

# edilportale® TOUR 2019

L'edilizia dei prossimi 10 anni



#edilportaletour2019

**PESCARA | 27 MARZO 2019**

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

**Marco MARCATILI**



# Edilizia da oggi a 10 anni

1.  
**MERCATO**

2.  
**SFIDE**

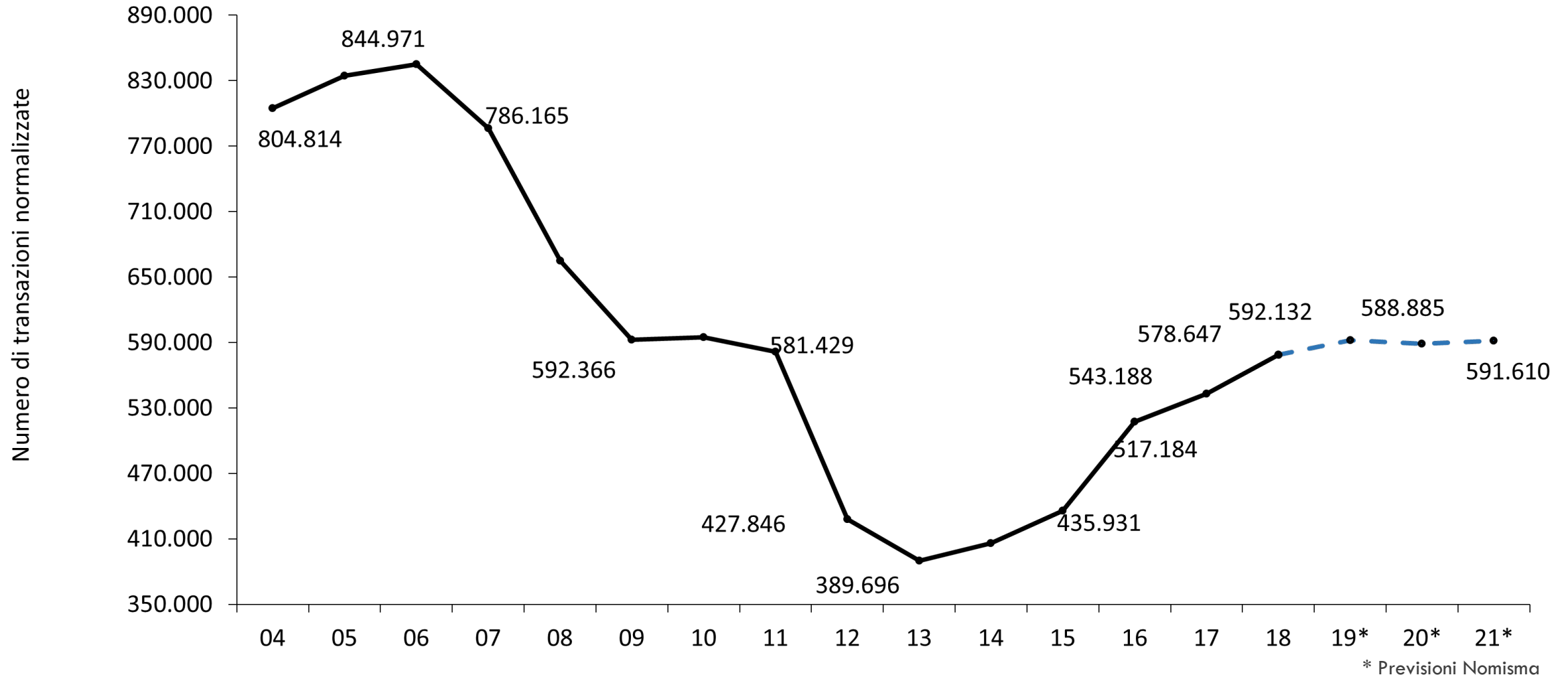
3.  
**FUTURO**



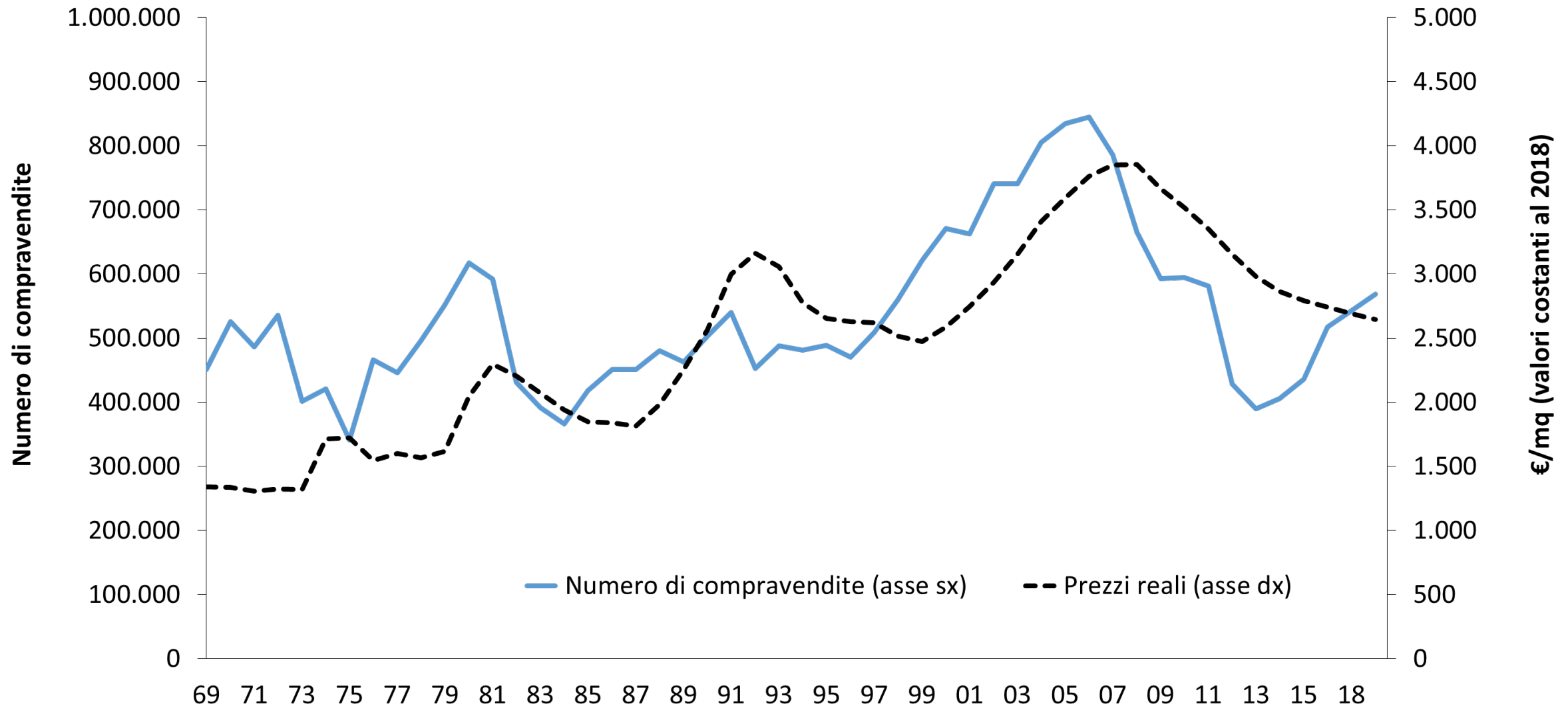
# 1. MERCATO



# Compravendite residenziali

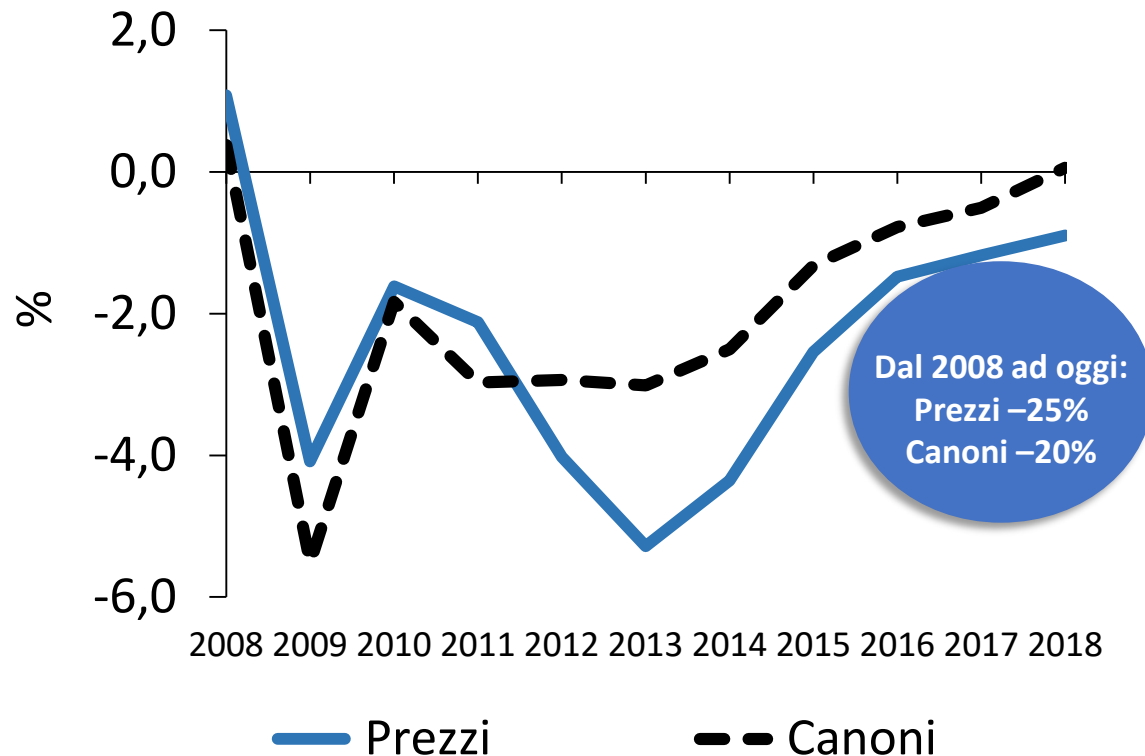


# Compravendite e prezzi

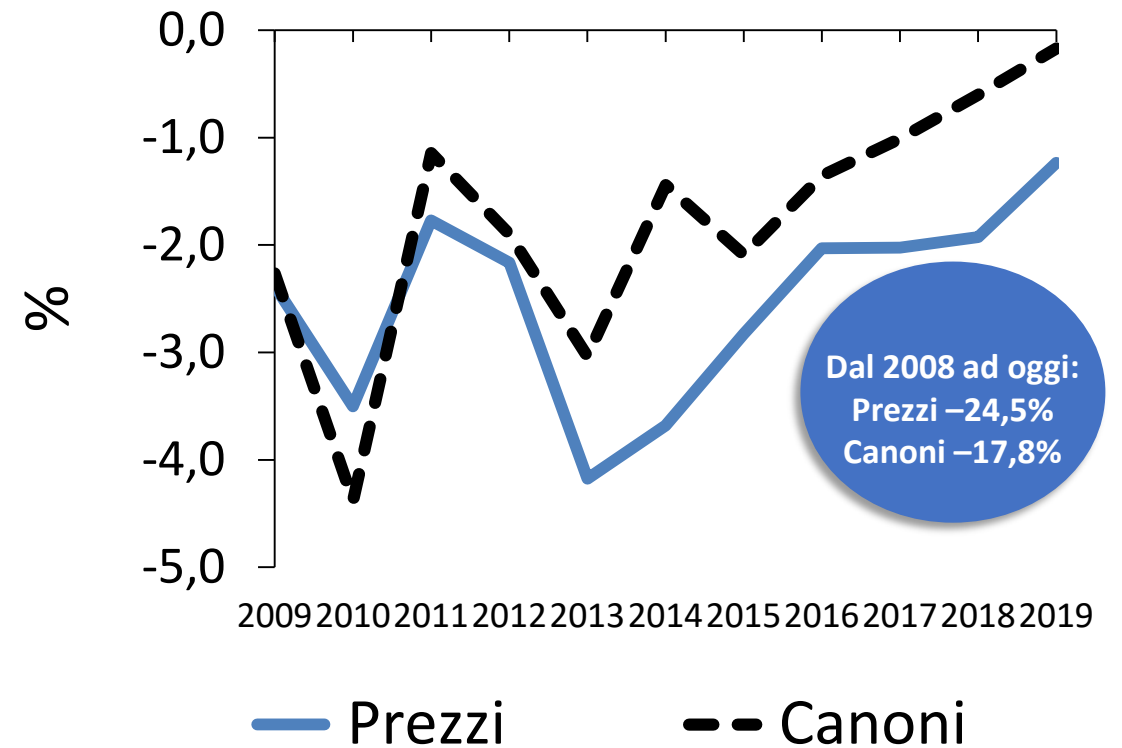


# Evoluzione dei valori immobiliari

## 13 GRANDI CITTÀ



## 13 CITTÀ INTERMEDIE



# Variazione prezzi per tipologia immobiliare

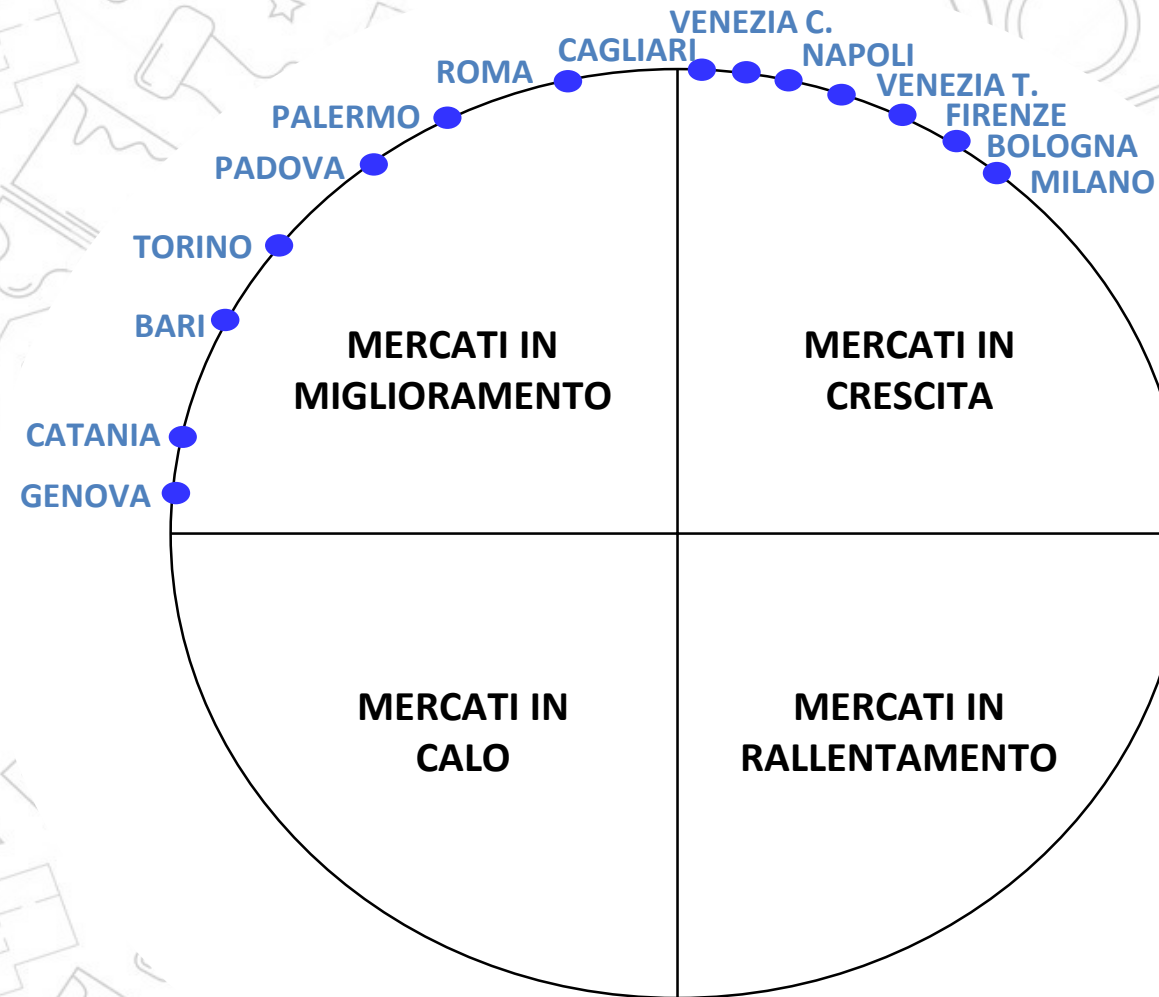
## 13 GRANDI CITTÀ

	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

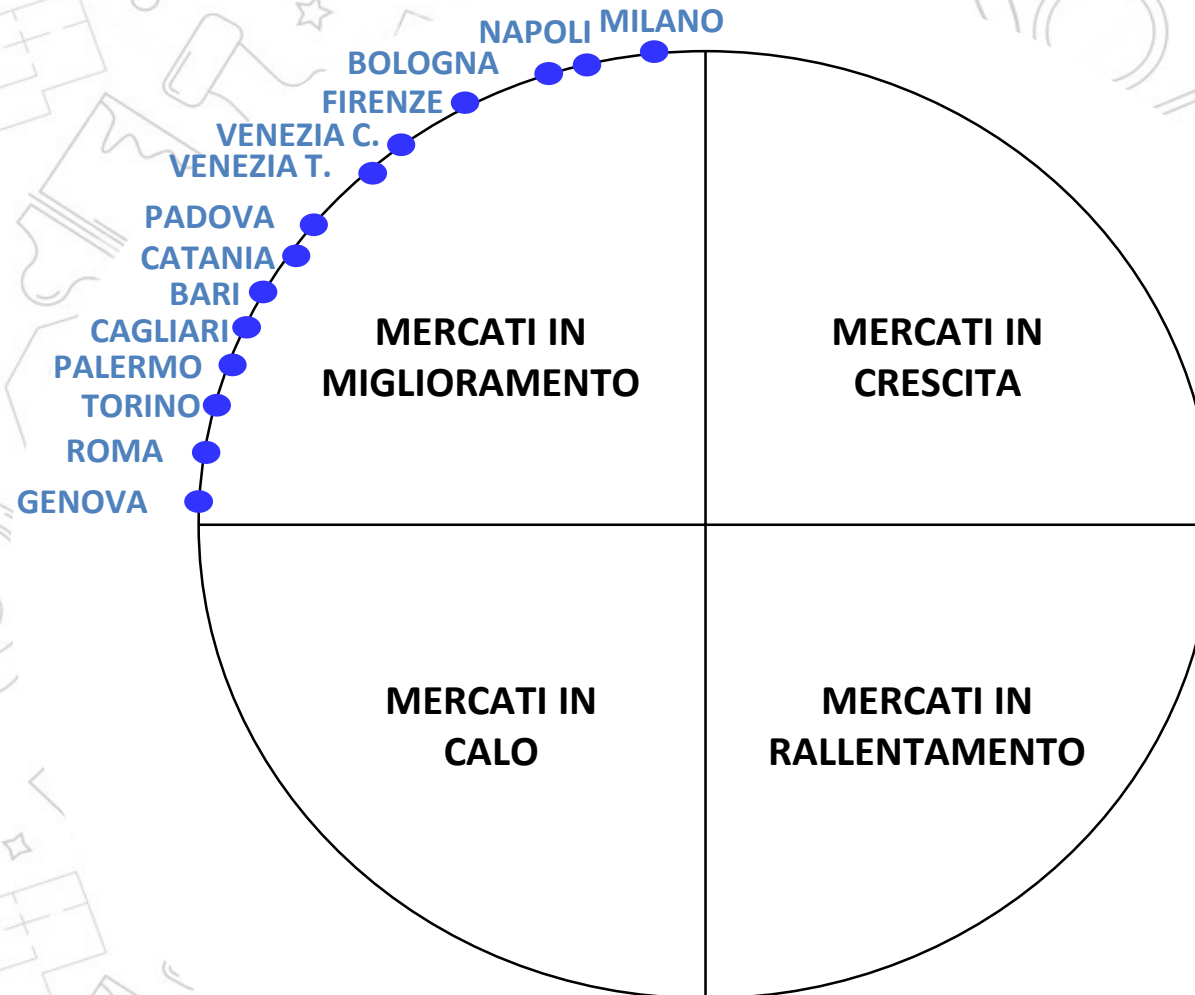
# Mercati residenziali



Fonte: Nomisma

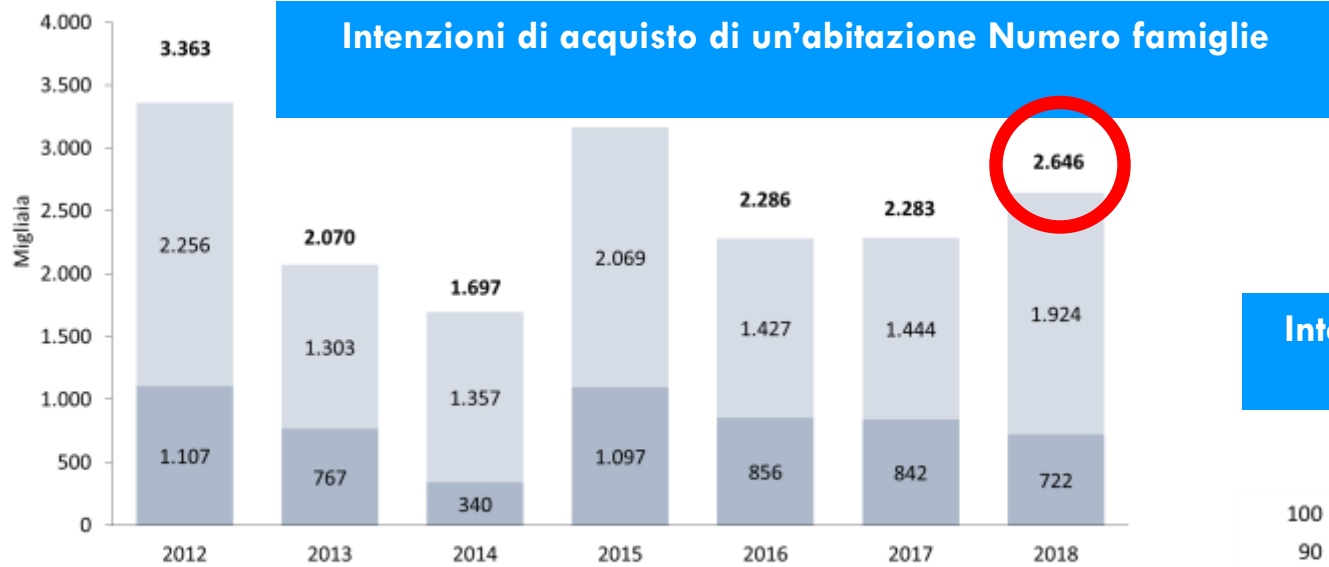


# Mercati non residenziali

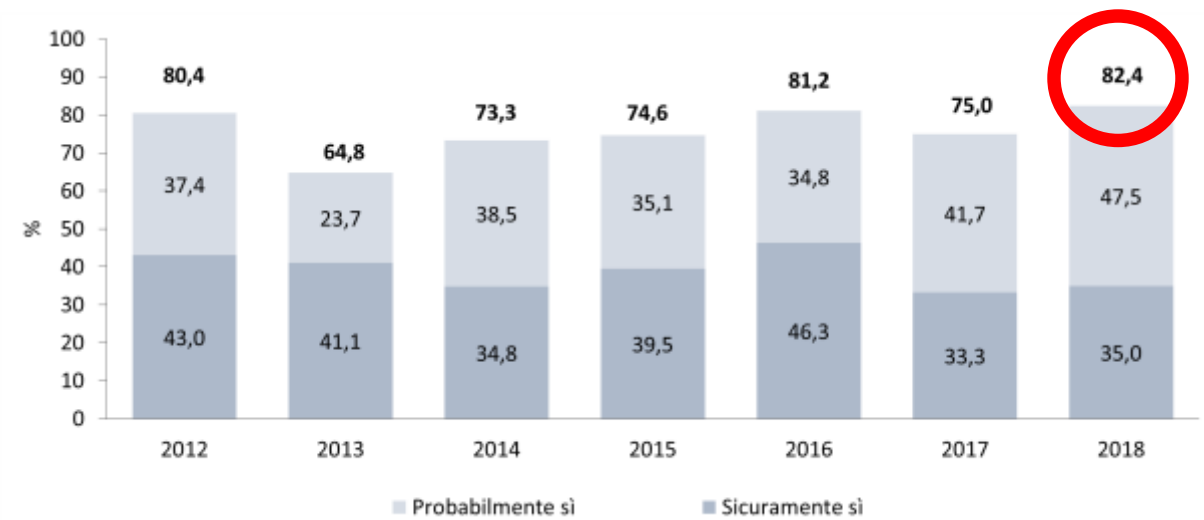


Fonte: Nomisma

# Intenzioni di compravendita



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



**MERCATO COMPRAVENDITA**

**STOCK** (numero di abitazioni): 34.882.367

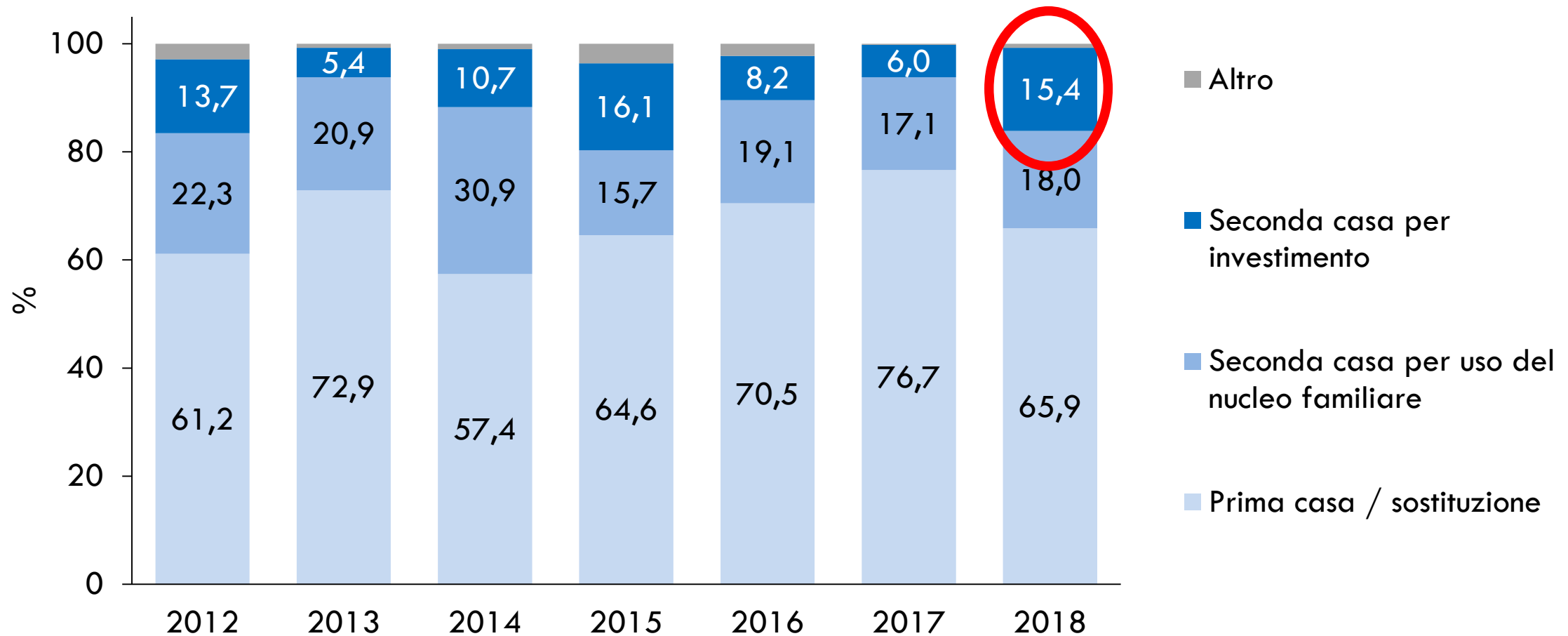
**FLUSSO** (compravendite):  
Mercato attuale: 542.480  
Potenziale: 2.646.000

**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

ITALIA

Domanda di acquisto di  
un'abitazione per  
INVESTIMENTO

15,4%

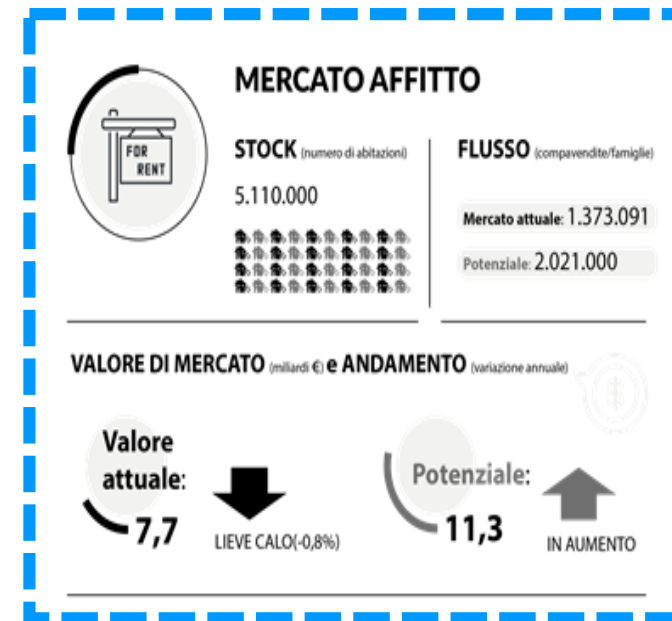
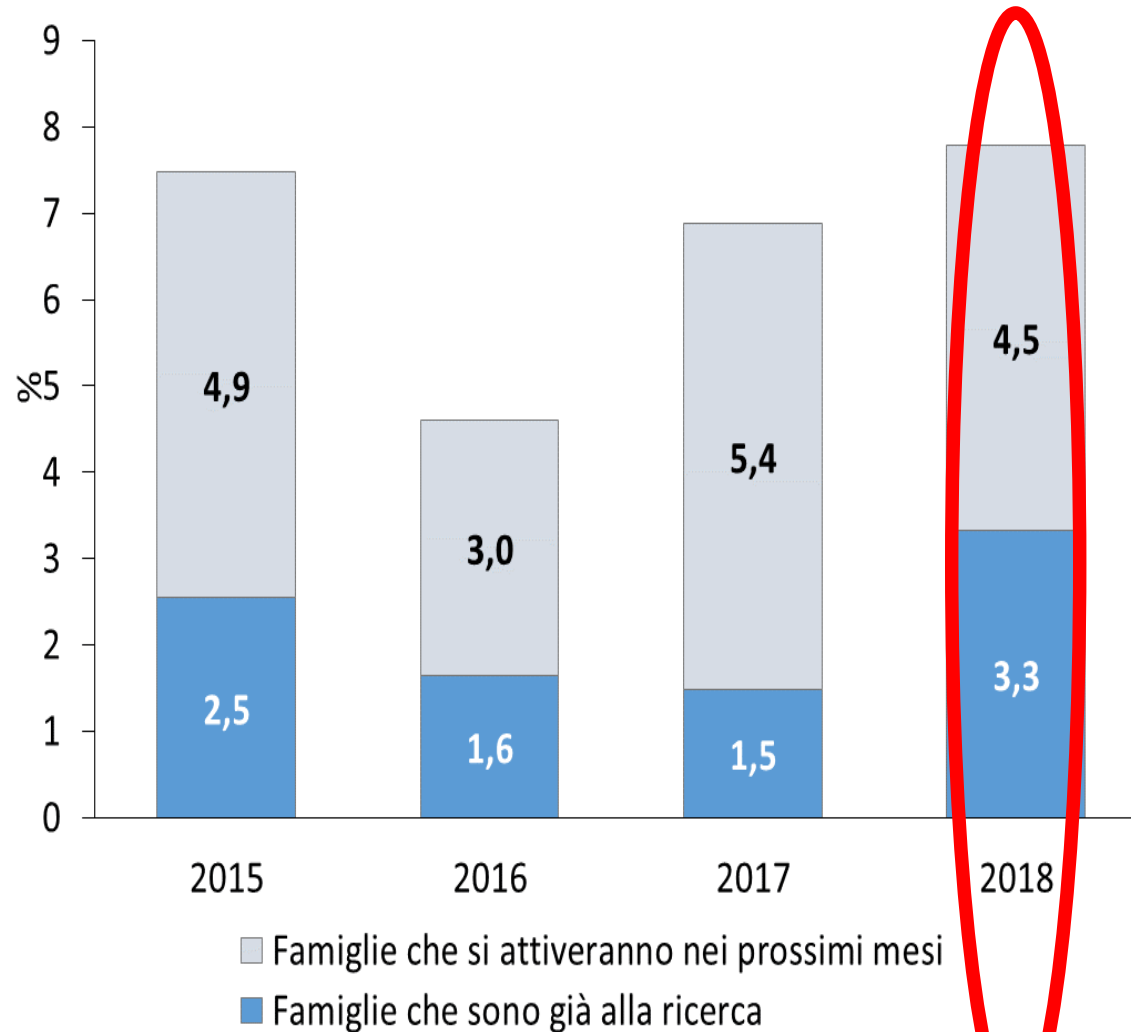
13 MERCATI  
INTERMEDI

Domanda di acquisto di  
un'abitazione per  
INVESTIMENTO

14,2%

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

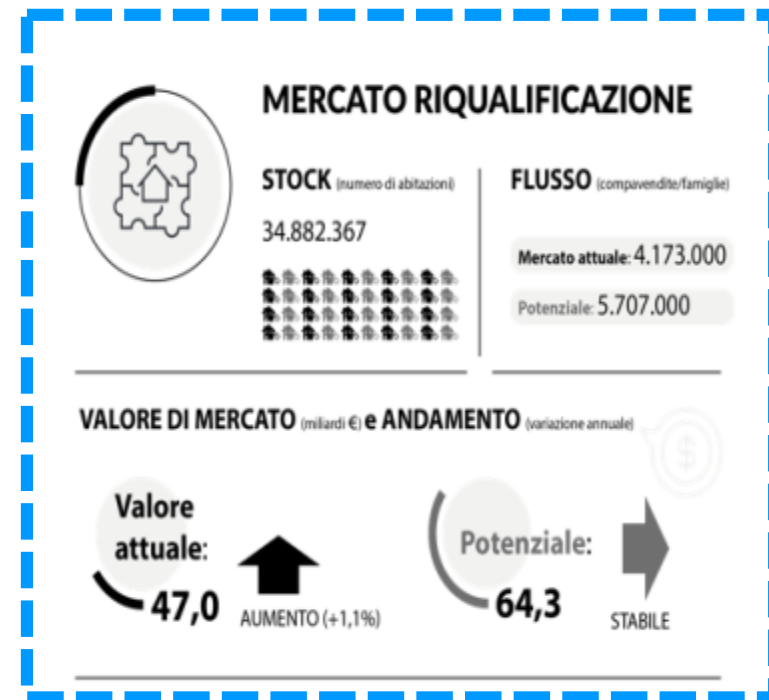
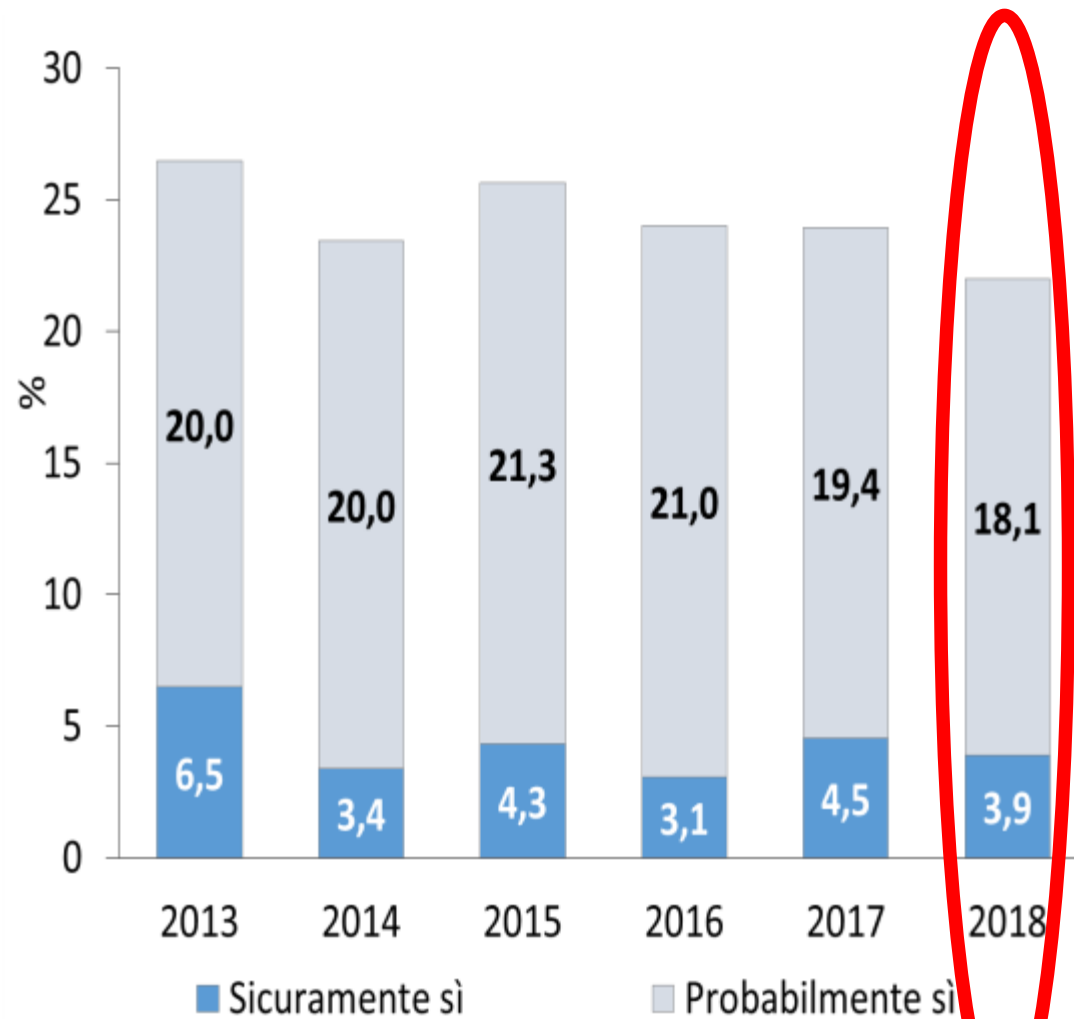
# Intenzioni di affitto



**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





# 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

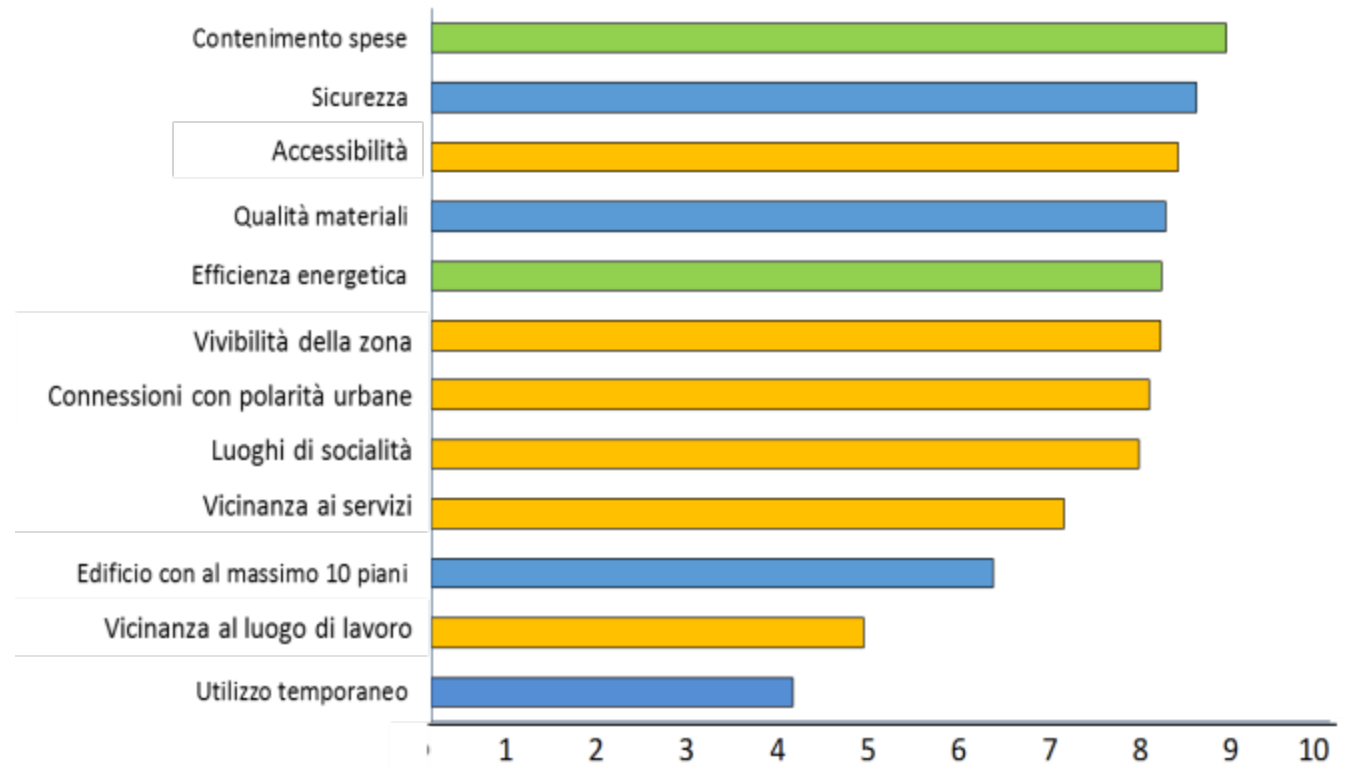
## PROFILI DELLA DOMANDA

### 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



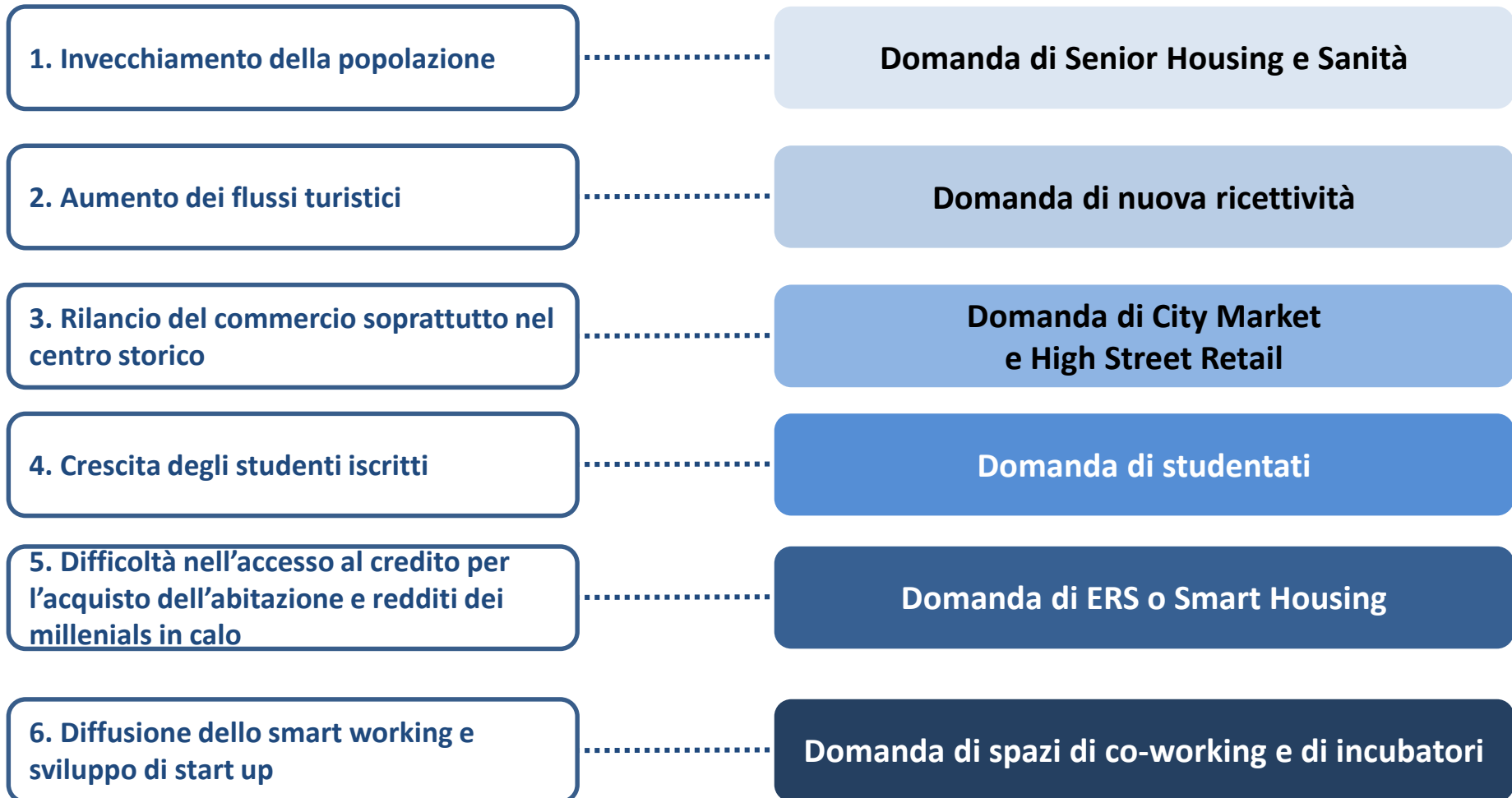
**RISPARMIO**

**EDIFICIO**

**CONTESTO**

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

# Fabbisogni per una nuova domanda



# Primi riscontri sul mercato

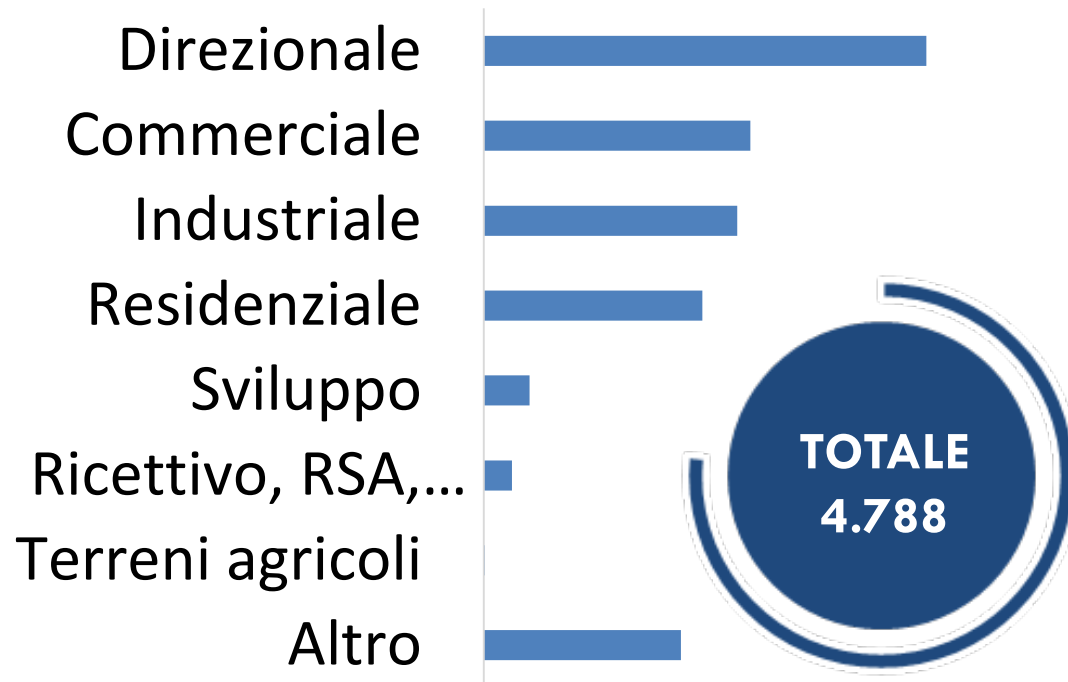
Asset class	Dimensione minima (mq)	Canone medio	Yield lordi
RSA	80-120 unità abitative da 50-60 mq	Canone libero abitativo +20%/30% (RSA ha posti convenzionati con la Regione)	<b>6,0%-7,0%</b>
Senior housing			<b>4,5%-5,0%</b>
Social Housing	Da 40 a 95 mq	250 - 450 €/mese	<b>3,0%-3,5%</b>
Student housing	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>



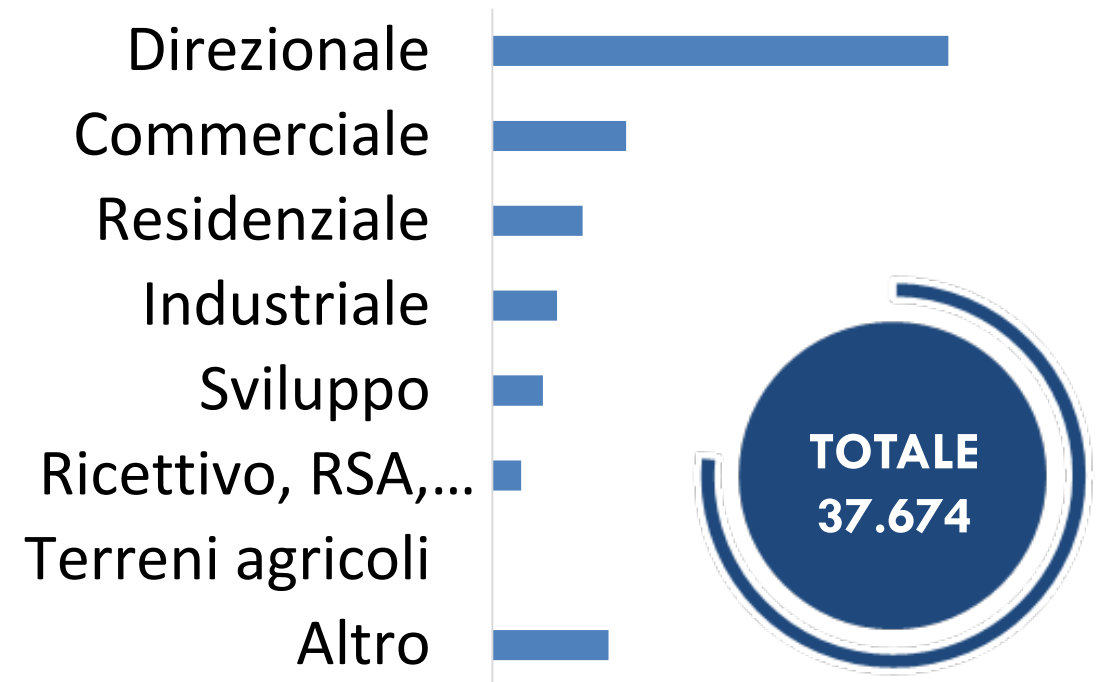
# Performance a confronto



## 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.

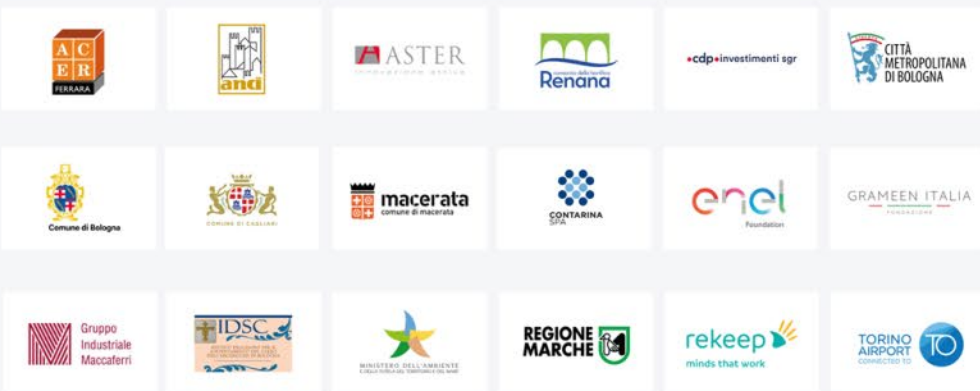
## RIFERIMENTI

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](mailto:marco.marcatili@nomisma.it)

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

grazie per l'attenzione

