

# Mercato servizi

## Facility Management: la prima indagine europea

In Europa, al significativo sviluppo del mercato dei servizi di Facility Management non ha fatto ancora riscontro un parallelo sviluppo di un adeguato corredo di indagini e studi di mercato. Diversi paesi europei hanno prodotto analisi e rapporti settoriali di natura economica senza mai tuttavia fornire livelli appropriati di sistematicità e attendibilità. Diversi sono i fattori che ostacolano gli avanzamenti in tal direzione, rimandando il più delle volte alla complessità intrinseca di questo nuovo mercato tipicamente strutturato per “filiera”.

Un’ articolata ricerca tedesca condotta in ambito universitario ha tuttavia di recente fornito, oltre che una prima “fotografia” realistica del mercato a livello europeo, anche spunti e criteri innovativi di approccio metodologico-operativo che si prestano ad essere attentamente analizzati, pur considerandone gli inevitabili limiti propri di uno studio “pionieristico” in materia. Al riguardo, “FMI” ha intervistato **Sven A. Teichmann\***, autore della ricerca.

### Facility Management services market: the first european survey

In Europe, there has not yet been a parallel development of an appropriate set of market surveys and studies that corresponds to the growing development in Facility Management services. A number of European countries have produced economic analyses and reports on the sector without however giving adequate levels of method and reliability. There are various factors that hinder the progress in this direction, mostly related to the intrinsic complexity of this new market which is typically structured according to “networks”.

In-depth German research carried out in the university sector has recently given, as well as a first realistic “photograph” of the market at European level, also ideas and innovative criteria of a methodological-operational approach which lend themselves to being carefully analysed, even considering the inevitable limits of a “pioneer” study on the subject. “FMI” interviewed **Sven A. Teichmann\***, author of the research, for his opinions on this.

**Federico Icona**

**Nonostante in Europa il mercato dei servizi di Facility Management sia una realtà economica ormai sempre più significativa, ad oggi non esistono ancora analisi e stime complessive attendibili ed aggiornate. Da cosa è determinato questo deficit?**

Esistono diversi studi e prospetti che forniscono informazioni riguardo alla dimensione del mercato nei singoli paesi, ma finora

non è stato ancora elaborato un modello di analisi che consenta di esaminare il mercato su scala europea. Il problema risiede fondamentalmente nel fatto che i parametri di analisi utilizzati sono diversi da nazione a nazione, non esistendo criteri univoci di standardizzazione dei dati sotto il profilo strutturale, tipologico, temporale e dimensionale. Risulta pertanto assai difficile comparare in modo oggettivo i diversi dati.



### Qual è la natura più specifica di questi fattori ostativi?

I problemi derivano fondamentalmente dalla natura intrinseca del mercato del Facility Management che si esprime per complesse ed articolate “filiera” di servizi. Basti pensare, ad esempio, alla complessità a monte di schematizzare per macro-tipologie i servizi stessi: dai servizi per i beni territoriali/urbani/immobiliari, a quelli per gli spazi, fino a quelli per le persone. Ed ancora ad un livello più analitico: dalla manutenzione alla gestione energetica, dalle pulizie all’igiene ambientale, dall’anagrafica alla gestione degli spazi, dal call center all’ITC, dalla sorveglianza al catering, e così continuando. Per arrivare alle classificazioni di “sotto-filiera”: dalla manutenzione edile a quella impiantistica, dalla manutenzione del verde a quella degli arredi urbani, dalla manutenzione delle strade a quella della segnaletica, ecc.

Occorre peraltro considerare anche un altro elemento ostativo: la sostanziale difficoltà di individuare fonti organiche e aggiornate di riferimento per l’acquisizione degli stessi dati di base.

PAESI PER FASCE DI MERCATO		VALORI STIMATI	
LIVELLO DI OUTSOURCING	%	GRADUATORIA	
Regno Unito (UK)	59,2	1	
Germania ((DE)	47,7	2	
Francia (FR)	45,0	3	
Italia (IT)	41,0	4	
Spagna (ES)	40,2	5	
LIVELLO DI OUTSOURCING	%	GRADUATORIA	
Mercati pre-emergenti	17,5	4	
Mercati emergenti	32,5	3	
Mercati sviluppati	43,6	2	
Mercati avanzati	56,3	1	
TASSI DI CRESCITA 2005-2009	%	GRADUATORIA	
Mercati pre-emergenti	21,5	1	
Mercati emergenti	12,3	2	
Mercati sviluppati	8,0	3	
Mercati avanzati	6,0	4	

**Tabella 1** - Stima del livello di outsourcing e dei tassi di crescita del mercato dei servizi di FM: comparazione tra i cinque paesi ad economia più avanzata e le quattro fasce tipologiche di mercato individuate

### Che tipo di approcci e metodologie occorre adottare per tentare di superare questa situazione?

In questo contesto di difficoltà comuni oggettive, occorre di certo impegnarsi nel definire e adottare metodologie innovative di studio e di analisi che consentano di attenuare se non superare i problemi che solo parzialmente e sinteticamente ho tentato di prospettare: una strada può essere indicata dal programma di ricerca che stiamo conducendo da alcuni anni in Germania, presso l’“International Real Estate Bu-

siness School” dell’Università di Regensburg, con un’apposita struttura di lavoro coordinata dal Prof. Karl-Werner Schulte.

### Può illustrarci i criteri generali di impostazione della ricerca?

La ricerca è partita dall’esame dei dati desunti da studi già condotti (tra cui, in particolare, “IC Market Tracking Facility Services in Europe” di Interconnection Consulting Group) o realizzati ex novo su 41 paesi: 27 membri dell’Unione Europea e altri 14 paesi aggiuntivi. I paesi sono stati suddivisi effettuando una segmen-

PAESE	CLASSIFICAZIONE		PIL	STIMA MERCATO	GRADUATORIA	
	AREA GEOGRAFICA	FASCIA MERCATO	MILIARDI € [2009]	MILIARDI € [2009]		
Regno Unito*	UK	Europa Settentrionale	Mercato avanzato	1,859.05	204,39	1
Germania*	DE	Europa Centrale	Mercato sviluppato	2,350.05	73,35	2
Francia*	FR	Europa Occidentale	Mercato sviluppato	1,795.75	58,89	3
Italia*	IT	Europa Meridionale	Mercato sviluppato	1,488.29	48,78	4
Spagna*	ES	Europa Meridionale	Mercato sviluppato	949.66	37,31	5
Russia	RU	Europa Orientale	Mercato emergente	645.55	31,76	6
Paesi Bassi	NL	Europa Occidentale	Mercato avanzato	527.08	25,93	7
Belgio	BE	Europa Occidentale	Mercato sviluppato	313.13	15,41	8
Svizzera	CH	Europa Centrale	Mercato sviluppato	309.92	15,25	9
Turchia	TR	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	306.83	15,10	10
Svezia	SE	Europa Settentrionale	Mercato emergente	302.03	14,86	11
Austria	AT	Europa Centrale	Mercato sviluppato	258.45	12,72	12
Polonia	PL	Europa Orientale	Mercato emergente	255.99	12,59	13
Norvegia	NO	Europa Settentrionale	Mercato emergente	249.53	12,28	14
Danimarca	DK	Europa Settentrionale	Mercato sviluppato	218.46	10,75	15
Grecia	GR	Europa Meridionale	Mercato pre-emergente	190.17	9,36	16
Irlanda	IE	Europa Settentrionale	Mercato sviluppato	170.42	8,38	17
Finlandia	FI	Europa Settentrionale	Mercato emergente	163.11	8,02	18
Portogallo	PT	Europa Meridionale	Mercato emergente	154.78	7,62	19
Repubblica ceca	CZ	Europa Orientale	Mercato emergente	104.69	5,15	20
Ungheria	HU	Europa Orientale	Mercato emergente	93.19	4,59	21
Romania	RO	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	83.47	4,11	22
Ucraina	UA	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	72.73	3,58	23
Slovacchia	SK	Europa Orientale	Mercato emergente	40.04	1,97	24
Croazia	HR	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	32.84	1,62	25
Lussemburgo	LU	Europa Occidentale	Mercato sviluppato	30.79	1,52	26
Slovenia	SI	Europa Orientale	Mercato emergente	29.01	1,43	27
Bielorussia	BY	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	24.97	1,23	28
Bulgaria	BG	Europa Sud-Orientale	Mercato emergente	22.96	1,13	29
Lituania	LT	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	21.65	1,07	30
Serbia	RS	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	20.40	1,00	31
Lettonia	LV	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	13.55	0,67	32
Islanda	IS	Europa Settentrionale	Mercato emergente	13.35	0,66	33
Cipro	CY	Europa Meridionale	Mercato pre-emergente	13.02	0,64	34
Estonia	EE	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	12.51	0,57	35
Bosnia erzegovina	BA	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	8.38	0,41	36
Albania	AL	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	7.08	0,35	37
Macedonia	MK	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	4.87	0,24	38
Malta	MT	Europa Meridionale	Mercato pre-emergente	4.70	0,23	39
Moldavia	MV	Europa Orientale	Mercato pre-emergente	2.52	0,12	40
Montenegro	MNE	Europa Sud-Orientale	Mercato pre-emergente	1.77	0,09	41
<b>TOTALE 5 PAESI TOP [*]</b>					<b>422,72</b>	
<b>TOTALE EUROPA [41 PAESI]</b>					<b>655,13</b>	

Tabella 2 - Stima e struttura della dimensione del mercato dei servizi di FM in Europa

tazione geografica del mercato in sei gruppi:

- Europa Centrale;
- Europa Settentrionale;
- Europa Occidentale;
- Europa Meridionale;
- Europa Orientale;
- Europa Sud-Orientale.

Lo studio quindi si è concentrato su un aspetto di fondo: quali parametri utilizzare per una definizione quanto più attendibile delle caratteristiche quali-quantitative dei diversi mercati nazionali e del mercato complessivo europeo.

A tal fine sono stati individuati quattro parametri-chiave per ciascun paese oggetto di analisi:

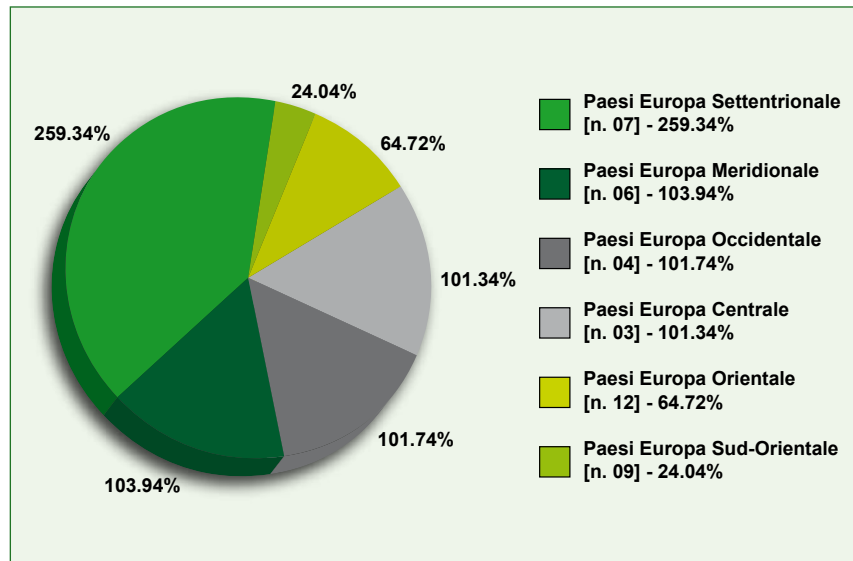
- la correlazione della spesa per i servizi di Facility Management per estero rapportata al prodotto interno lordo (PIL);
- la tipologia di mercato riferita ai diversi modelli di sviluppo nazionale;
- i livelli in percentuale di esternalizzazione;
- i tassi in percentuale di crescita.

### Quali sono in sintesi le risultanze della ricerca?

Attraverso complesse operazioni di interpolazione dei dati riferiti a questi parametri-chiave, sono state individuate quattro fasce di mercato riferite ai paesi esaminati:

- fascia di mercato “avanzato”;
- fascia di mercato “sviluppato”;
- fascia di mercato “emergente”;
- fascia di mercato “pre-emergente”.

La stima della dimensione complessiva del mercato a livello europeo supera i 650 miliardi di euro, di cui quasi il 65% (oltre 420 miliardi di euro) è concentrato nei cinque paesi ad economia più avanzata (Germania, Regno Unito, Francia, Italia e Spagna). Se si esaminano le sei differen-



**Tabella 3** - Distribuzione della dimensione stimata del mercato dei servizi di FM rispetto ai diversi paesi europei raggruppati per aree geografiche (mld euro)

ti aree geografiche individuate, si evidenzia come la quota di mercato più rilevante è espressa dall'Europa Settentrionale (nel cui ambito il Regno Unito detiene a sua volta in assoluto la quota di mercato più significativa dimensionalmente a livello europeo). Seguono l'Europa Centrale, quella Occidentale e quella Meridionale, con quote di mercato simili. Ad una certa distanza, si pongono infine l'Europa Orientale e Sud Orientale.

### In conclusione, quali possono essere le prospettive di lavoro?

Di fatto questa ricerca - sia pur con gli evidenti limiti di sperimentazione ed approssimazione tipici dei prototipi di studio - costituisce un modello innovativo di riferimento metodologico-operativo a cui possono ispirarsi successivi studi, anche perfezionando e calibrando ulteriormente i meccanismi di analisi assunti, ad esempio con l'introduzione di nuovi e/o sempre più mirati

parametri di natura economica, funzionale e tipologica.

Dopo una prima fase di studi necessariamente “pionieristici”, è quanto mai necessario l'avvio “concertato” di una nuova stagione di indagini, sia a livello comunitario che di singoli paesi, al fine di fornire sempre più mirati, affinati, aggiornati ed attendibili strumenti di stima, osservazione e interpretazione dell'ormai matura ed importante realtà di mercato rappresentata dalla filiera dei servizi di Facility Management.

- Traduzione testo inglese intervista a cura di Victoria Bailes

- Per ulteriori approfondimenti sulla ricerca, v. anche Sven A. Teichmann, *FM market size in Europe*, in “European FM Insight”, n.11, 2009.

\* Docente Università di Regensburg  
- “International Real Estate Business School”, Dirigente Result GmbH