



La “Case Green” a supporto di mutui sostenibili

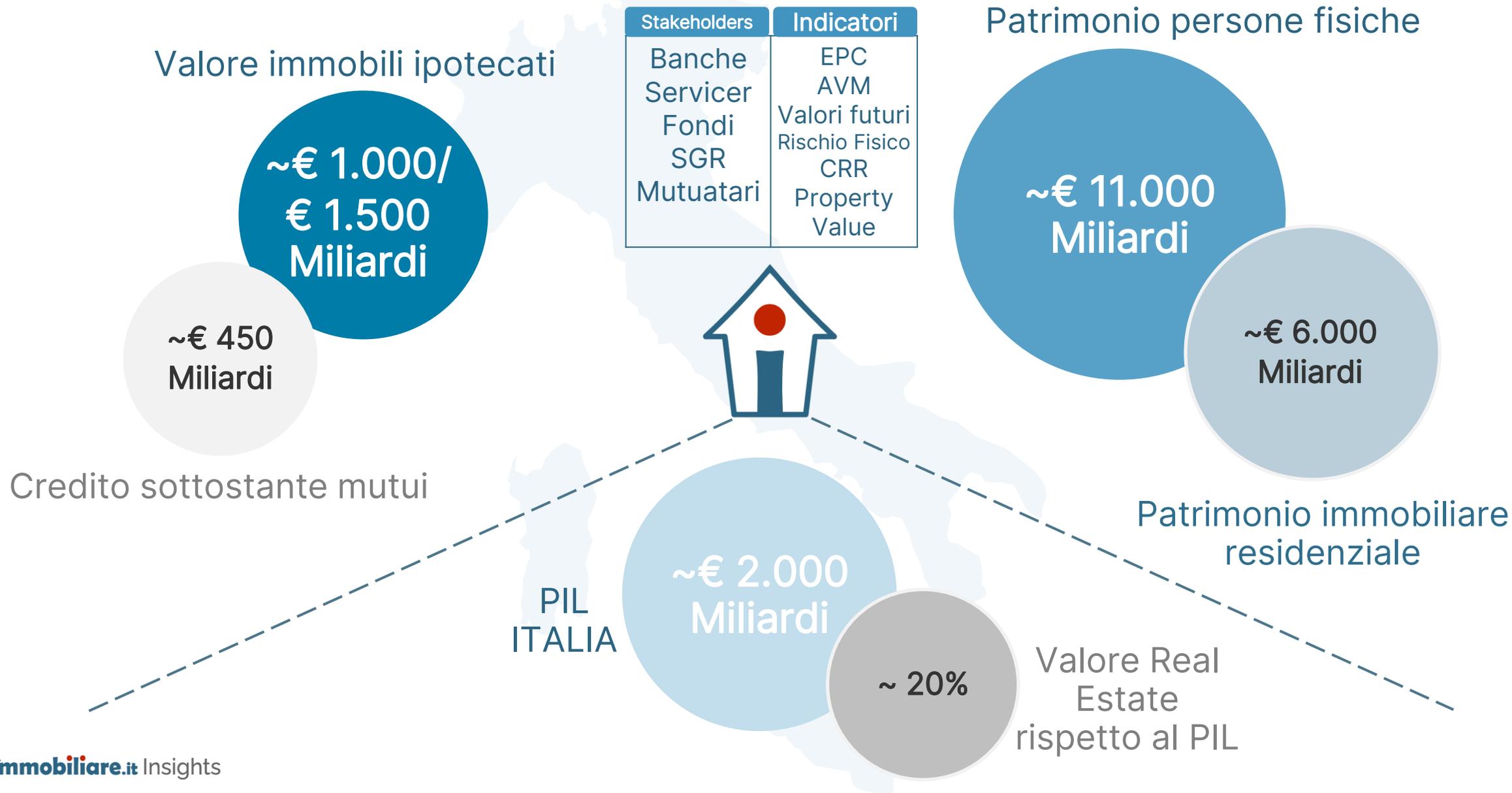
La connessione tra efficienza energetica e valori immobiliari



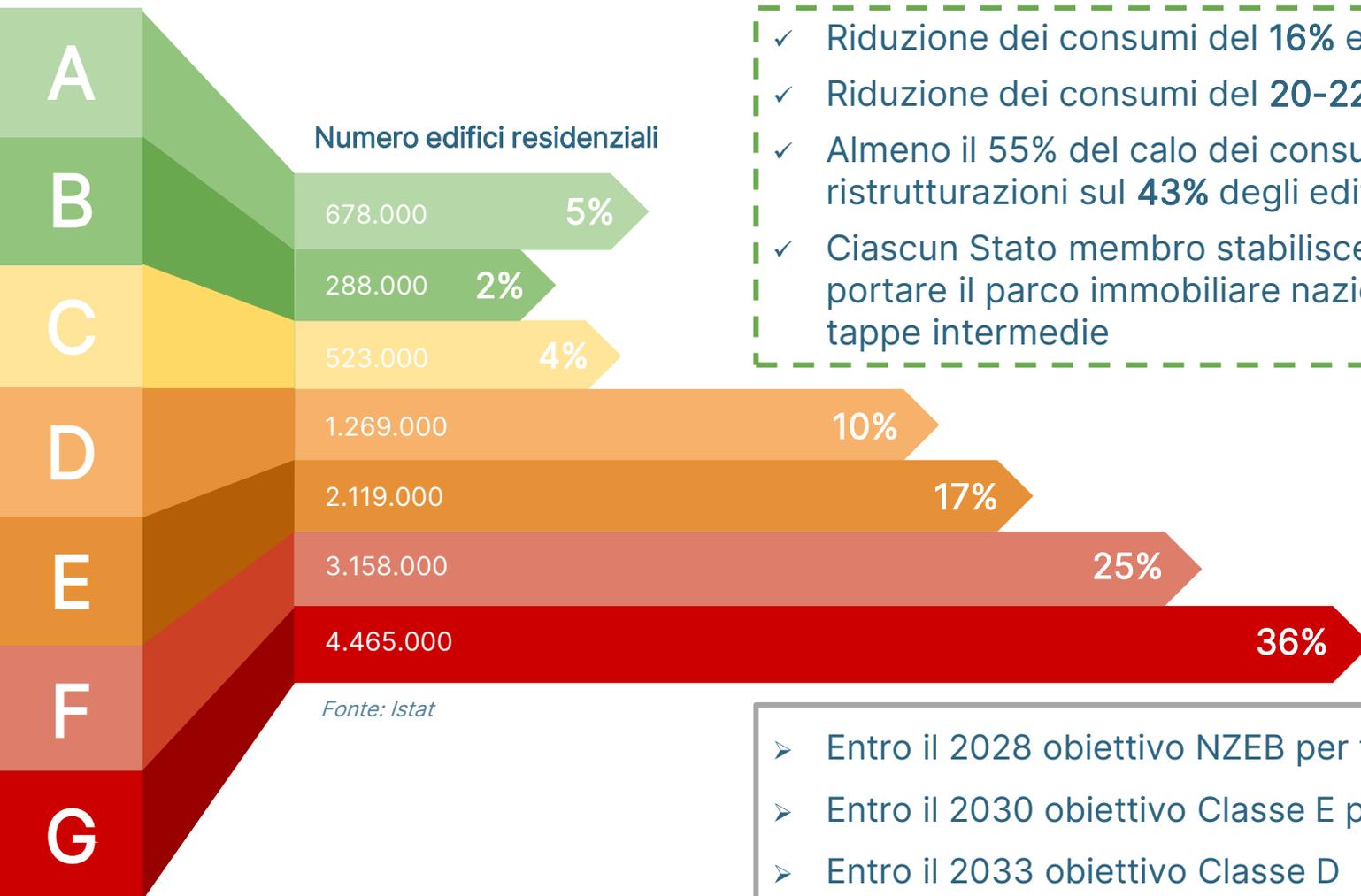
10° CONVEGNO SERCOMATED INCONTRA

Milano, 23 maggio 2024

Why this matters?



La qualità dello stock: quanti edifici necessitano di ristrutturazione?



- ✓ Riduzione dei consumi del **16%** entro il **2030**
- ✓ Riduzione dei consumi del **20-22%** entro il **2035**
- ✓ Almeno il **55%** del calo dei consumi medio di energia primaria deriva da ristrutturazioni sul **43%** degli edifici residenziali con le prestazioni peggiori
- ✓ Ciascun Stato membro stabilisce una **“traiettoria nazionale”** con lo scopo di portare il parco immobiliare nazionale ad **emissioni zero** entro il **2050** con tappe intermedie

New
EPBD

Old
EPBD
Draft

- Entro il 2028 obiettivo NZEB per tutte le nuove costruzioni
- Entro il 2030 obiettivo Classe E per il 15% più energivoro
- Entro il 2033 obiettivo Classe D

Immobili Green: distribuzione sul territorio

Breakdown territoriale efficienza energetica RRE

% di annunci con classe A su Immobiliare.it, annunci relativi all'anno 2023 (elaborazione Maggio 2024)



N. Regioni	% di Classe >A
Tre	> 15%
Sei	10% - 15%
Quattro	7% - 10%
Sette	< 7%



Highlights

Il Nord-Est si dimostra la macro area con la più alta percentuale di edifici con Classe Energetica A.

Centro Italia presenta in media una percentuale di edifici in Classe Energetica A al di sotto del 15%.

Il Sud Italia, parte del Nord ovest hanno i risultati peggiori in termini di efficienza energetica.

Immobili Green: trend e prezzi

Variazione dei prezzi in relazione alla classe energetica

Residential Real Estate, €/mq, 01/2021 – 10/2023



Highlights

+13%

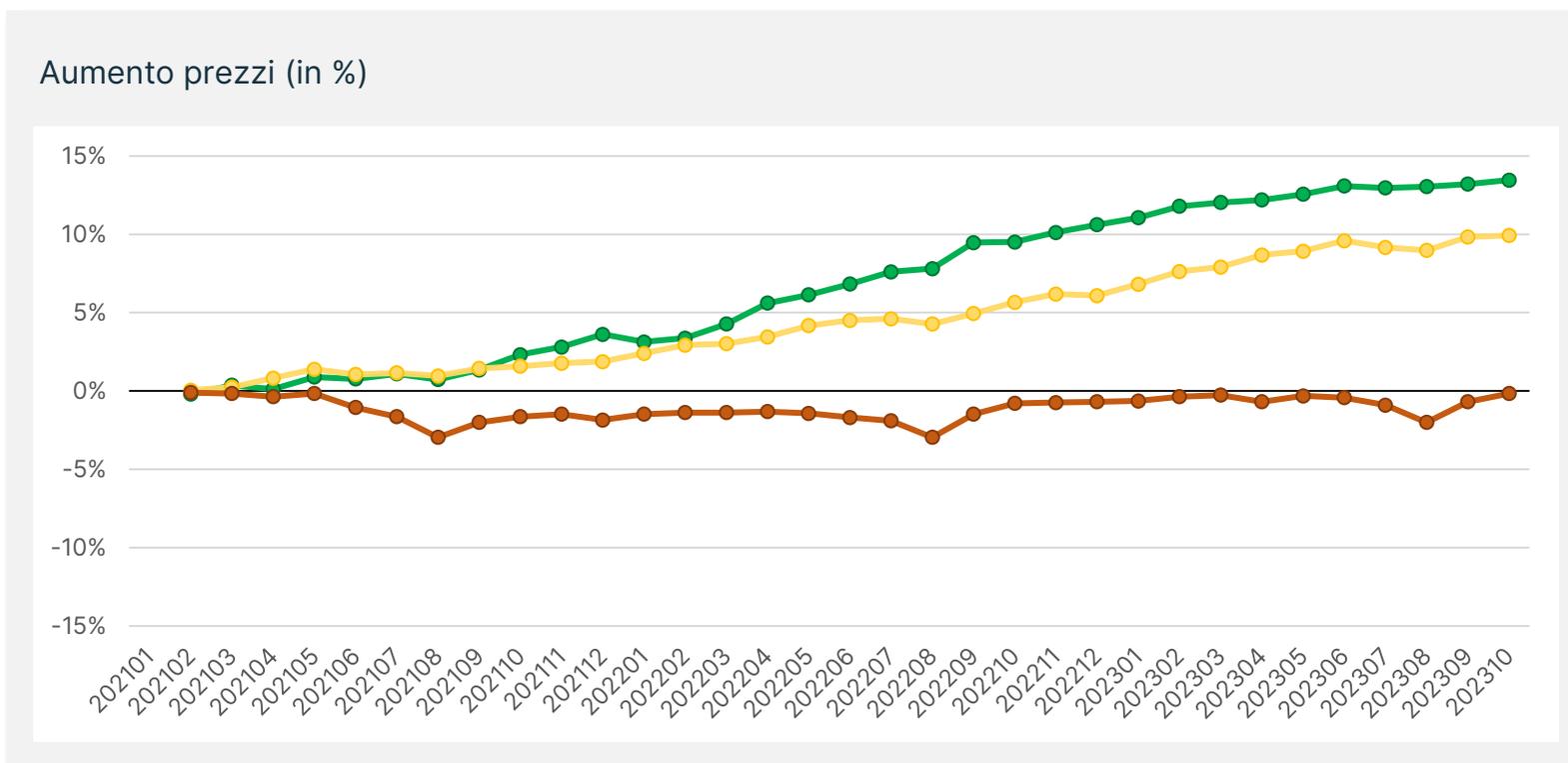
Aumento del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica alta** (A1, A2, A3, A4)

+10%

Aumento del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica media** (B, C, D)

0%

Aumento del prezzo al mq degli edifici con **classe energetica bassa** (E, F, G)



Legenda

APE = classi A1, A2, A3, A4

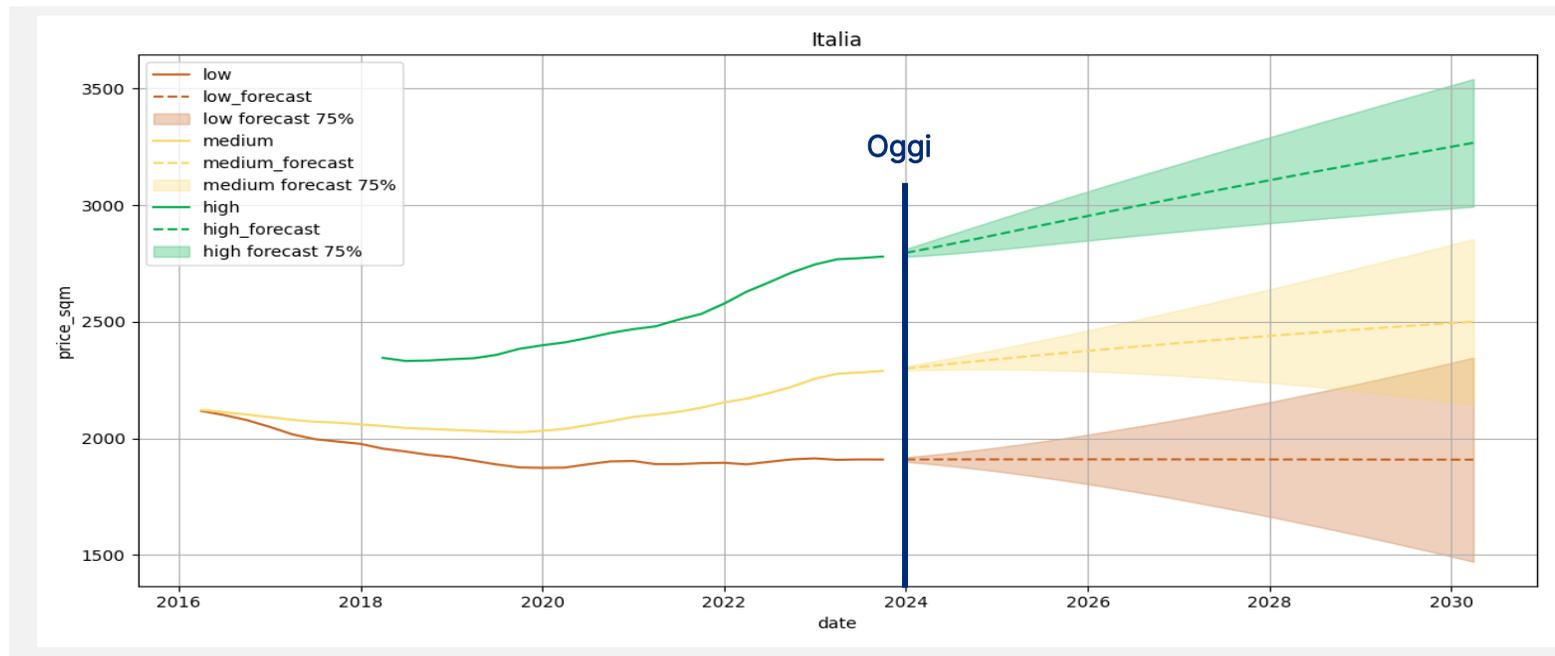
APE = classi B, C, D

APE = classi E, F, G

Immobili Green: forecast al 2030

Previsione della variazione dei prezzi in relazione alla classe energetica

Residential Real Estate, €/mq, 2016 – 2030



Highlights 2030 ⁽¹⁾

+10%

Aumento del prezzo al mq degli edifici con classe energetica alta (A1, A2, A3, A4)

-5%

Diminuzione del prezzo al mq degli edifici con classe energetica media (B, C, D)

-20%

Diminuzione del prezzo al mq degli edifici con classe energetica bassa (E, F, G)



"L'IMPATTO DELLA CLASSE ENERGETICA SUI PREZZI DELLE CASE"



[Link to Working paper](#)

Il prezzo delle case più efficienti energeticamente (classi A1, A2, A3, A4) è maggiore del **25%** rispetto alle case con le peggiori prestazioni energetiche (classe G)
Il differenziale di prezzo è estremamente variabile tra province a causa delle diverse:

- Condizioni climatiche
- Quadri normativi regionali in tema di efficienza energetica

Sfide per il mercato bancario per rispettare i requirement



GAP INFORMATIVO SULLO STOCK



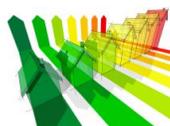
Ca. 4,7 Milioni di APE residenziale in SIAPE rispetto a ca. 35 milioni di unità immobiliari (abitazioni principali e pertinenze)



LIMITATA ACCESSIBILITÀ DELLE INFORMAZIONI PUBBLICHE O ASSENZA DI INFORMAZIONI



- 2 regioni che non forniscono dati aggregati (Campania e Sardegna)
- Solo 5 catasti energetici regionali interrogabili digitalmente



UTILIZZO DEL BENCHMARK DI CONFRONTO PER EU TAXONOMY



I dati del benchmark nazionale di riferimento (SIAPE) riporta solo dati aggregati da interfaccia pubblica



METODOLOGIE DISOMOGENEE A LIVELLO ITALIANO ED EUROPEO



Assenza di EU EPC template a livello europeo con criteri comuni⁽¹⁾

Soluzioni dell'industria - Best PropTech Practices

Epc Data Remediation

STOCK

1 RICOSTRUZIONE MASSIVA DEI DATI DI PERFORMANCE ENERGETICA E RISCHIO FISICO



- Recupero massivo di Classe, Consumi e Emissioni CO2 e esposizione a rischi fisico
- Tecnologia estrattiva di fonti pubbliche
- Machine learning models per stima statistica dei dati missing

NUOVI MUTUI

2 AGGIORNAMENTO POLICY DEL CREDITO CON RACCOLTA DATI ENERGETICI (EPC) AT ORIGINATION

Soluzioni dell'industria - Best PropTech Practices

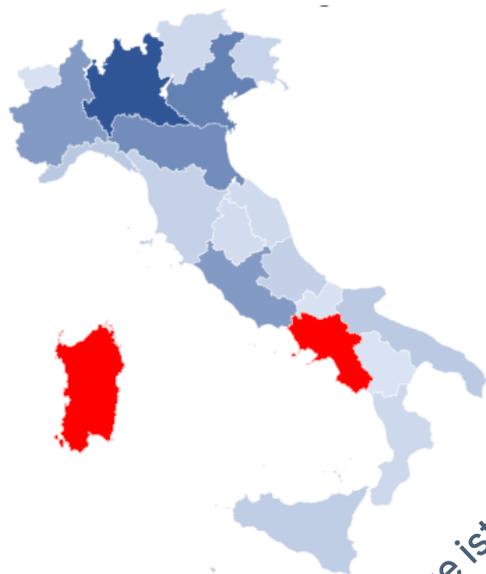
Epc Data Remediation

SI/PE

+ 5 milioni

SI/PE: ca. #5,7 Milioni APE registrate al 20/05/2024

2 regioni risultano prive di informazioni sulla performance energetica degli immobili (Sardegna e Campania)



Coverage istituzionale
Coverage industriale



- Le banche sono chiamate a recuperare i KPI di prestazione energetica su tutti i collateral
- Bassa disponibilità di APE da fonti pubbliche e difficoltà di accesso
- Data quality issues

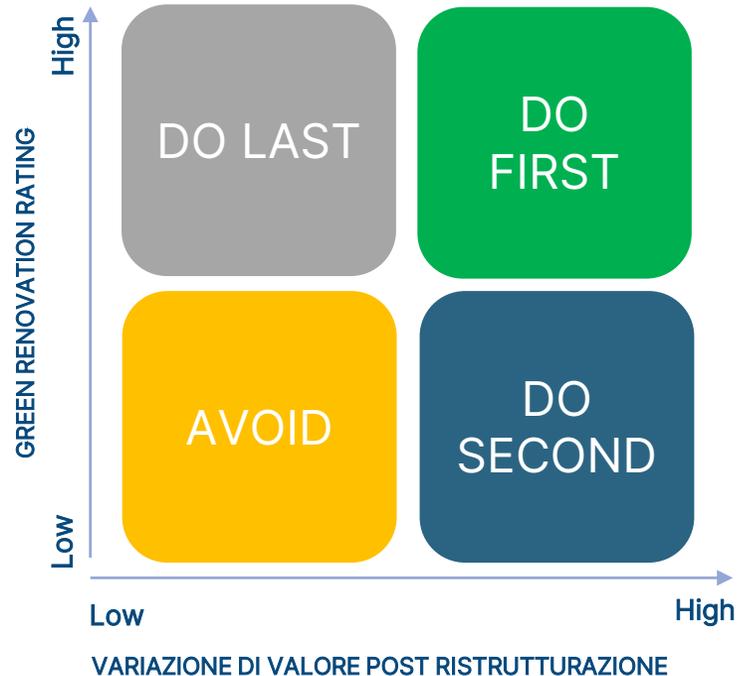
immobiliare.it Insights

Fonti pubbliche e annunci
+20 milioni

Immobiliare.it Insights:
+20.000.000 APE da EPC
puntuali e listings ad oggi, tutte
le regioni risultano coperte

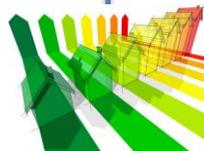


Best practices: identificazione garanzie a rischio



- L'analisi permette al loan manager una **vista clusterizzata del collateral book** tra variazione di valore post ristrutturazione e fattibilità economica
- Il gestore può intervenire in maniera mirata sul cliente per proporre finanza agevolata con **potenziali impatti positivi sul GAR**
- La garanzia migliora valore a difesa di LTV e aumenta il Property Value per la CRR 3

Strumenti



Simulatori per educare/originare sui clienti nuovi e esistenti, **ricostruzione massiva dei dati EPC**, previsione valori futuri



Grazie



Luca Delle Femine

Head of Strategy

Luca.dellefemine@immobiliare.it

insights@immobiliare.it

10° CONVEGNO SERCOMATED INCONTRA