



IL VALORE DELLA RIQUALIFICAZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI

Gianluca Natalini
CRIF Real Estate Services

Lo stock residenziale in Italia e il mercato potenziale dell'efficiamento energetico

STOCK ITALIA

Unità Immobiliari

34,7 mln

Residenziali (2014) categoria A (escluso A10)

29,8 mln

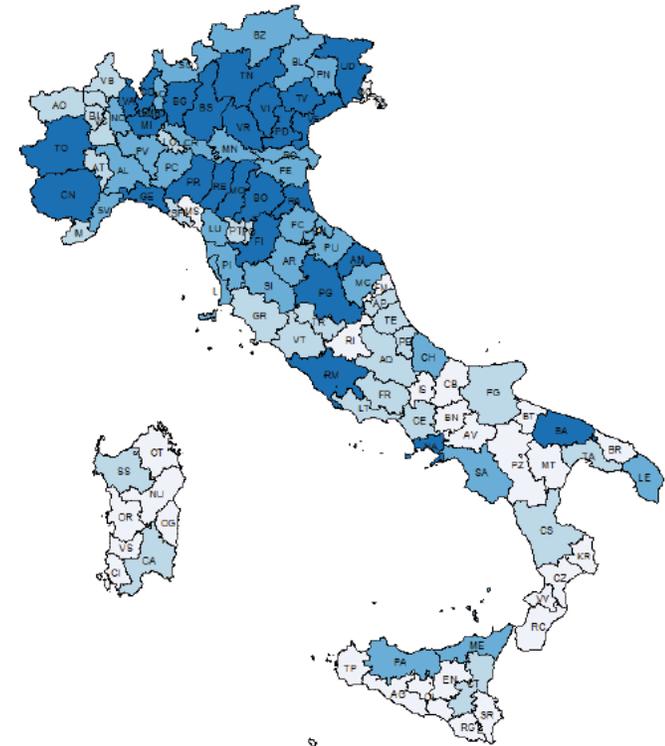
Classe energetica D-G
(stima CRIF)

15 mln

Potenzialmente oggetto di riqualificazione energetica
(stima CRIF)

Oltre il **50%** del mercato edilizio residenziale è stato costruito prima degli anni '70 con tecniche e **normative urbanistiche obsolete**.

Il crescente impatto tecnologico nel mondo immobiliare tenderà ad ampliare la **dicotomia di valore tra i vari immobili**



(15.382 - 106.968]
(8.336 - 15.382]
(4.632 - 8.336]
[669 - 4.632]

Numero di interventi per ristrutturazione edilizia residenziale, per Provincia 2014
(Fonte: Agenzia delle Entrate)

450k

N. interventi di riqualificazione energetica annui pari al 3% stock immobiliare

Il quadro per il clima e l'energia **2030** fissa tre obiettivi principali tra i quali un **miglioramento** almeno del **27%** dell'**efficienza energetica**

€

13,5 mld €

Fabbisogno economico per efficienza energetica (stime CRIF)

8,5 ↔ 11,5 mld €

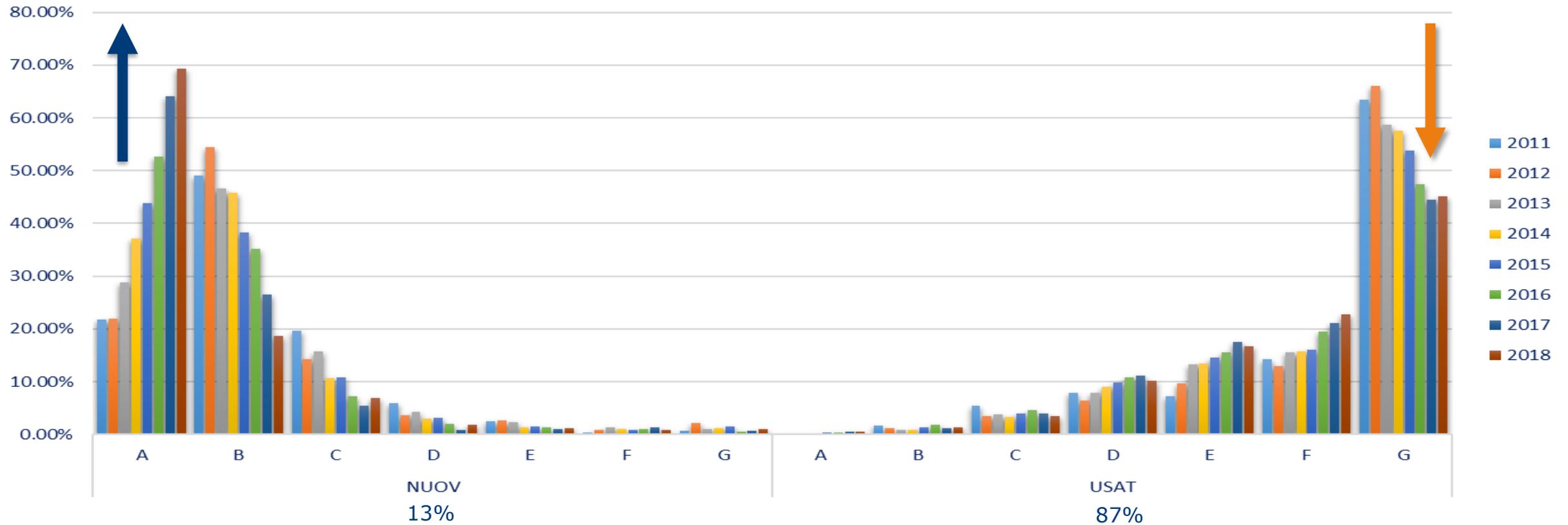
Fabbisogno potenzialmente finanziabile dal mercato bancario (stime CRIF)

≈ **100mln**

X 1% qdm – Corrispondente a circa 3300 unità immobiliari (stime CRIF)

FLUSSI ANNUI

Trend delle transazioni immobiliari per classe energetica



Ruolo centrale del mondo creditizio per il finanziamento dell'efficienza energetica

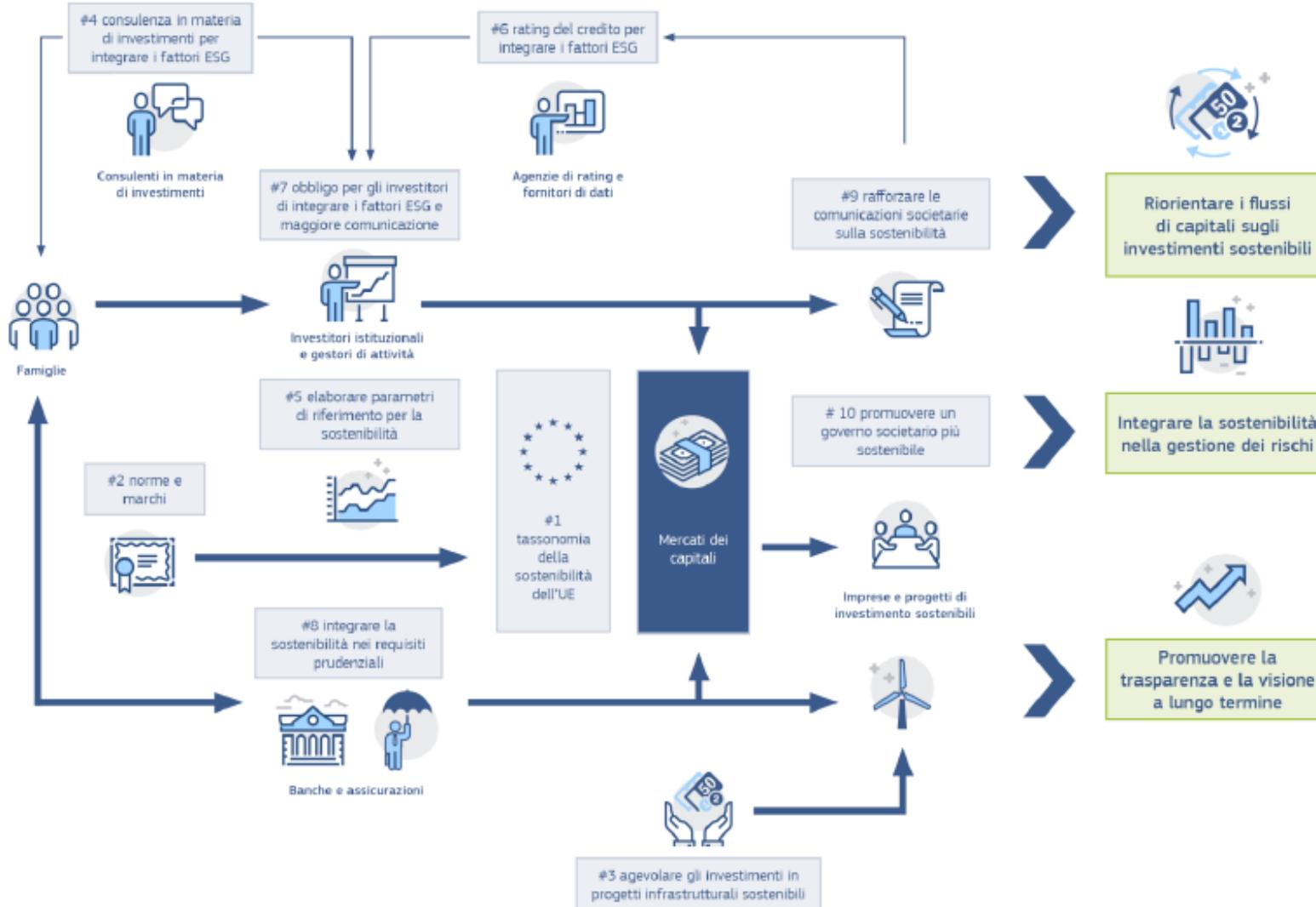
DIRETTIVA (UE) 2018/844 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

I meccanismi finanziari, gli incentivi e la mobilitazione delle istituzioni finanziarie per ristrutturazioni destinate a migliorare l'efficienza energetica degli edifici dovrebbero avere un ruolo centrale nelle strategie nazionali di ristrutturazione a lungo termine ed essere attivamente promossi dagli Stati membri. Tali misure dovrebbero, in particolare, incoraggiare la concessione di prestiti ipotecari rivolti all'efficienza energetica per ristrutturazioni immobiliari la cui efficienza energetica è certificata, promuovere gli investimenti pubblici in un parco immobiliare efficiente sotto il profilo dell'energia, ad esempio con partenariati pubblico-privato o contratti facoltativi di rendimento energetico, ridurre il rischio percepito degli investimenti, fornire strumenti di consulenza e di assistenza accessibili e trasparenti, come sportelli unici (*one-stop-shop*) che prestino servizi integrati di ristrutturazione energetica, nonché attuare altre misure e iniziative, come quelle di cui all'iniziativa della Commissione «Finanziamenti intelligenti per edifici intelligenti».



- **Direttiva 2018/844** (che dovrà essere recepita a livello nazionale entro due anni) che si aggiunge al già ingente corpus normativo in materia che, inter alia, prevede che anche **le istituzioni finanziarie debbano avere un ruolo centrale nelle strategie nazionali di ristrutturazione a lungo termine.**
- La direttiva prevede che tali misure dovrebbero “**incoraggiare la concessione di prestiti ipotecari rivolti all'efficienza energetica per ristrutturazioni immobiliari,[...] fornire strumenti di consulenza e di assistenza accessibili e trasparenti come sportelli unici (one-stop-shop) che prestino servizi integrati di ristrutturazione energetica**”.

L'esperienza del mondo finanziario... al mondo del credito

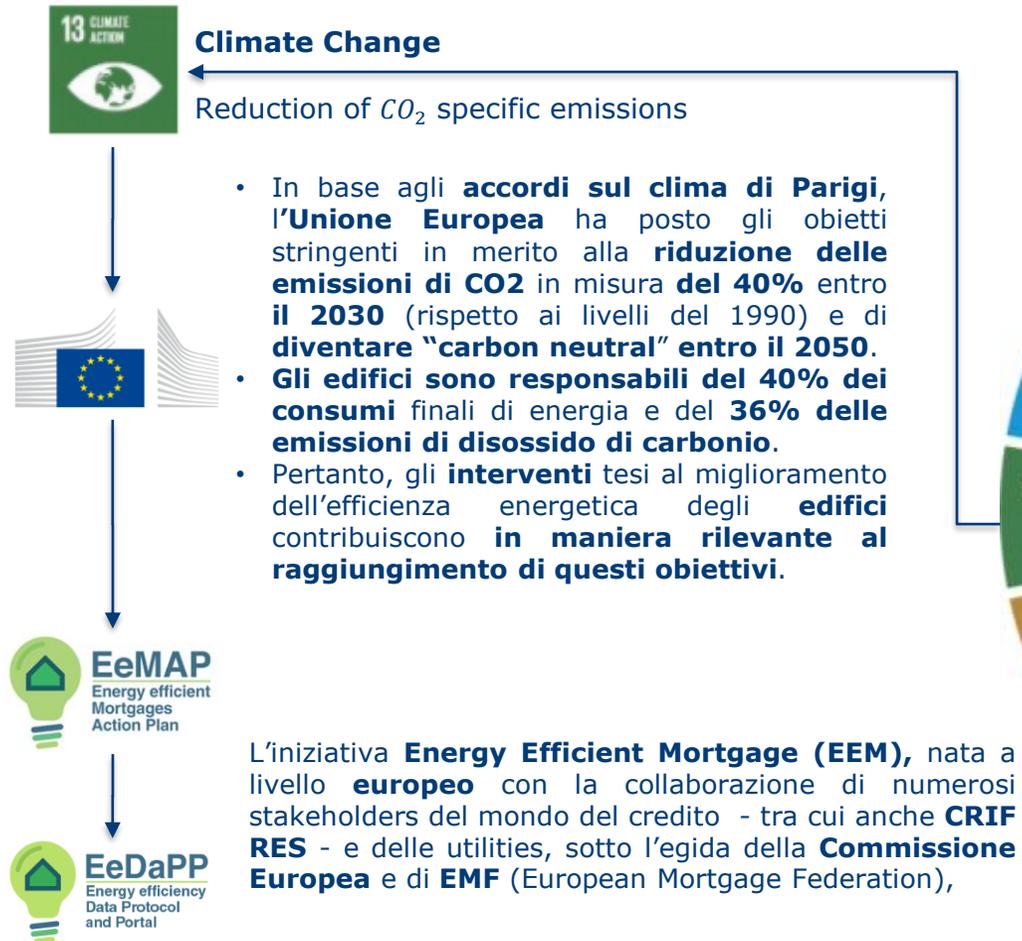


> PLAFOND CREDITIZI SUGLI INVESTIMENTI SOSTENIBILI

INTEGRAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ (IMPATTO) NELLA GESTIONE DEI RISCHI

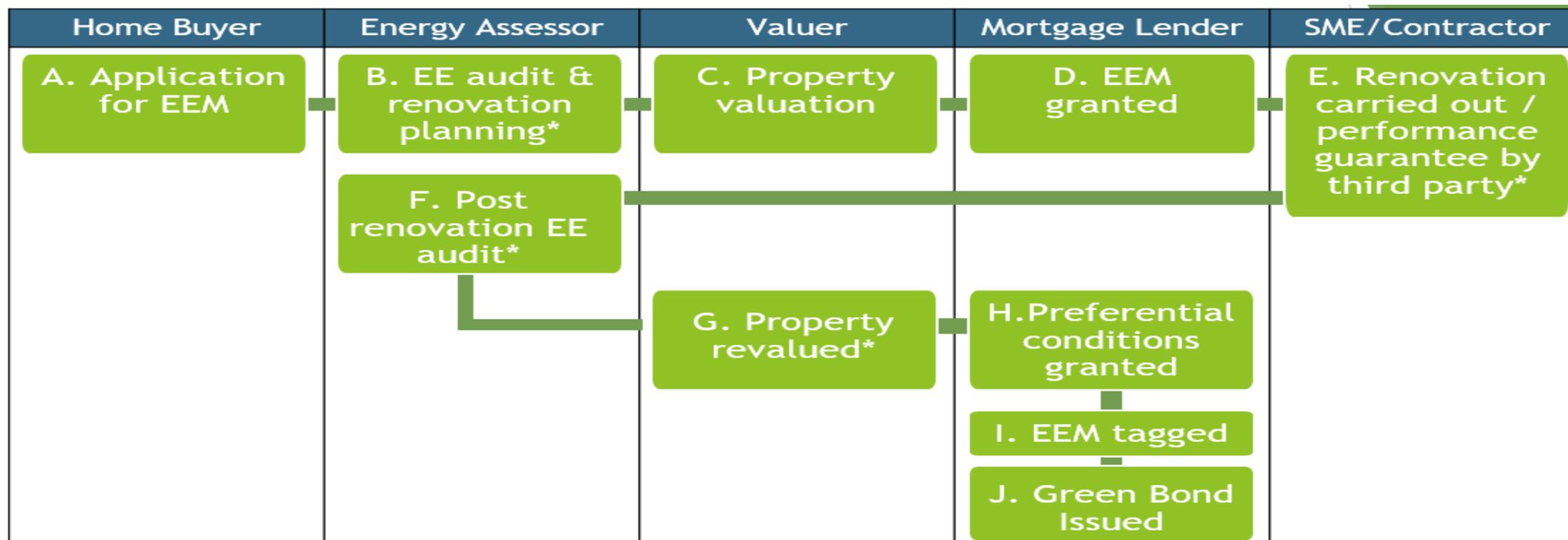
(POTENZIALE) RIDUZIONE DEI REQUISITI PATRIMONIALI PER FINANZIAMENTI GREEN

Forte impegno per gli obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)



Definizione e Processo dei Mutui Verdi

Un mutuo è verde quando è finalizzato **all'acquisto, costruzione o riqualificazione di immobili** residenziali e non residenziali in cui la **performance energetica è allineata o supera gli standard di best practice locali** secondo i requisiti normativi UE e/o prevede un **miglioramento** della performance energetica almeno del **30%**



I 4 principali benefici dei "Mutui Verdi"

Risparmio sui costi energetici



Risparmio derivante dal minor consumo energetico ipotizzando un comportamento energetico pari a quello registrato negli ultimi 12 mesi precedenti all'intervento

Detrazioni fiscali



Beneficio derivante da ritenuta fiscale su interventi energetici ed utilizzo ecobonus in bolletta

Rivalutazione e mantenimento del valore dell'immobile nel tempo



La riqualificazione energetica degli immobili genera una riqualificazione complessiva dell'immobile e un maggiore apprezzamento da parte del mercato tale da generare significativi benefici (in conto capitale)

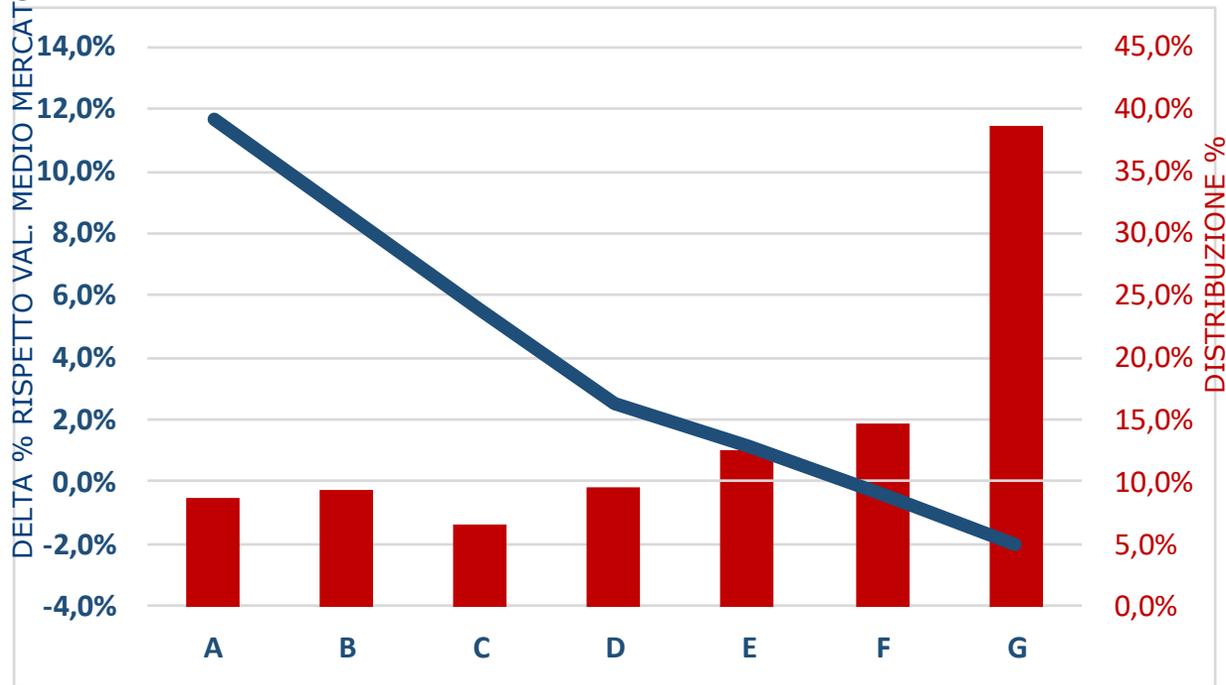
Minore costo del mutuo



Tassi di interesse agevolati e/o più elevato LTV

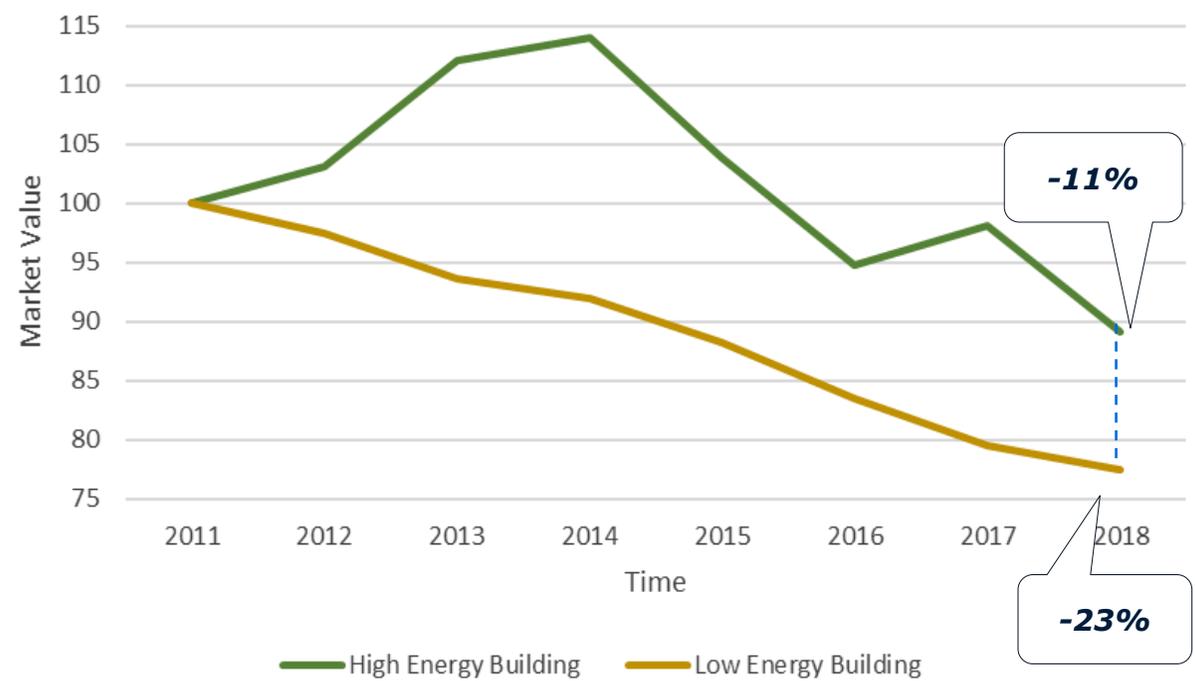
Quale correlazione tra valore ed efficienza energetica?

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE



Fonte: CRIF RES. Rielaborazione statistica campione 52058 unità immobiliari 2013-2018

TREND VALORI MEDI DI MERCATO PER CLASSE ENERGETICA



Fonte: CRIF RES. Rielaborazione statistica campione 35000 unità immobiliari 2011-2018



DIFFUSIONE DELLA CONSAPEVOLEZZA

- Progetto europeo EEMAP
- Simulatore

TARGETING

- Arricchimento informativo
- Targeting immobiliare
- Pre-assessment energetico

STRUMENTI DI VALUTAZIONE

- Policy real estate
- Perizia EeMAP
- APE

SOLUZIONI DI PROCESSO

- Green mortgage BPO
- House Green Book



Grazie per
l'attenzione