

# edilportale® TOUR 2019

L'edilizia dei prossimi 10 anni



#edilportaletour2019

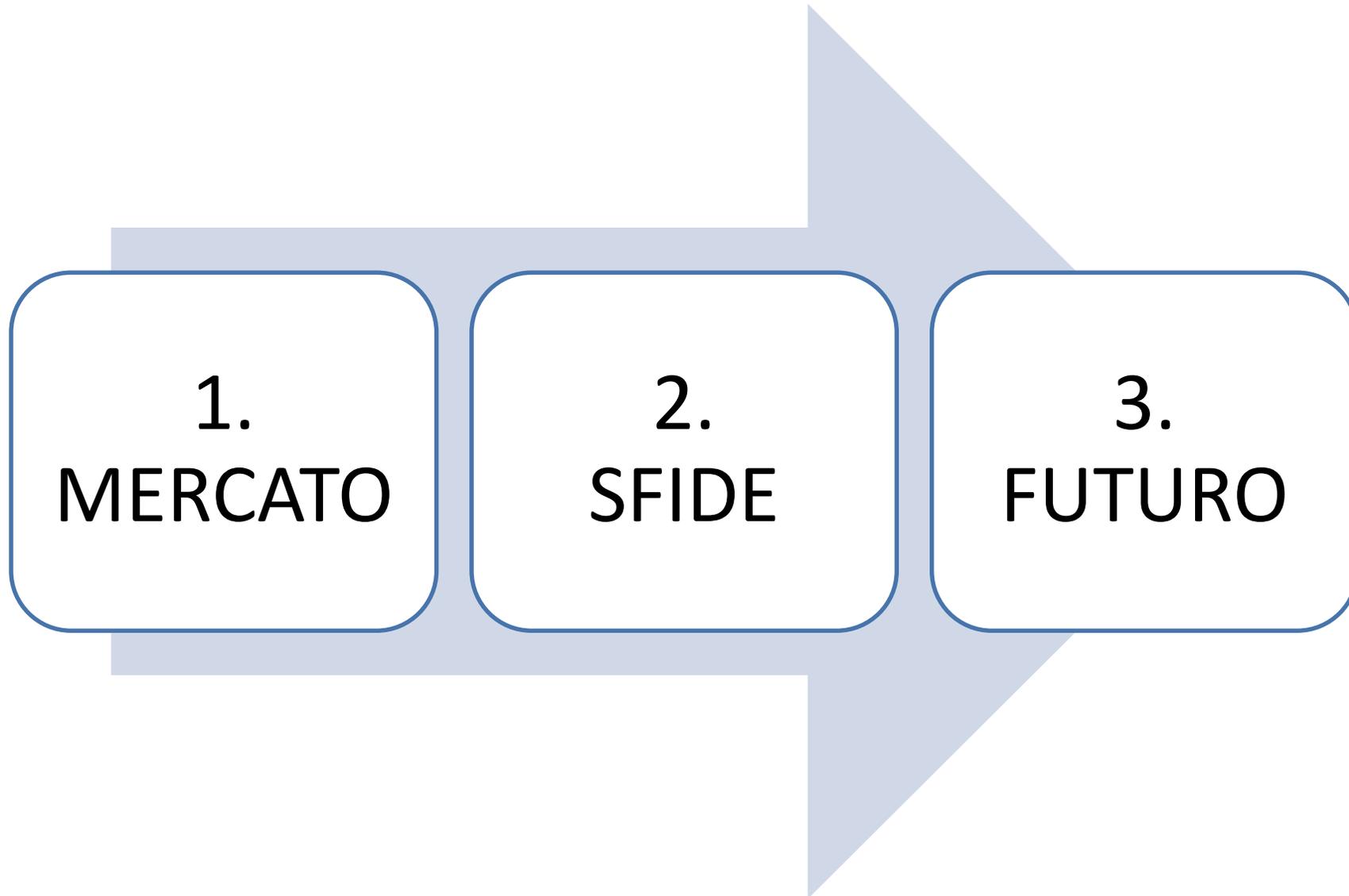
**BOLOGNA | 9 MAGGIO 2019**

**I NUMERI, LE TENDENZE E LE VISIONI DEL SETTORE**

**Marco MARCATILI**



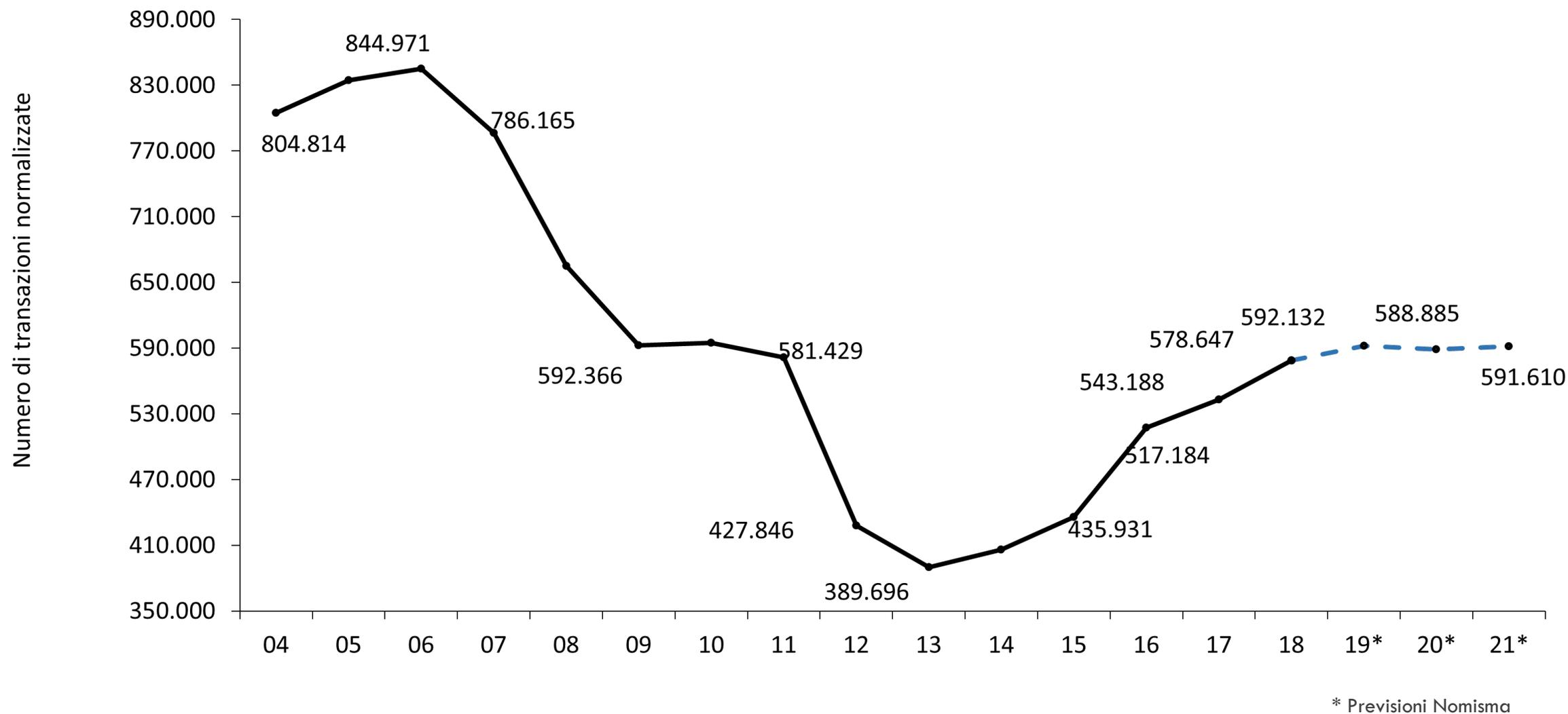
# Edilizia da oggi a 10 anni



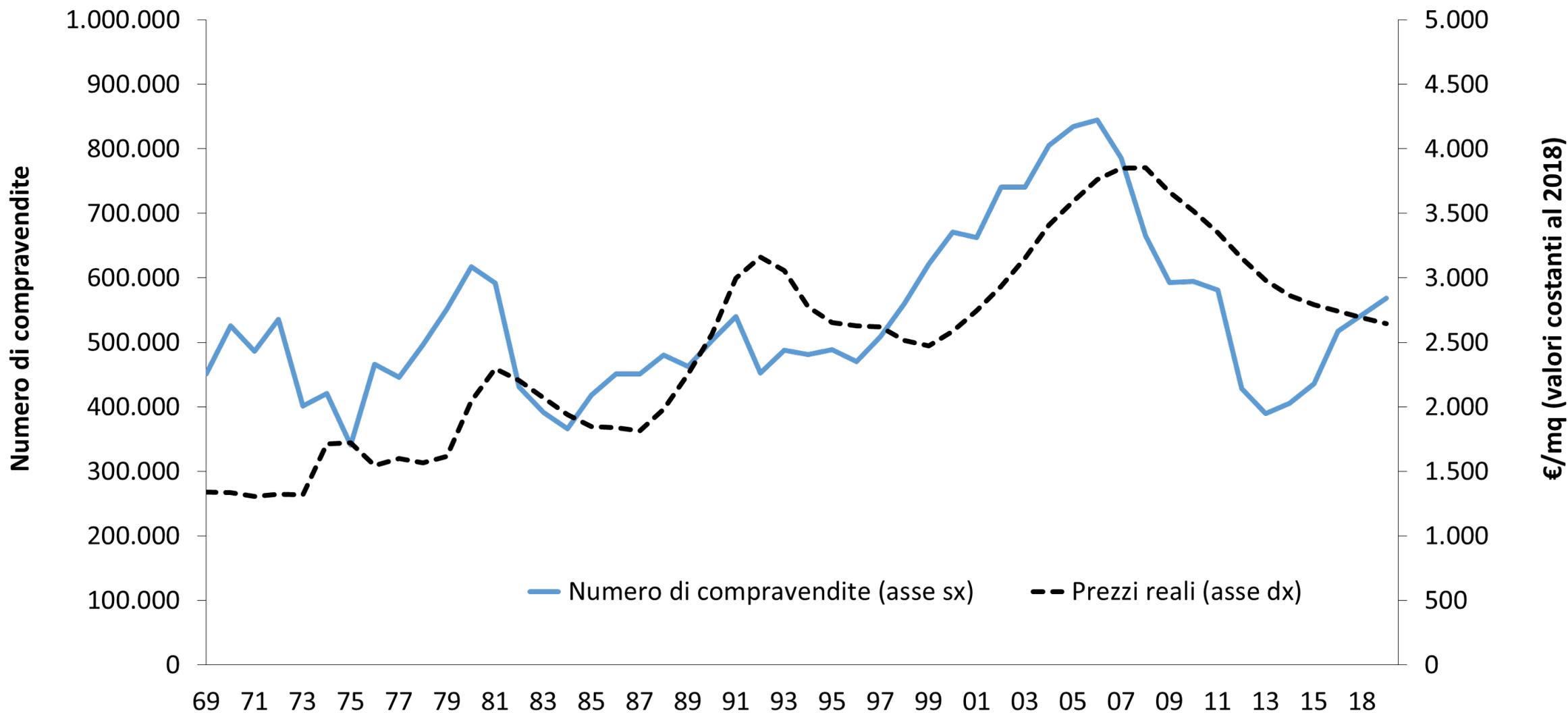


# 1. MERCATO

# Compravendite residenziali

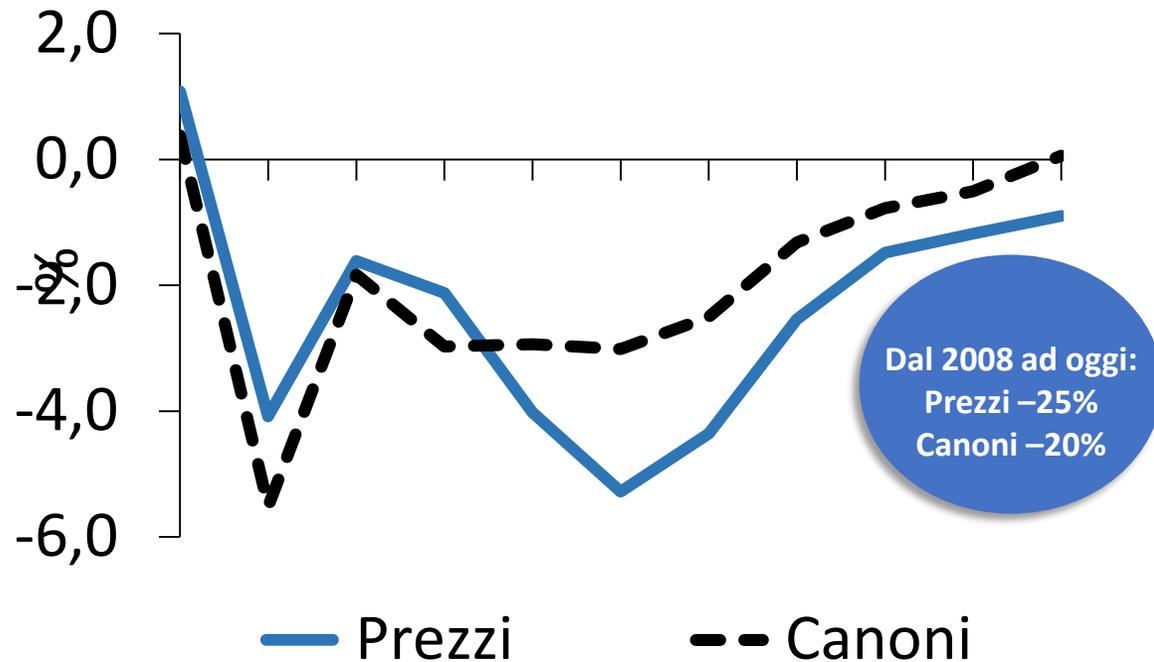


# Compravendite e prezzi

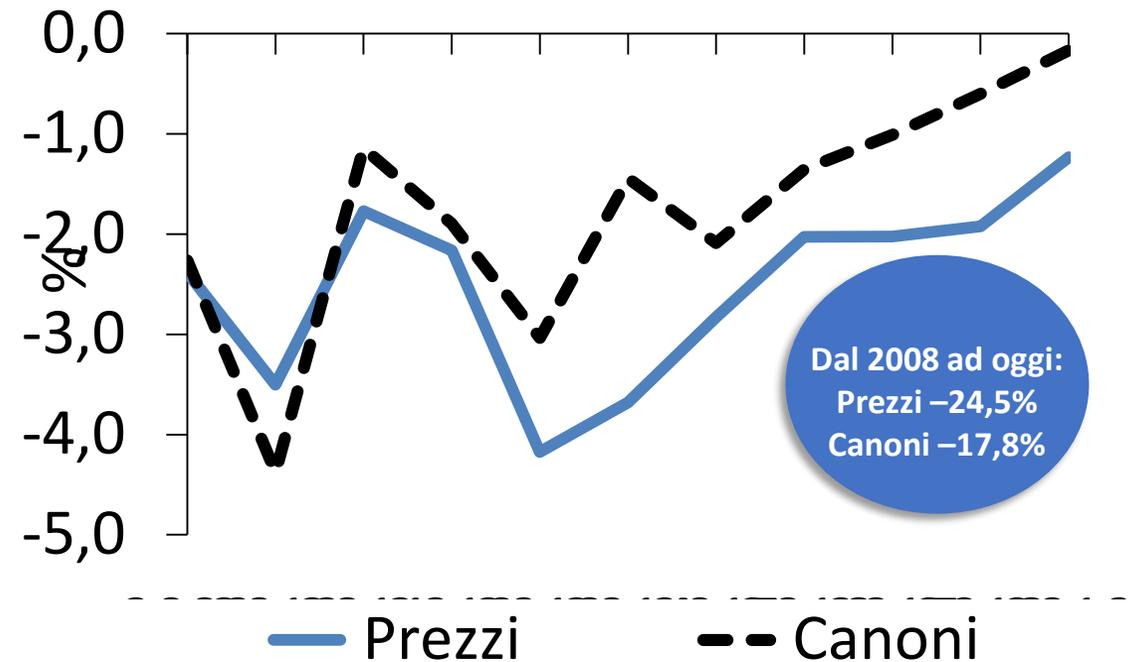


# Evoluzione dei valori immobiliari

13 GRANDI CITTÀ



13 CITTÀ INTERMEDIE



# Variazione prezzi per tipologia immobiliare

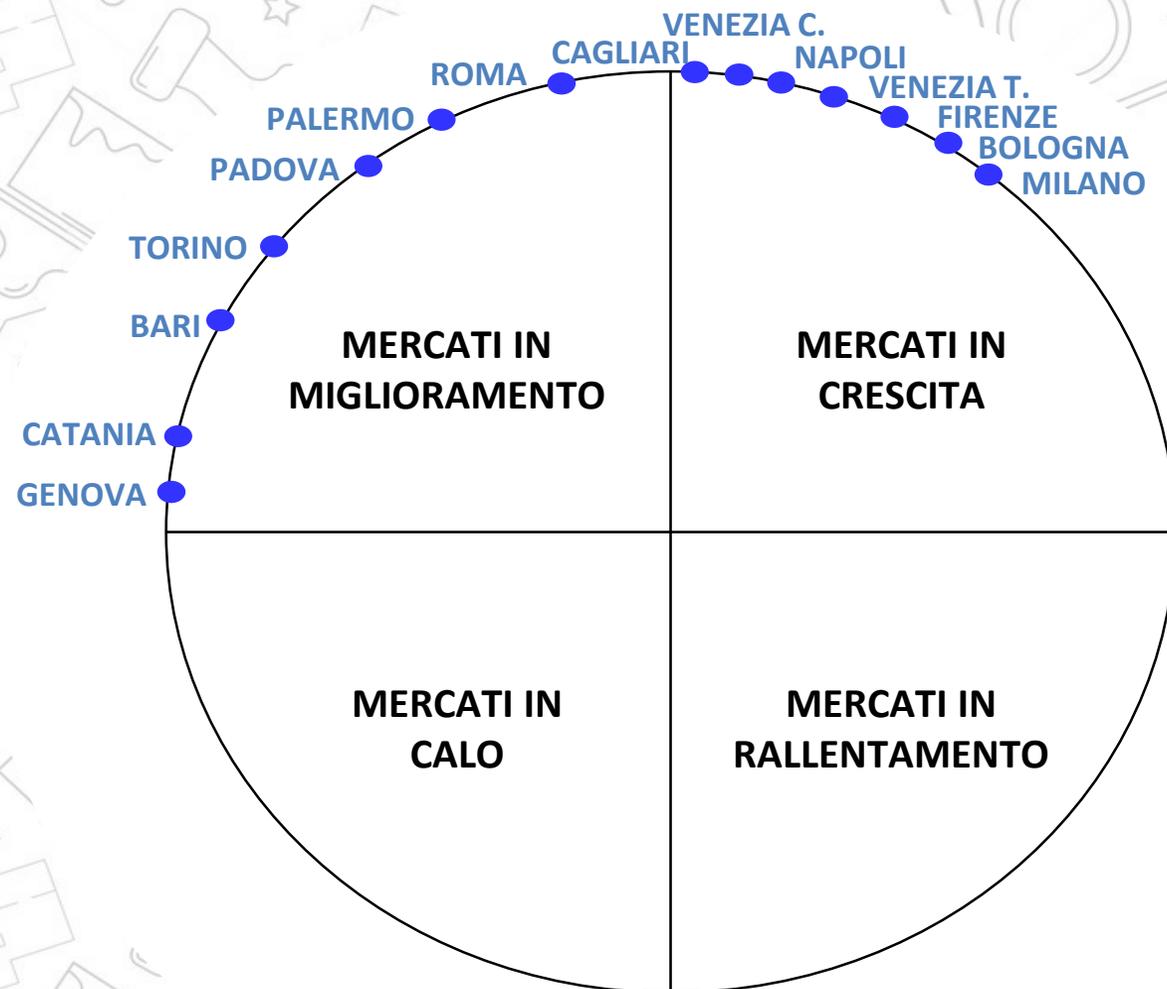
## 13 GRANDI CITTÀ

	ABITAZIONI USATE	UFFICI	NEGOZI
2018/2017	-0,9	-1,5	-0,8
2017/2016	-1,2	-1,5	-1,3
2016/2015	-1,5	-2,3	-1,6
2015/2014	-2,5	-3,2	-2,3

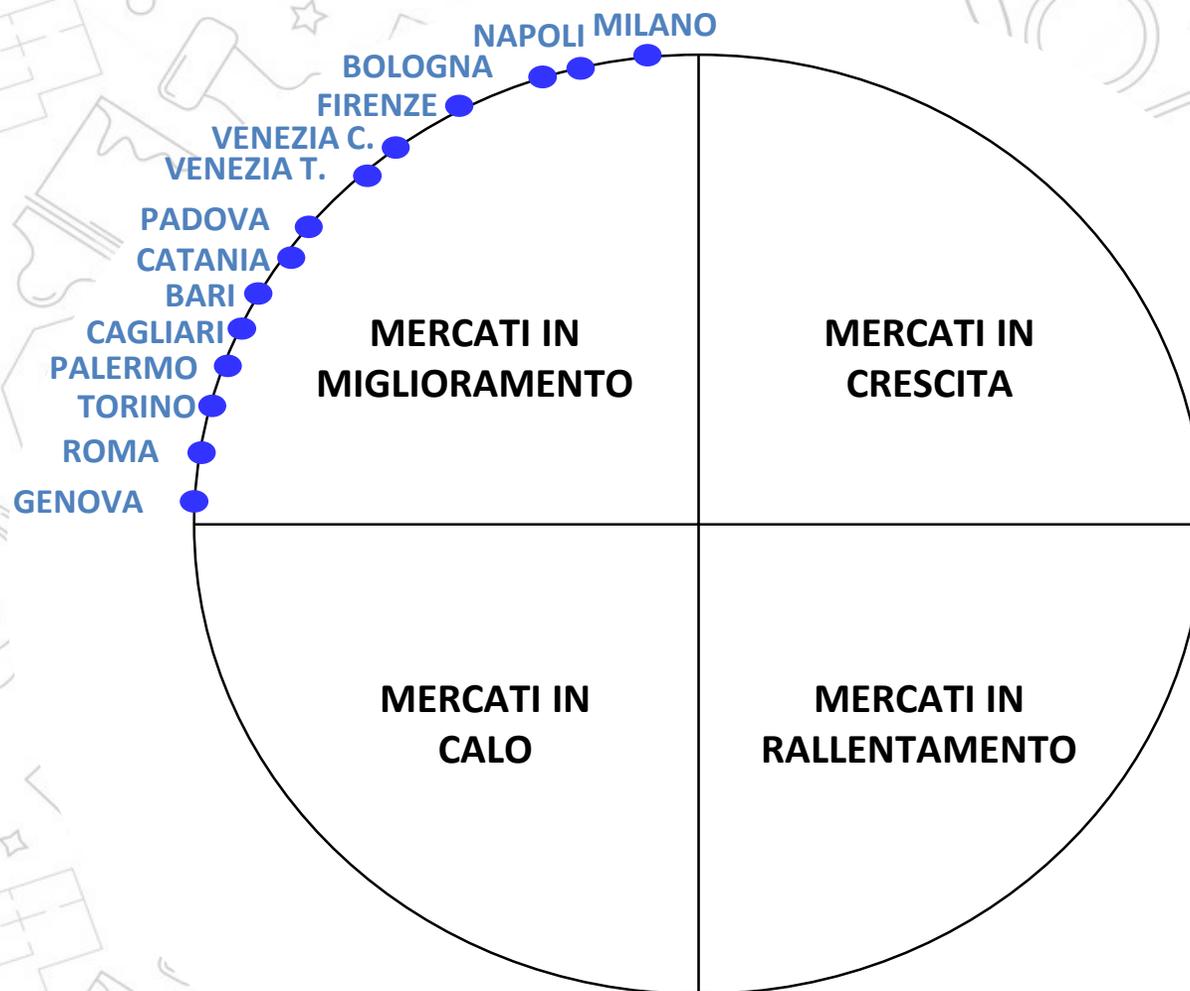
## 13 CITTÀ INTERMEDIE

	ABITAZIONI USATE	UFFICI	NEGOZI
2019/2018	-1,2	-1,6	-1,5
2018/2017	-1,9	-2,2	-2,0
2017/2016	-2,0	-2,4	-1,4
2016/2015	-2,0	-2,1	-2,3

# Mercati residenziali



# Mercati non residenziali

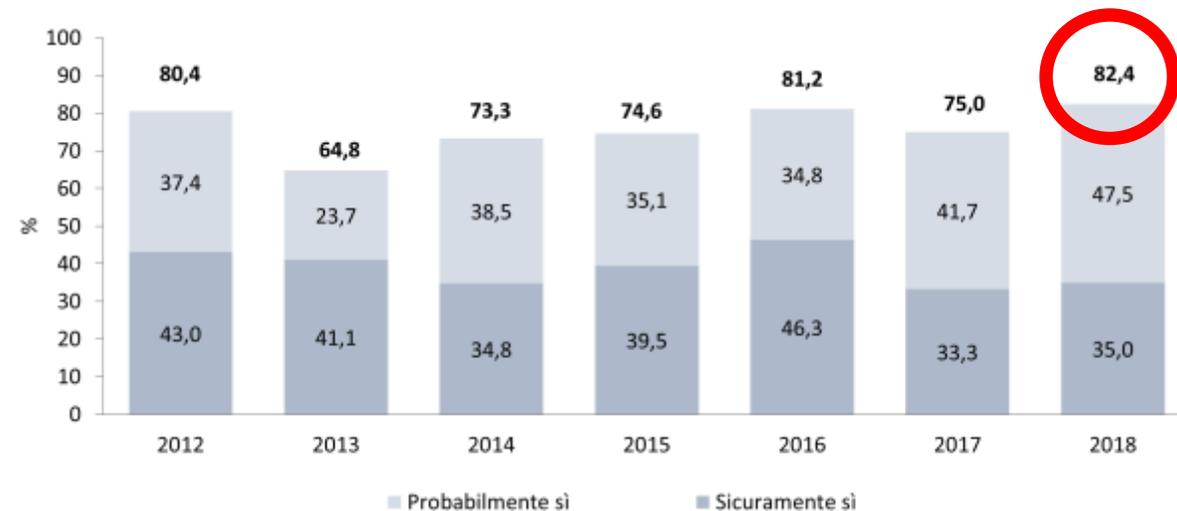


# Intenzioni di compravendita

Intenzioni di acquisto di un'abitazione Numero famiglie



Intenzioni di accendere un mutuo sul totale di famiglie che intendono acquistare un'abitazione



■ Si, ci attiveremo nei prossimi mesi
 ■ Si, ci stiamo già muovendo



**MERCATO COMPRAVENDITA**

**STOCK** (numero di abitazioni)  
34.882.367

🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠🏠

**FLUSSO** (compravendite)

Mercato attuale: 542.480

Potenziale: 2.646.000

---

**VALORE DI MERCATO** (miliardi €) e **ANDAMENTO** (variazione annuale)

Valore attuale:

**89,6**

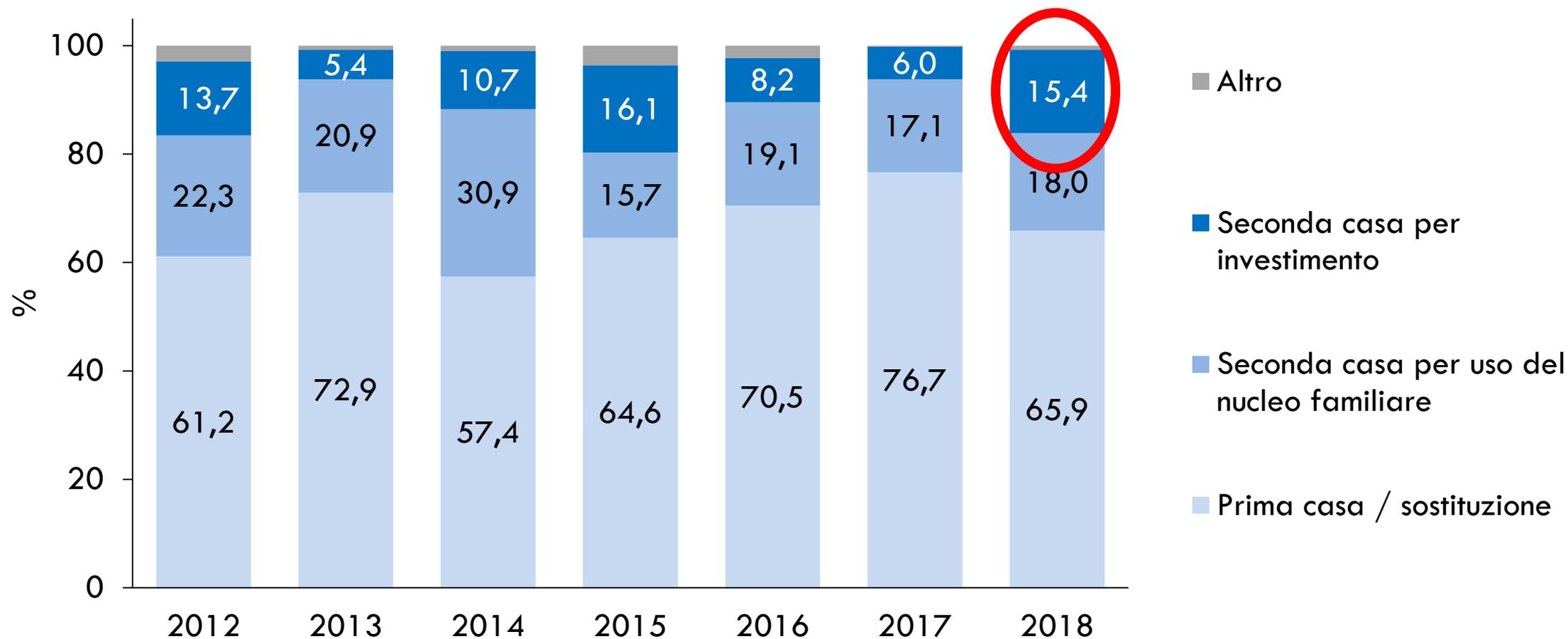
↑ AUMENTO (+3,7%)

Potenziale:

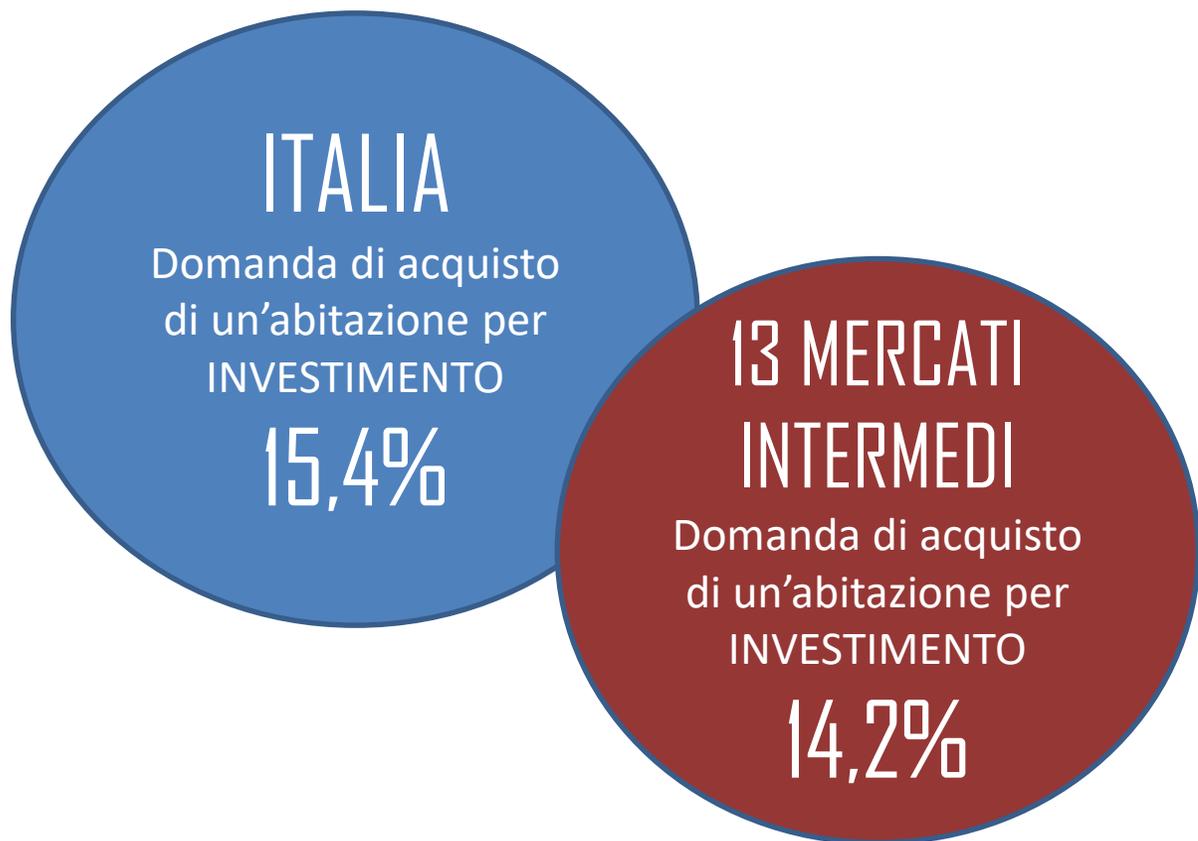
**441,1**

↑ IN AUMENTO

# Moventi di investimento residenziale

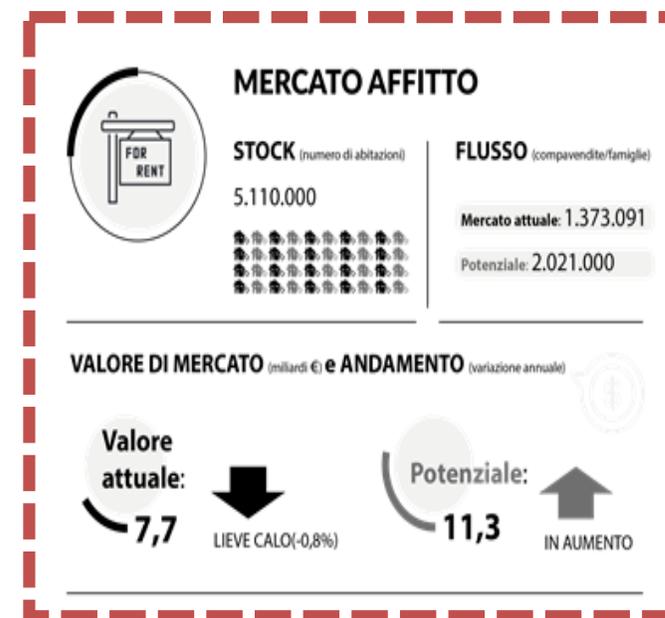
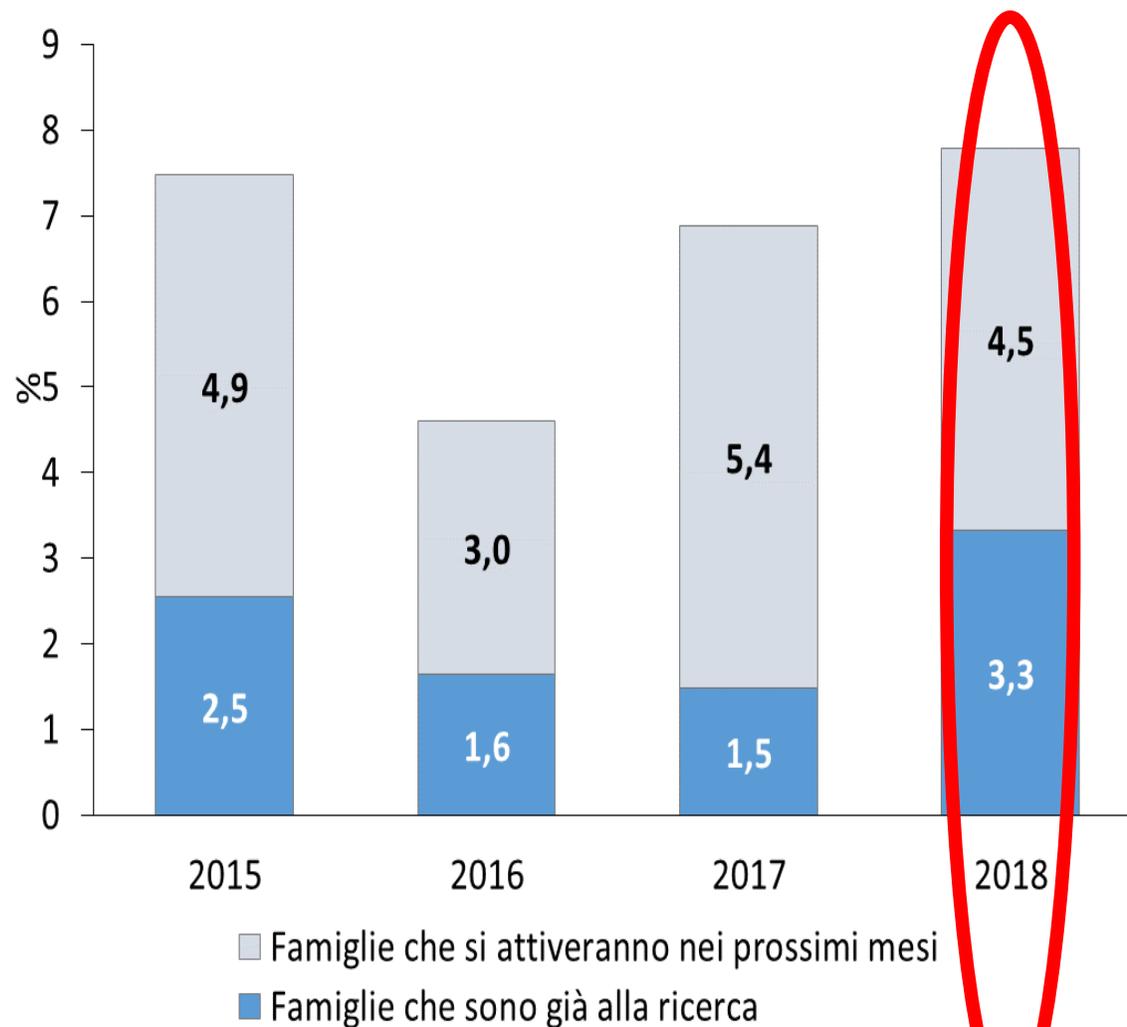


# Aree di investimento residenziale



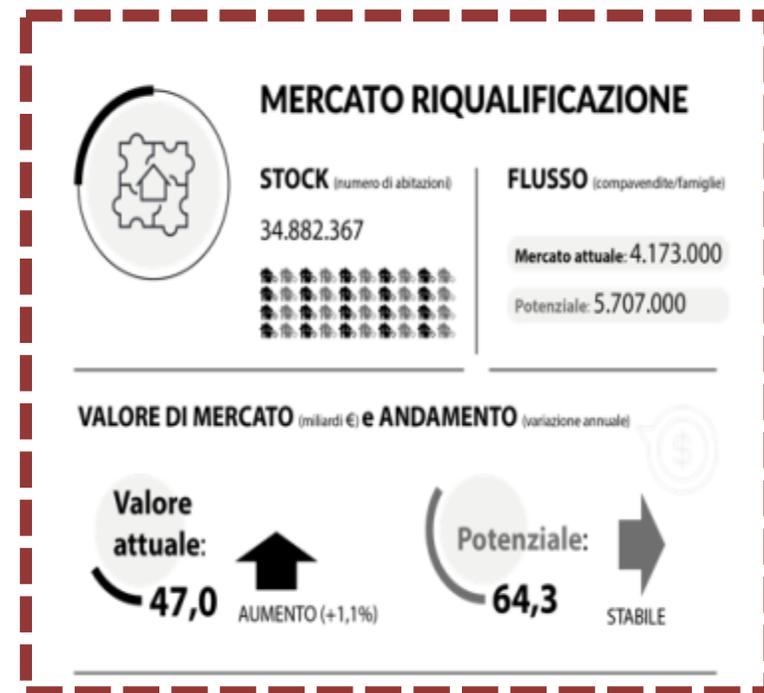
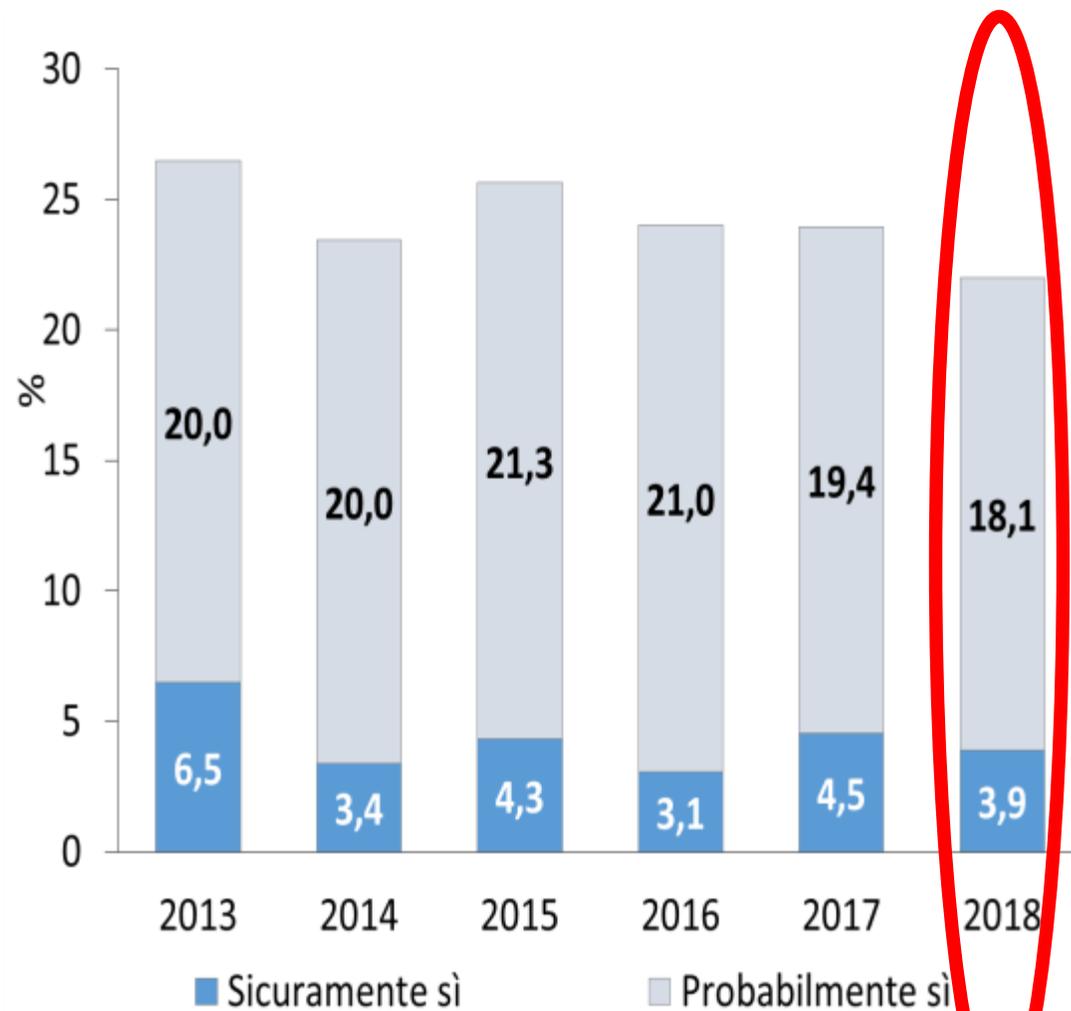
Parma	18,3%	p.p.	5,1
Trieste	17,5%	p.p.	1,1
Novara	17,5%	p.p.	1,9
Verona	17,0%	p.p.	9,5
Ancona	16,3%	p.p.	1,3
Messina	15,6%	p.p.	4,0
Brescia	15,0%	p.p.	-1,2
Modena	14,8%	p.p.	0,5
Media 13	14,2%	p.p.	2,8
Salerno	12,4%	p.p.	-1,4
Taranto	11,1%	p.p.	3,9
Perugia	11,0%	p.p.	-2,0
Livorno	10,0%	p.p.	-2,9
Bergamo	8,6%	p.p.	-8,6

# Intenzioni di affitto



Il valore di mercato della totalità dei contratti di affitto in essere è pari a **21,4 miliardi di euro**

# Intenzioni di «riqualificazione»





# 2. SFIDE

# Italia (unico) Paese in «recessione»

	2017	2018	2019 (Previsione)
<b>Mondo</b>	3,8	3,6	3,3
<b>Stati Uniti</b>	2,2	2,9	2,6
<b>Giappone</b>	1,9	0,7	0,8
<b>Cina</b>	6,9	6,6	6,2
<b>Area Euro</b>	2,4	1,8	1,0
<b>- Italia</b>	1,6	0,8	-0,2
<b>- Germania</b>	2,5	1,4	0,7
<b>- Francia</b>	2,3	1,5	1,3
<b>Regno Unito</b>	1,8	1,4	0,8

# Patrimonio residenziale privato

30  
milioni

UNITÀ ABITATIVE

17  
milioni

CONDOMINI

17  
milioni

ANTE '70

2  
milioni

«PESSIME»

560 mila

COMPRAVENDITE

400 mila

< CLASSE D

# Valore di mercato potenziale

250

Mld Euro

FABBISOGNO

60

mld Euro

URGENTE

4,4

mld Euro

QUOTA ANNO

# Nuove condizioni (mercato)



INCENTIVI FISCALI

**50-75%**

10 anni



CESSIONE CREDITO



RISPARMIO  
ENERGETICO

# 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



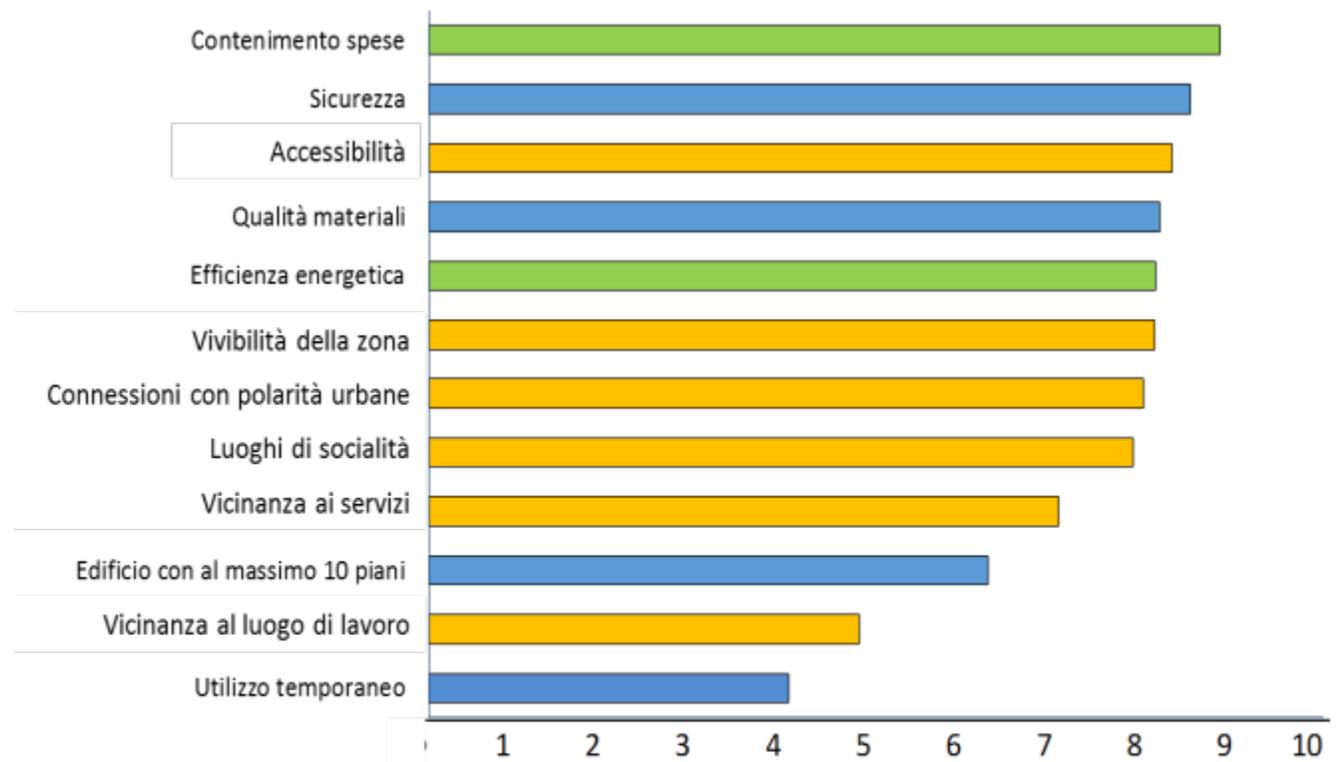
Reddito fino a 1.200 euro al mese



Percettori di reddito: 1 persona



# Driver di domanda



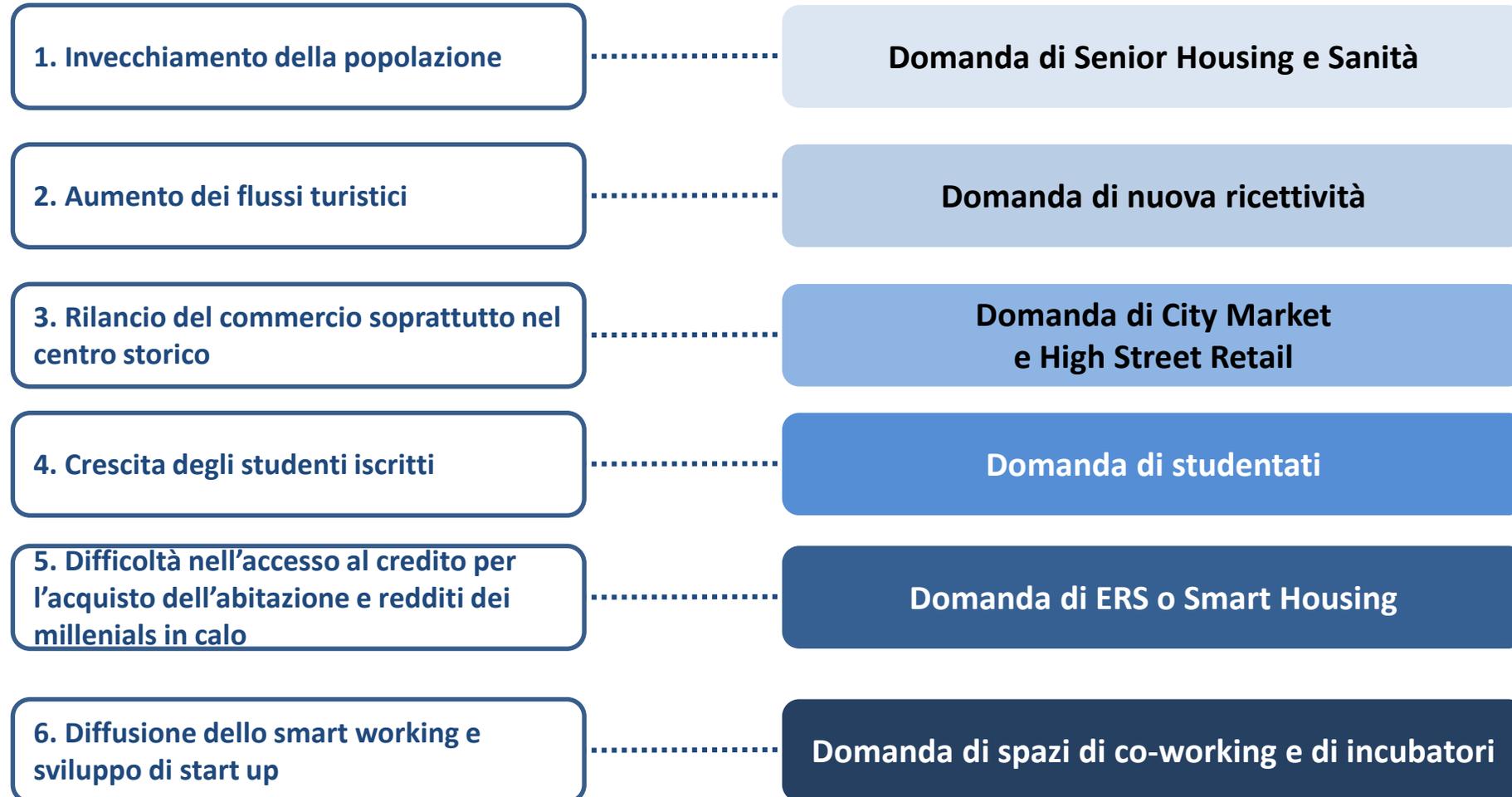
**RISPARMIO**

**EDIFICIO**

**CONTESTO**

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

# Fabbisogni per una nuova domanda



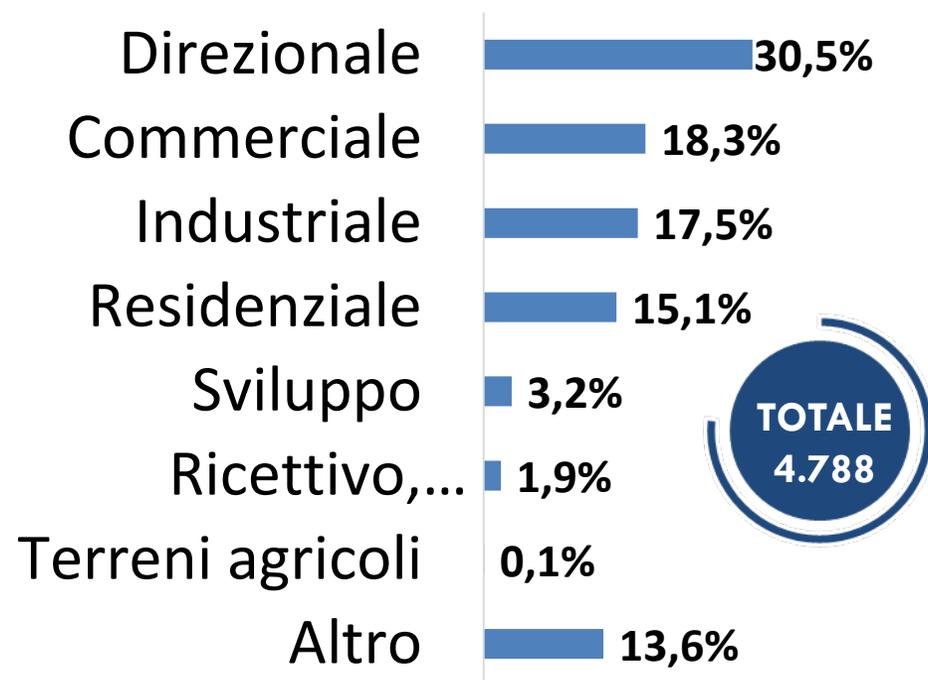
# Primi riscontri sul mercato

Asset class	Dimensione minima (mq)	Canone medio	Yield lordi
RSA	80-120 unità abitative da 50-60 mq	Canone libero abitativo +20%/30% (RSA ha posti convenzionati con la Regione)	<b>6,0%-7,0%</b>
Senior housing			<b>4,5%-5,0%</b>
Social Housing	Da 40 a 95 mq	250 - 450 €/mese	<b>3,0%-3,5%</b>
Student housing	Da 200 a 600 posti letto da 25 mq/posto letto	300-400 €/mese camera singola 280-350 €/mese camera doppia	<b>4,5%-5,5%</b>
City market	Da 150 mq a 500 mq	Da 200 a 400 €/mq/anno	<b>4,5%-7,0%</b>
High street retail	Da 50 mq a 300 mq	Da 400 a 700 €/mq/anno	<b>4,5%-7,0%</b>
Ricettivo a breve termine	Minimo 30 mq	200 - 3000 €/mese (a seconda del tasso di occupancy)	<b>5,5%-7,5%</b>
Co-working	Minimo 300 mq fino a 3.000 mq	650-1.000 €/anno/postazione fuori città 2.000-2.500 €/anno/postazione città metropolitane	<b>3,0%-4,5%</b>

# Performance a confronto



## NUMERO IMMOBILI PER TIPOLOGIA



## AUM PER TIPOLOGIA (milioni di Euro)



# 3. FUTURO

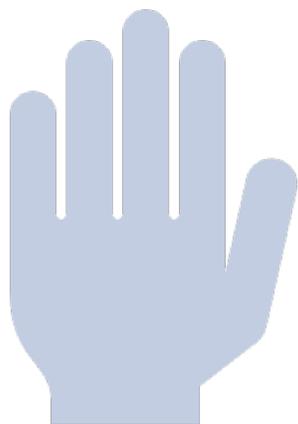
# Un nuovo vocabolario per l'edilizia



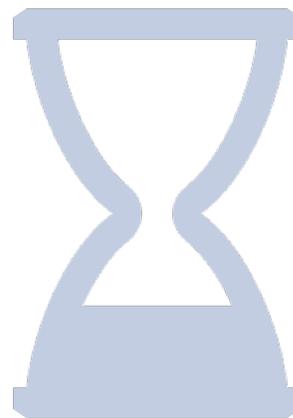
EDILIZIA A  
VALORE  
CONTESTUALE



EDILIZIA  
ALTERNATIVA



EDILIZIA AS A  
SERVICE



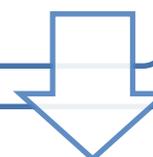
EDILIZIA  
RIGENERATIVA

# Nuovo pensiero strategico

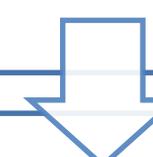
Edilizia come «mezzo» e non un  
«fine»



Offerta a valore contestuale



Dalla vendita alla gestione



Mercato in cerca di influencer

# Marco MARCATILI

- Economista con particolare riferimento al contesto urbano territoriale e ambientale.
- Si occupa di co-progettare piani di sviluppo e di valutare l'impatto ecosistemico delle decisioni di investimento.
- Ha maturato esperienze consolidate nell'analisi strategica dei territori e nella costruzione di processi di sviluppo locale, di piani di valorizzazione urbana, patrimoniale e ambientale.

## RIFERIMENTI

Cell: +39 3403586912

Mail: marco.marcatili@nomisma.it



## ESPERIENZE DI PROJECT MANAGEMENT



NOMISMA  
Responsabile Sviluppo



FONDO AMBIENTE ITALIANO  
Consigliere di Amministrazione



AUDIS  
Consiglio Direttivo



BUILD LAB - ASTER  
Steering Committee



LETTERA VENTIDUE  
Comitato Scientifico

## PUBBLICAZIONI



#Business Development

#Sviluppo locale

#Rigenerazione Urbana

#Valorizzazione ambientale

# edilportale<sup>®</sup>

## TOUR 2019



**Marco MARCATILI**

ECONOMISTA E RESPONSABILE SVILUPPO

marco.marcatili@nomisma.it

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

grazie per l'attenzione

