

**STEFANO MAGNOLFI**

*Executive Director CRIF Real Estate Services*

**CREDITI PER LA  
SOSTENIBILITA' E  
L'EFFICIENZA ENERGETICA**

**Roma, 30 Novembre 2018**

# Speech Journey

- 1) EFFICIENZA ENERGETICA E MERCATO IMMOBILIARE
- 2) LA DISTRIBUZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI
- 3) IL PREMIUM PRICE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA
- 4) COME SUPPORTARE I CONSUMATORI NELLE SCELTE GREEN

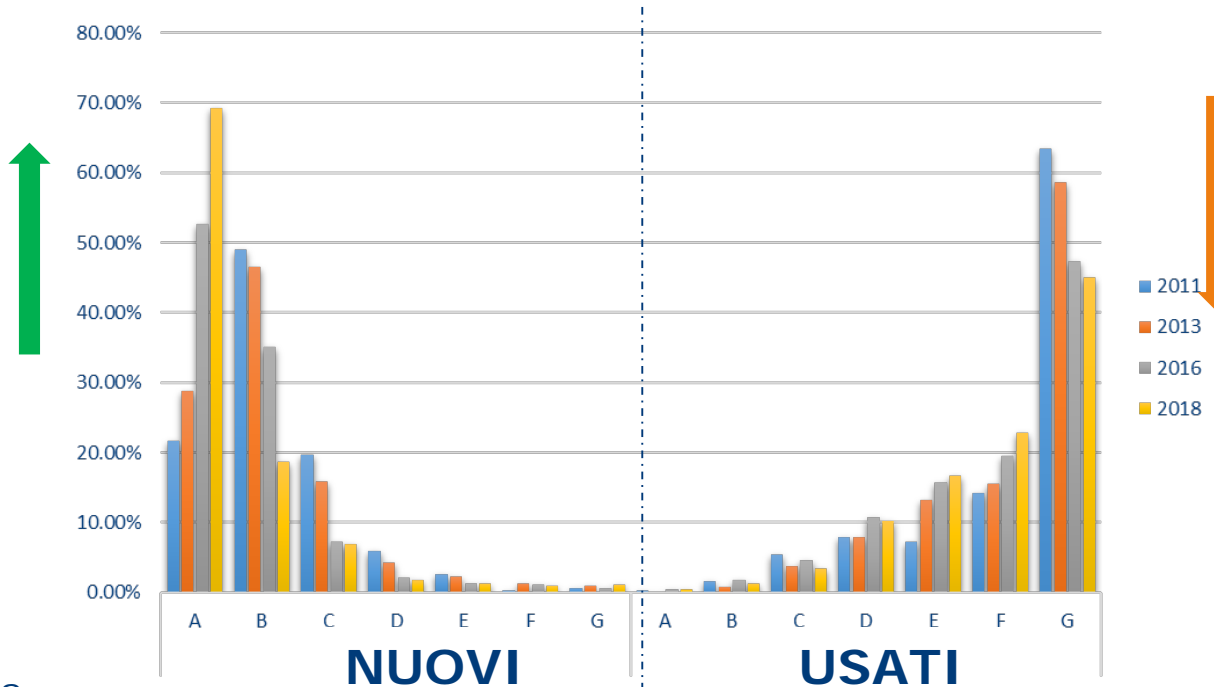


# EFFICIENZA ENERGETICA E MERCATO IMMOBILIARE

Dal 2011 al 2018

➔ **Crescita di Classe A in Immobili Nuovi**  
(dal 20% al 70%)

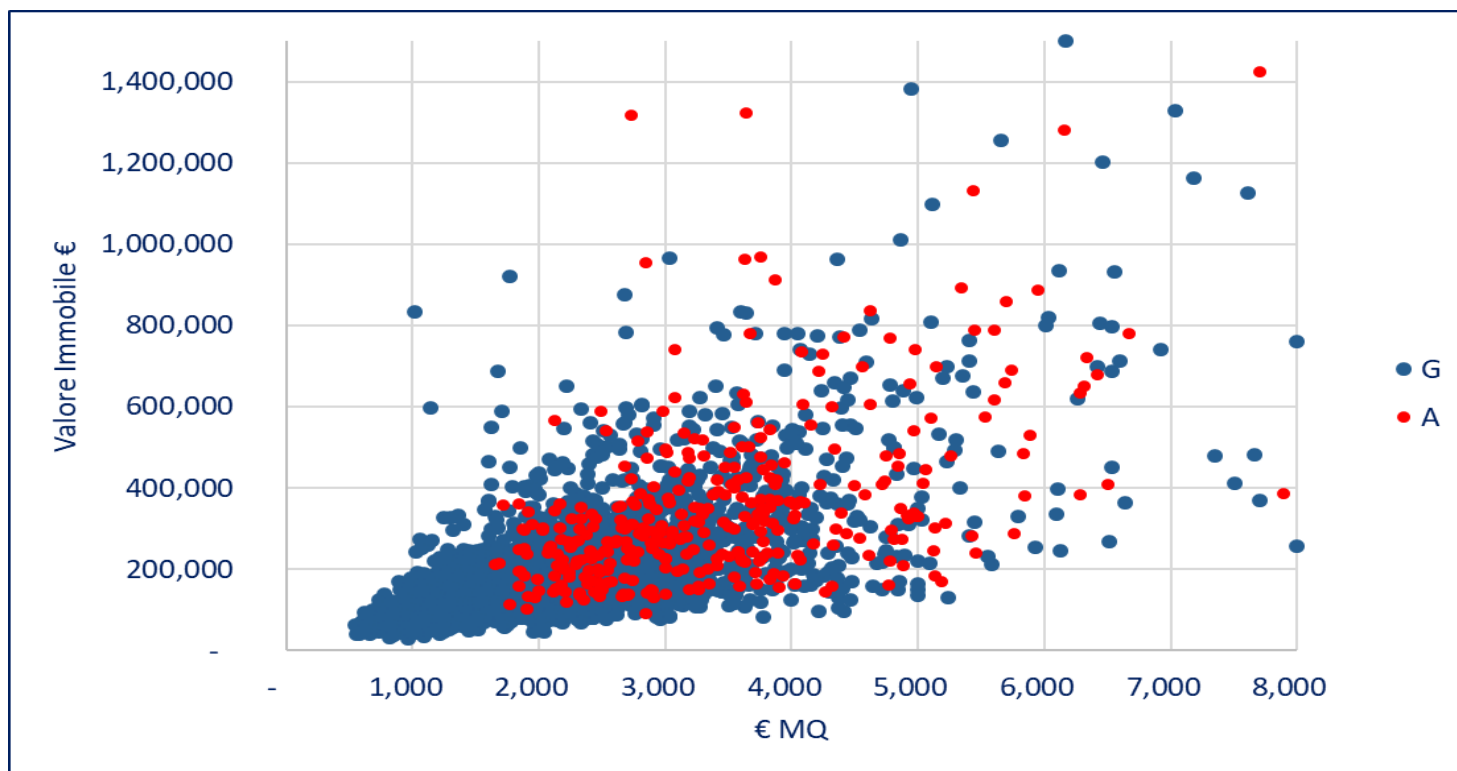
➔ **Diminuzione di Classe G in Immobili Usati**  
(dal 65% al 45%)



Fonte: CRIF RES

# EFFICIENZA ENERGETICA E MERCATO IMMOBILIARE

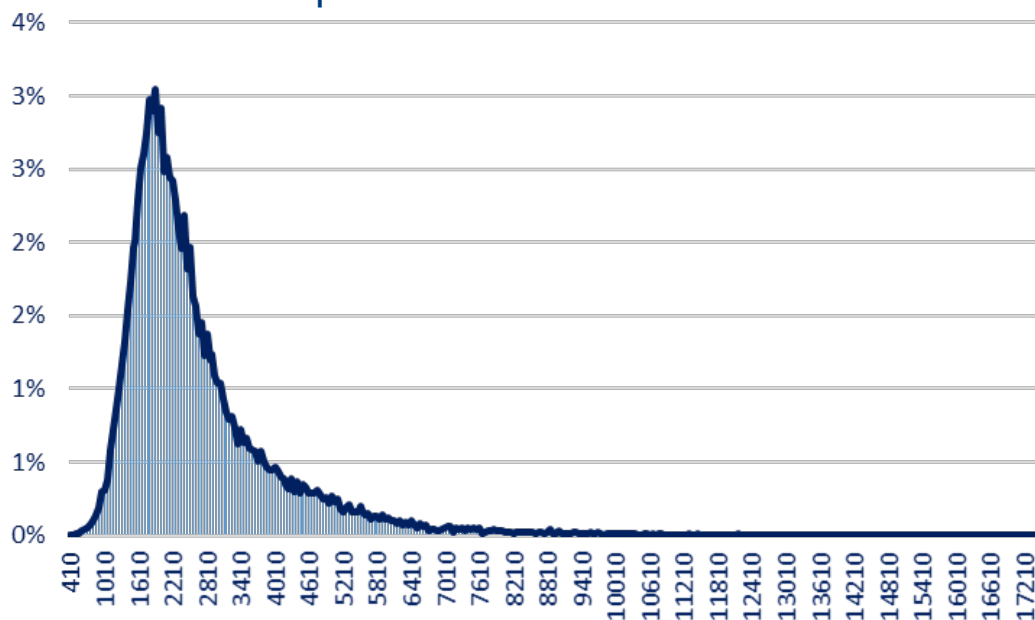
- Anche se le componenti che formano il valore di mercato sono diverse, si nota che, laddove la **classe energetica è più elevata**, i **valori degli immobili sono tendenzialmente più alti**.



Fonte: CRIF RES

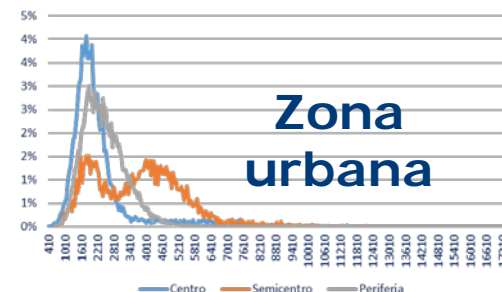
# LA DISTRIBUZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI (€/mq)

- Il mercato residenziale Italiano risulta **assai eterogeneo**
- Il valore al mq degli immobili **cambia** notevolmente a seconda della **posizione** e delle **caratteristiche** intrinseche
- Per poter comprendere **l'80%** degli immobili, il **range** dei valori/mq dovrebbe avere un'ampiezza del **190%!**

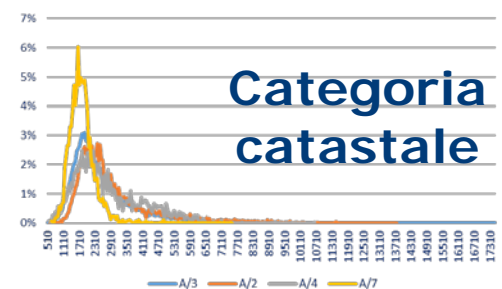


Fonte: CRIF RES

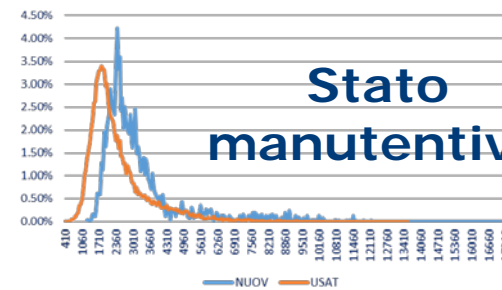
Distribuzione €/MQ per caratteristiche dell'immobile



Zona urbana



Categoria catastale



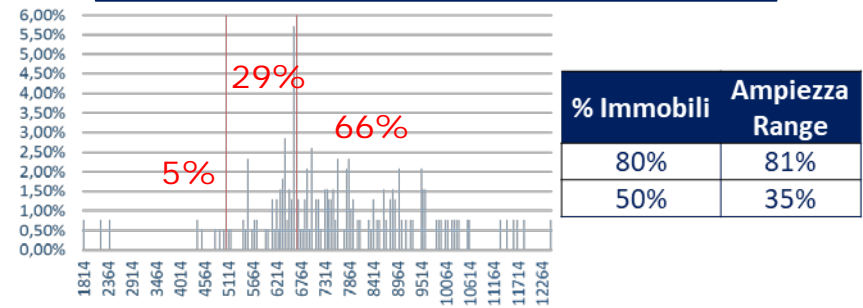
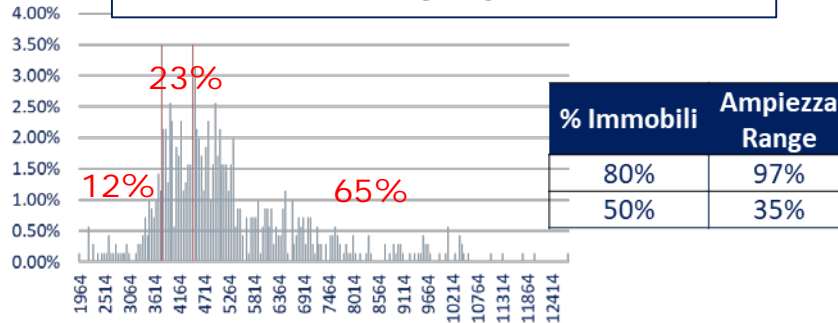
Stato manutentivo

# BANCHE DATI DI VALORI SINTETICI

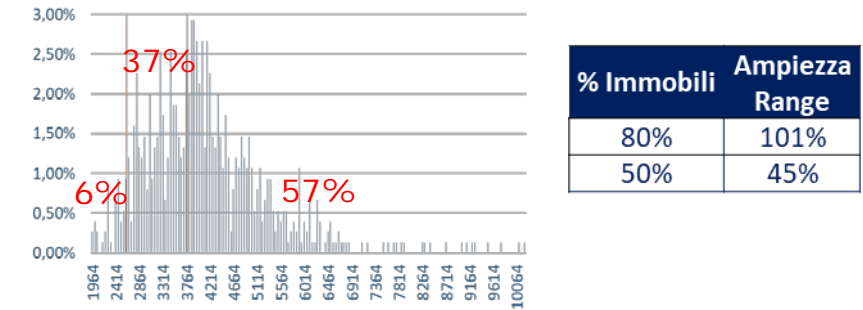
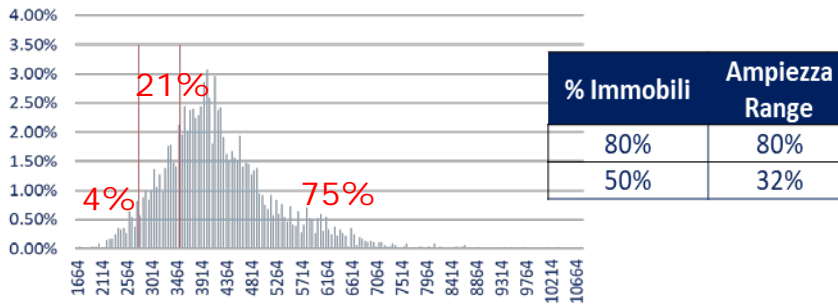
## Roma

## Milano

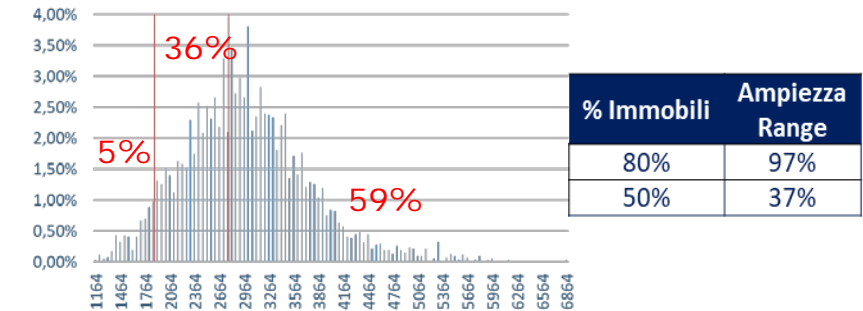
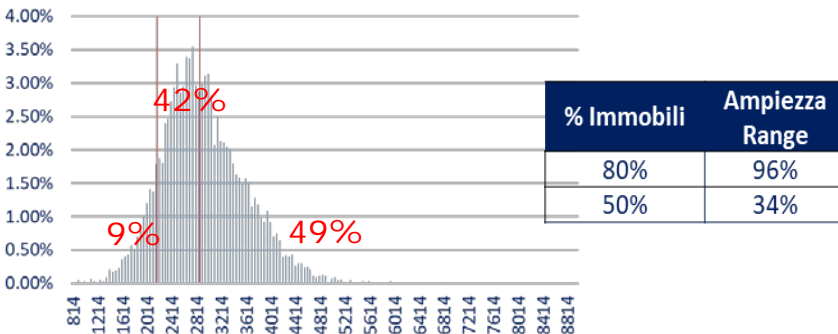
Centro



Semi centro



Periferia



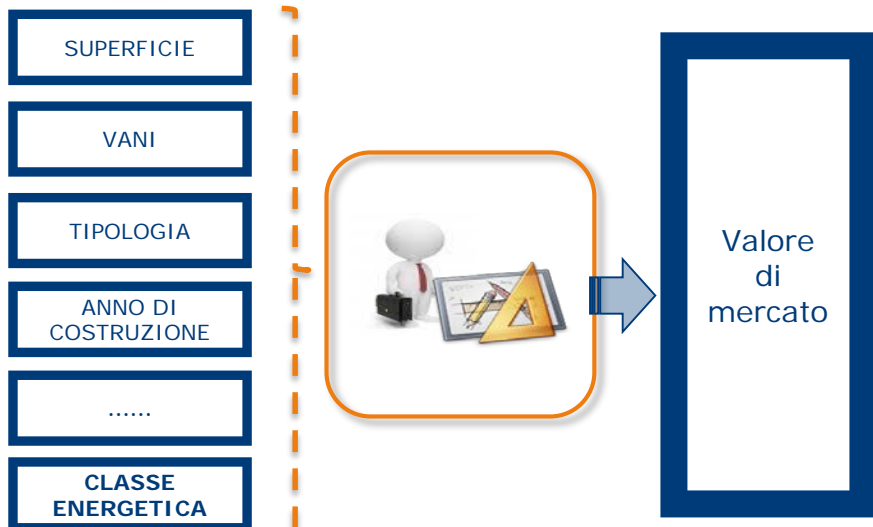
Fonte: Elaborazioni CRIF RES su dati CRIF e banche dati immobiliari

# L'IMPATTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA SUL VALORE DI MERCATO

- Campione di **56.195 immobili residenziali** valutati da CRIF tra il **2011** e il I semestre **2018** con **classe energetica nota**.
- Rivalutazione con AVM (Modello di Valutazione Automatica), **non** inserendo come input del modello l'attributo della **classe energetica**.
- **Isolamento dell'impatto** che la classe energetica ha sul **valore** degli immobili.

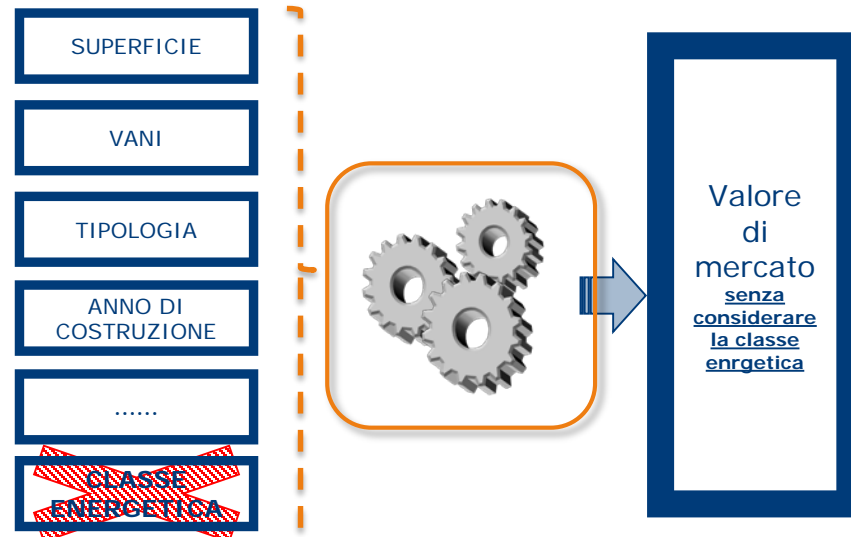
1

Valutazione FULL



2

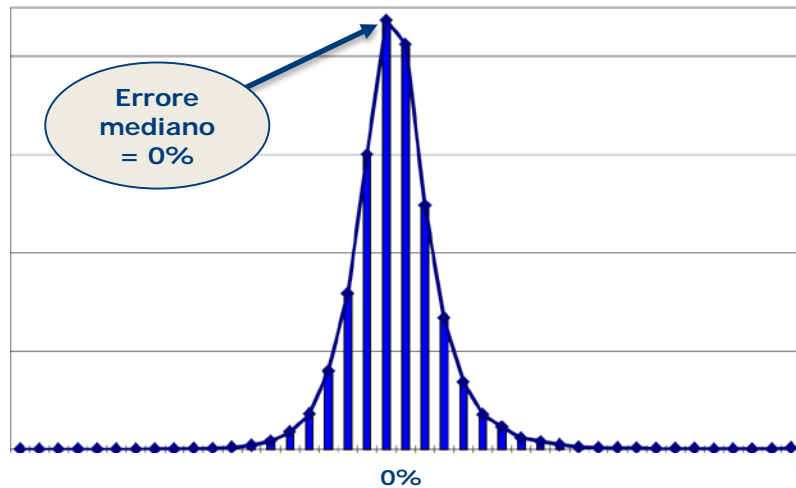
Valutazione AVM



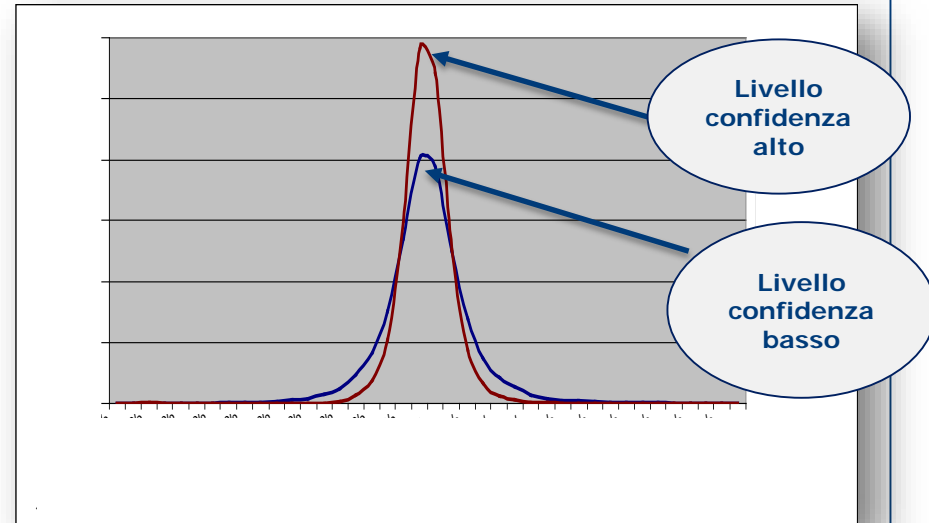
# CHE COS'È L'AVM?

## Automated Valuation Model (AVM)

Un sistema di valutazione automatizzata che, grazie all'utilizzo di modelli statistico-matematici, fornisce una **stima di valore di uno specifico immobile (residenziale) ad una specifica data**



La **distribuzione dell'errore assume la forma di Gaussiana** con un "picco" intorno allo **0** e "code" che comprendono valori sottostimati a sinistra e valori sovrastimati a destra

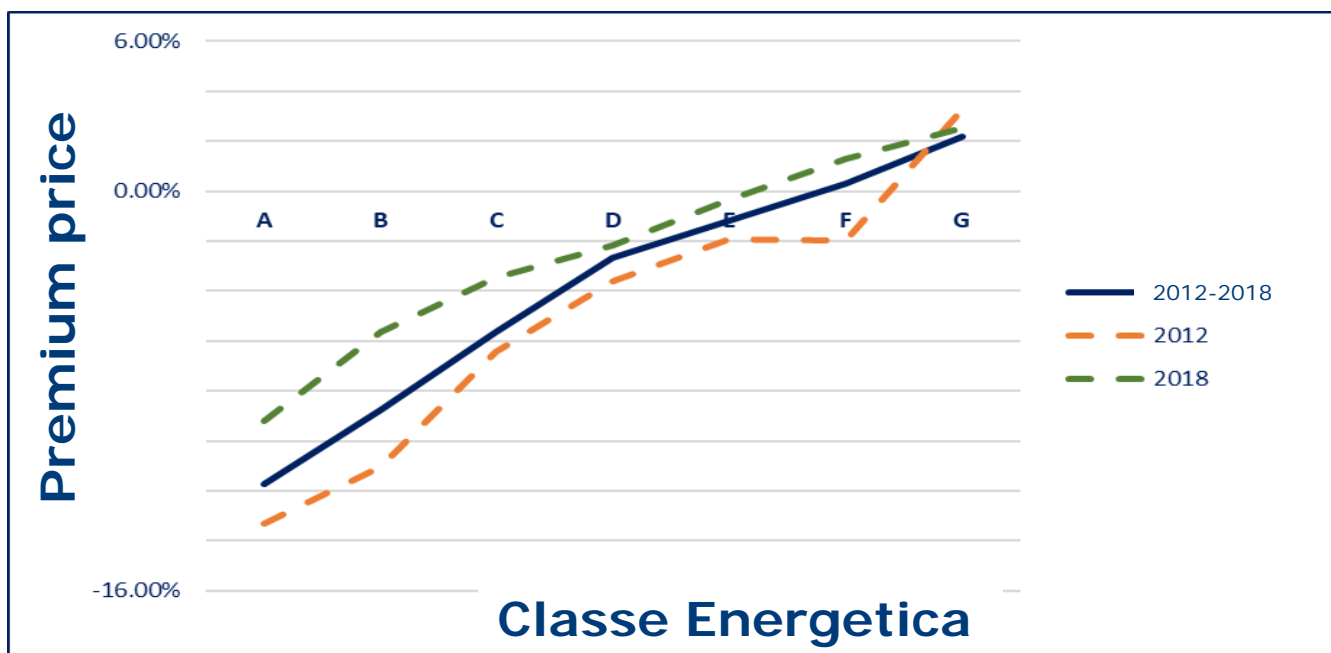


A **livelli di confidenza** più elevati corrisponde un'accuratezza maggiore: la distribuzione dell'errore è più centrata e con code più sottili



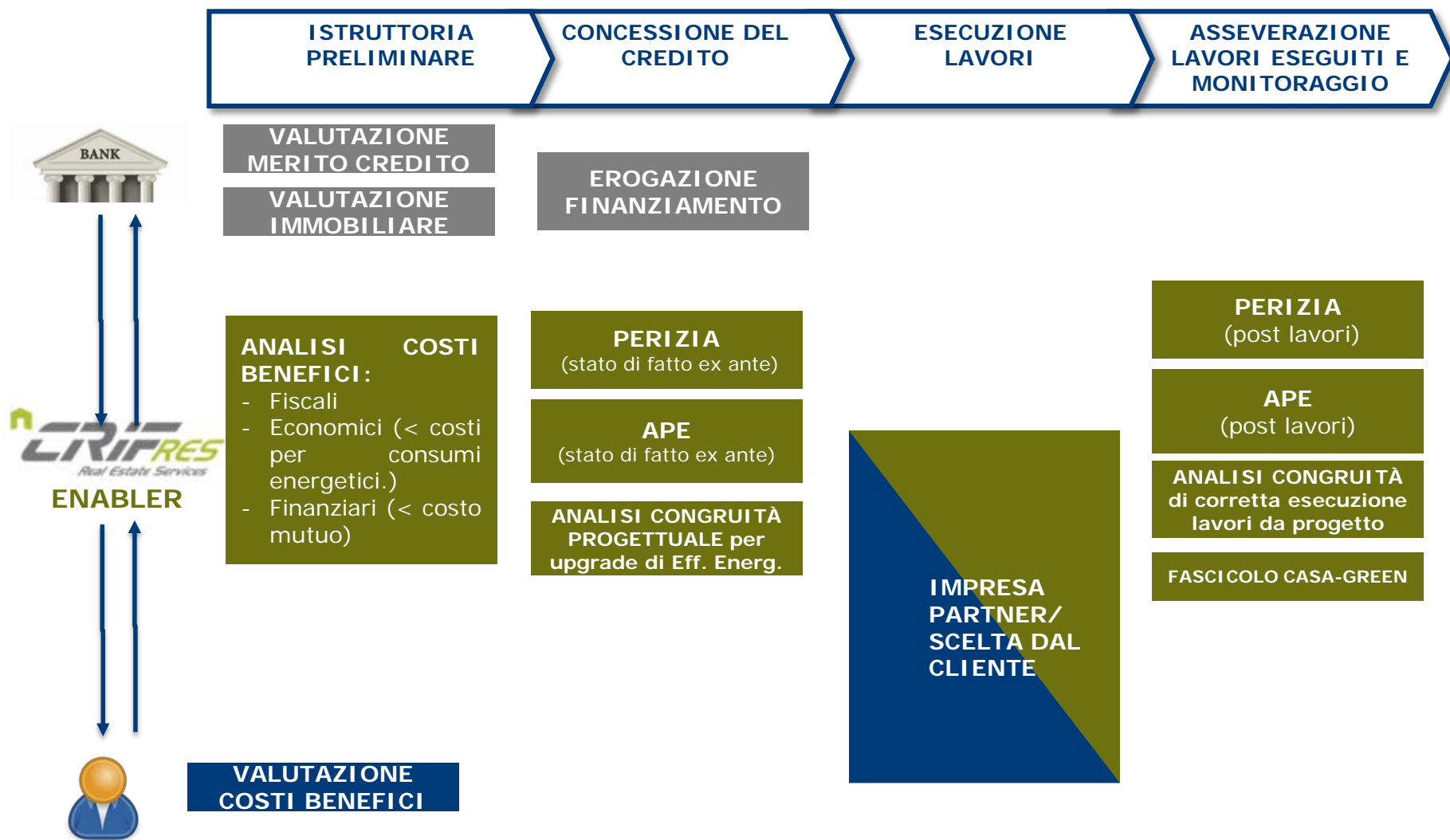
# RISULTATI

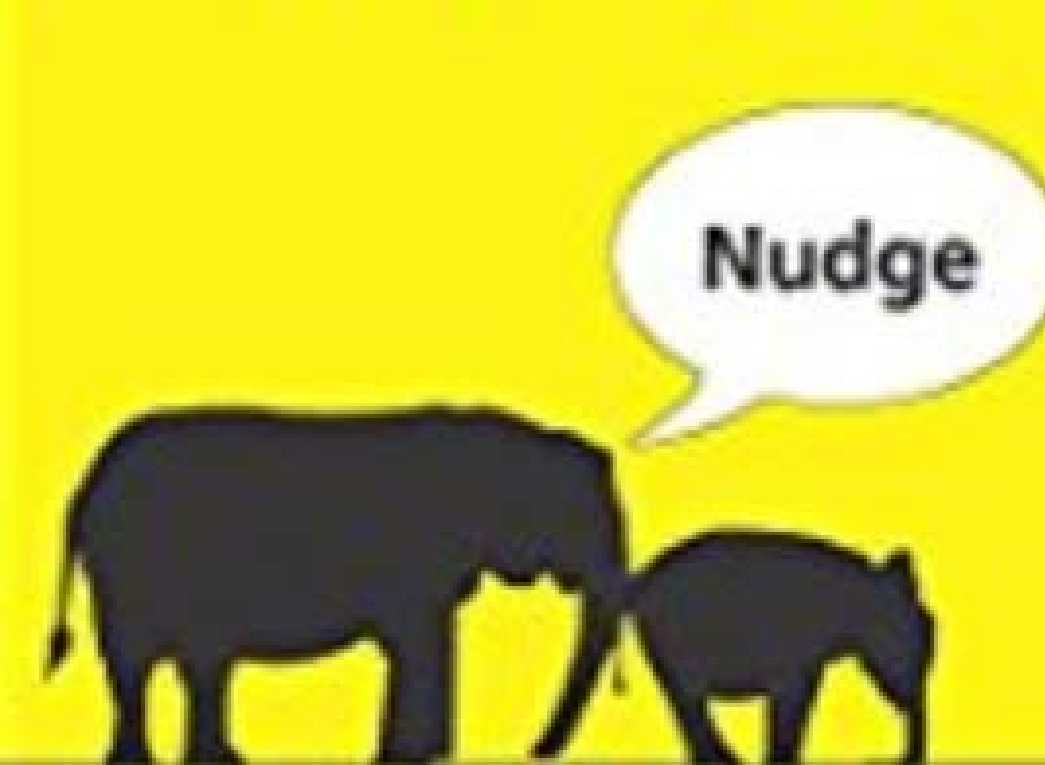
- **Esiste un Premium Price** ed è stato **misurato**
- Il Premium Price assume un comportamento «intuitivo»: **più positivo mano a mano la classe energetica cresce e viceversa**
- **Penalizzazione** della Classe **G** in generale, ma negli **ultimi anni anche su Classe F**
- Il Premium Price è **più evidente** durante la fase **più acuta della crisi**



Fonte: CRIF RES

# LA BANCA SUPPORTA IL CONSUMATORE IN UNA DECISIONE COMPLESSA ATTRAVERSO UN SOGGETTO "ABILITATORE"





*«If you want to get somebody to do something,  
MAKE IT EASY»*

**Richard Thaler**



Grazie per  
l'attenzione