasi esclusivamente da imprese con le quali viene realizzato il 96% dei ricavi complessivi.

Cluster 2 – Imprese immobiliari di grande dimensione

Numerosità: 415

Il cluster riunisce imprese di grandi dimensioni che, prevalentemente, effettuano attività di compravendita di fabbricati e valorizzazione.

La figura giuridica quasi esclusiva è quella societaria, con ben l'87% degli appartenenti al cluster che opera in forma di società di capitali.

Solo sporadica la presenza di personale dipendente (il 13% dichiara giornate retribuite per figure dipendenti con inquadramento diversificato) mentre è un po' più consistente il lavoro apportato dai soci. In particolare, il 18% delle imprese occupa 1 socio in maniera prevalente mentre nel 58% dei casi sono 3-4 i soci con occupazione non prevalente; il 22% delle imprese, infine, dispone dell'opera di amministratori non soci.

Il 45% delle imprese svolge la propria attività disponendo di un ufficio di 36 mq.

Come anticipato, l'attività prevalente è la compravendita di fabbricati e la valorizzazione. Sono ben 26, in media, i fabbricati disponibili per la vendita, con una superficie media di poco superiore a 60 mq. La destinazione d'uso di tali immobili è prevalentemente abitativa; a conferma di tale dato c'è la composizione della clientela: persone fisiche che apportano circa il 72% dei ricavi complessivi. Peraltro, il 34% di queste imprese effettuano locazione di fabbricati sempre a prevalente uso abitativo.

Alla compravendita di fabbricati si accompagna una più ampia attività immobiliare di ristrutturazione e valorizzazione. Infatti, sono decisamente sopra la media e significative per questo cluster le spese di acquisto di aree edificabili e di immobili, le spese di progettazione, gli oneri di urbanizzazione, catastali e connessi alle licenze edilizie, le spese di

costruzione effettuate da terzi (in media più di 640 mila euro). D'altra parte è decisamente il più elevato tra i cluster anche l'ammontare delle caparre/acconti percepiti (di poco inferiore a 500 mila euro).

Cluster 3 – Imprese, di piccole dimensioni, di locazione, anche di terreni

Numerosità: 341

Il cluster raggruppa imprese, per molti versi simili a quelle che costituiscono il cluster 1, che estendono la loro attività di locazione anche ai terreni.

Dal punto di vista della natura giuridica, queste imprese operano quasi sempre in forma societaria; in particolare, si tratta di società di capitali nel 55% dei casi.

Quasi sistematicamente non viene fatto ricorso a personale dipendente né viene frequentemente utilizzato un ufficio per lo svolgimento delle attività, indicato da solo il 26% di soggetti per circa 18 mq.

Caratteristica distintiva di queste imprese, come anticipato, è l'affitto anche di terreni: si tratta di 5 terreni locati, con una superficie media di circa 90.000 mq, inoltre il 14% dei soggetti ha indicato di possedere terreni non locati. A quella dei terreni si abbina l'attività di locazione di fabbricati. La destinazione d'uso prevalente dei fabbricati locati è quella abitativa seguita da quella commerciale/industriale.

La clientela prevalente è costituita da imprese (circa 70% dei ricavi complessivi) e per il rimanente da persone fisiche.

Cluster 4 – Imprese, di piccole dimensioni, di locazione a persone fisiche

Numerosità: 11.230

Il cluster è costituito da imprese di piccole dimensioni che effettuano attività di locazione di fabbricati a persone fisiche.

La natura giuridica con cui queste imprese operano è quella societaria: di capitali nel 49% dei casi, di persone nel 48%. Normalmente non viene fatto

ricorso a personale dipendente e il 29% dei soggetti del cluster dispone di un piccolo ufficio, di 22 mq, per lo svolgimento dell'attività.

Il patrimonio immobiliare di queste imprese è costituito, in media, da 8 fabbricati destinati a locazione per una superficie media di 122 mq. Il numero di quelli locati, è circa 6.

La destinazione d'uso è prevalentemente abitativa, ma non mancano le superfici commerciali/industriali e quelle destinate ad altro uso.

Il 78% dei ricavi complessivi viene conseguito con persone fisiche anche se il 39% dei soggetti del cluster ha indicato di realizzare il 45% dei ricavi complessivi con imprese.

Cluster 5 – Imprese di gestione di patrimoni immobiliari

Numerosità: 2.338

Appartengono al cluster imprese, di dimensioni maggiori rispetto a quelle degli altri cluster, che gestiscono patrimoni immobiliari piuttosto consistenti, soprattutto destinati all'attività di locazione.

La figura giuridica quasi esclusivamente utilizzata per il funzionamento di queste imprese è quella societaria, in particolare di capitali (81%).

Il 13% delle imprese del cluster vanta 1 socio con occupazione prevalente, il 51% circa 3 con occupazione non prevalente cui si affianca, nel 27% dei casi, 1 amministratore non socio. Talvolta, e più frequentemente delle altre, queste imprese fanno ricorso a lavoro prestato da personale dipendente (41%). Più in dettaglio, il 19% delle imprese ricorre all'opera di 1-2 impiegati, il 18% di 1-2 operai generici.

Come anticipato, il patrimonio immobiliare gestito è piuttosto ampio: i fabbricati, tra locati (17) e non locati, raggiungono complessivamente le 20 unità per una superficie complessiva di circa 12.000 mq. Le destinazioni d'uso sono diversificate con leggera prevalenza di quella abitativa.

Non è da escludere, inoltre, che alla prevalente attività locativa possa affiancarsi quella di vendita, anche in virtù della consistenza del patrimonio gestito. Tale consistenza, oltretutto, genera un volume di costi per manutenzione ordinaria e straordinaria, per amministrazione e gestione degli immobili, per consulenza legale, fiscale e amministrativa decisamente più elevato rispetto agli altri cluster.

La clientela è piuttosto diversificata, rappresentata per il 79% dei ricavi complessivi da imprese, seguono le persone fisiche anche se con percentuali decisamente minori. Inoltre l'8% dei soggetti realizza il 44% dei ricavi complessivi con Stato ed Enti Pubblici.

Cluster 6 – Imprese immobiliari di piccola dimensione

Numerosità: 4.455

Il cluster individua imprese di piccole dimensioni che svolgono soprattutto attività di compravendita di fabbricati.

Anche in questo caso l'attività è svolta quasi esclusivamente in forma societaria, soprattutto di capitali (64%). Il personale dipendente è quasi nullo mentre il 16% delle imprese occupa prevalentemente 1 socio e il 66% vanta 3 soci con occupazione non prevalente.

Il 35% delle imprese, inoltre, utilizza per lo svolgimento dell'attività un piccolo ufficio di 25 mq.

L'attività riguarda principalmente la compravendita di fabbricati. Sono 10, in media, quelli disponibili alla vendita, per una superficie complessiva pari a circa 840 mq. Di questi più della metà sono venduti, 3 ad uso abitativo.

Un soggetto su due affianca alla compravendita l'attività di locazione di fabbricati, principalmente ad uso abitativo e commerciale/industriale.

All'attività di compravendita di immobili è legato un volume piuttosto elevato di spese per acquisizione di immobili, per costruzione effettuata da terzi e per

ristrutturazione edilizia (proporzionalmente più elevate che per gli altri cluster).

La clientela è costituita per il 65% dei ricavi complessivi da persone fisiche.