



IL MERCATO REALE DELLA RIQUALIFICAZIONE DEI PATRIMONI

Marco Marcatili

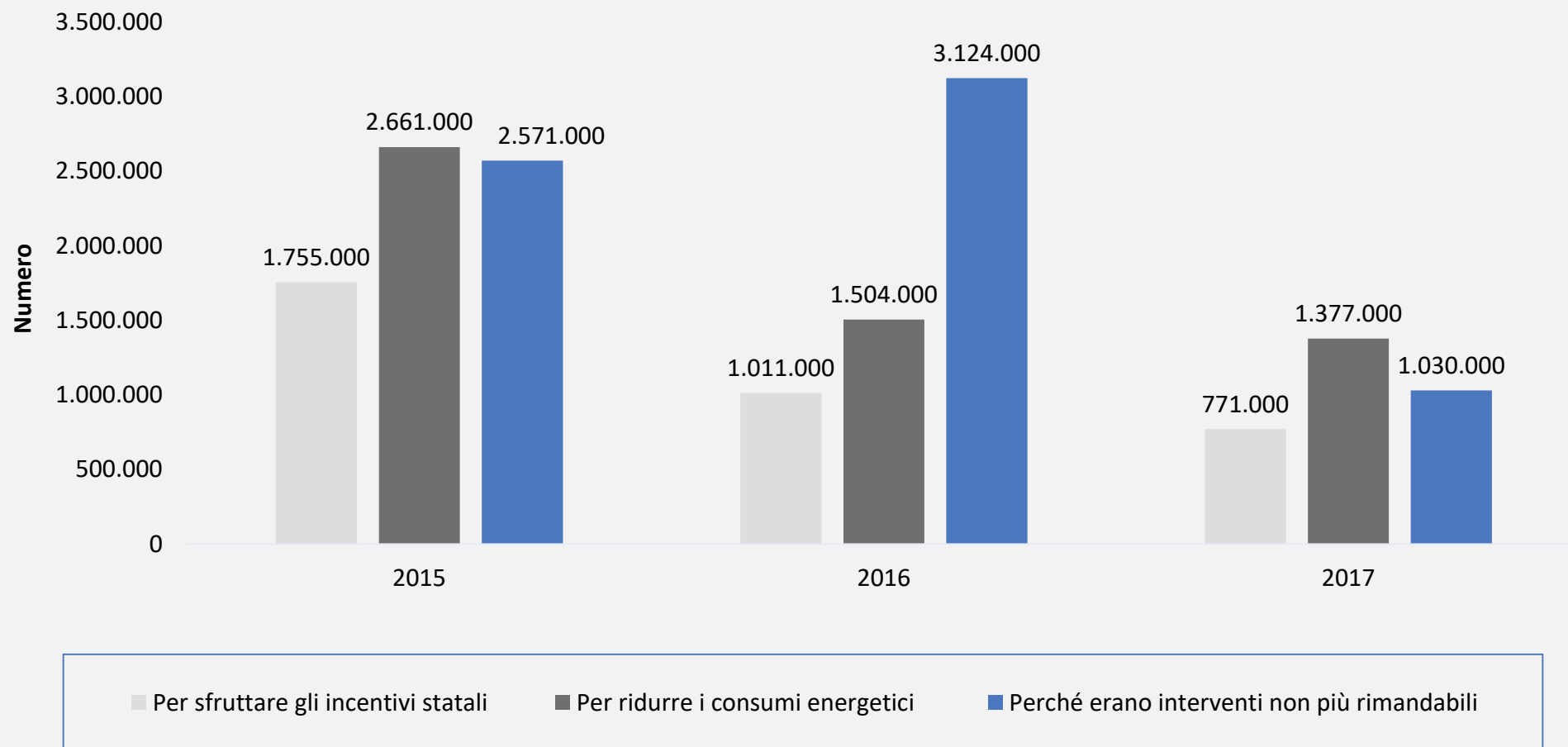


- Chi siete?
- Cosa portate?
- Sì, ma quanti siete?
- Un fiorino!



- Domanda potenziale?
 - Offerta attuale?
 - Domanda reale?
- No finanza, no party!

MOTIVAZIONI DELLE FAMIGLIE



Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

30

milioni

UNITÀ ABITATIVE

17

milioni

CONDOMINI

17

milioni

ANTE '70

2

milioni

«PESSIME»

590 mila

COMPRAVENDITE

420 mila

< CLASSE D

MERCATO REALE DELLA RIQUALIFICAZIONE



2,6 MLN FAMIGLIE

Domanda
potenziale di
compravendita
residenziale =



5,8 MLN FAMIGLIE

Domanda
potenziale di
riqualificazione
residenziale

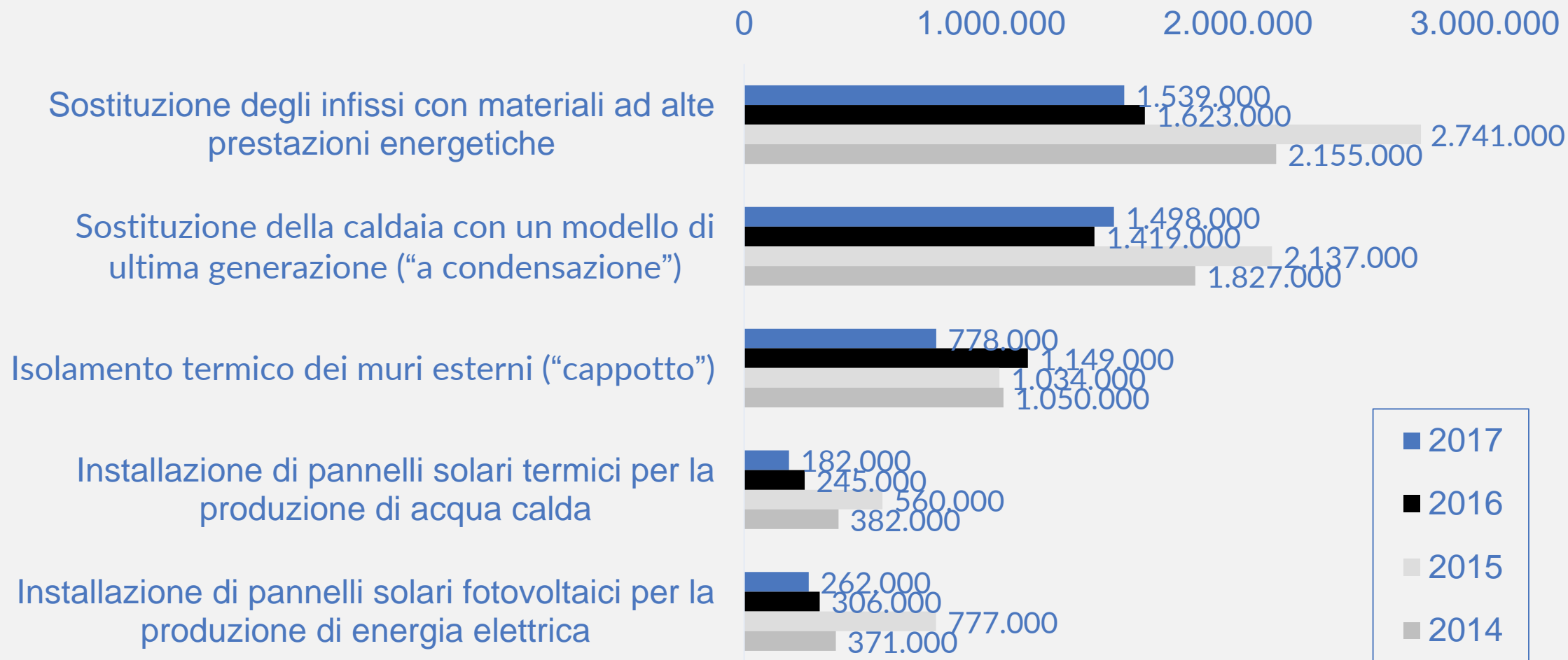


250 MILIARDI EURO

Fabbisogno reale
di riqualificazione
residenziale

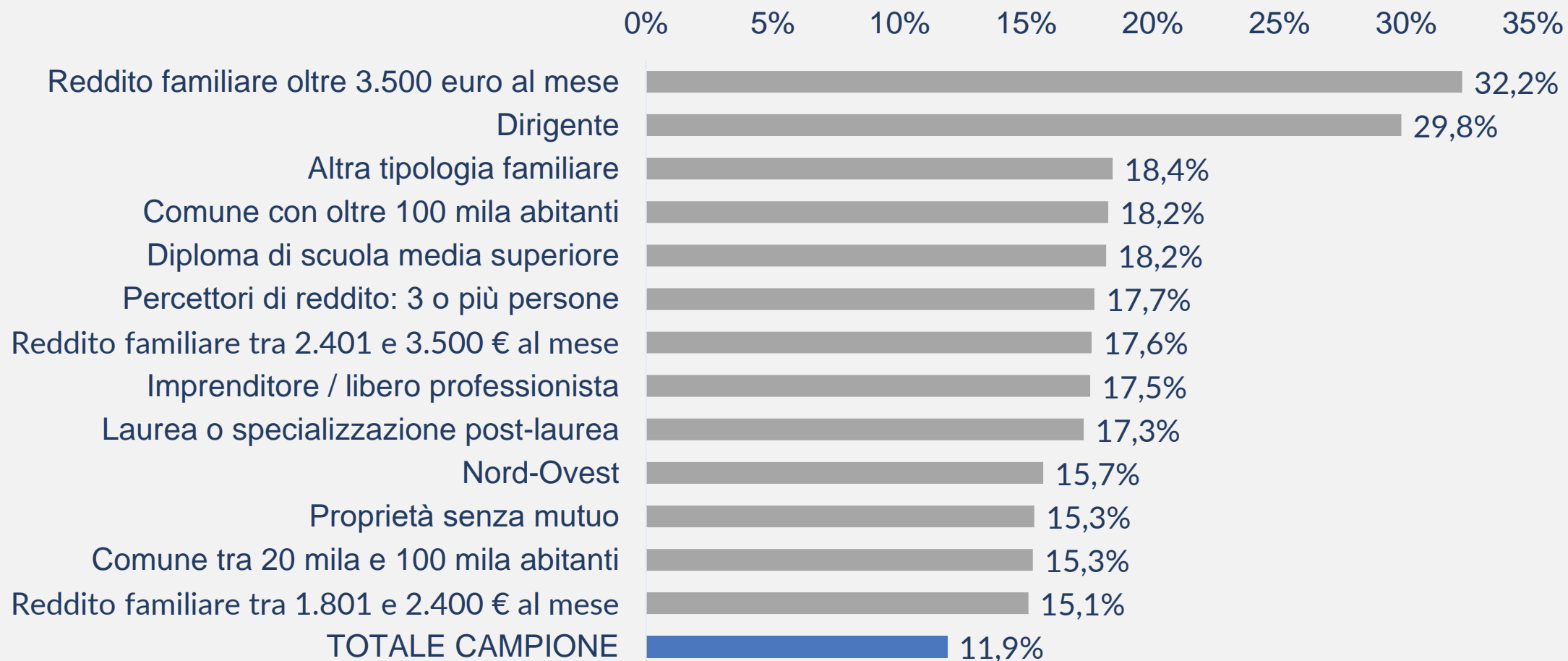
INTERVENTI EFFETTUATI NEL RESIDENZIALE

Numero

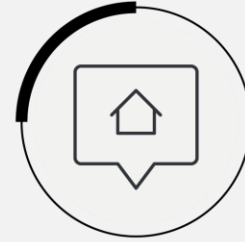


Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

DOMANDA PAGANTE



FUORI MERCATO



NON MERCATO

NUMERO DI FAMIGLIE

9.202.000

35%
delle famiglie
italiane

PROFILI DELLA DOMANDA

Mercato attuale:

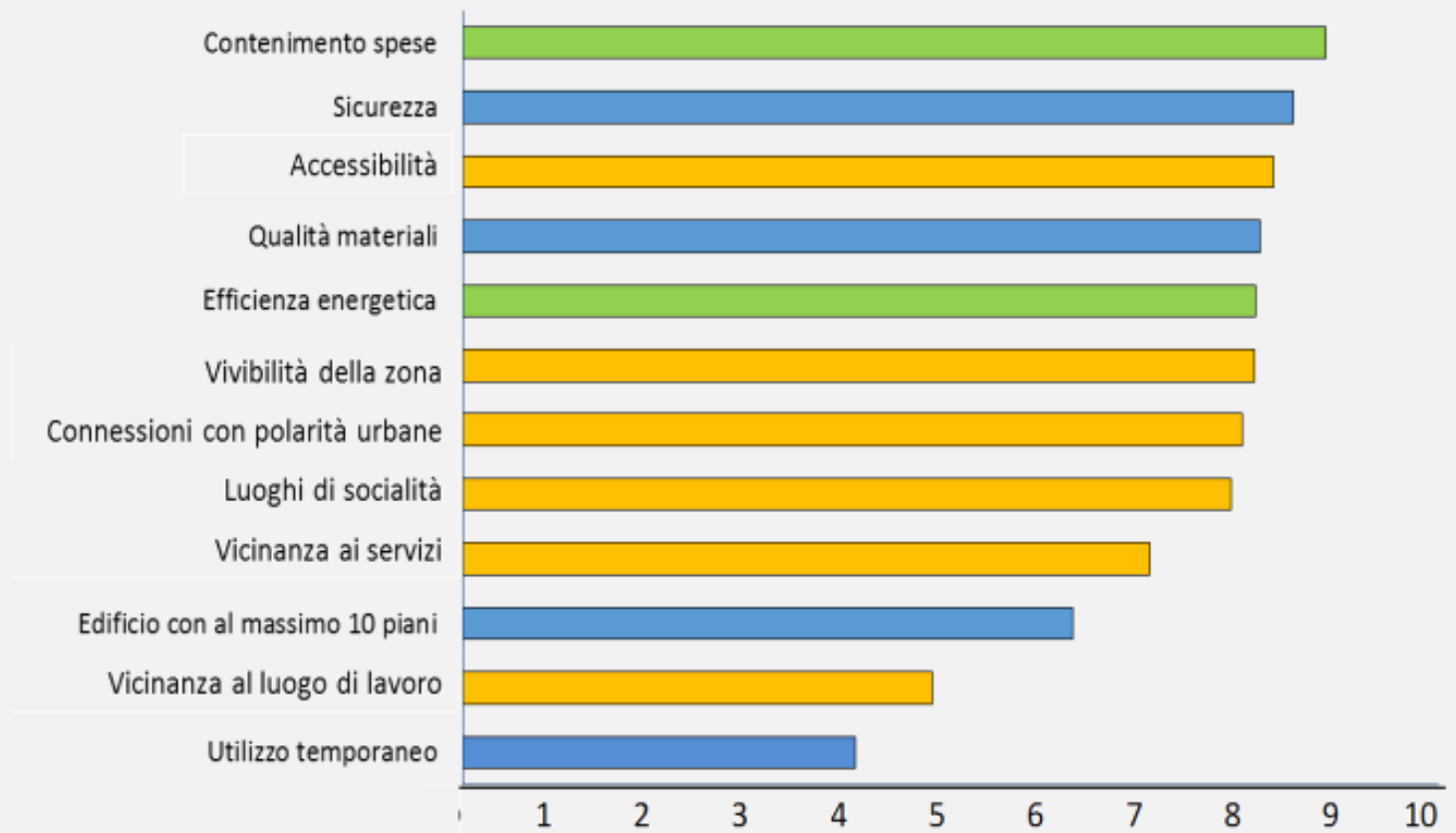
-  Femmina
-  35- 44 anni
-  Sud e isole
-  Operaio/ non occupato
-  Scuola dell'obbligo/ nessun titolo
-  Affitto/ altro
-  Famiglia con 4 componenti o +
Genitore con figli
-  Reddito fino a 1.200 euro al mese
-  Percettori di reddito: 1 persona



Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, 2018

Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, 2018

NUOVA «COSCIENZA»

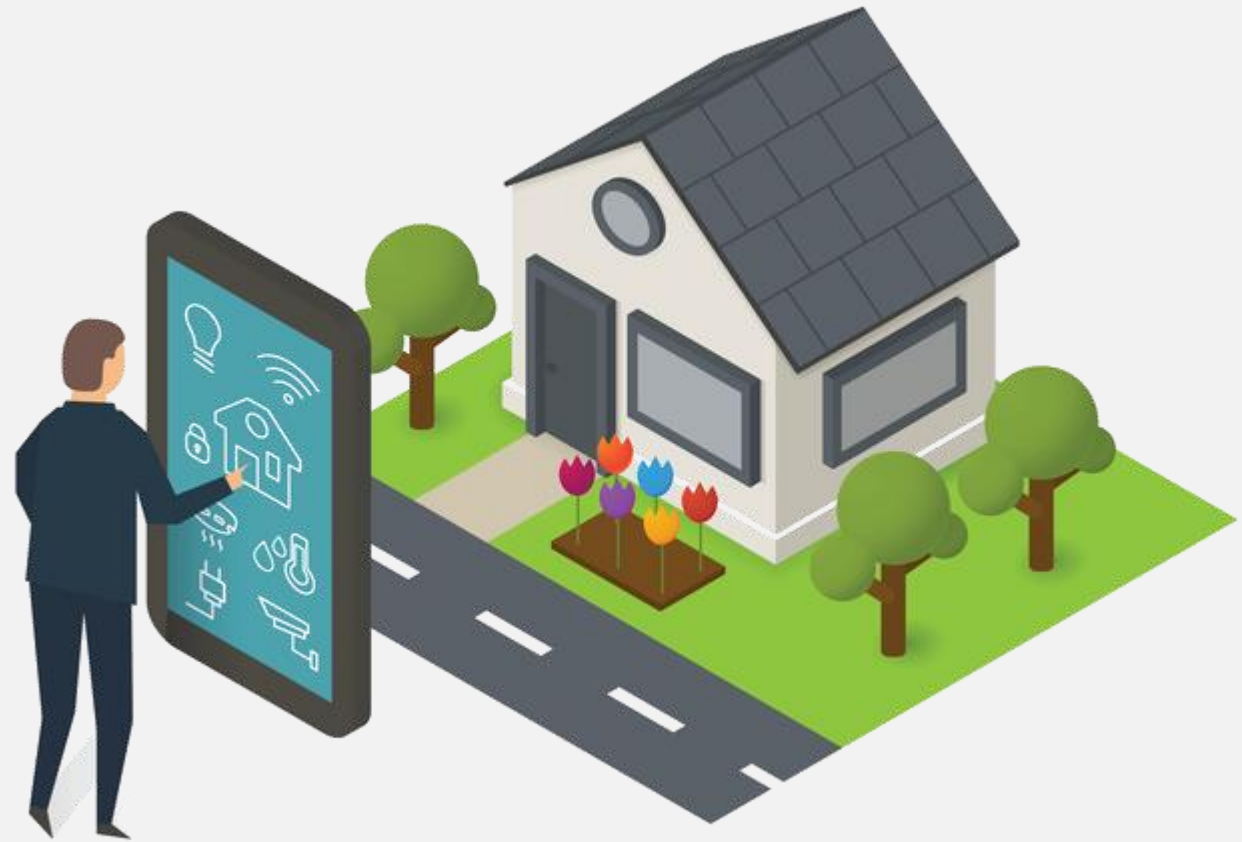


RISPARMIO

EDIFICIO

CONTESTO

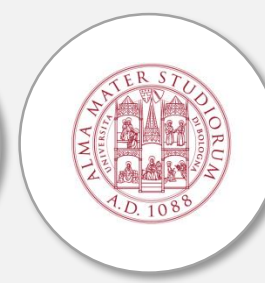
- **Green ≠ Energia**
- **Building → Context**
- **Green > Social**



AS IS



TO BE



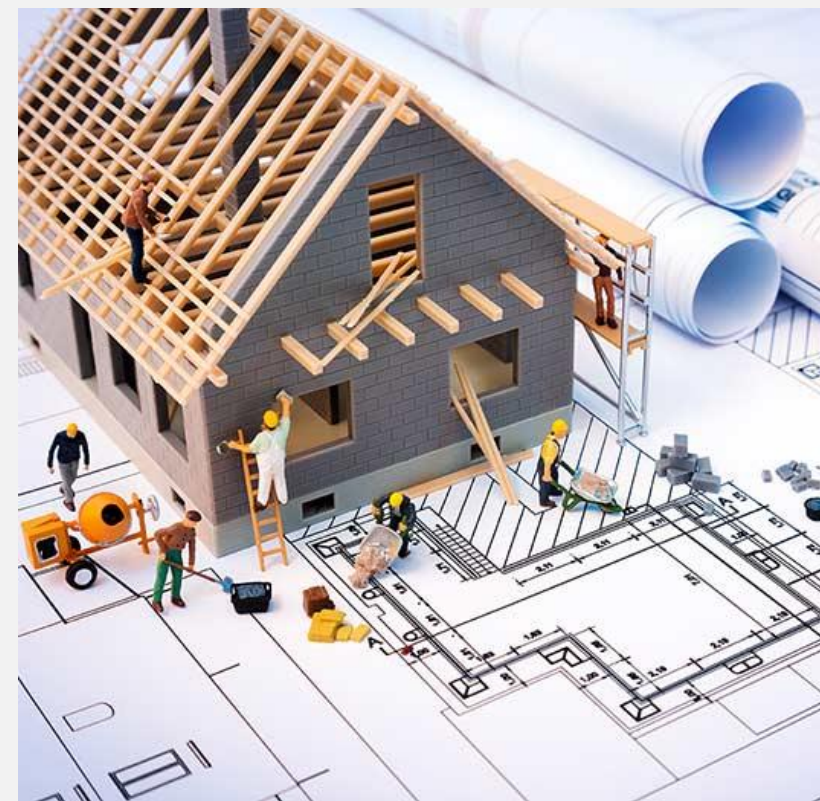
EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA



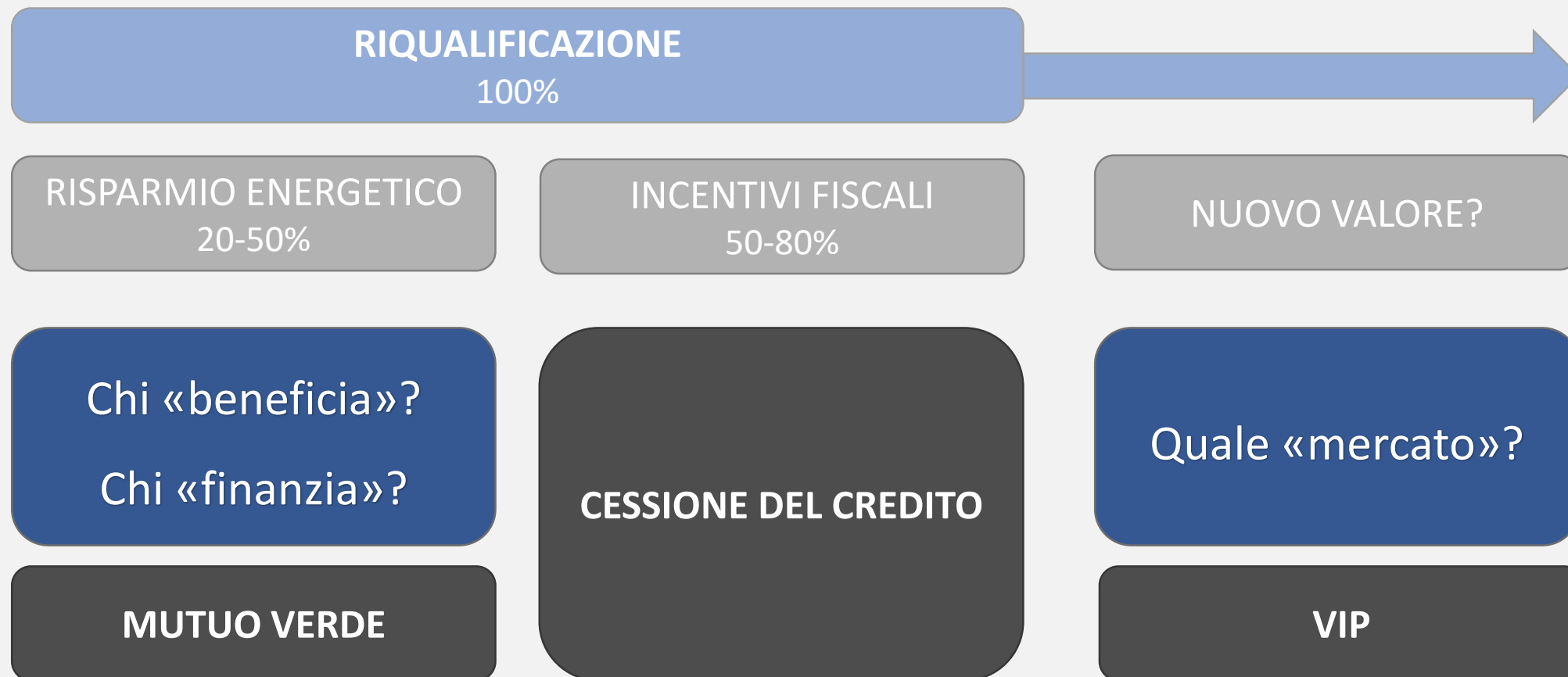
EDILIZIA RESIDENZIALE
PRIVATA



	CASO 1	CASO 2	CASO 3
Costo intervento (€/mq)	28 €/mq	178 €/mq	114 €/mq
Saving energetico	17%	65%	50%
Equity	35%	0%	0%
Incentivi	0%	70%	70%
Break even (anni)	12,3	8,3	9



MERCATO IN CERCA DI «ACCELERATORI»



OFFERTA... IN EVOLUTION

Le certezze...

Focus condominio
Garanzia di risultato
Integrazione impianti + involucro + cessione credito
Integrazione installazione + servizi



s
o
l
v
e
d



u
n
s
o
l
v
e
d

Le questioni aperte...

General contractor, gestore integrato o rete?
Accordi di filiera?
Amministratori o altri «traghettatori»?



Marco MARCATILI

ECONOMISTA E RESPONSABILE SVILUPPO

marco.marcatili@nomisma.it

T. +39 (051) 6483329 - M. 340 3586912

