

trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

La centralità degli Attestati di Prestazione Energetica per la nuova era del credito immobiliare “sostenibile”

È noto che la sostenibilità economica passa necessariamente per l'efficiamento energetico del patrimonio immobiliare. A livello europeo infatti gli immobili costituiscono il settore che consuma più energia (40%) ed è responsabile per circa il 36% delle emissioni di CO₂.

Il Nuovo Piano per l'Energia ed il Clima formulato in sede comunitaria per il decennio 2021-2030 (*Clean Energy for All Europeans*) si pone obiettivi molto sfidanti (riduzione del 40% delle emissioni, 32% di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e 32,5% di efficientamento energetico).



A ciò si aggiunga l'*European Green Deal* con cui la Commissione Europea, in linea con il raggiungimento dei *Sustainable Development Goals* fissati nel 2015 dalle Nazioni Unite, intende eliminare completamente le emissioni di gas serra per il 2050. A fronte di tali obiettivi, va ricordato che ben il 75% degli immobili esistenti è poco efficiente e ogni anno solamente l'1% di questi intraprendono interventi di riqualificazione energetica.

Grazie al Recovery Plan varato per arginare i danni economici dovuti all'emergenza pandemica in corso, al governo italiano sono stati destinati 191,5 miliardi di euro, la cui allocazione è descritta nel PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza). Ben 59,46 miliardi sono riservati alla Rivoluzione Verde ed alla transizione ecologica, oltre 15 miliardi dei quali rispondono alla voce riqualificazione energetica degli edifici.

L'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) costituisce la fonte principale cui attingere per conoscere la performance energetica degli edifici, anche per quelli a garanzia dei mutui bancari.

Sulla centralità dell'APE e l'importanza delle informazioni ivi contenute si è espressa anche l'EBA in tema di *disclosure* sui rischi connessi al *climate change*, del loro impatto sui bilanci degli istituti, delle misure implementate e volte alla loro mitigazione, prevedendo che le banche facciano *disclosure* delle esposizioni verso attività *Taxonomy-compliant* mediante il *Green Asset Ratio*. La raccolta e la strutturazione delle informazioni presenti all'interno dell'APE costituisce uno step necessario per gli istituti di credito, volto ad informare i propri *stakeholder* sulla performance energetica degli *asset* (*in primis* quelli immobiliari) oggetto di finanziamento. Nel corso degli ultimi anni, e soprattutto durante il 2020, in Europa si è osservata una corsa all'emissione di strumenti finanziari (es. *Sustainable Covered Bond*) indirizzati ad iniziative con una forte connotazione ESG ed in particolare "green". L'offerta di *Green Covered Bond* in EU ha raggiunto nel 2020 la quota di 5 miliardi di euro (nel 2017 si attestava al di sotto del miliardo di euro), mentre già nei soli primi quattro mesi del 2021 ha sfiorato quota 4 miliardi di euro.

Il mercato e le istituzioni chiedono un impegno concreto verso una finanza che dovrà essere sempre più sostenibile, in cui la componente immobiliare costituisce uno snodo fondamentale. Percorrendo a ritroso la catena del valore, tutto si poggia sulla certificazione energetica e sull'APE, cellula fondante di un sistema di informazioni di cui il sistema finanziario dovrà dotarsi sia attraverso la loro redazione *ex novo* che attraverso una strutturata attività di *remediation*.

Normativa e mercato hanno, dunque, reso cruciale per gli istituti di credito la conoscenza e la raccolta di informazioni relative all'efficienza energetica dei *collateral* immobiliari.

CRIF Real Estate Services, dopo diversi anni di attività tecnica e consulenziale pionieristica sulle tematiche *green*, sta supportando alcuni primari istituti in questa nuova frontiera del credito immobiliare mediante servizi evoluti collegati all'*energy efficiency*: dalla redazione tecnica degli APE, al recupero degli APE esistenti, dal potenziamento degli indicatori di rischio e valore immobiliare, sino ad un supporto consulenziale per l'elaborazione di reportistica ai fini dell'emissione di *Green Bond* e *Green Covered Bond*, in linea con i principali standard di mercato (*Technical Report*).

Rimbando del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2021 che supera anche i livelli pre-pandemia

Nel secondo trimestre 2021 calano ancora i prezzi al mq (-2%)

Dall'analisi dei dati di CRIF RES, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel credito e nel mercato immobiliare.

Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019	I TRIM 2020	II TRIM 2020	III TRIM 2020	IV TRIM 2020	I TRIM 2021	II TRIM 2021
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,8	3,9	5	0,6	-15,5	-27,2	3,1	8,8	38,6	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	-2,7	-11,4	-10,3	0,2	-1,6	-7,8	5,8	0,6	20,5	
Importo medio mutuo erogato (€)	117.371	117.747	118.709	123.392	121.820	126.096	124.850	124.768	126.580	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	1	-2	-1,4	-0,3	1,9	6	1,9	2,4	-0,9	-2

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF RES, EURISC, Agenzia delle Entrate

All'inizio del nuovo anno il mercato immobiliare ha mostrato una sorprendente vitalità, con le compravendite che nel **I trimestre 2021** superano quasi del 40% i livelli dello stesso periodo del 2020, condizionato dall'emergenza sanitaria, ma la crescita è significativa (+17%) anche rispetto al I trimestre del 2019, quando il mercato godeva ancora di "buona salute".

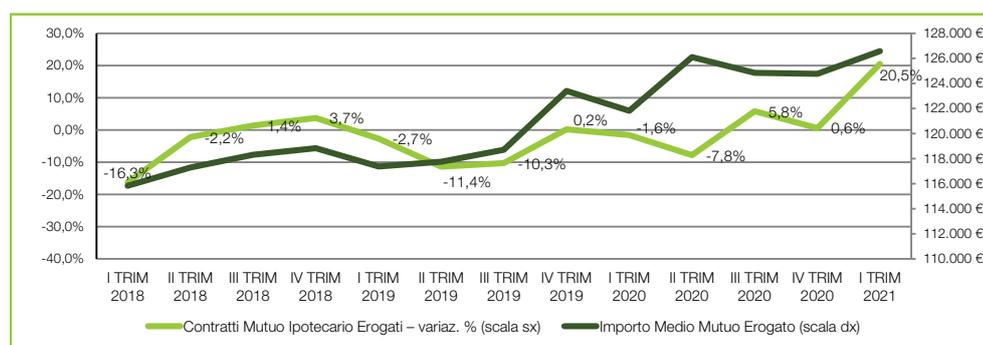
Già sull'intero anno 2020 il mercato aveva mostrato una buona tenuta, mettendo a segno una riduzione del volume transato "solo" in misura del -7,7% quando a inizio pandemia si era addirittura prevista una flessione superiore al 20%.

Il trend di crescita delle operazioni di compravendita nel **primo trimestre del 2021** ha caratterizzato tutte le zone del paese più o meno con la stessa intensità, confermando una spinta più forte nei **comuni minori (+43,3%)**, rispetto ai comuni **capoluoghi (+29,8%)**.

Questa maggiore dinamicità riscontrata nelle città minori e decentrate può sottolineare la propensione delle famiglie verso l'acquisto di abitazioni che privilegiano maggiori spazi a disposizione, maggiore sostenibilità e migliore qualità della vita a fronte di prezzi ben inferiori a quelli dei grandi centri urbani.

Anche i **contratti di mutuo ipotecario erogati** a persone fisiche, nel primo trimestre del 2021 registrano una impennata del +20,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, caratterizzato dalla crisi e dal lockdown.

Andamento dei contratti (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e importi medi dei mutui ipotecari erogati (€)

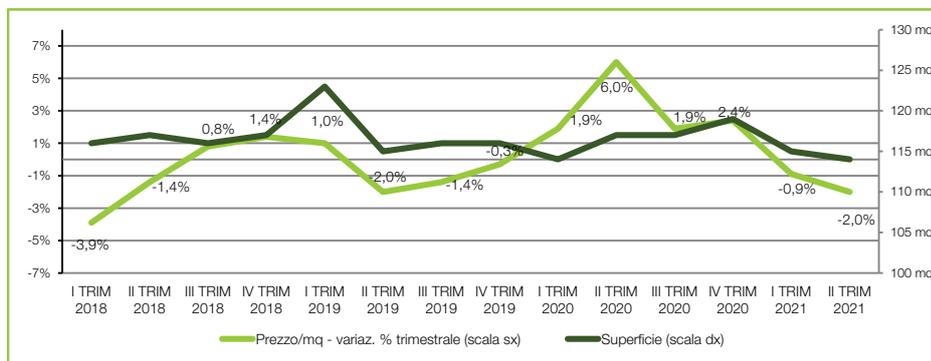


Elaborazioni CRIF su dati EURISC

Torna a crescere leggermente l'importo medio dei mutui erogati rispetto al trimestre precedente, attestandosi a **126.580 euro** nel primo trimestre del 2021.

Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe**, nel **primo semestre 2021** le richieste di mutui e surroghe da parte delle famiglie italiane sono cresciute del **+20,6%** rispetto allo stesso periodo del 2020, nonostante una contrazione del **-4,4%** registrata nel mese di giugno. Per quanto riguarda l'analisi dell'immobile oggetto di garanzia, nel secondo trimestre 2021 il valore medio si è confermato a **165.000 euro** come nel trimestre precedente, mentre la superficie media registrata è risultata pari a **114 mq**.

Andamento dei prezzi medi al mq (variazioni % trimestrali rispetto all'anno precedente) e superfici medie delle abitazioni (mq)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Andamento Prezzo/Mq variazioni Trimestrali

p/mq	II TRIM 2021 / II TRIM 2020	II TRIM 2021 / I TRIM 2021
Centro	-4,1%	-1,5%
Nord Est	-1,3%	1,6%
Nord Ovest	0,5%	2,7%
Sud e Isole	-1,4%	-1,0%
Totale Italia	-2,0%	0,7%

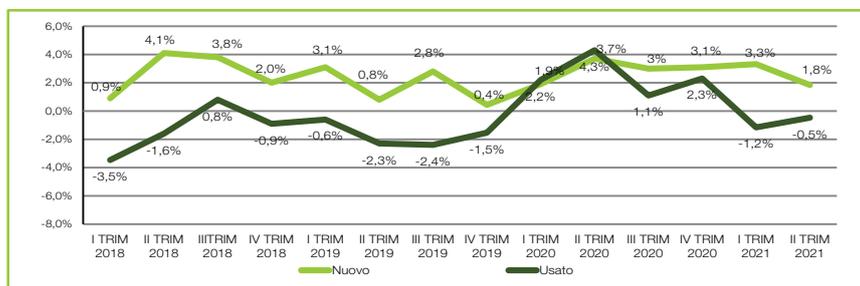
Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Il **prezzo al mq degli immobili residenziali**, è di nuovo in calo con un **-2%** registrato nel corso del **secondo trimestre 2021** su base annua.

Il calo dei prezzi al mq nel secondo trimestre 2021 è stato trainato in particolare dalla zona del **Centro** dove si è registrato un **-4,1%**. Il trend negativo ha caratterizzato tutte le regioni d'Italia, ad eccezione del **Nord Ovest** in cui si è registrata una leggera crescita **(+0,5%)**.

Entrando nel dettaglio dei prezzi al mq per i diversi **stati manutentivi**, nel secondo trimestre 2021 gli immobili **usati** hanno registrato un lieve calo pari al **-0,5%**, mentre il prezzo al mq dei **nuovi immobili** ha segnato un aumento pari a **+1,8%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Andamento Prezzo/Mq - Immobili nuovi e usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Negli **ultimi 10 anni** la variazione complessiva è rimasta molto negativa con una contrazione media dei prezzi al mq pari al **-21,6%** nel periodo **2010/2020**.

Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.
- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.
- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

Mercato immobiliare alberghiero tra criticità ed opportunità

Il settore della *hospitality* è risultato fra le *asset class* maggiormente esposte agli effetti dell'emergenza sanitaria connessa alla pandemia causata dal Covid-19. Il settore è stato chiaramente penalizzato sia dalle chiusure imposte durante le fasi più critiche della diffusione del virus, che dalla ridotta mobilità dei flussi stranieri e domestici, che ha caratterizzato gli ultimi 18 mesi.

Nel primo trimestre del 2021 la domanda turistica ha evidenziato il crollo dei flussi internazionali ed una brusca riduzione di quelli interni, rispetto al primo trimestre del 2020, con variazioni negative rispettivamente pari al 92%, ed al 57% (Fonte: ISTAT). Analogamente il segmento di mercato del *business travel* nel 2020 ha registrato una riduzione della spesa complessiva per viaggi d'affari rispetto al 2019 pari al 63% (67% nel mercato internazionale e 56% in quello nazionale). In questo ambito, le spese per *hospitality* e ristorazione sono diminuite rispettivamente del 61% e del 53% (Fonte: Osservatorio Business Travel). Tale contesto si è riflesso sul tasso medio di occupazione delle camere, *occupancy*, e sul fatturato medio per camera, *RevPar*, che nel 2020 a livello nazionale risultano diminuiti rispetto al 2019, rispettivamente del 37% e del 55%, come risulta da un'analisi di Federalberghi.

Le location più penalizzate sono state le città d'arte e le destinazioni business, dove si rilevano picchi di riduzione di *occupancy* del 71% e del *RevPar* del 77% rispettivamente a Roma e Firenze.

Il saldo di imprese iscritte e cessate nel settore ha mostrato una contrazione di 554 unità mentre il numero degli occupati si è ridotto del 46,4% (Fonte: Federalberghi).

La crisi ha contribuito a far emergere alcune difficoltà, che il settore alberghiero italiano si trovava a fronteggiare già prima dello sviluppo della pandemia, come l'alta incidenza dei costi di locazione e del personale, che, in assenza di adeguato management e di idonei modelli di controllo di gestione ed analisi dei rendimenti, hanno comportato una ridotta redditività. Risultano meno impattate dal contesto critico le mete di divertimento e riposo e le strutture di 4-5 stelle e lusso.

Nonostante tutte le criticità descritte, il settore offre opportunità di sviluppo futuro sia in termini di **riposizionamento** che di **rebranding** e, pertanto, presenta un'elevata attrattività soprattutto per le grandi catene internazionali, che hanno un ridotto livello di penetrazione in Italia. Le destinazioni *luxury & leisure* hanno evidenziato una flessione più contenuta rispetto alla media del comparto.

Anche se nel 2020 le compravendite di strutture alberghiere in Italia sono risultate in calo del 33% circa rispetto al 2019, passando da 785 a 529 (Fonte: Agenzia delle Entrate), già nel primo semestre del 2021 si sono registrate nelle principali città d'arte italiane transazioni di importanti strutture, a testimonianza dell'interesse degli investitori per il settore, anche se con attese di sconti sul *pricing*. I *prime yield* nelle localizzazioni *primary and secondary* delle principali città (Milano, Roma, Venezia) sembrano tendere ai valori del 2019.

Le attese del settore *hospitality* sono che la domanda interna riprenda progressivamente già nella seconda metà del 2021, per consolidarsi nel 2022, e sia pienamente affiancata dalla ripresa dei flussi turistici europei ed intercontinentali nel 2023, che potrebbe costituire l'anno definitivo del post-pandemia.

Per accelerare la ripresa e raccogliere la domanda che si svilupperà nei prossimi anni, sarà necessario intercettare i nuovi trend.

Una delle chiavi di innovazione sarà la versatilità, che potrà essere coniugata con una contaminazione fra business e luxury & leisure, prevedendo contestualmente spazi per smart working, relax meeting, conferences and exhibitions, tempo libero e sport.

Nel medio periodo, gli altri temi con i quali l'offerta alberghiera si dovrà confrontare sono il rispetto dei criteri ESG e lo sviluppo infrastrutturale e digitale previsto nell'ambito del PNRR, i quali configureranno nuove opportunità per il sistema turistico. Progetti europei, come la realizzazione delle reti ciclabili EUROVELO, favoriranno sicuramente lo sviluppo di nuove forme di turismo sostenibile (cicloturismo e turismo naturalistico).

Lo sviluppo del sistema infrastrutturale, invece, focalizzato principalmente sul trasporto ferroviario (es. Alta Velocità Salerno-Reggio Calabria) potrebbe aprire opportunità di investimento in località finora interessate solo da turismo di vicinanza.

Il settore hospitality per rispondere alle nuove esigenze dei consumatori dovrà essere in grado di offrire soluzioni tecnologiche (es. piattaforme ed applicazioni) integrate a supporto dell'esperienza globale del turista, consentendo ampia possibilità di prenotazione e gestione di servizi connessi all'offerta alberghiera (es. trasporti, attività ricreative, ristoranti, attività sportive, etc).