

edilportale® TOUR 2019

L'edilizia dei prossimi 10 anni



#edilportaletour2019

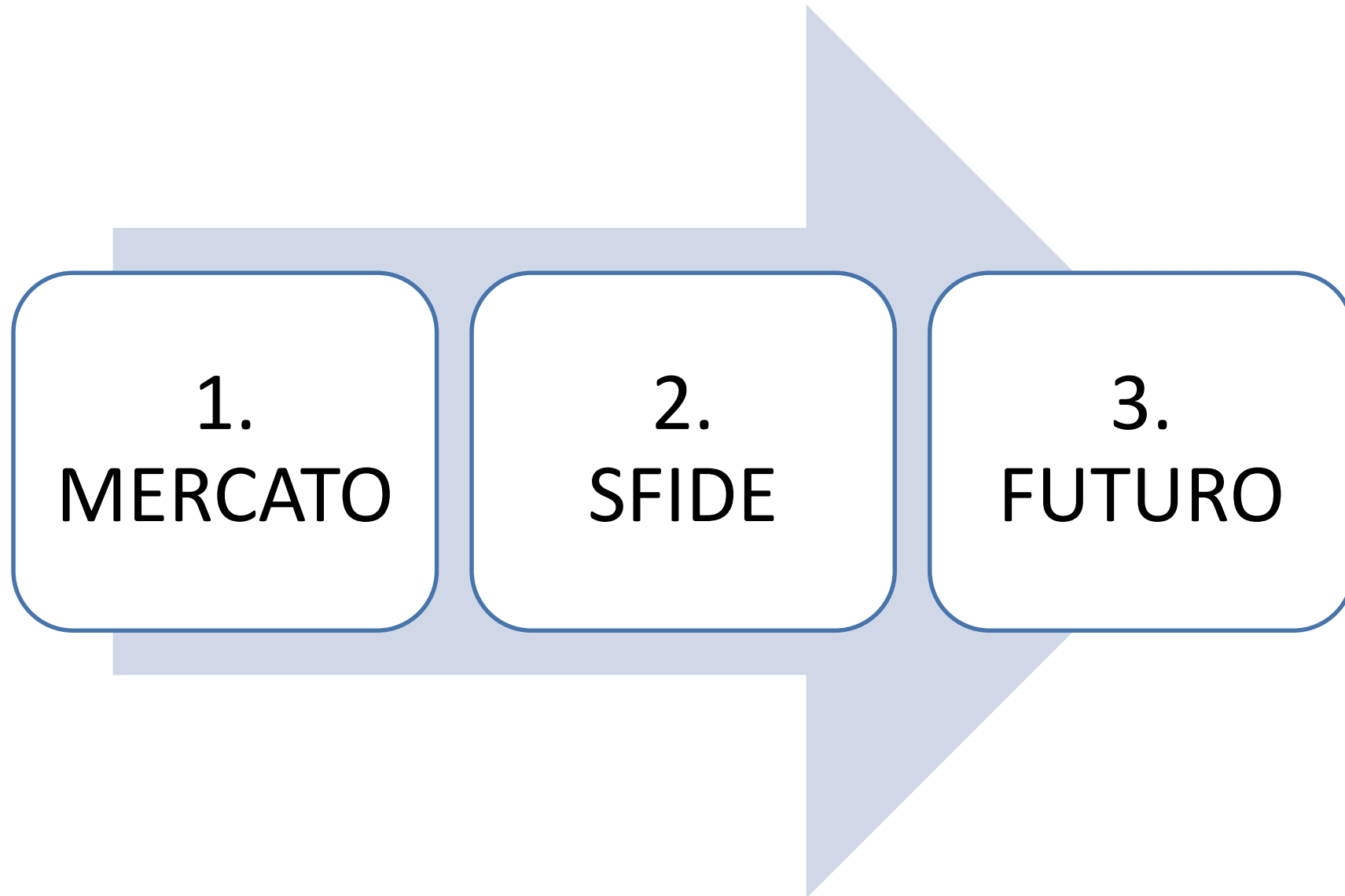
BOLOGNA | 9 MAGGIO 2019

I NUMERI, LE TENDENZE E LE VISIONI DEL SETTORE

Marco MARCATILI



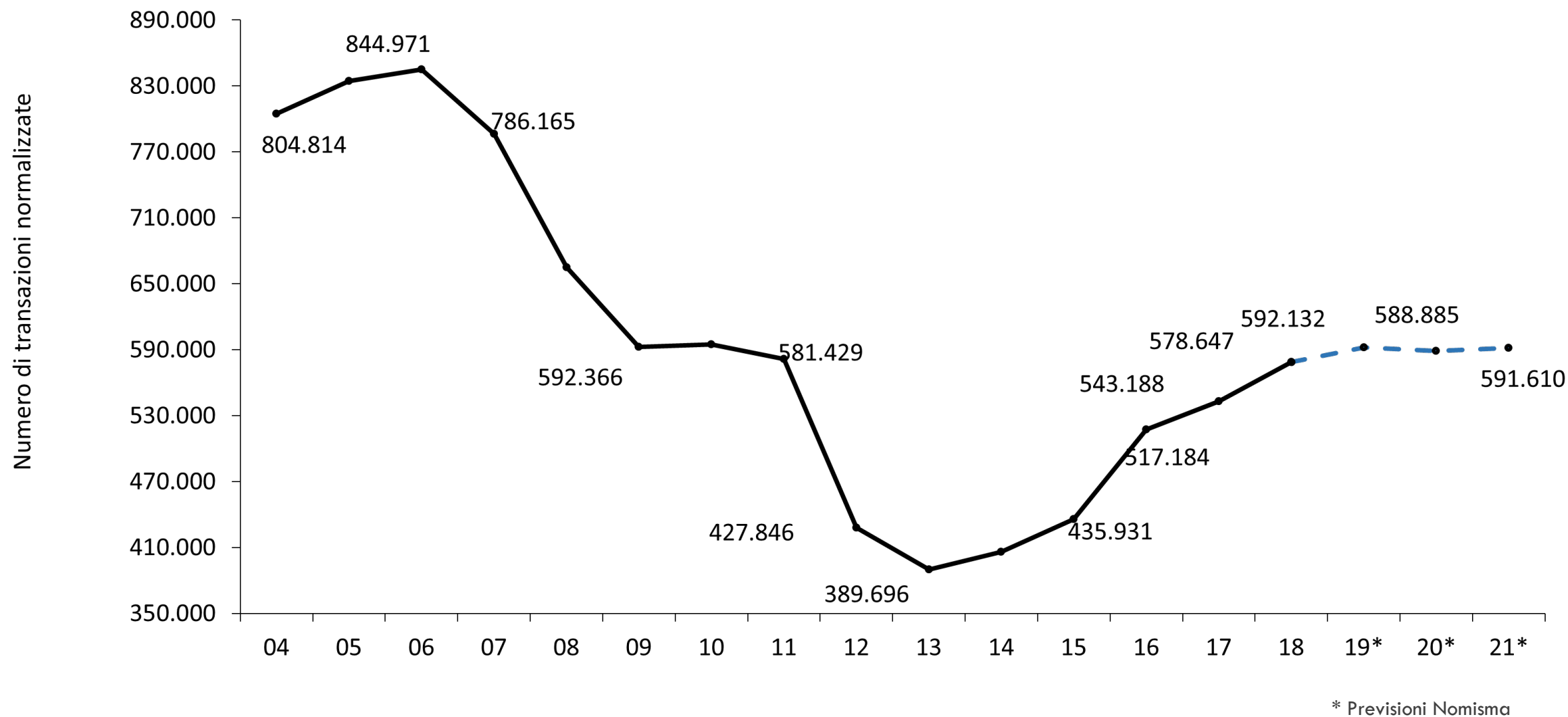
Edilizia da oggi a 10 anni



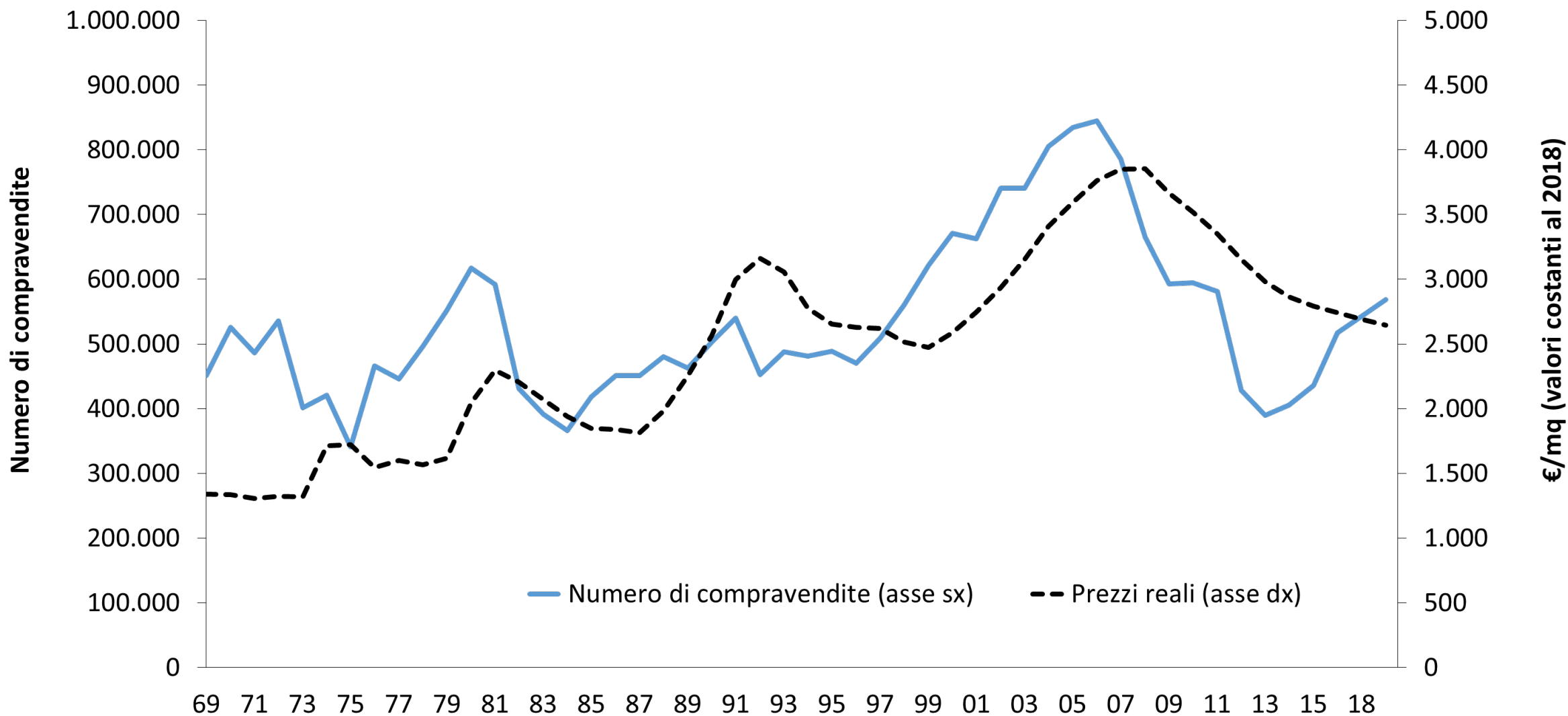


1. MERCATO

Compravendite residenziali

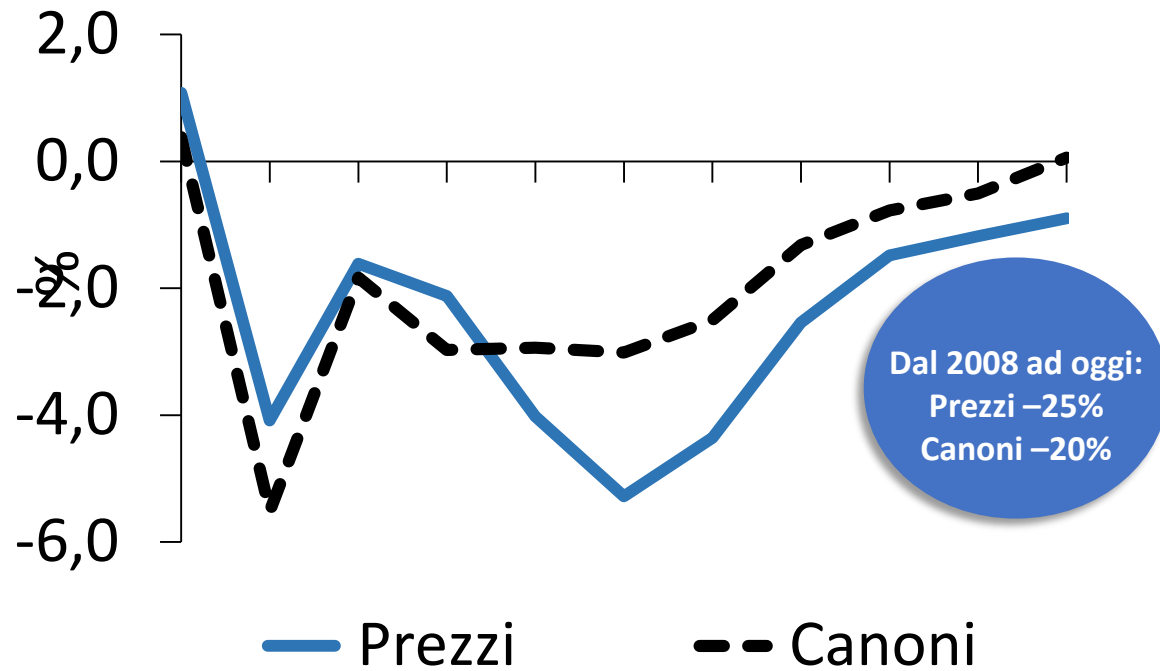


Compravendite e prezzi

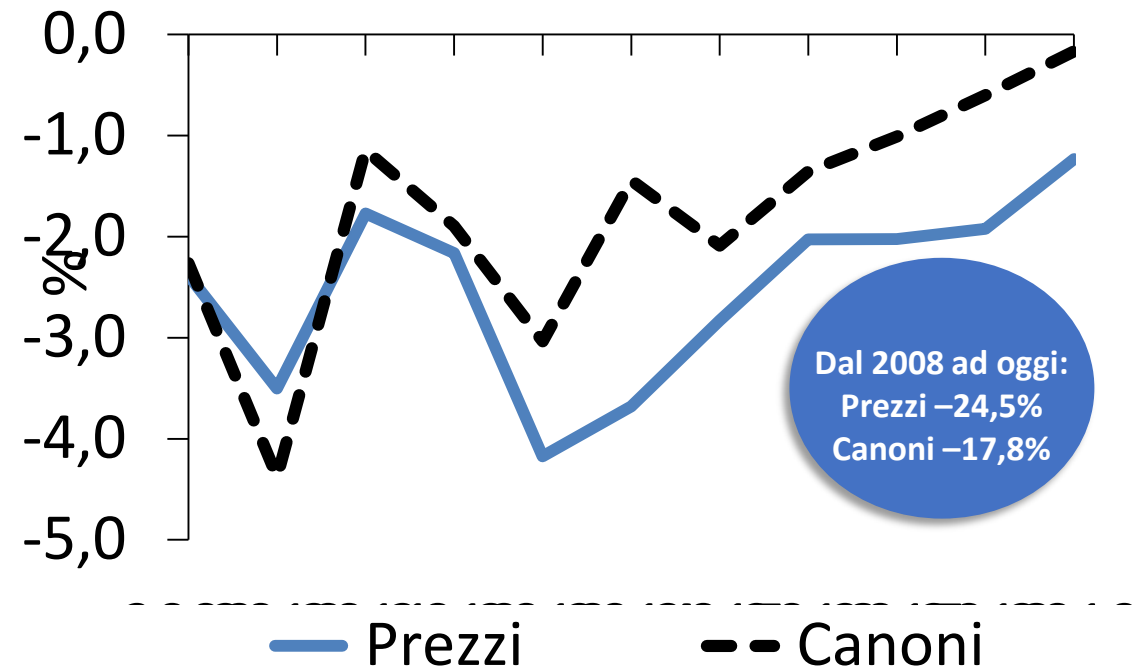


Evoluzione dei valori immobiliari

13 GRANDI CITTÀ



13 CITTÀ INTERMEDIE



Variazione prezzi per tipologia immobiliare

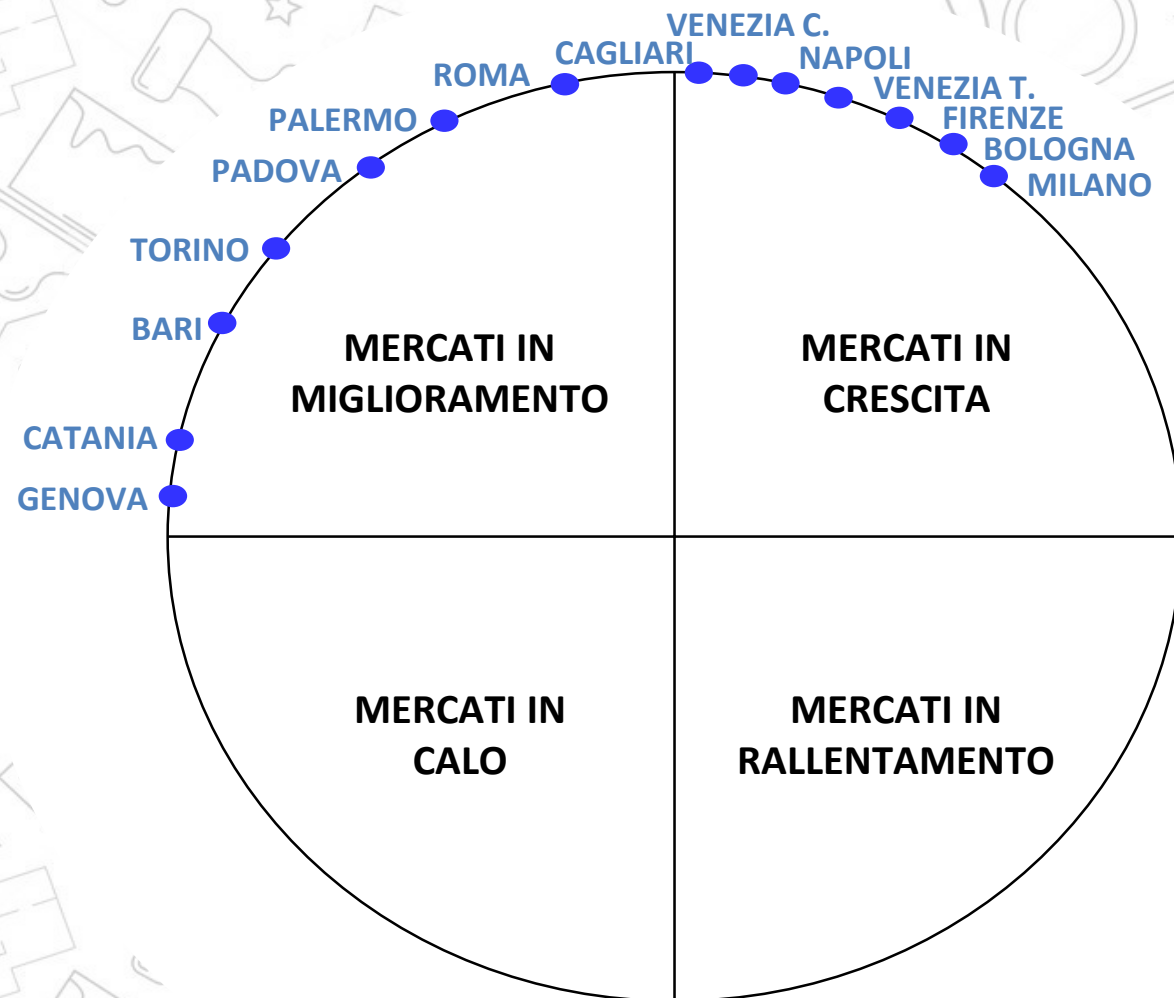
13 GRANDI CITTÀ

| | 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 |

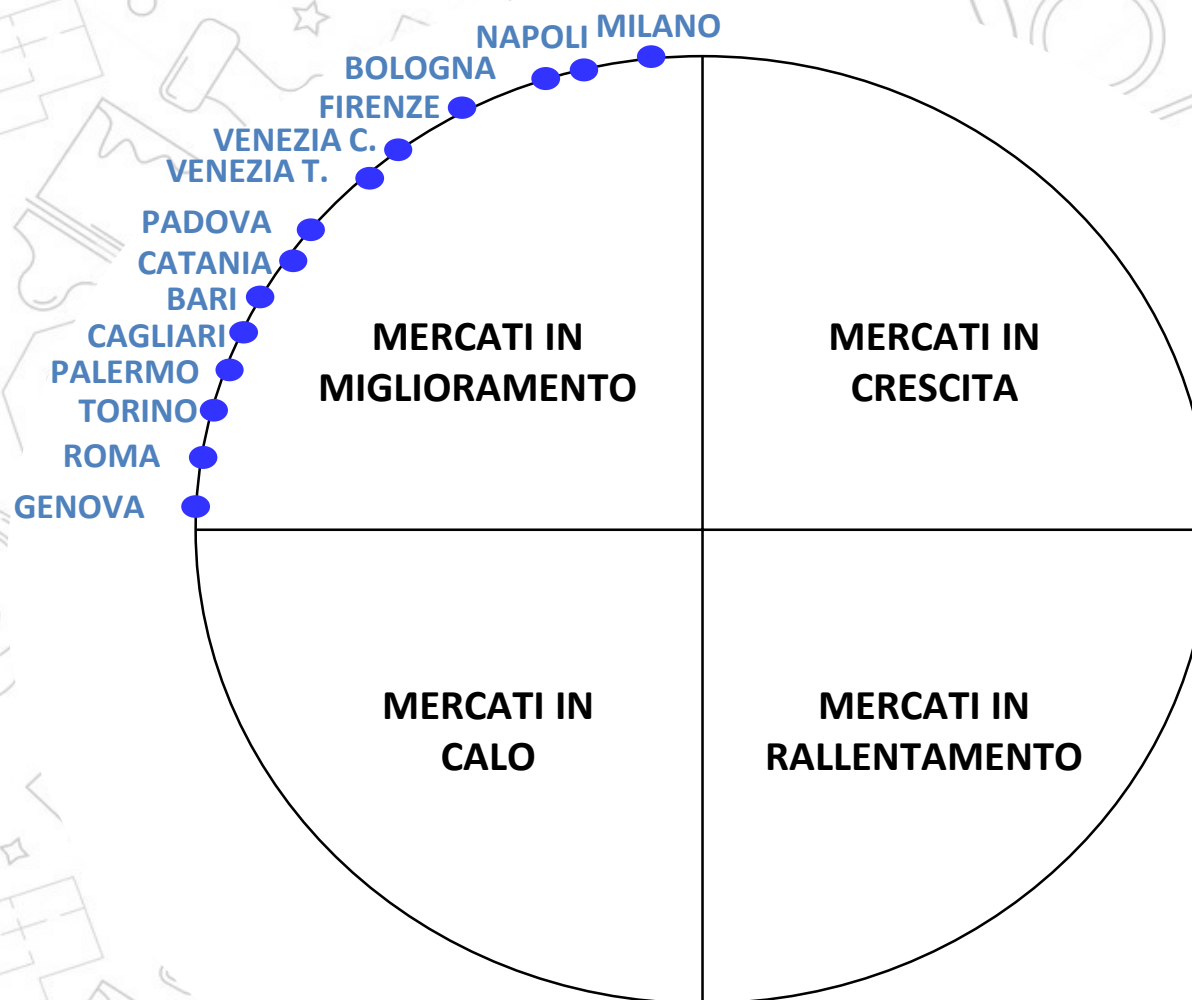
13 CITTÀ INTERMEDIE

| | 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

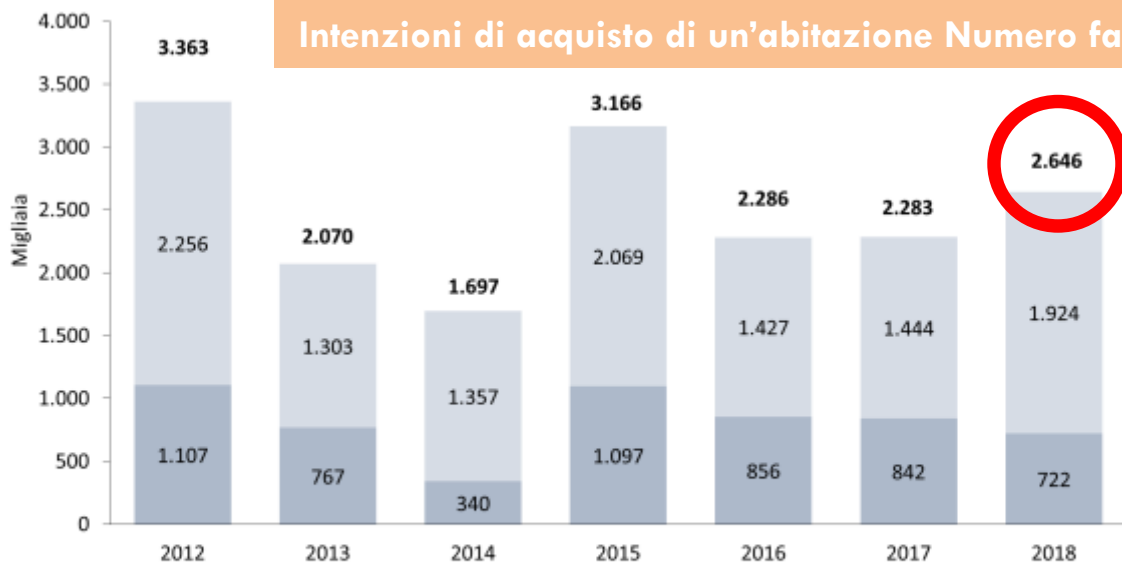


Mercati non residenziali

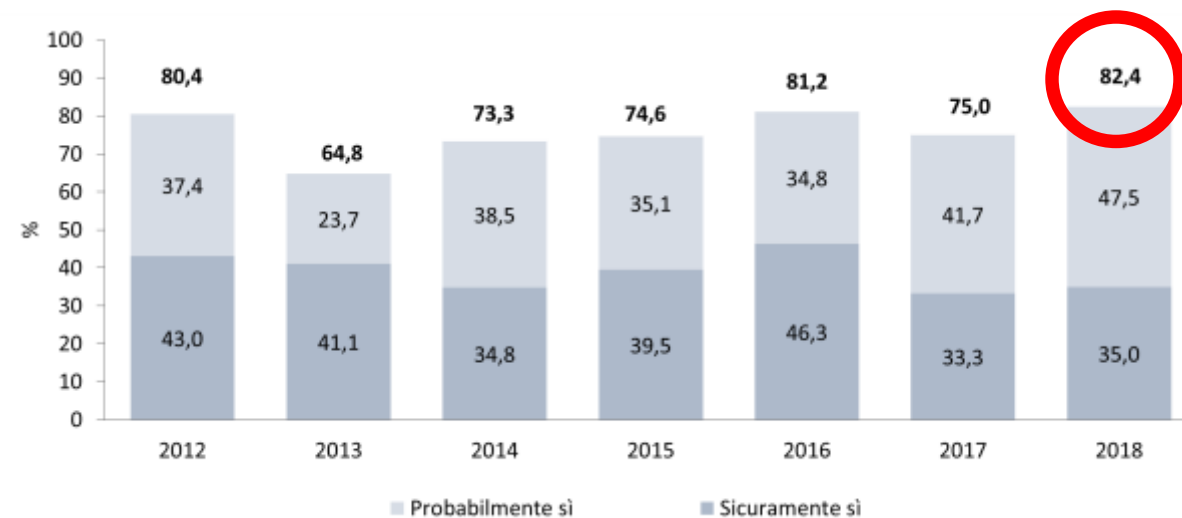


Intenzioni di compravendita

Intenzioni di acquisto di un'abitazione Numero famiglie



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



■ Sì, ci attiveremo nei prossimi mesi
 ■ Sì, 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

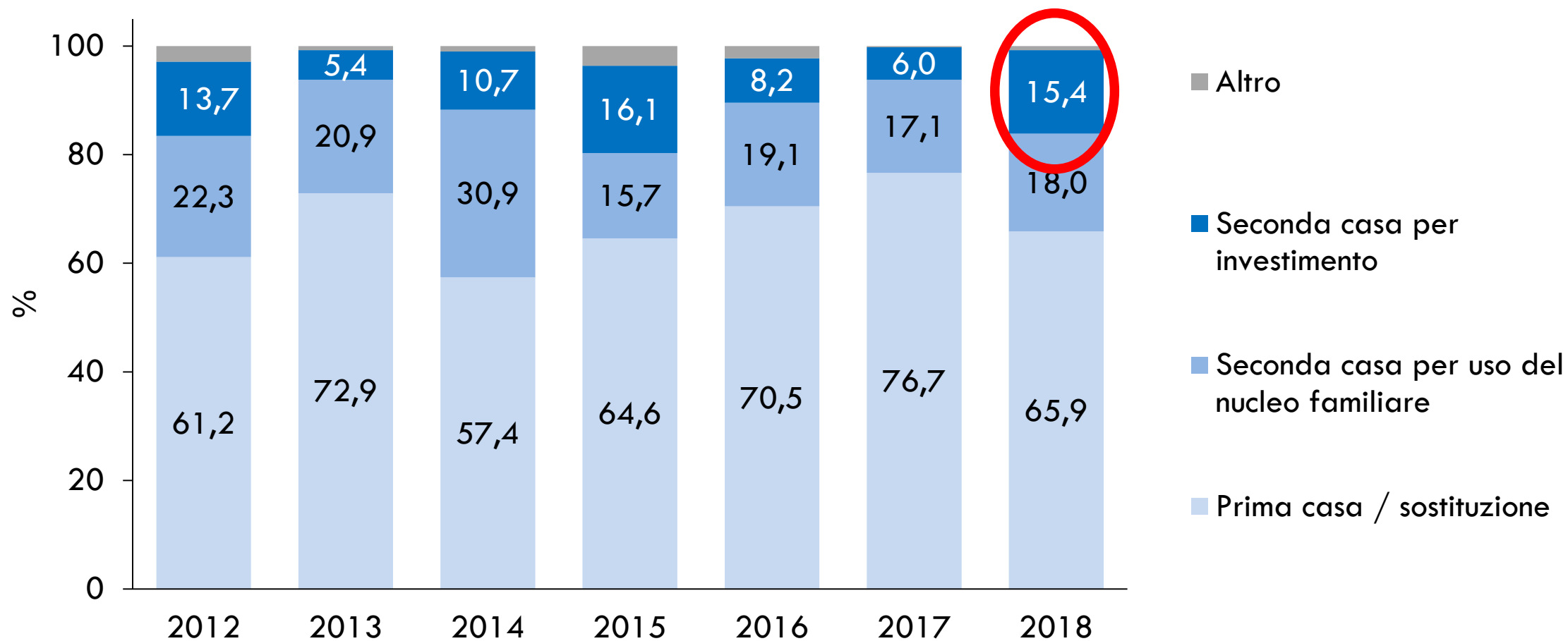
AUMENTO (+3,7%)

Potenziale:

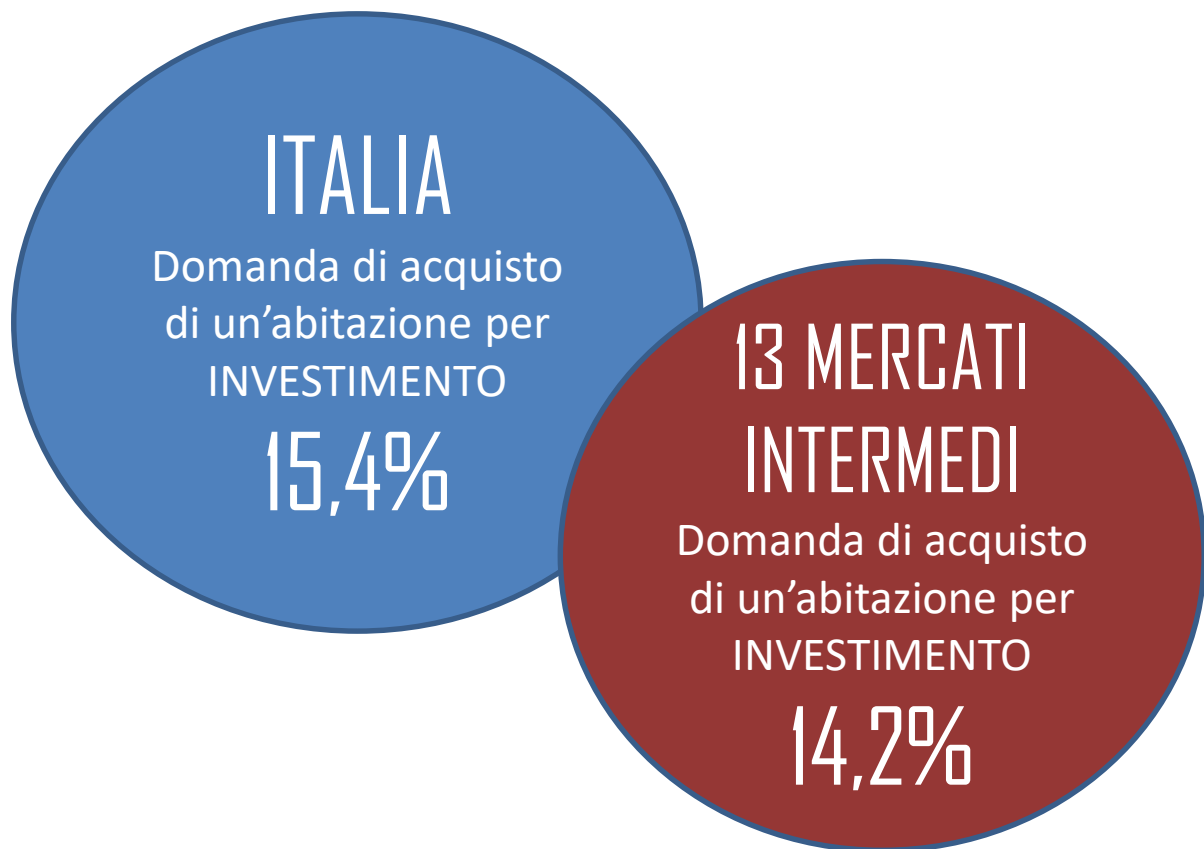
441,1

IN AUMENTO

Moventi di investimento residenziale

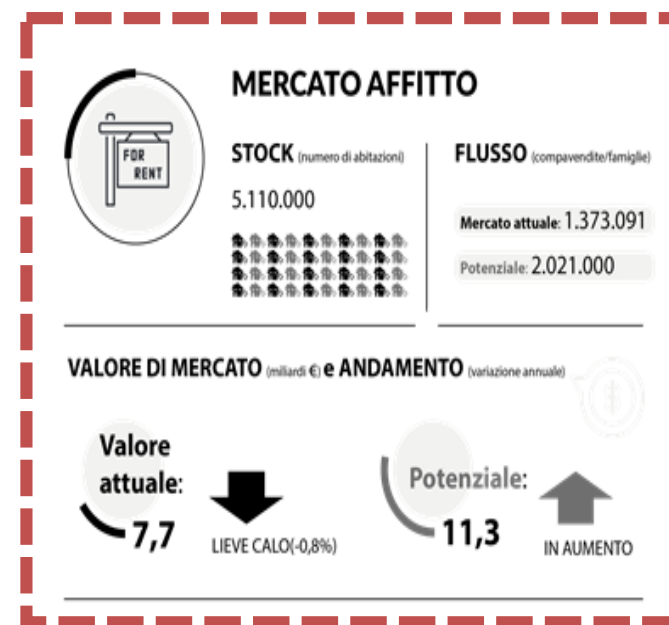
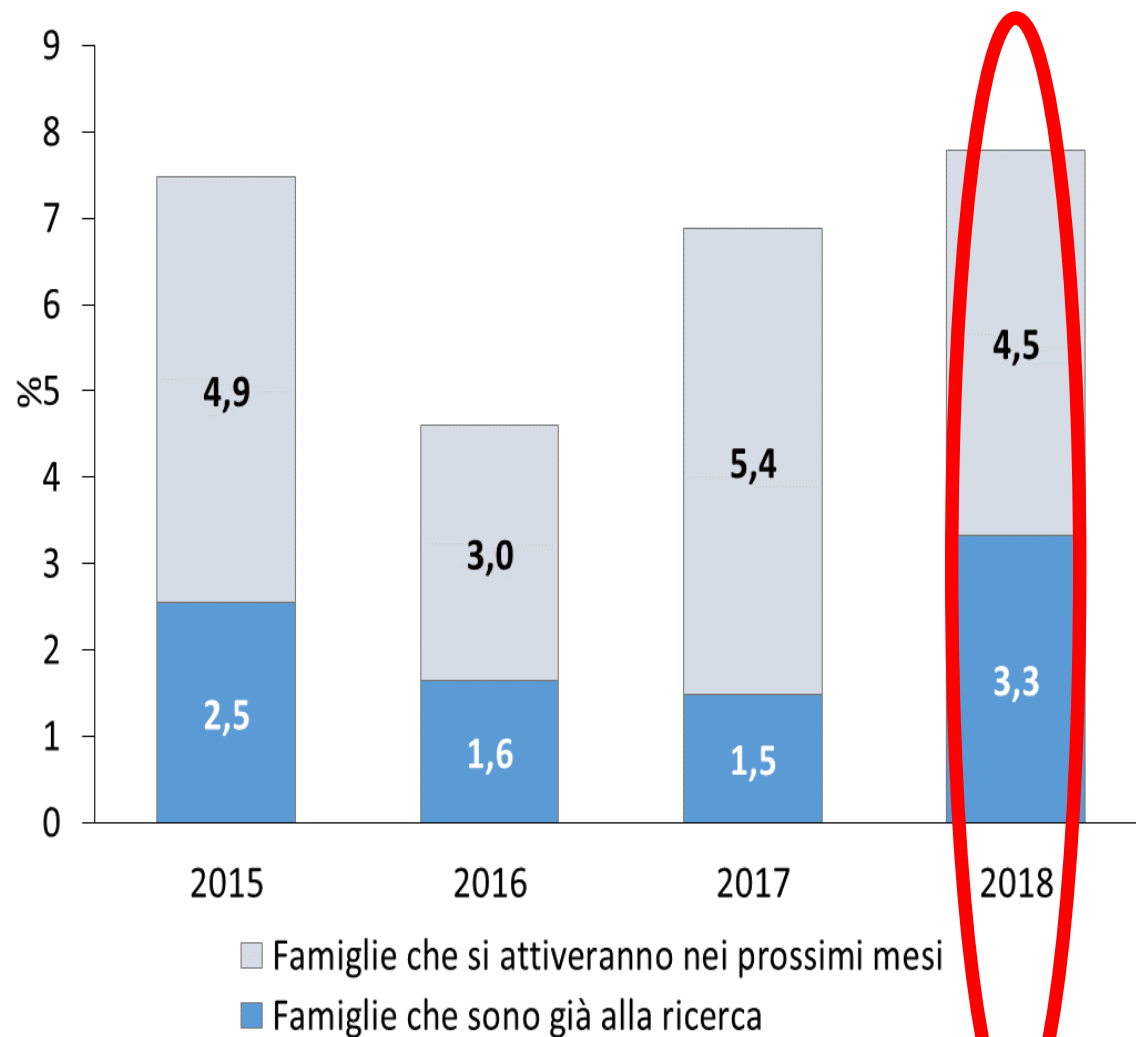


Aree di investimento residenziale



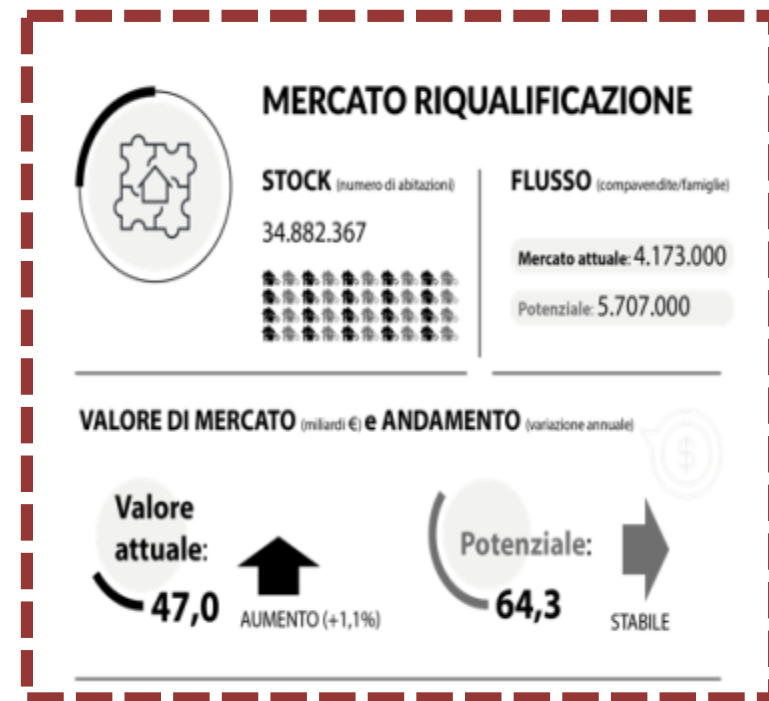
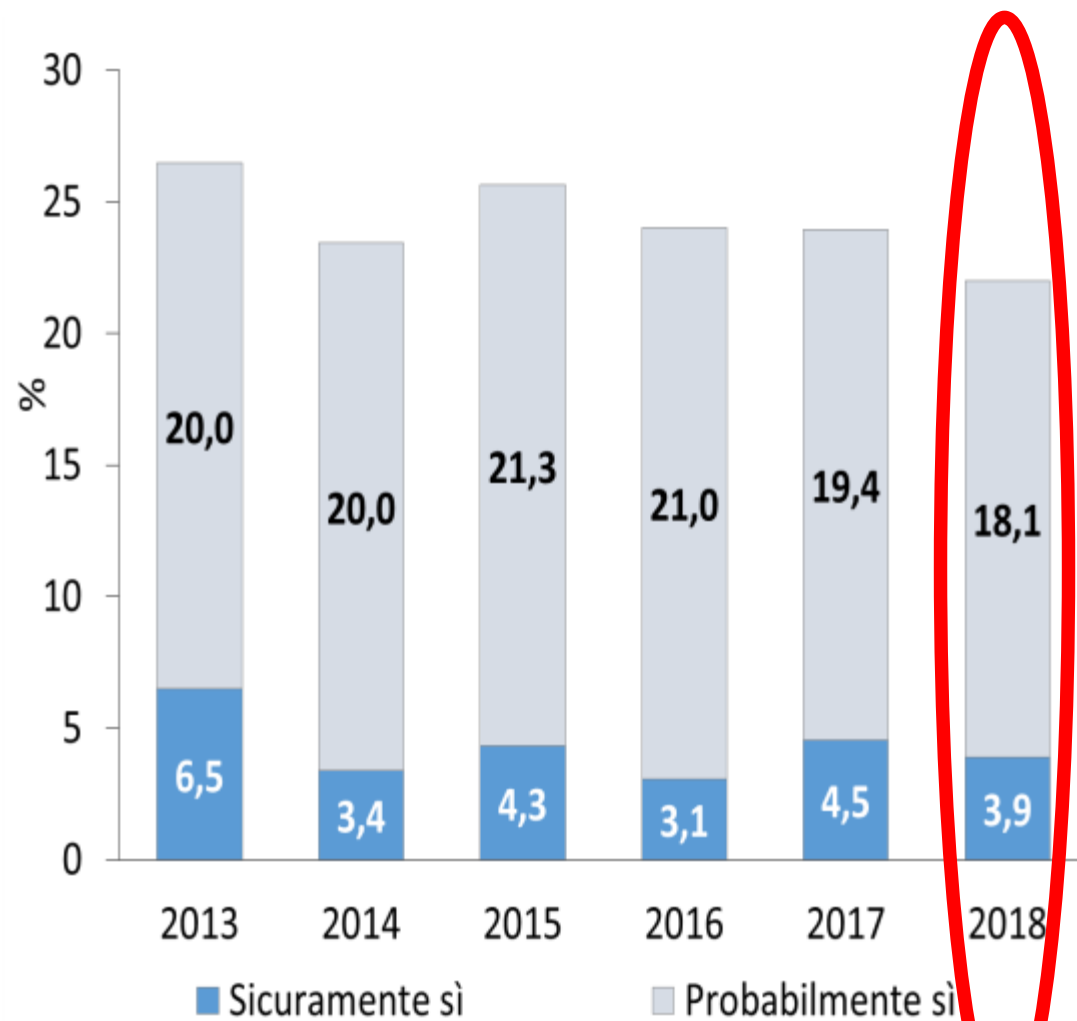
| | | | |
|----------|-------|------|------|
| Parma | 18,3% | p.p. | 5,1 |
| Trieste | 17,5% | p.p. | 1,1 |
| Novara | 17,5% | p.p. | 1,9 |
| Verona | 17,0% | p.p. | 9,5 |
| Ancona | 16,3% | p.p. | 1,3 |
| Messina | 15,6% | p.p. | 4,0 |
| Brescia | 15,0% | p.p. | -1,2 |
| Modena | 14,8% | p.p. | 0,5 |
| 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»



An aerial photograph of a multi-story brick building with a grid of large, multi-paned windows. The windows reflect the sky and surrounding environment. A thick blue frame highlights a central portion of the building's facade. The text '2. SFIDE' is overlaid in white on this central area.

2. SFIDE

Italia (unico) Paese in «recessione»

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



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

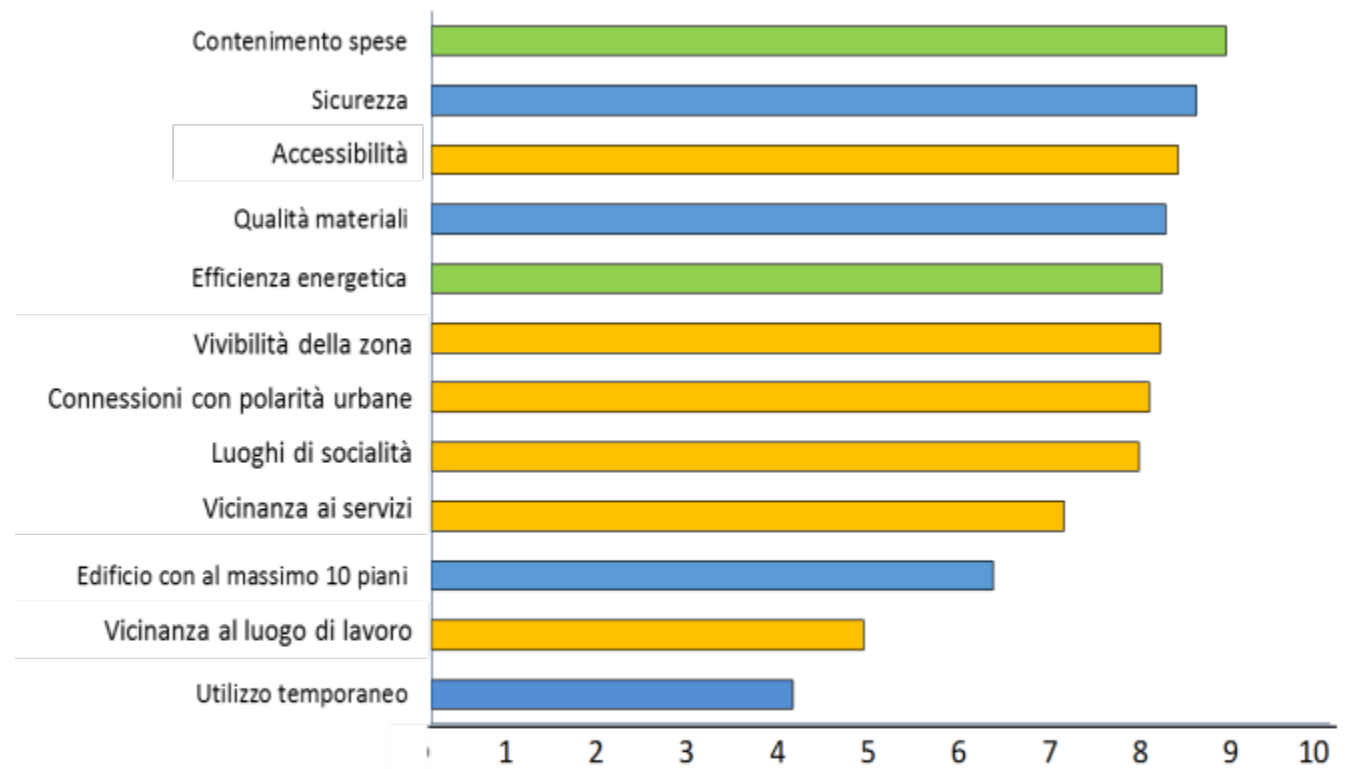
PROFILI DELLA DOMANDA

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



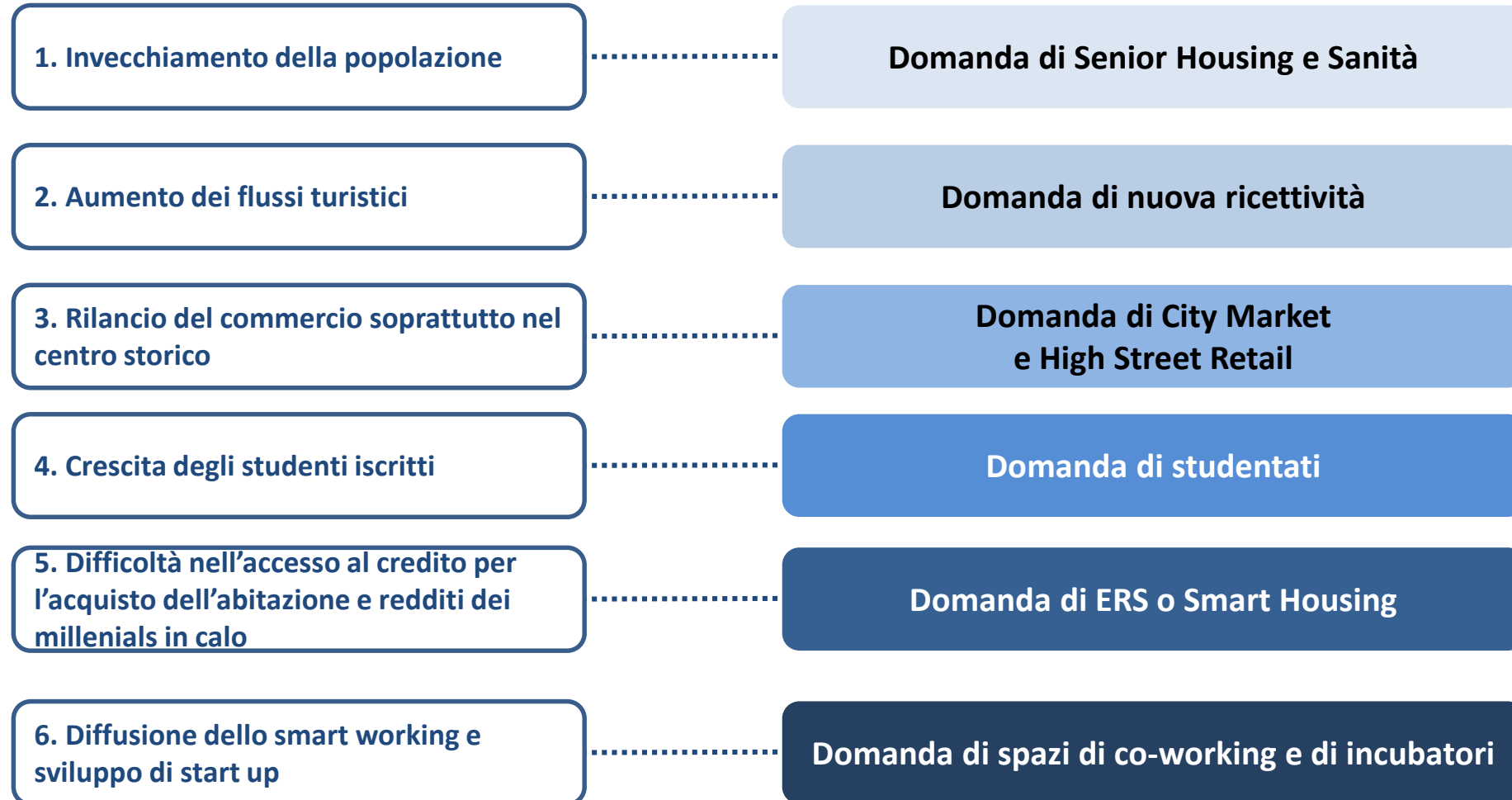
RISPARMIO

EDIFICIO

CONTESTO

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Fabbisogni per una nuova domanda



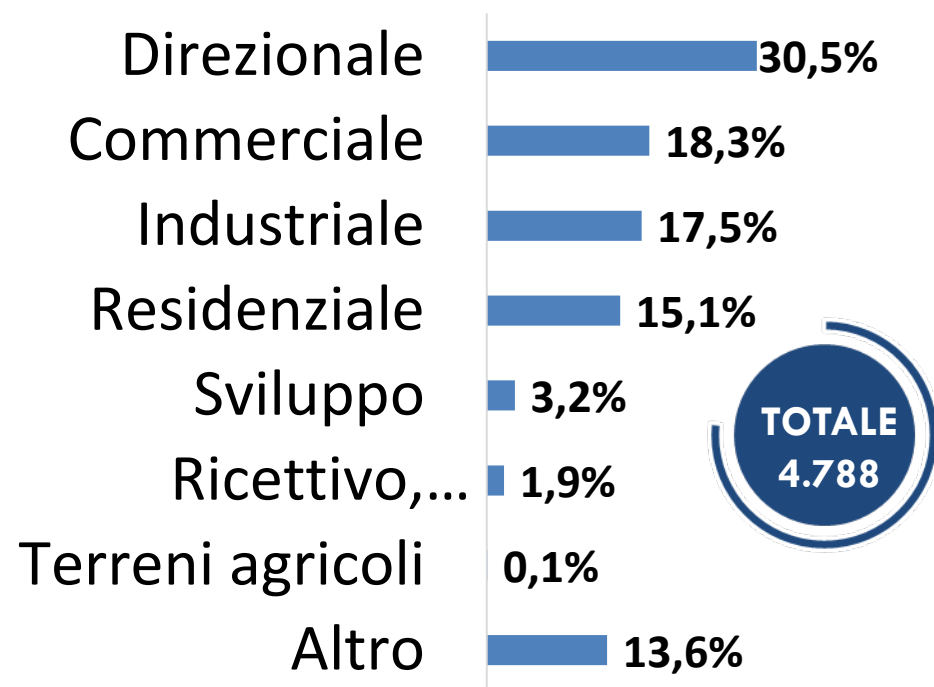
Primi riscontri sul mercato

| 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) | 6,0%-7,0% |
| Senior housing | | | 4,5%-5,0% |
| Social Housing | Da 40 a 95 mq | 250 - 450 €/mese | 3,0%-3,5% |
| Student housing | Da 200 a 600 posti letto da 25 mq/posto letto | 300-400 €/mese camera singola 280-350 €/mese camera doppia | 4,5%-5,5% |
| City market | Da 150 mq a 500 mq | Da 200 a 400 €/mq/anno | 4,5%-7,0% |
| High street retail | Da 50 mq a 300 mq | Da 400 a 700 €/mq/anno | 4,5%-7,0% |
| Ricettivo a breve termine | Minimo 30 mq | 200 - 3000 €/mese (a seconda del tasso di occupancy) | 5,5%-7,5% |
| 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 | 3,0%-4,5% |

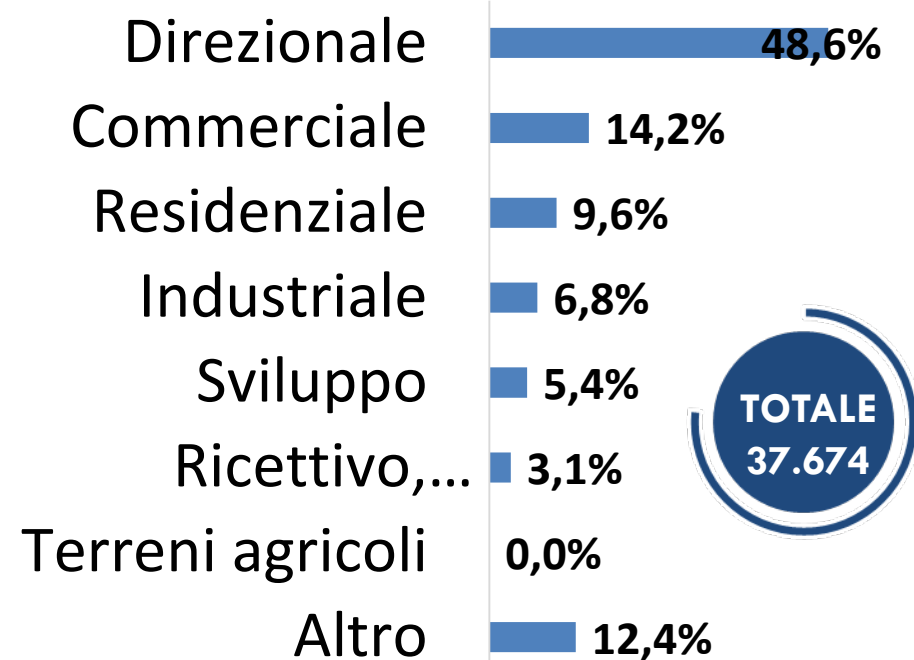
Performance a confronto



NUMERO IMMOBILI PER TIPOLOGIA



AUM PER TIPOLOGIA (milioni di Euro)

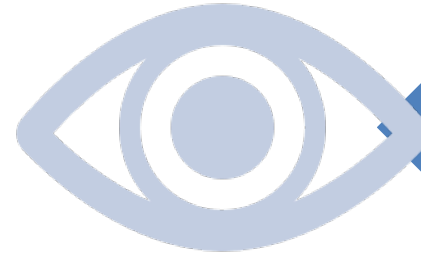


3. FUTURO

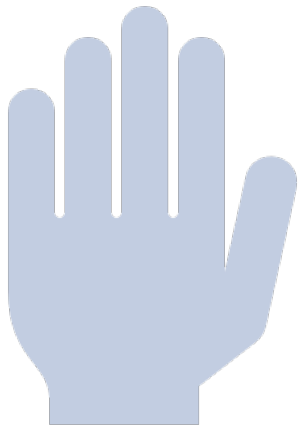
Un nuovo vocabolario per l'edilizia



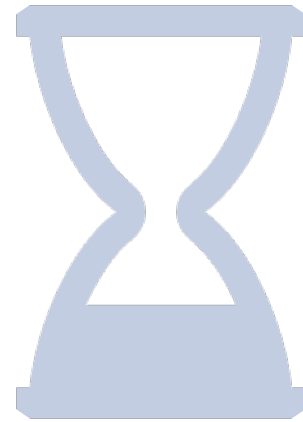
EDILIZIA A
VALORE
CONTESTUALE



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.

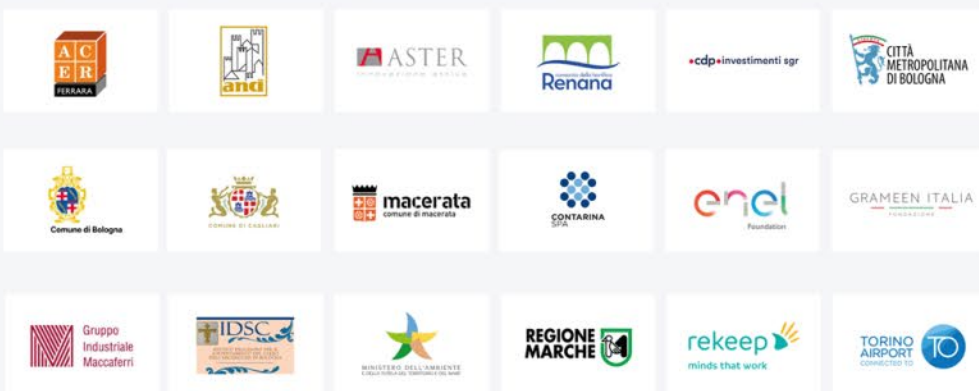
RIFERIMENTI

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[®]

TOUR 2019



Marco MARCATILI

ECONOMISTA E RESPONSABILE SVILUPPO

marco.marcatili@nomisma.it

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

grazie per l'attenzione

