

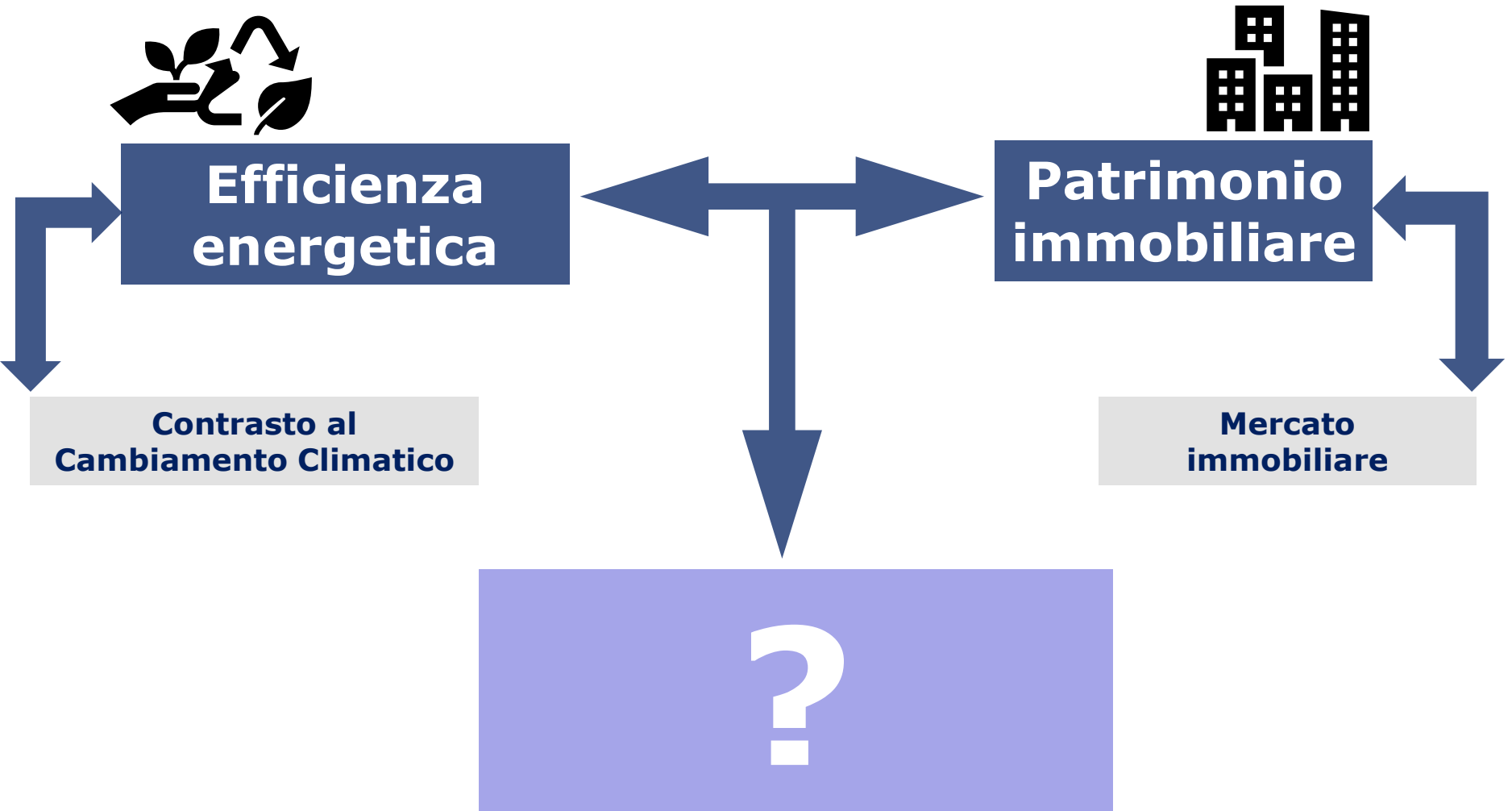


LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Serena Razzi
Ufficio Credito e Sviluppo
ABI

Milano - 26 Settembre 2019

La riqualificazione energetica degli immobili



Indice

- **Cambiamento climatico ed efficienza energetica**
- **Il mercato immobiliare e il mercato dei mutui**
- **Le iniziative per favorire la riqualificazione energetica degli edifici**
- **I vantaggi della riqualificazione energetica degli edifici**

Cambiamento climatico

Gli impatti sull'economia nel mondo

"The Economic Implications of Climate Change"

Analisi di Moody's Analytics - Giugno 2019

- **Innalzamento della temperatura di 2° C = 69 trilioni di dollari entro il 2100**
- **Innalzamento della temperatura di 1,5° C = 54 trilioni di dollari entro il 2100**
- **Le stime non tengono conto delle catastrofi naturali** → Nel **2017**, nei soli Stati Uniti, sono costate oltre **300 miliardi di dollari**

Cambiamento climatico

Gli impatti sull'economia in Europa

«Un pianeta pulito per tutti. Visione strategica europea a lungo termine per un'economia prospera, moderna, competitiva e climaticamente neutra»

*Comunicazione della
Commissione europea
28 novembre 2018*

- Nel **2017** le catastrofi legate alle condizioni meteorologiche hanno causato danni economici **per 283 miliardi di euro**
- Entro il 2100 le calamità naturali potrebbero colpire circa **due terzi della popolazione** europea rispetto all'attuale 5 %
- Entro il 2100 i danni annuali causati dagli straripamenti dei fiumi in Europa, che oggi ammontano a 5 miliardi di euro, potrebbero **salire a 112 miliardi di euro**

Cambiamento climatico

La strategia della Commissione europea



Azzerare le emissioni nette di gas ad effetto serra entro il 2050 attraverso l'intervento congiunto in 7 ambiti strategici

Comunicazione della Commissione europea - 28 novembre 2018

1

Efficienza energetica

attenzione particolare
agli "edifici a zero
emissioni"

➤ **Direttiva sull'efficienza energetica 2018/2002**

- nuovo obiettivo di efficienza energetica per il 2030 di almeno il **32,5%**
- **rivede ed estende** (oltre il 2020) l'**obbligo di risparmio energetico** annuo nell'uso finale, introdotto nella Direttiva del 2012/27/UE

➤ **Direttiva 2018/844 sulla prestazione energetica degli edifici**

- misure per **accelerare il ritmo delle ristrutturazioni energetiche degli edifici** anche attraverso politiche nazionali finalizzate a **mobilitare finanziamenti pubblici e privati e investimenti** per le attività di ristrutturazione

Efficienza energetica ed edilizia

Gli immobili in Europa



L'edilizia è responsabile
di circa



40%

del consumo
energetico



36%

delle emissioni
di CO2 nell'UE



35%

degli edifici dell'UE
ha più di 50 anni



75%

del parco immobiliare
è inefficiente sotto il
profilo energetico

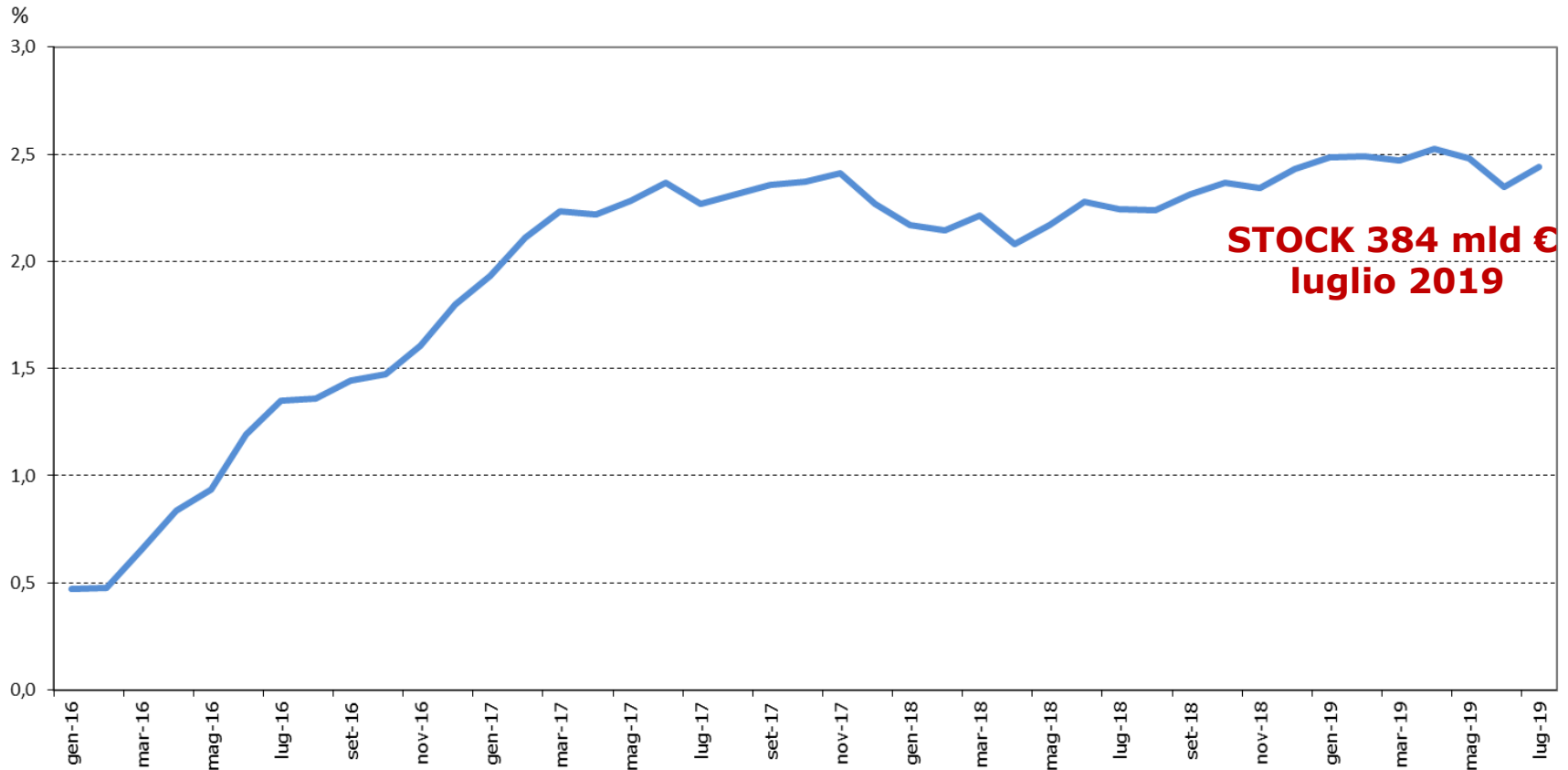
Fonte: Commissione europea

Indice

- **Cambiamento climatico ed efficienza energetica**
- **Il mercato immobiliare e il mercato dei mutui**
- **Le iniziative per favorire la riqualificazione energetica degli edifici**
- **I vantaggi della riqualificazione energetica degli edifici**

CONTINUA AD ESSERE POSITIVA LA DINAMICA DELLO STOCK DEI MUTUI RESIDENZIALI ALLE FAMIGLIE

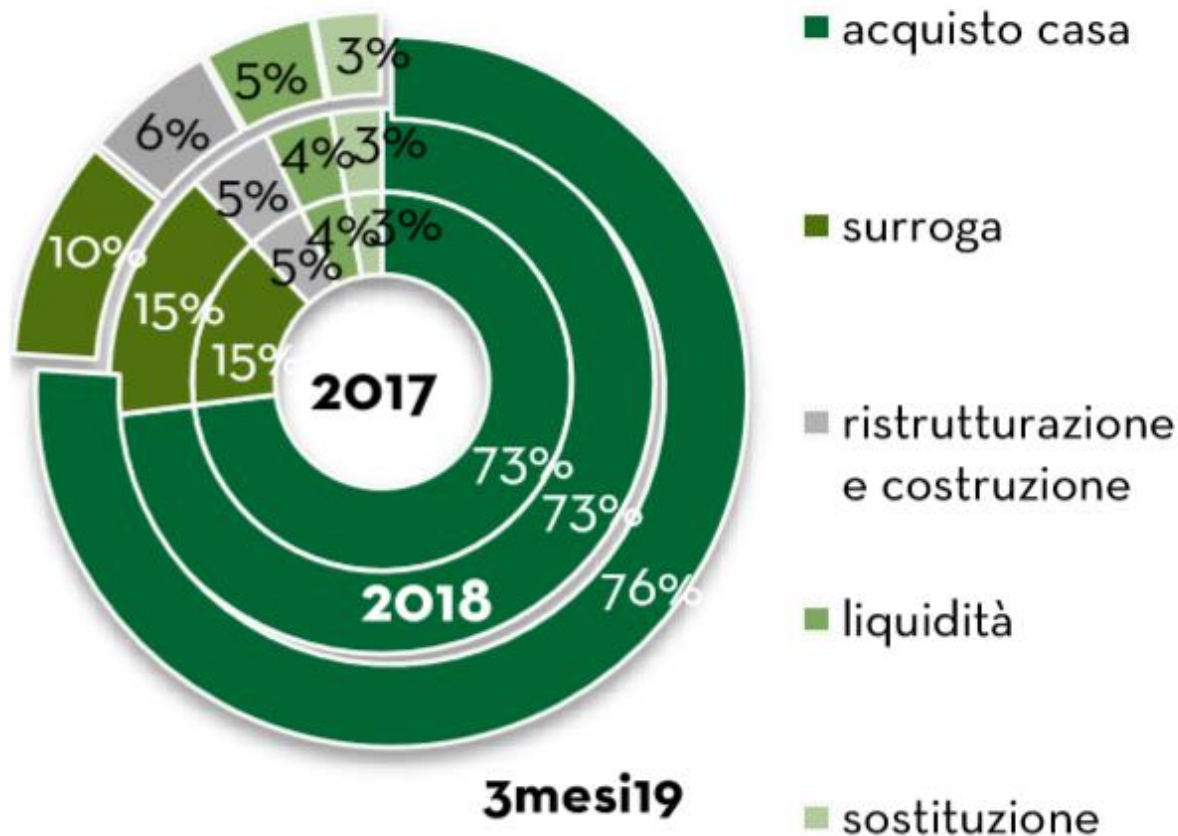
PRESTITI DELLE BANCHE ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA - variazioni % annue*



(*). Variazioni ricalcolate includendo i prestiti non rilevati nei bilanci bancari in quanto cartolarizzati e al netto delle variazioni delle consistenze non connesse con transazioni (ad. esempio, variazioni dovute a fluttuazioni del cambio, ad aggiustamenti di valore o a riclassificazioni). Fonte: elaborazioni Ufficio Studi ABI su dati Banca d'Italia

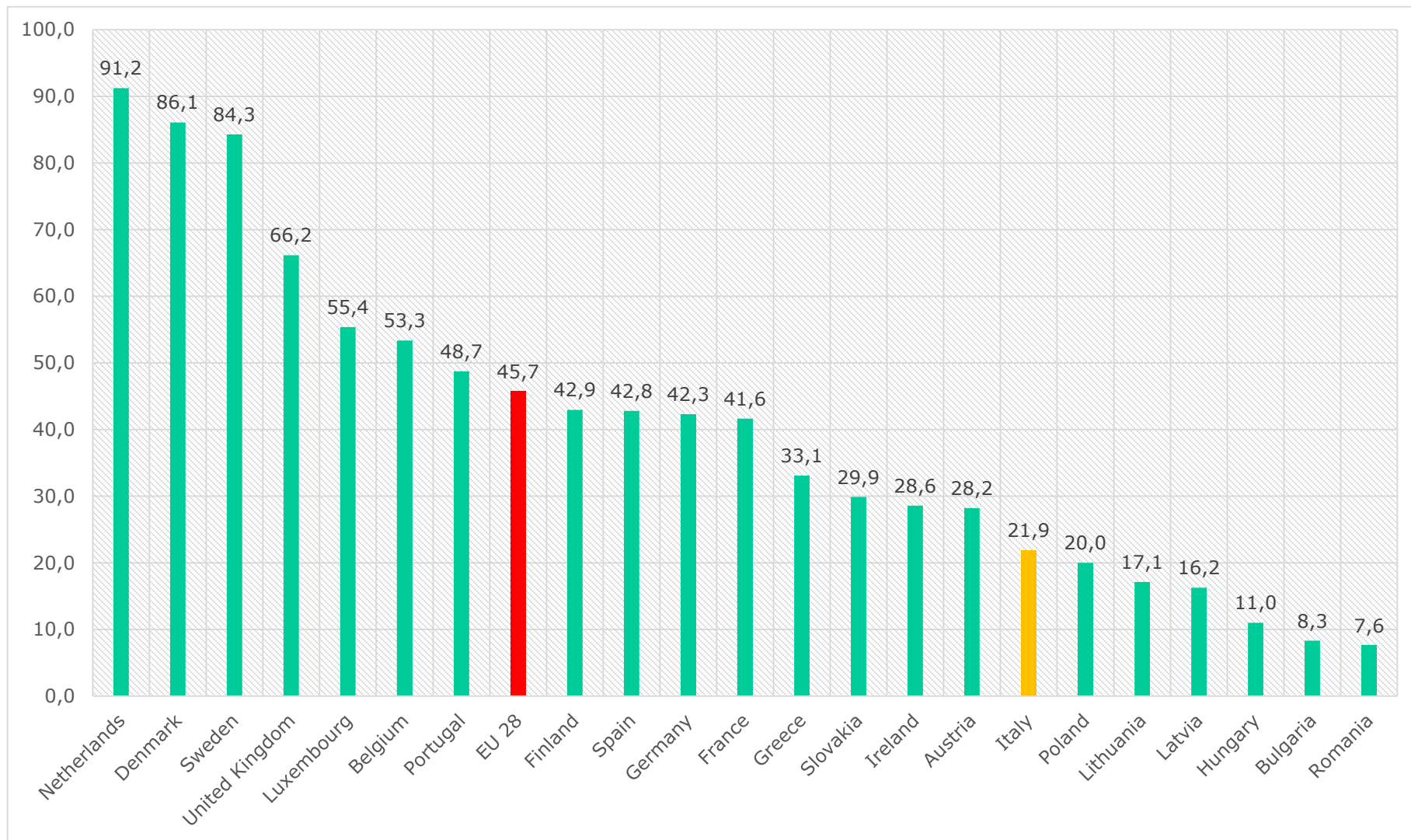
Tipologie di mutui alle famiglie consumatrici

Flussi; Ripartizione %

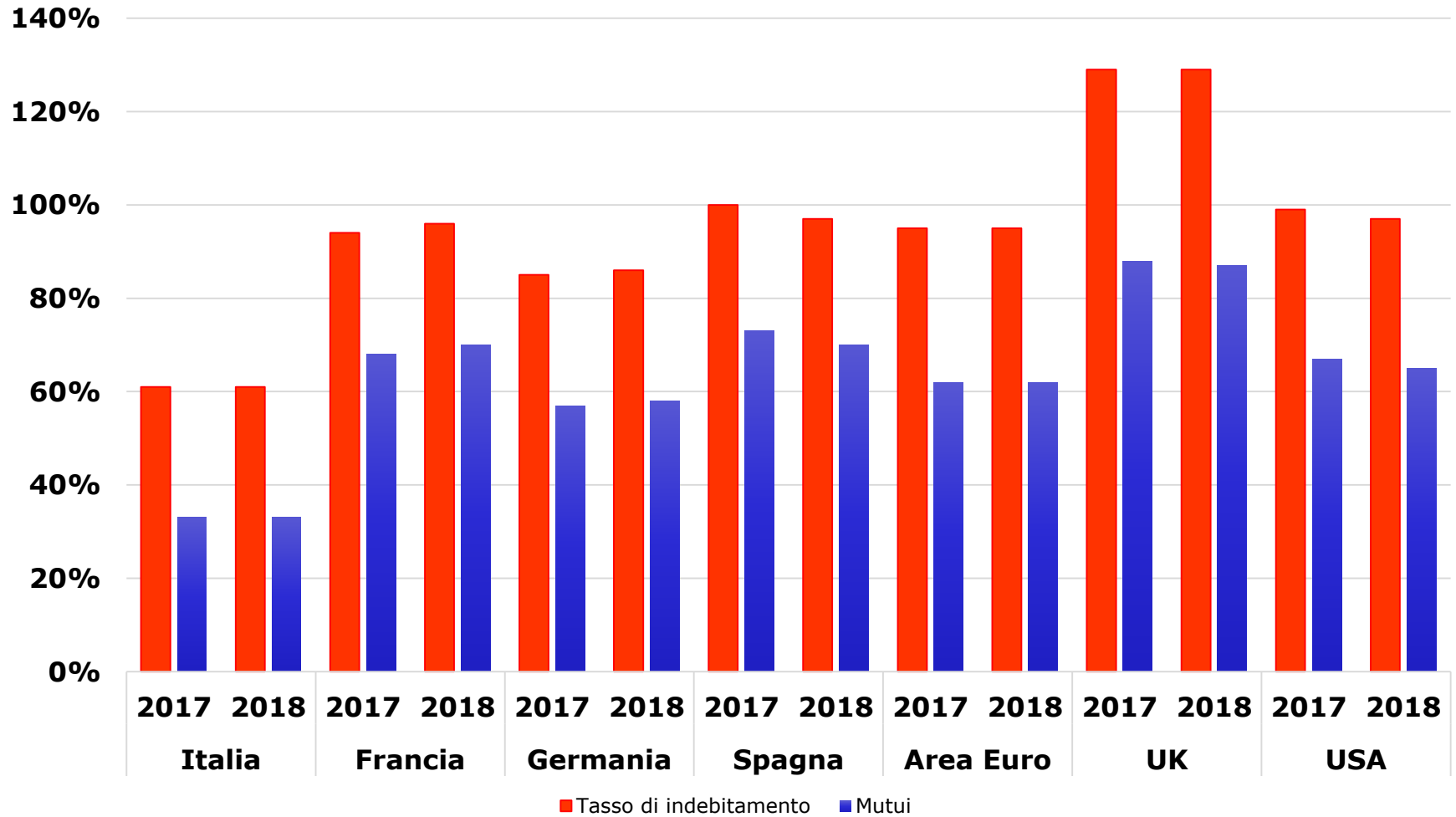


Fonte: «Osservatorio credito al dettaglio» – Giugno 2019 – Assofin, Crif, Prometeia

Mercato dei mutui in Europa (rapporto stock/PIL)

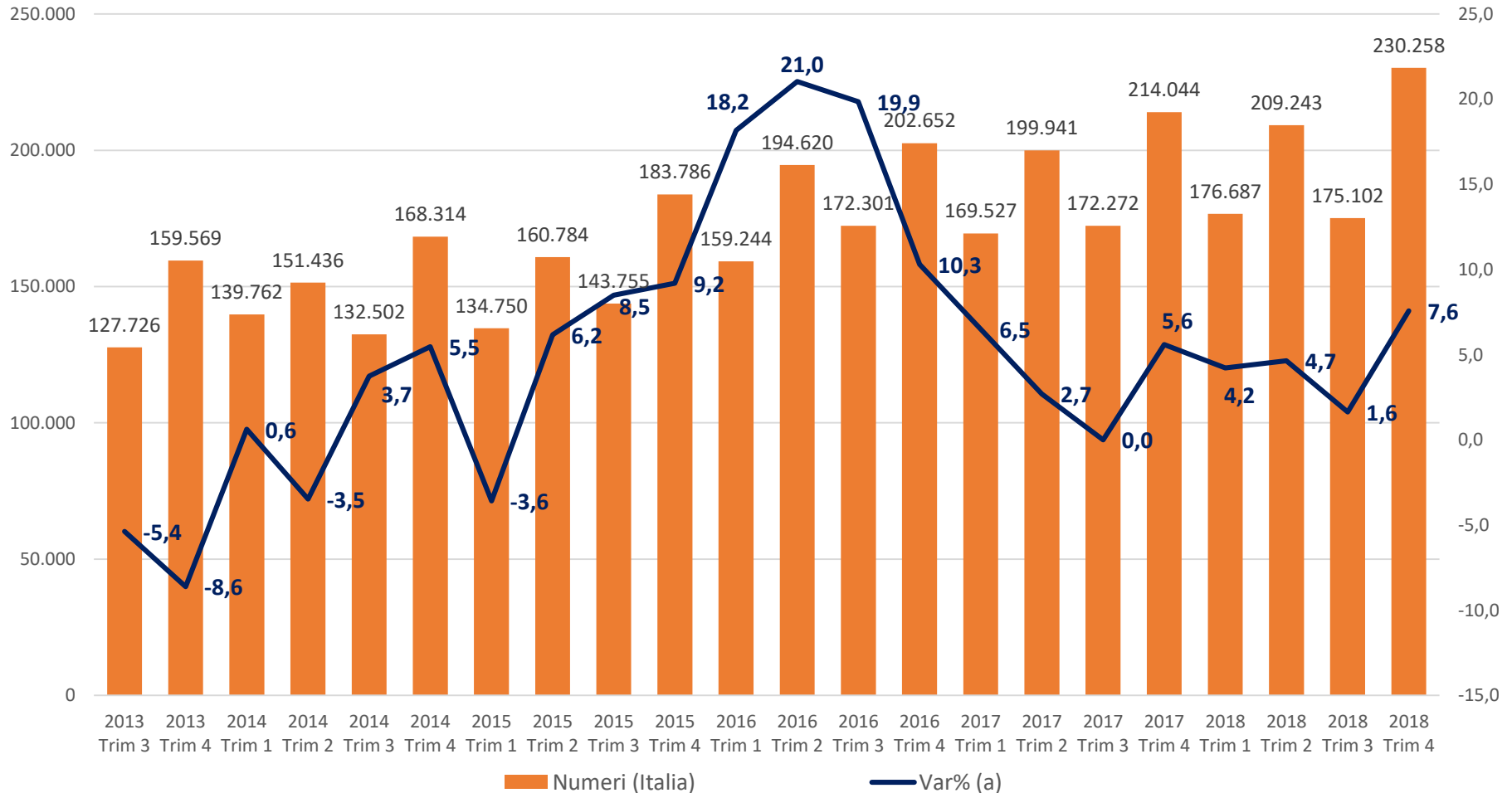


TASSO DI INDEBITAMENTO DELLE FAMIGLIE ITALIANE (in percentuale del reddito disponibile)



L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI DENOTA UN RECUPERO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPRAVENDITE DI UNITÁ IMMOBILIARI



(a) La variazione percentuale è calcolata sul trimestre dell'anno precedente.

Il mercato immobiliare in Italia

Abitazioni compravendute

+ 6,5%

Rispetto al 2017

578.647

Compravendite

94,3
miliardi
€

Fatturato

Valori di mercato

La **crescita** delle **transazioni immobiliari non è seguita da**
una conseguente **risalita dei valori di mercato**

Fonte: "Rapporto immobiliare residenziale 2019" su dati 2018, realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con ABI

Il mercato immobiliare in Italia

I valori delle abitazioni – I trimestre 2019

Acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento

-0,5%

Rispetto al trimestre precedente

-0,8%

Rispetto allo stesso periodo del 2018

-1,3%

Valore di mercato delle abitazioni "esistenti"

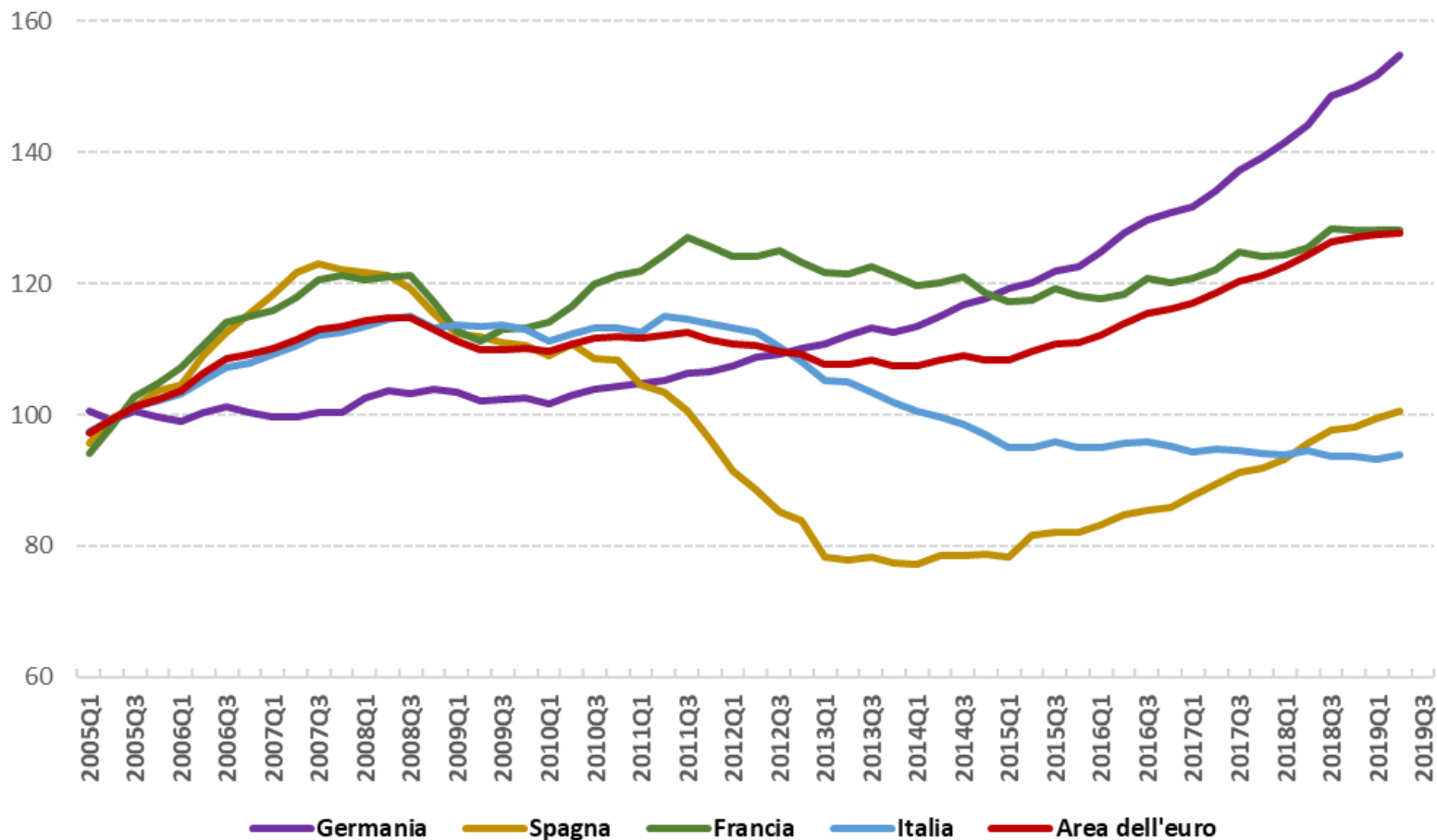
+1,7%

Valore di mercato delle abitazioni "nuove"

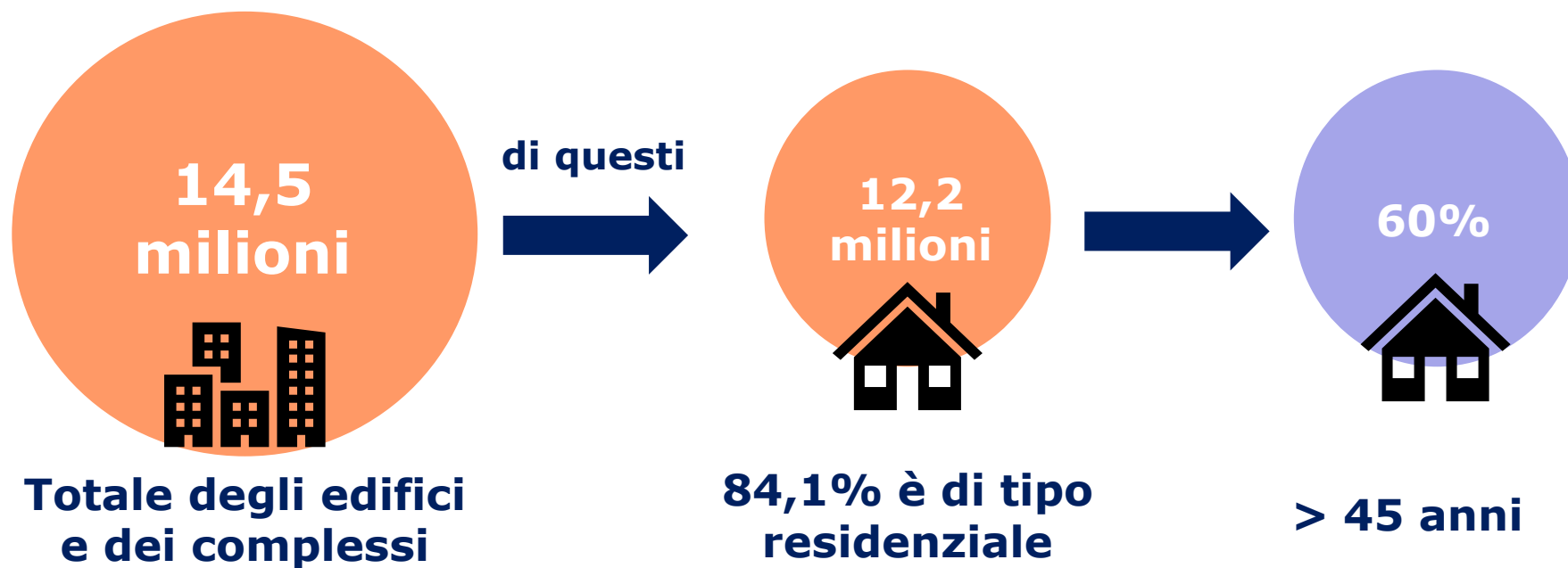
Fonte: Istat – Dati provvisori a luglio 2019

L'ANDAMENTO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI
(dati trimestrali, dati dal 2005Q1 al 2019Q2; media 2005=100)



Le caratteristiche del patrimonio immobiliare italiano

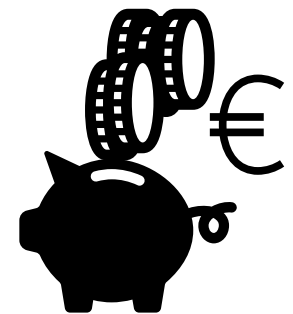


Fonte: Censimento Istat (2011)

Sviluppare il mercato immobiliare in Italia

Quali elementi possono favorire un ulteriore sviluppo del
mercato immobiliare nazionale

- **riqualificazione energetica degli edifici privati e pubblici**, che può influire positivamente sulla loro valorizzazione
- **maggiore consapevolezza** che la **valorizzazione** del proprio immobile rappresenta una possibile forma **di investimento**



Indice

- **Cambiamento climatico ed efficienza energetica**
- **Il mercato immobiliare e il mercato dei mutui**
- **Le iniziative per favorire la riqualificazione energetica degli edifici**
- **I vantaggi della riqualificazione energetica degli edifici**

Iniziative che ABI promuove e a cui partecipa

Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Terza edizione - 30 novembre 2018



Definizione di **principi, standard, regole e procedure** per la **corretta valutazione** degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la **trasparenza** e la **correttezza** nelle procedure di stima degli immobili

Tra le principali novità

Focus sulla rilevanza dell'**efficienza energetica** nella valutazione immobiliare



Iniziative che ABI promuove e a cui partecipa

Dichiarazione Congiunta per la valorizzazione degli immobili al fine di migliorarne l'efficienza energetica e ridurre gli impatti economici del rischio sismico

Sottoscritta da ABI e ANIA – Febbraio 2019



Condividere una strategia tra **mondo bancario** e **assicurativo** sia lato offerta che lato domanda

- Analizzare e valorizzare gli **strumenti di misura e verifica delle prestazioni**, al fine di calcolare i **risparmi ottenuti dall'efficientamento energetico**, che possano essere utilizzati per la progettazione di nuovi prodotti finanziari e assicurativi
- Sviluppare **iniziative congiunte di informazione e formazione** volte a favorire e diffondere la **cultura della prevenzione**, dell'**adattamento** e **della mitigazione dei rischi** derivanti dal **cambiamento climatico** e dagli **eventi sismici**

Iniziative che ABI promuove e a cui partecipa

Forum per gli investimenti energetici sostenibili

Realizzati nell'ambito del progetto "Smart Finance for Smart Buildings" della Commissione europea



Rafforzare la cooperazione tra pubblici e privati per **sviluppare programmi di investimento e di finanziamento** per la riqualificazione energetica degli edifici



In Italia, la **Commissione Europea** - in collaborazione con **ABI**, il **Ministero dello Sviluppo Economico** e l'**ENEA** - ha organizzato **3 Tavole Rotonde**

1. "Conferenza regionale sul finanziamento del rinnovamento energetico degli edifici per l'Italia, la Croazia e la Slovenia" - Milano, sede ABI - 16 novembre 2017
2. "Tavola Rotonda Nazionale sul finanziamento della riqualificazione energetica degli edifici in Italia" - Roma, sede ABI - 24 maggio 2018
3. "Seconda Tavola Rotonda Nazionale sul finanziamento della riqualificazione energetica degli edifici in Italia" - Roma, sede ABI - 5 febbraio 2019



Alcuni **partecipanti**: Mondo finanziario, Governi nazionali, Sviluppatori di progetti, Operatori della filiera delle ristrutturazioni edilizie e Agenzie locali e regionali

<https://ec.europa.eu/energy/en/financing-energy-efficiency/sustainable-energy-investment-forums>

Iniziative che ABI promuove e a cui partecipa



Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI)

Promossa dalla European Mortgage Federation - European Covered Bond Council (EMF-ECBC)



Individuare, a **livello europeo, strumenti** che possono consentire lo **sviluppo di un mercato dei mutui** per migliorare l'efficienza energetica degli immobili

Alcuni partecipanti

- Banche → **45 banche di vari Paesi**
- Assicurazioni
- Valutatori
- PMI
- Utilities
- Istituzioni governative
- Amministrazioni pubbliche
- Esperti in efficienza energetica ed edilizia sostenibile

- Italia →
- Belgio
- Danimarca
- Finlandia
- Francia
- Germania
- Norvegia
- Olanda
- Portogallo
- Romania
- Regno Unito
- Spagna
- Svezia

Adesione formale di
9 banche

- Banca MPS
- Banca Popolare dell'Alto Adige
- Banco BPM
- BNL Gruppo BNP Paribas
- BPER Banca
- Crédit Agricole
- Friulovest Banca
- Société Générale CIB
- UniCredit

Iniziative che ABI promuove e a cui partecipa

NEW

Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione energetica degli immobili



- Individuare gli **strumenti più idonei** che possono **favorire l'offerta di finanziamenti/investimenti** per la riqualificazione energetica degli edifici in Italia
- Diffondere a livello nazionale la **cultura dell'efficienza energetica, nell'ottica di favorire la domanda** di interventi di riqualificazione energetica

PARTECIPANTI Direzione Generale Energia della Commissione Europea; Presidenza del Consiglio dei Ministri; Banca d'Italia; Ministero dell'Ambiente; Ministero dell'Economia e delle Finanze; Ministero dello Sviluppo Economico; ABI; ABI Lab; ANCE; ANIA; Associazioni dei consumatori; Confedilizia; ENEA; Federazione Ipotecaria Europea

1° RIUNIONE **25 Settembre 2019**

Indice

- **Cambiamento climatico ed efficienza energetica**
- **Il mercato immobiliare e il mercato dei mutui**
- **Le iniziative per favorire la riqualificazione energetica degli edifici**
- **I vantaggi della riqualificazione energetica degli edifici**

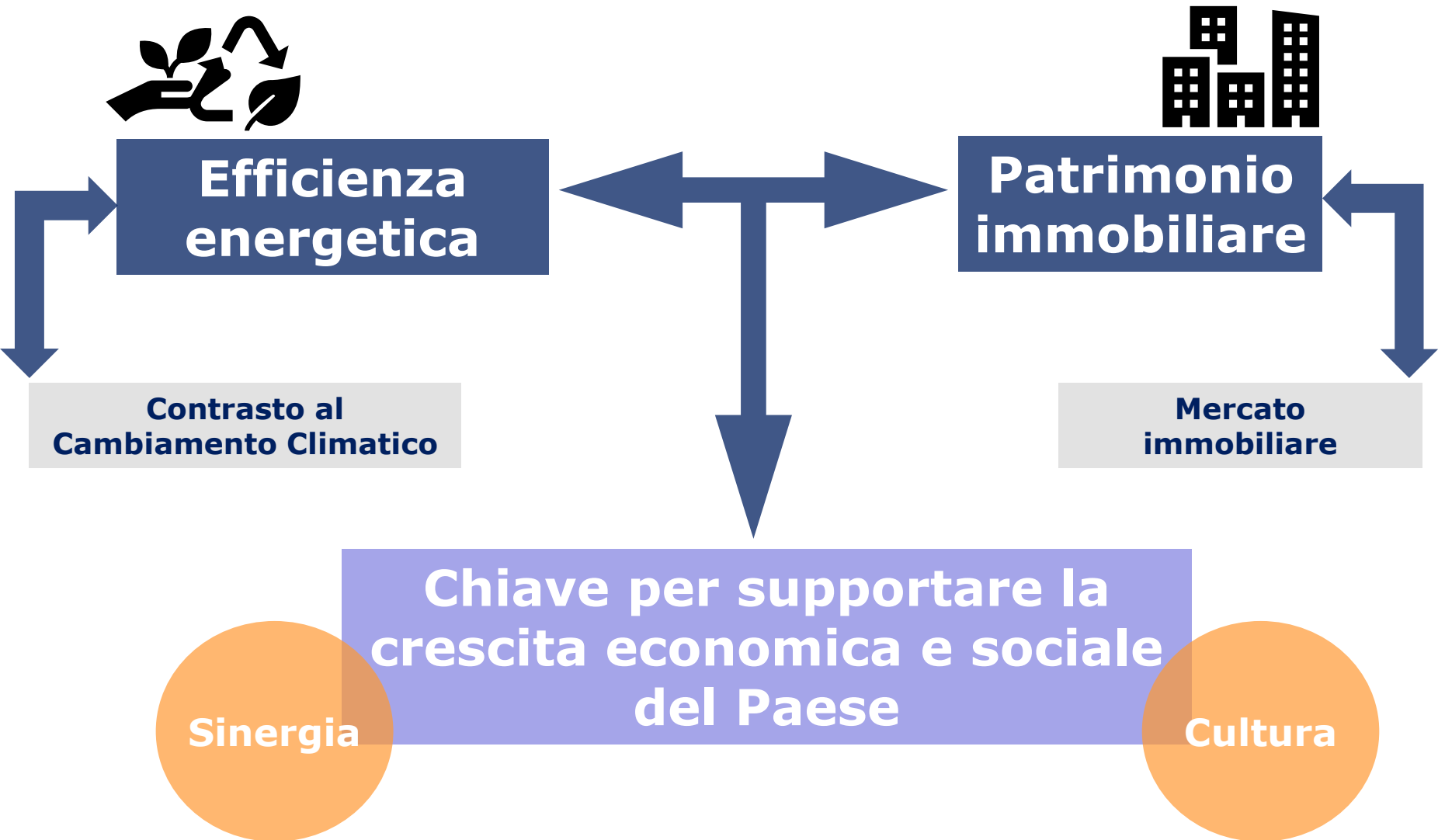
La riqualificazione energetica degli immobili

Vantaggi economici, ambientali e sociali

- **Miglioramento della qualità del mercato immobiliare**
- **Crescita di posti di lavoro attraverso, ad esempio, maggiori investimenti nel settore dell'edilizia**
- **Riduzione delle emissioni di gas serra**
- **Migliore qualità della vita**
- **Minore consumo energetico delle famiglie e conseguente diminuzione delle bollette**
- ...



La riqualificazione energetica degli immobili



Grazie per l'attenzione

E-mail: s.razzi@abi.it

Tel: +39 06.67.67.854

NOTIFICATION:

By reading this document you will be deemed to have understood the statements set out below.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are solely based on publicly available information.

This document and the information, statements and opinions contained in the document are intended for information purposes only and do not replace independent professional judgment.

This document and the information, statements and opinions contained in the document do not constitute any solicitation or a public offer under any applicable legislation or an offer to sell or solicitation of an offer to purchase or subscribe for securities or financial instruments or any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments.

Neither the Associazione Bancaria Italiana nor any of its representatives shall accept any liability whatsoever (whether in negligence, tort or otherwise) arising in any way in relation to the statements contained herein or in relation to any loss arising from their use or otherwise arising in connection with this document.

Nothing in this document shall be construed as investment, legal, tax or other professional advice by ABI.