

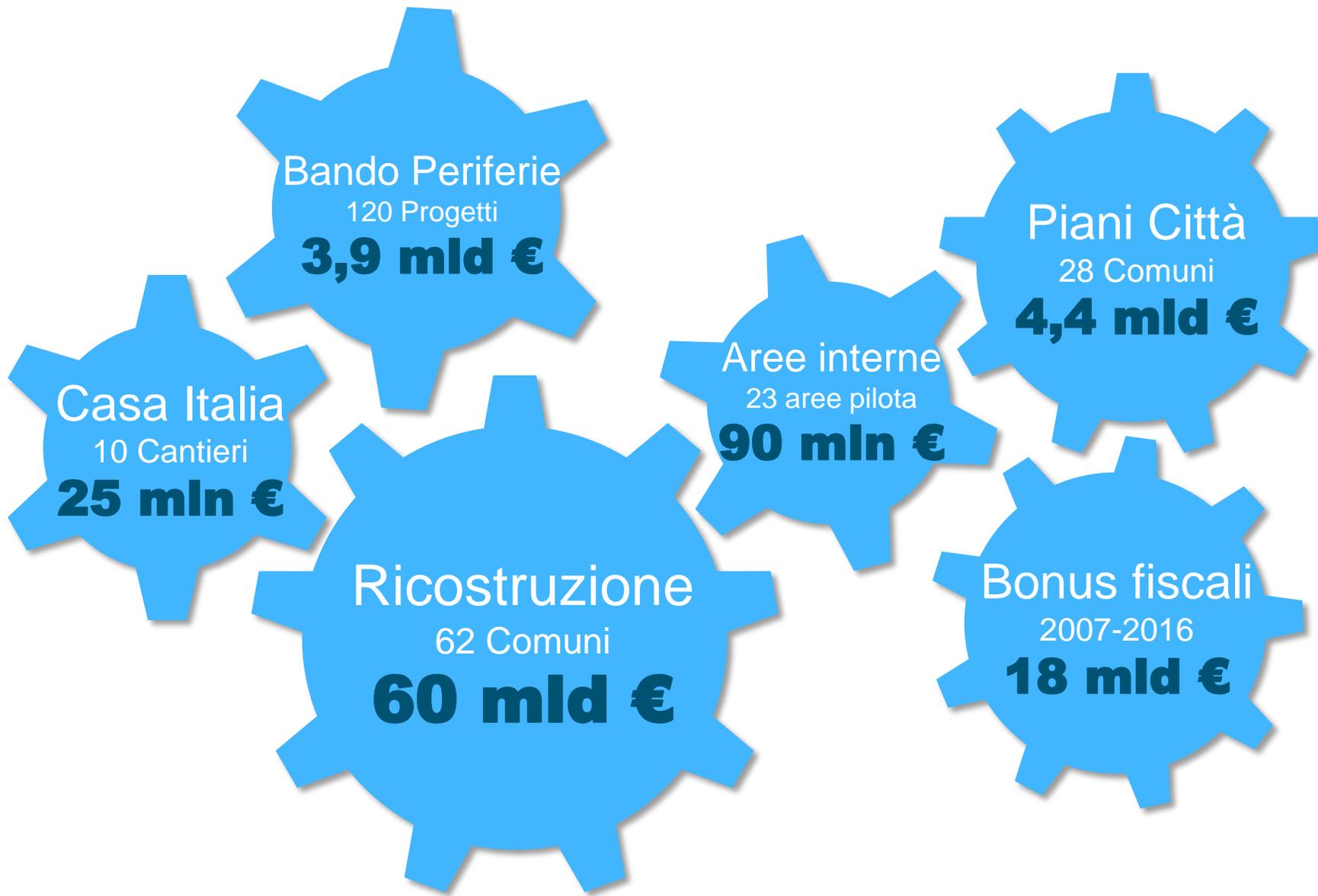
edilportale[®] TOUR 2018

Efficienza Energetica, Antisismica,
Comfort Abitativo, NTC2018, Illuminazione,
Acustica, BIM, Realtà Virtuale

FIRENZE, 11 APRILE 2018

Quadro introduttivo: lo scenario futuribile, le principali problematiche in campo

Marco Marcatili



Risorse



Le città sono diventate più sostenibili?



Quanto e quale valore abbiamo generato?



Quali effetti sul mercato immobiliare?

Domande

Indice

1

SCENARIO ATTUALE

2

DOMANDA PAGANTE

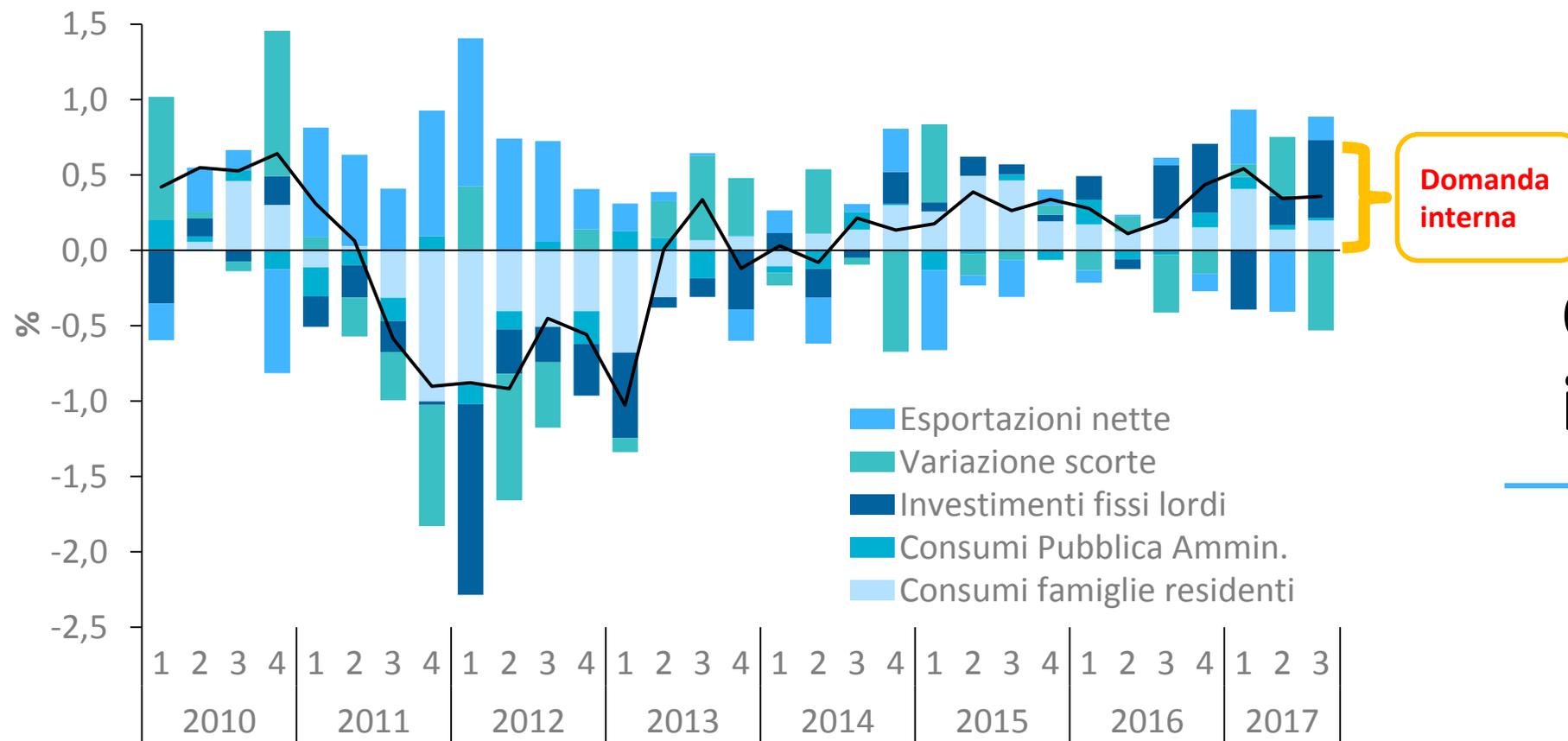
3

SCENARIO FUTURIBILE



1

**SCENARIO
ATTUALE**



Crescita italia

*Prodotto interno lordo e sue
principali componenti
(variazione %; dati
trimestrali)*

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

	2007	2012	2017
Consumi	59,2%	61,6%	61,3%
Governo	18,9%	19,6%	18,6%
Investimenti	21,6%	18,3%	17,1%
<i>Investimenti in abitazioni</i>	5,8%	5,0%	4,4%
<i>Altri investimenti</i>	15,8%	13,3%	12,7%
Esportazioni nette	-0,4%	1,0%	2,9%
Variazioni delle scorte	0,6%	-0,5%	0,0%

Appello investimenti

(variazione % 2007; 2012; Q1 2017)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

~70 mld

Consistenze del patrimonio residenziale

30
milioni

UNITÀ ABITATIVE

17
milioni

CONDOMINI

17
milioni

ANTE '70

2
milioni

«PESSIME»

530
mila

COMPRAVENDITE

390
mila

< CLASSE D

Mercato «AS IS»

Fonte: ISTAT e Nomisma

Valore di mercato potenziale



FABBISOGNO



URGENTE



QUOTA ANNO

Mercato «TO BE»

Fonte: ENEA e Nomisma



90% edifici < classe D



1998 2017
14 mln di interventi

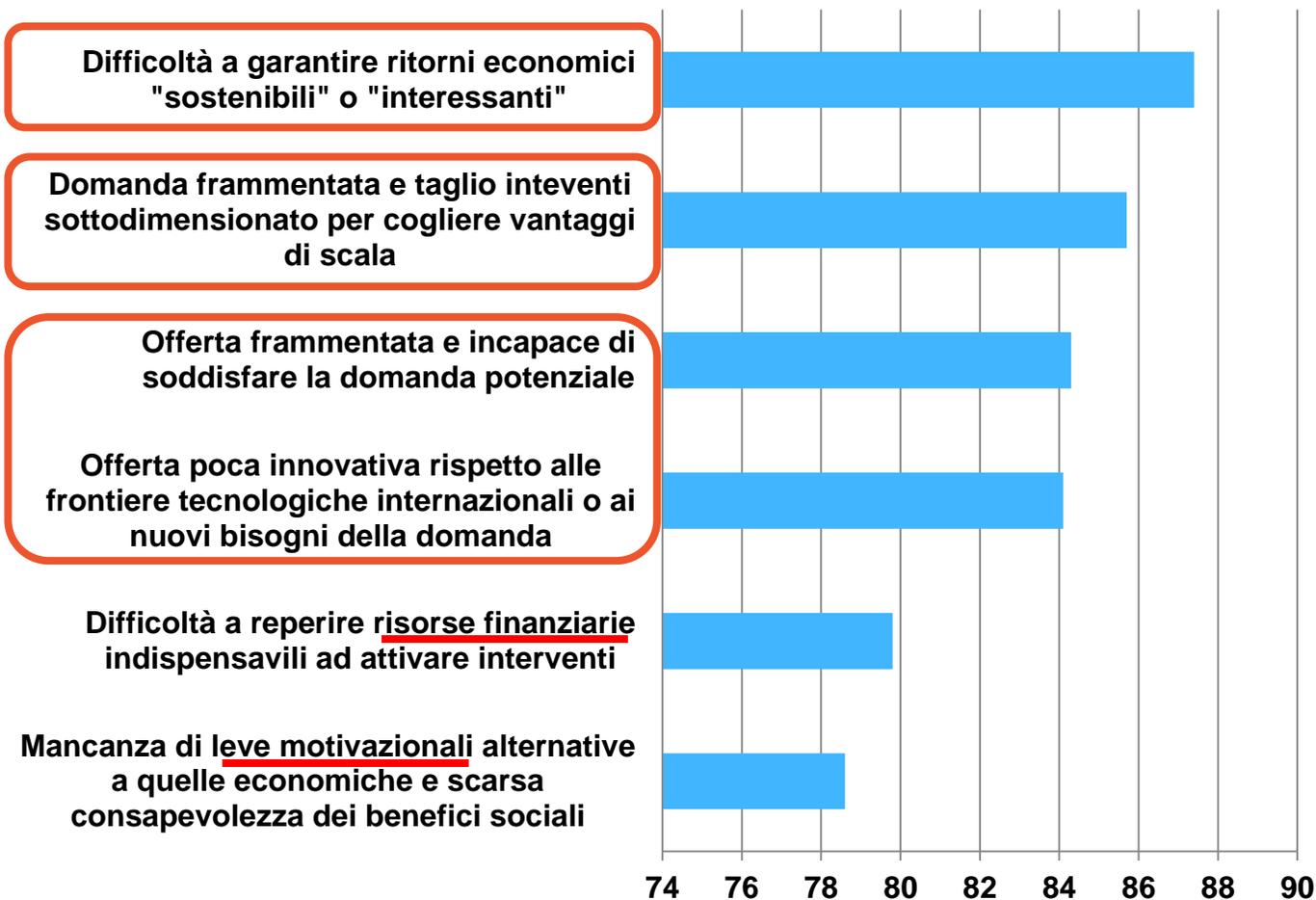


Obbligatorietà **APE**
→ valore
immobiliare?

Green market rate

Fonte: elaborazioni Nomisma

BARRIERE
ATTUALI



«Perché» non
c'è ancora un
mercato?

Fonte: Nomisma

AS IS



TO BE



Casi pilota

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



CLIENTE

EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA



IMPRESA



DOMANDA

	ACER FE	LEGACOO ER	ASPPI BO
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

**Casi
a confronto**

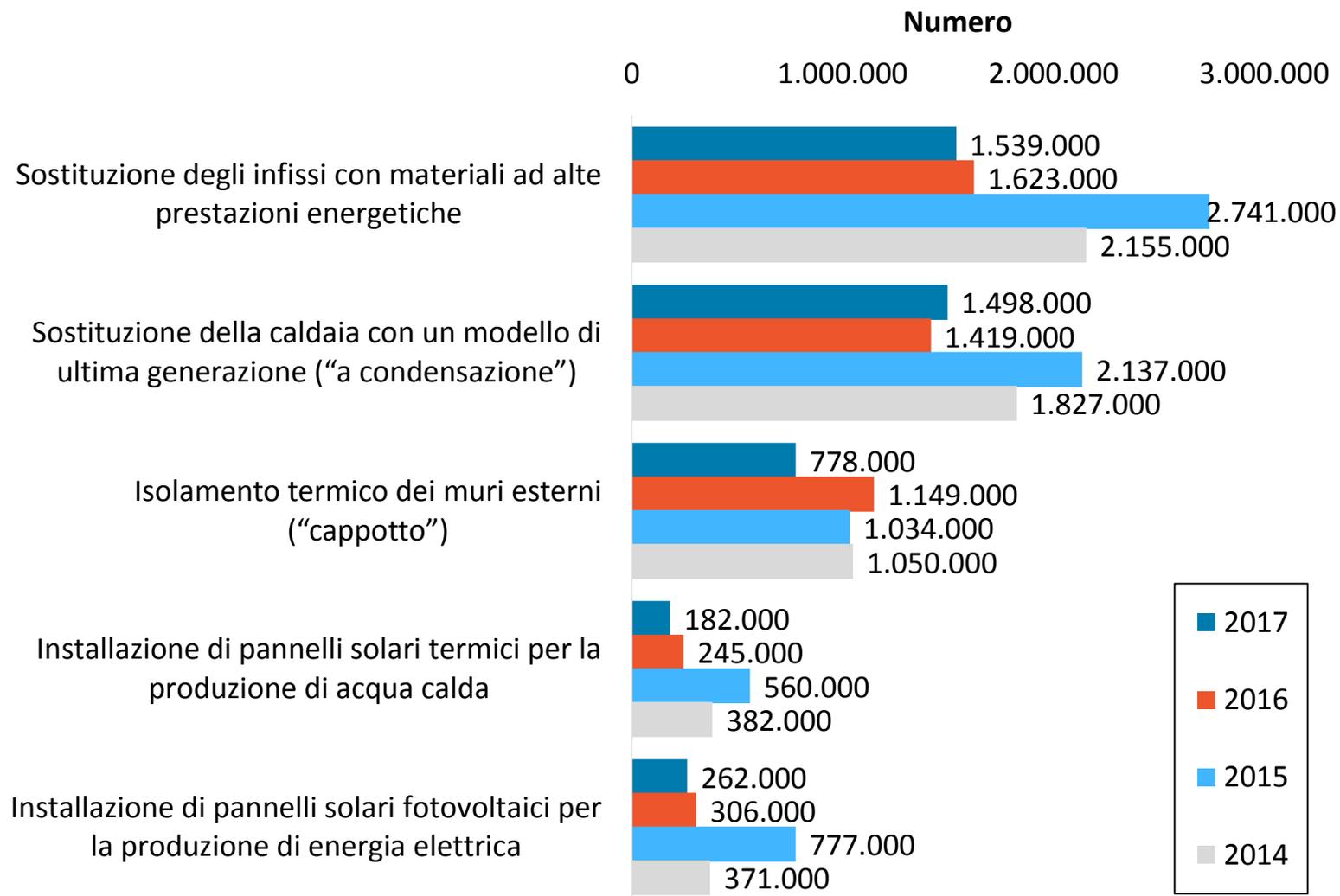
A hand holding a pen pointing to a bar chart on a document. The background is a blurred office setting with another person's hands visible in the distance.

2

**DOMANDA
PAGANTE**

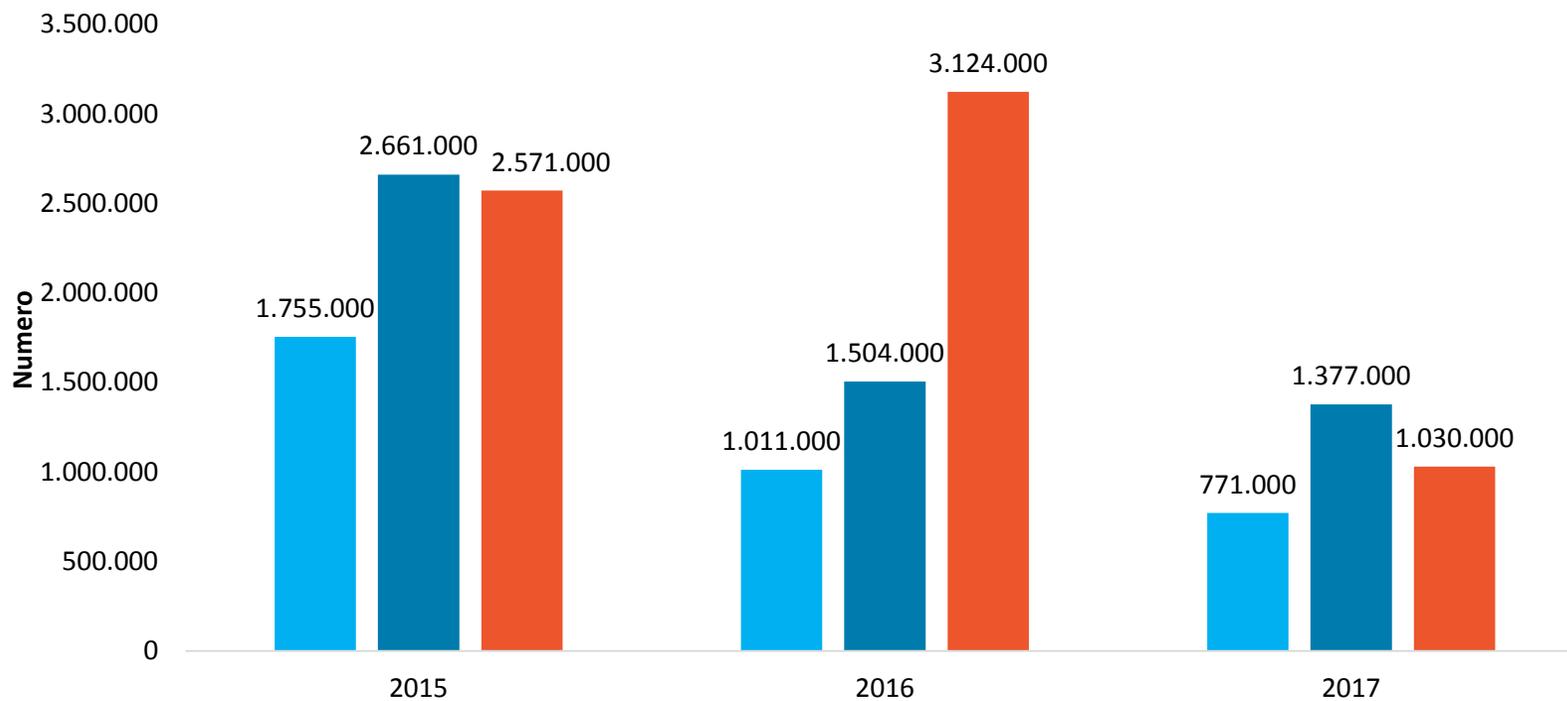


DOMANDA...
DI PRIMA GENERAZIONE



«Interventi» effettuati

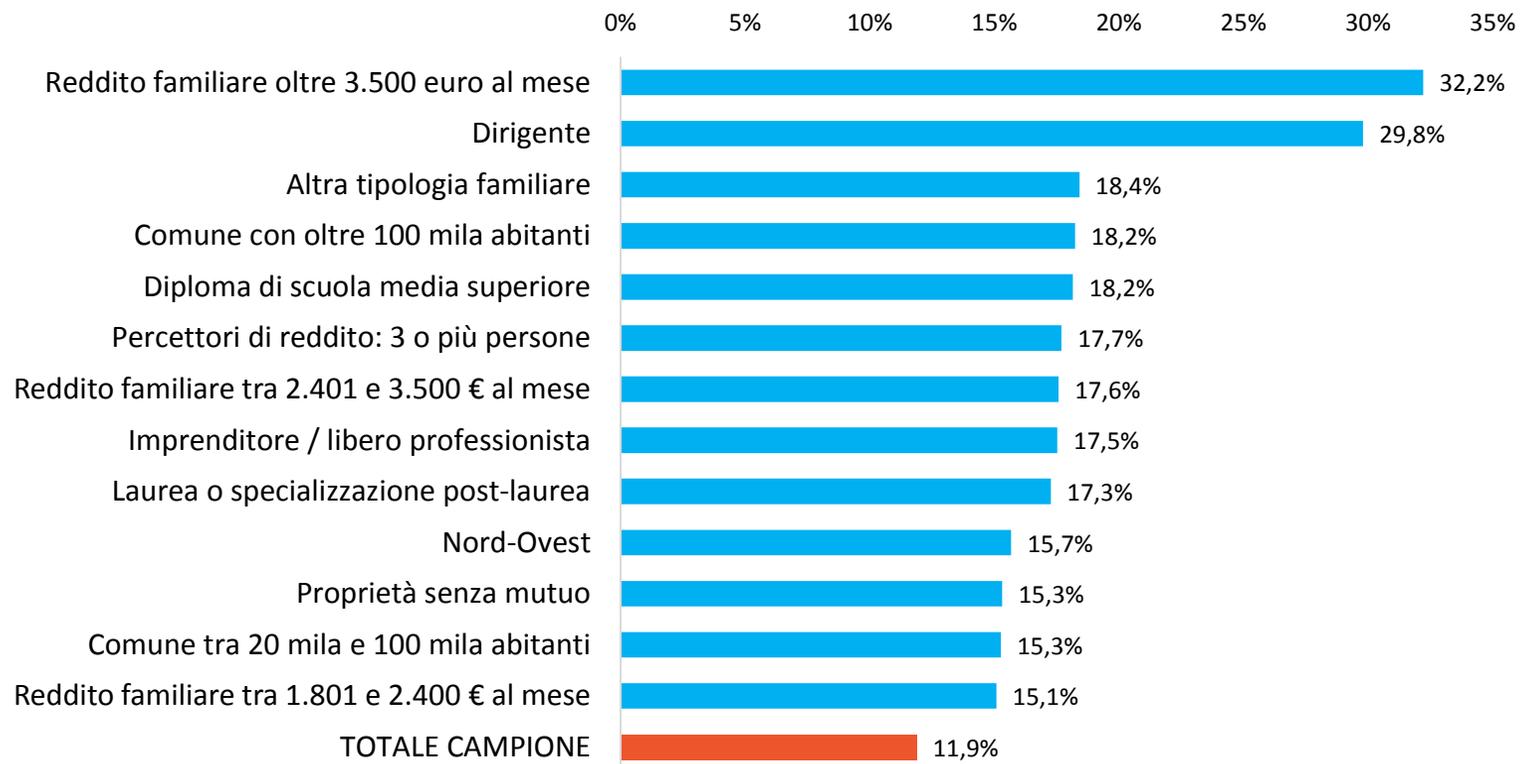
Fonte: indagine famiglie, Nomisma



«Moventi» delle famiglie

Fonte: indagine famiglie, Nomisma

- Per sfruttare gli incentivi statali
- Per ridurre i consumi energetici
- Perché erano interventi non più rimandabili



«Profili» delle famiglie che hanno effettuato interventi

Fonte: indagine famiglie, Nomisma

Obiettivi previsti dal PAEE 2014

Settore	Risparmio energetico		Obiettivo raggiunto
	Reale 2016	Atteso 2020	
Residenziale	3,09	3,67	84,2%
Terziario	0,19	1,23	15,4%
Industria	1,95	5,10	38,3%
Trasporti	1,18	5,50	21,4%
Totale	6,41	15,50	41,4%

«**Compiti a casa**»

Fonte: ENEA

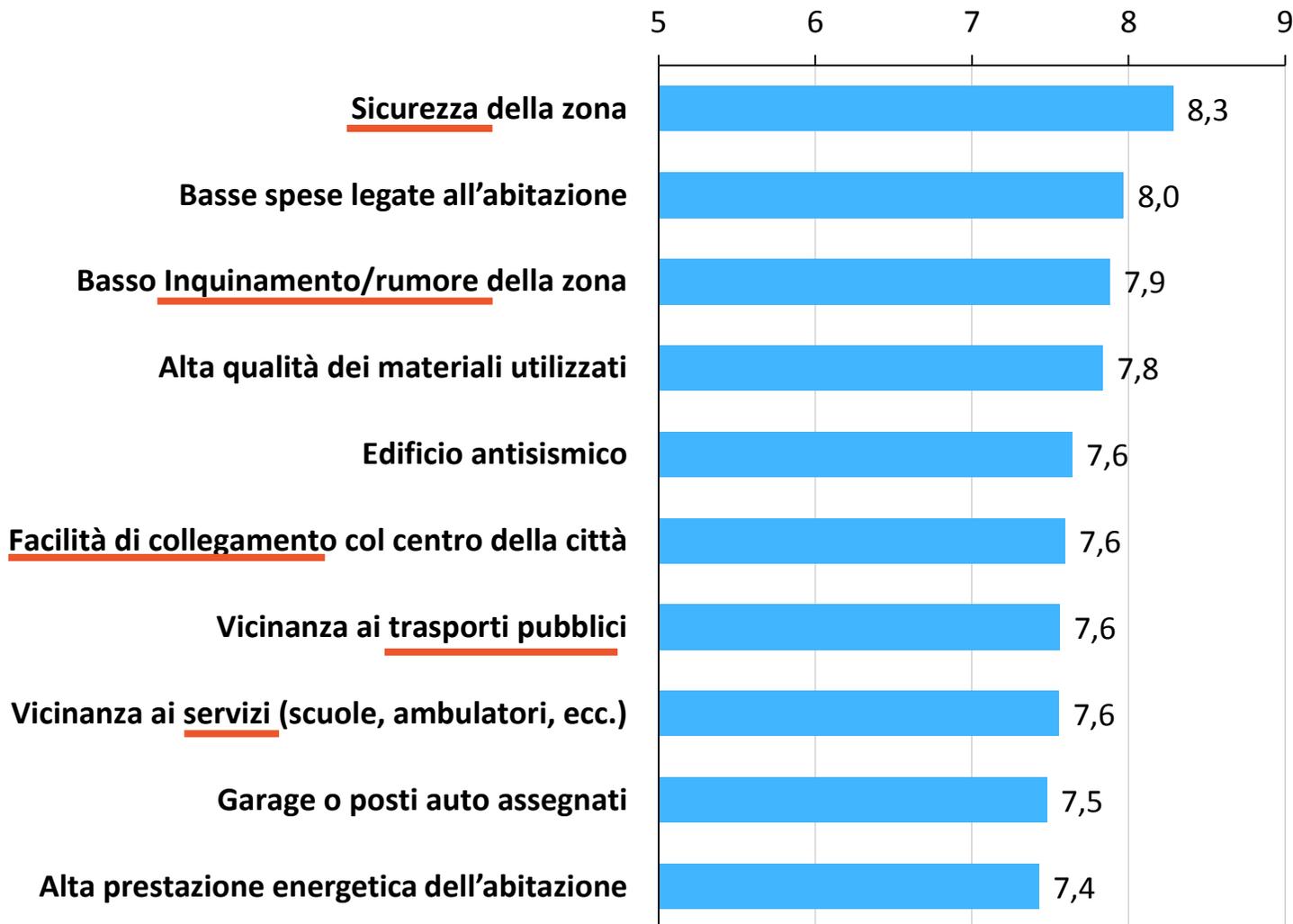
DOMANDA... DI PRIMA GENERAZIONE



IMMOBILE-EDIFICIO

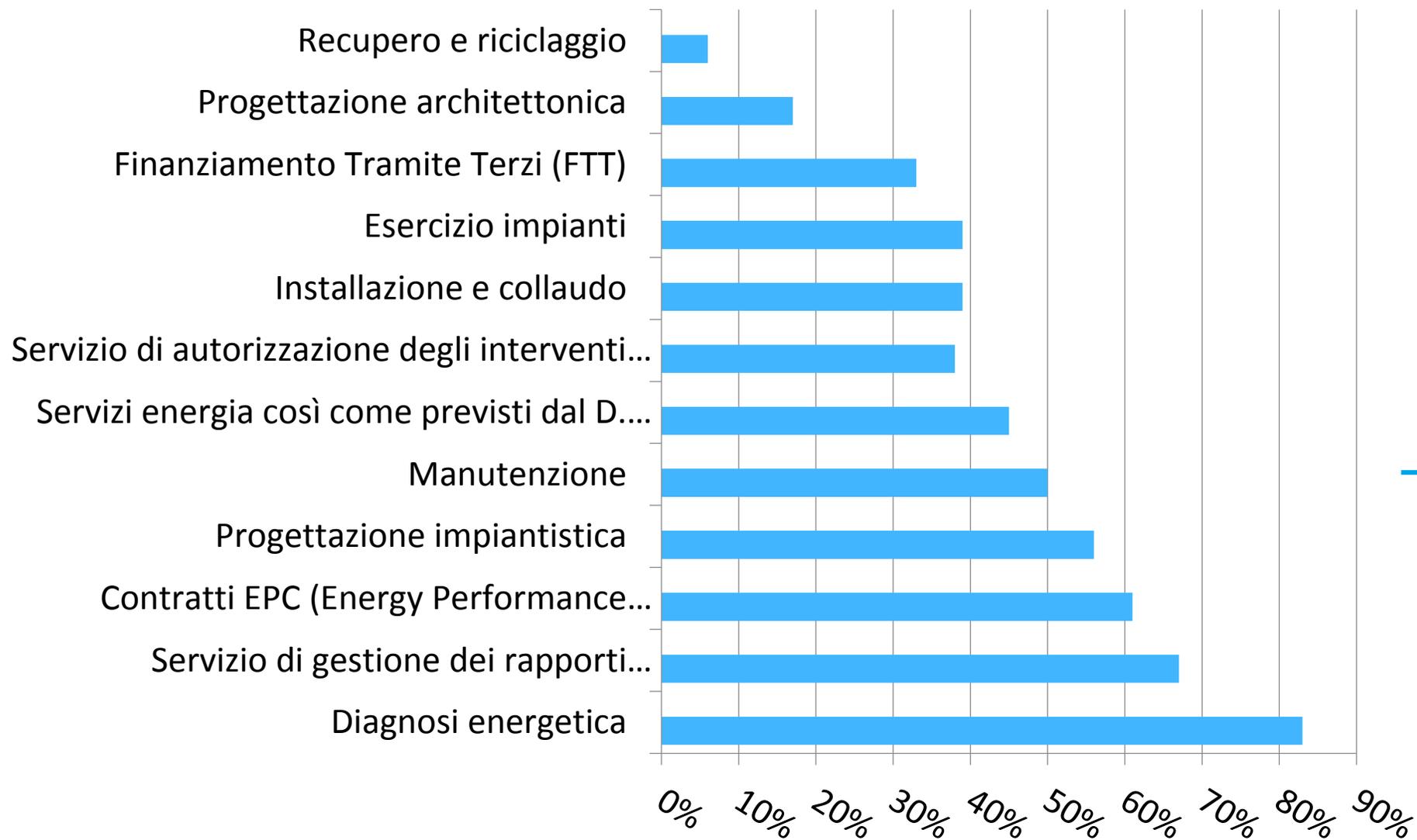


DOMANDA...
DI SECONDA GENERAZIONE



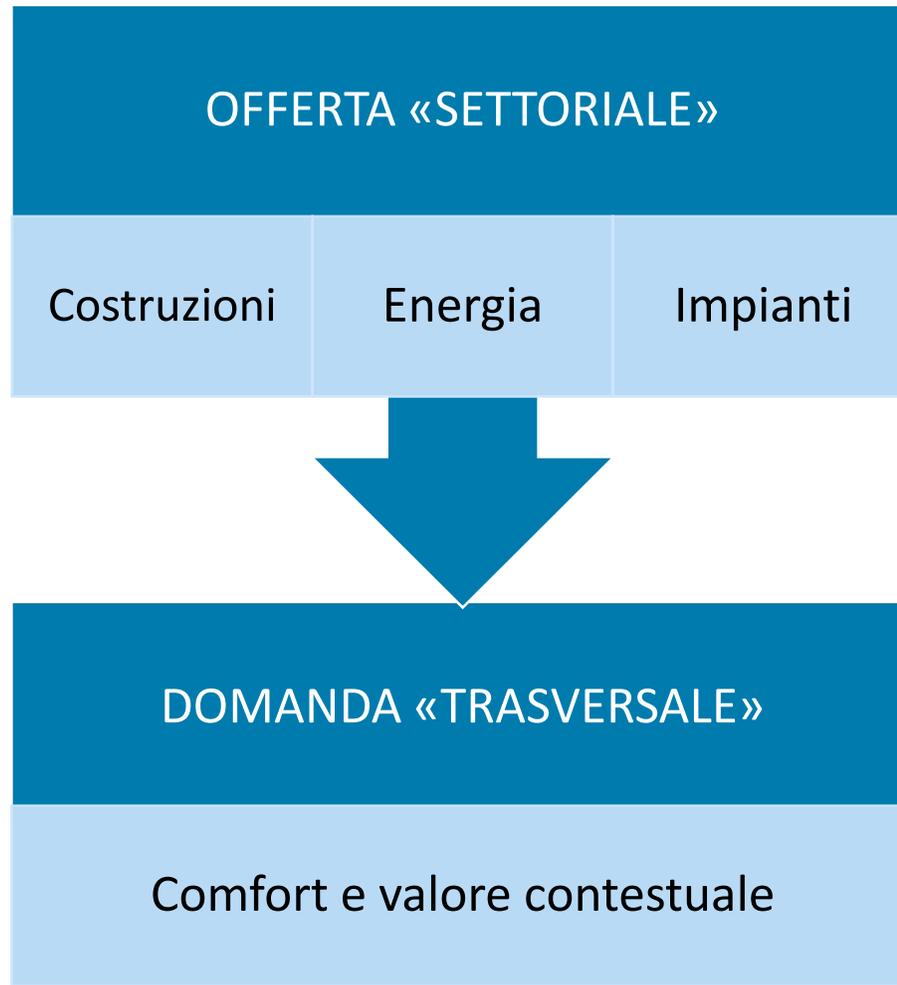
Driver di domanda

Fonte: Nomisma



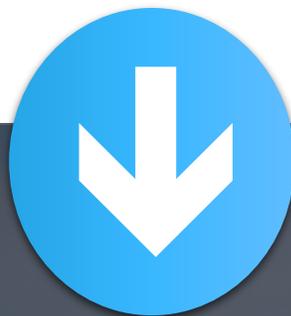
Attività ESCO

Fonte: ENEA



Offerta s-connessa

DOMANDA... DI SECONDA GENERAZIONE



IMMOBILE-INFRASTRUTTURA



DOMANDA...
DI TERZA GENERAZIONE



**«Cratere»
anche come
metafora**



URBS: struttura fisica



CIVITAS: realtà
economica e sociale

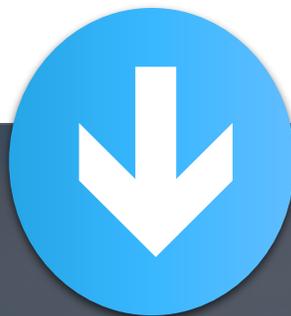
**RI-COSTRUIRE
IN 3D**



POLIS: comunità politica

**«La casa non
è una tana»**

DOMANDA... DI TERZA GENERAZIONE



IMMOBILE-FULCRO DI COMUNITÀ



3

SCENARIO FUTURIBILE

Classe energetica	kWh/mq/anno	Costo gestione energetica annua (Euro/mq/anno)	Divario rispetto alla classe G (Euro/mq/anno)	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)
A	30	4,5	-25,5	532
B	50	7,5	-22,5	469
C	70	10,5	-19,5	407
D	90	13,5	-16,5	344
E	120	18	-12,0	250
F	160	24	-6,0	125
G	200	30	0,0	0

Valore immobiliare

Costo gestione

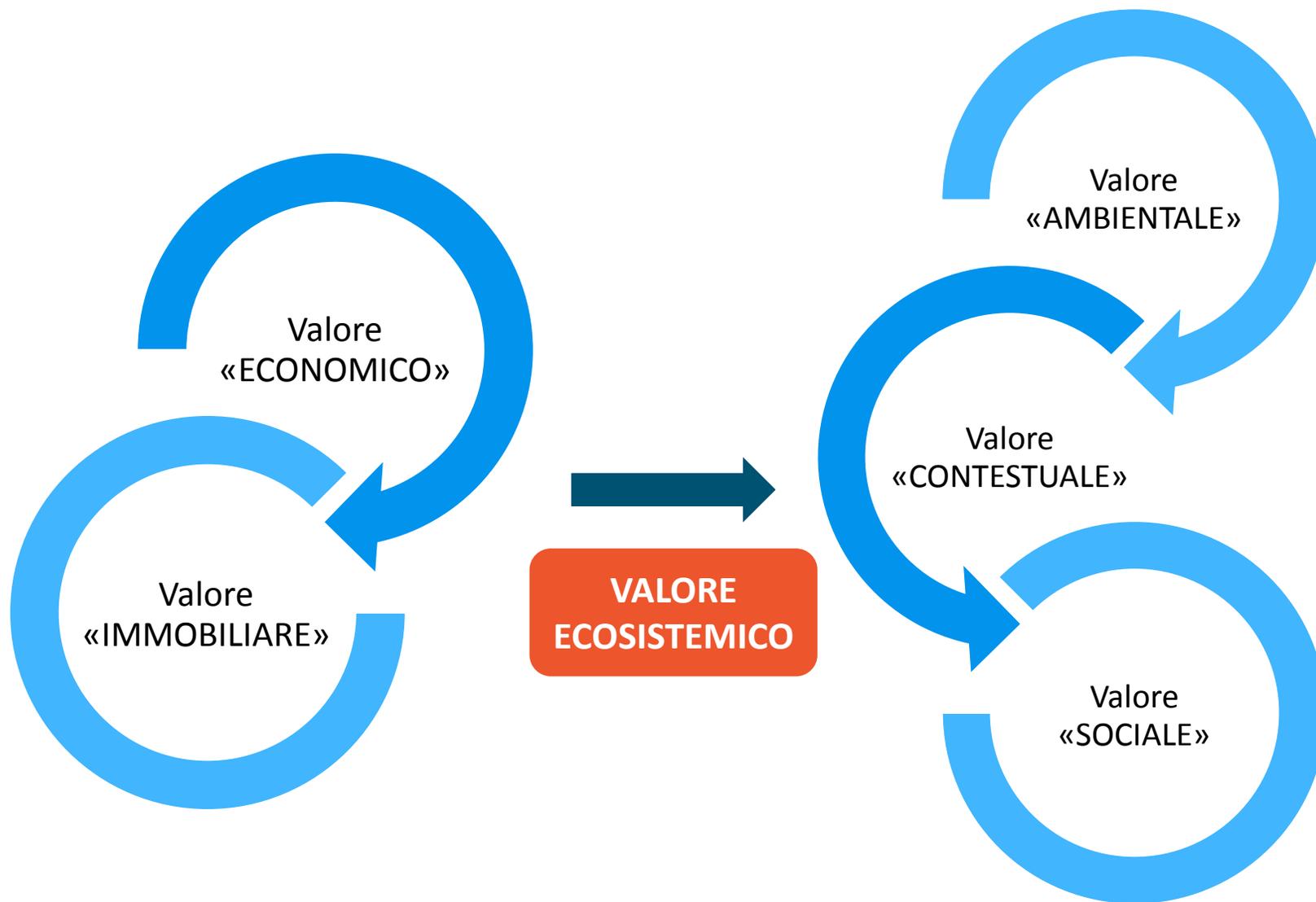
Classe energetica	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)	Intervento di efficientamento energetico (Euro/mq)	Maggior valore per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento al netto della detrazione Irpef 50% (Euro)	Maggior valore al netto delle ristrutturazioni (Euro)	Valore abitazione Pre-efficientamento	Valore abitazione Post-efficientamento	Aumento del valore dell'abitazione Post-efficientamento (%)
A	532	320	53.210	32.000	16.000	37.210	221.659	258.869	16,8%
B	469	290	46.950	29.000	14.500	32.450		254.109	14,6%
C	407	250	40.690	25.000	12.500	28.190		249.849	12,7%
D	344	150	34.430	15.000	7.500	26.930		248.589	12,1%
E	250	130	25.040	13.000	6.500	18.540		240.199	8,4%
F	125	80	12.520	8.000	4.000	8.520		230.179	3,8%
G	0	0	0	0	0	0		221.659	0,0%

Valore immobiliare

Aumento valutazione

						
ABITAZIONE	mq	100	mq	100	mq	100
Valore dell'abitazione pre-intervento	€	150.000	€	180.000	€	230.000
Mutuo abitativo	€	90.000	€	108.000	€	138.000
Costo Intervento	€	15.000	€	15.000	€	15.000
Costo Intervento	€/mq	150	€/mq	150	€/mq	150
Finanziamento "on top"	€	15.000	€	15.000	€	15.000
Saving energia post intervento	€/anno	1.500	€/anno	1.500	€/anno	1.500
Saving Energia	%	40%	%	40%	%	40%
Incentivi (10 anni)	€/anno	975	€/anno	975	€/anno	975
Totale Incentivi+Saving	€/anno	2.475	€/anno	2.475	€/anno	2.475
Capienza rata finanziamento "on top"	€/anno	2.475	€/anno	2.475	€/anno	2.475
valore immobile post intervento	€	172.500	€	207.000	€	264.500

Nuovo tool finanziario



Nuova teoria del valore

Analytics

domanda

Valore

contestuale

Toolbox

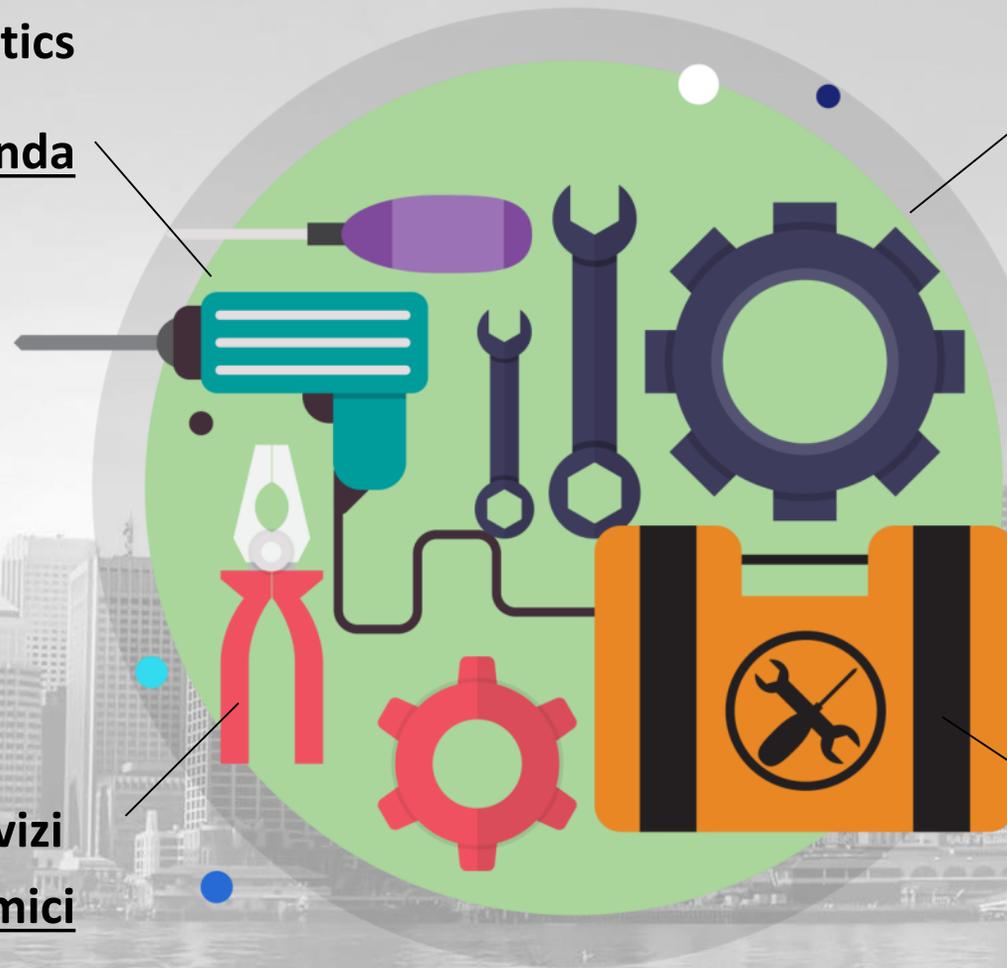
Servizi

ecosistemici

Go.in

Sustainable

city





ITALY2INVEST
URBAN DATA INTELLIGENCE



ITALY2INVEST

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO
DELLE SCELTE DEGLI INVESTITORI

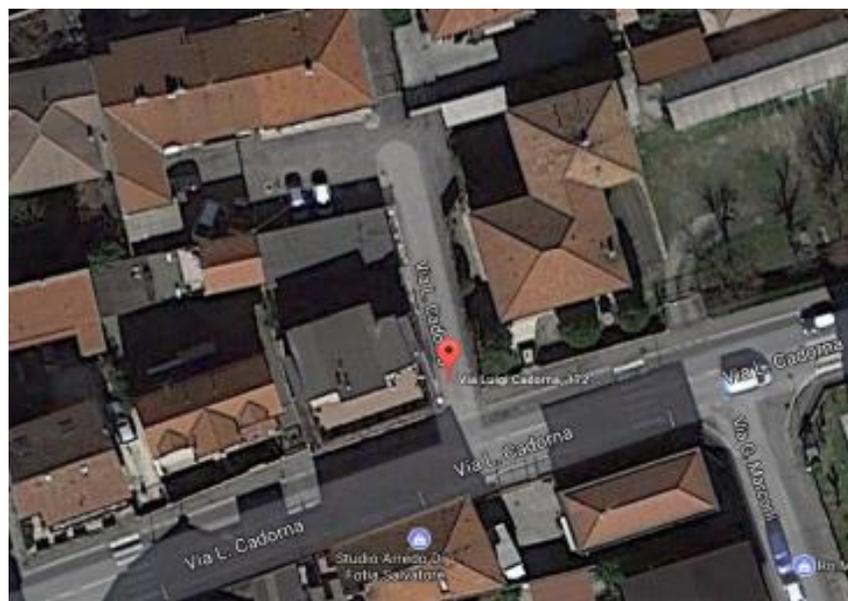
italy2invest.it

Analytics domanda

Provincia	Comune	Sezione censuaria	CONTEXT SCORE Residenziale	CONTEXT SCORE Commerciale	CONTEXT SCORE Industriale			
Milano	Cinisello Balsamo	esempio	50,29	53,58	56,19			
			49,40	57,61	60,89			
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			Min 11,19	Max 70,07	Min 20,80	Max 67,20	Min 30,58	Max 70,11

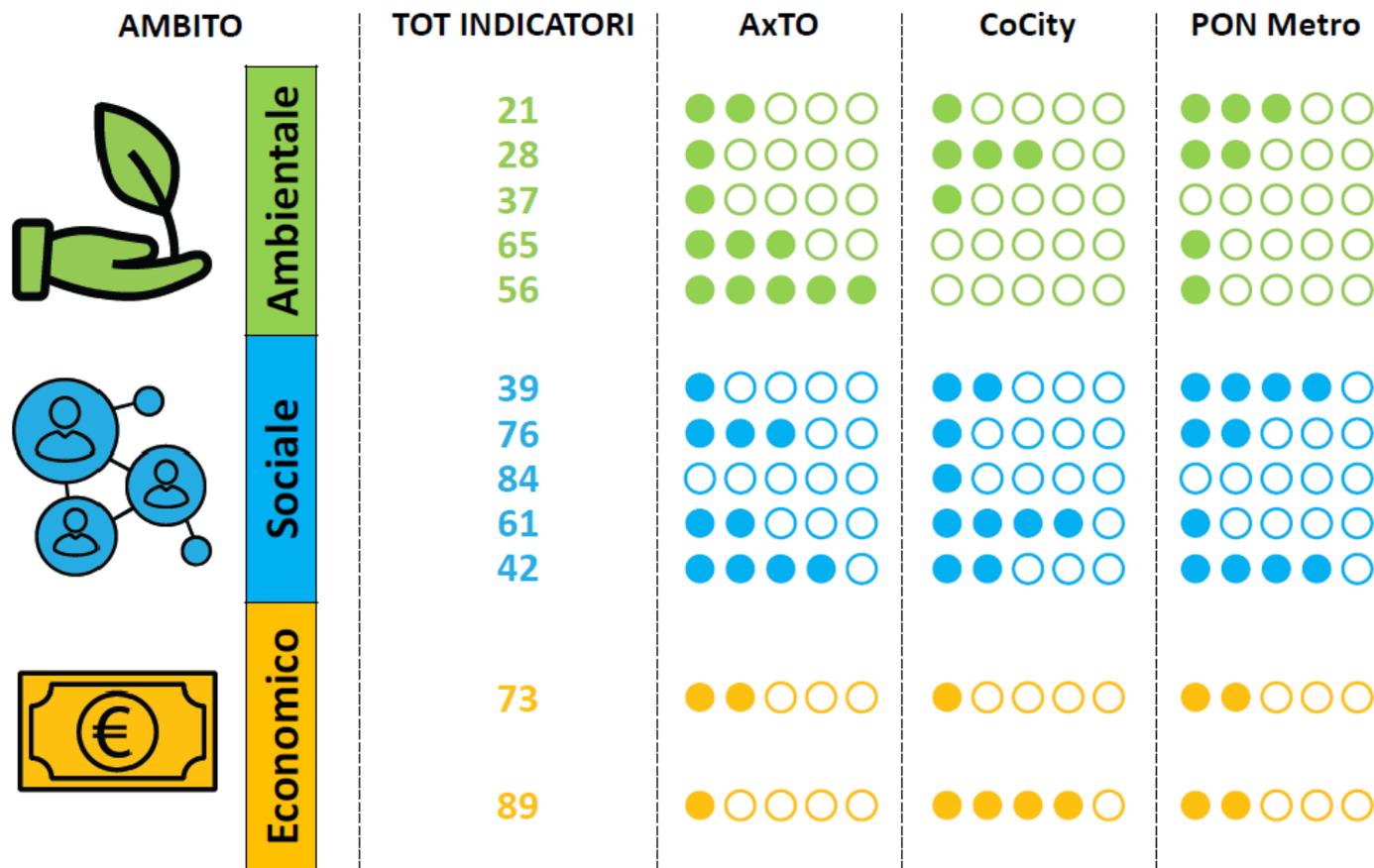
Valore contestuale

N microzone
nel comune
443





Servizi ecosistemici



Go.IN Sustainable City



Non si può
essere
innovatori venti
anni prima,
bisogna esserlo
un minuto prima

- Steve Jobs

CONTATTI

Marco MARCATILI

Economista e Responsabile
Sviluppo **NOMISMA**

marco.marcatili@nomisma.it
+39 340.3586912



SEGUI NOMISMA SU
www.nomisma.it



tour.edilportale.com



edilportale[®]

TOUR 2018

grazie per l'attenzione

tour.edilportale.com

