

---

# **IL VALORE DELLA TRANSIZIONE ENERGETICA NEGLI INVESTIMENTI REAL ESTATE**

*Daniele Pronesti*

*Presidente Comitato Economia Circolare ed Investimenti Sostenibili*

*Confindustria Assoimmobiliare*

*26 Febbraio 2020*

# Il settore real estate è tra i maggiori emettitori di CO<sup>2</sup> contribuendo a generare rischi, chiamati *Climate Risk*, che si ripercuotono sulla medesima *industry*

## 40%

Emissioni globali di CO<sub>2</sub> derivanti dall'industria Real Estate.<sup>1</sup>

## 33%

Consumi energetici globali derivanti dall'industria Real Estate.<sup>1</sup>



## Climate Change

Fenomeno fisico generato dalle emissioni di CO<sub>2</sub> e risultante nel mutamento repentino dei modelli climatici conosciuti.

### Climate risk del Real estate



#### Rischi fisici

- Eventi meteo estremi
- Variazione temperatura



#### Rischi di transizione

- Sostituzione per obsolescenza
- Adattamento normativo
- Povertà energetica
- Credit Ranking ESG Linked

# Rischi fisici: *Not financial data yet financial implications.* Gli eventi climatici estremi hanno delle ricadute economiche valore degli immobili

## Fondo/Portafoglio Immobiliare



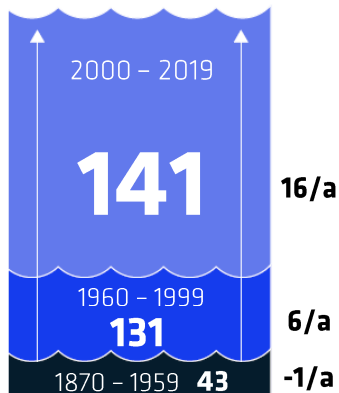
### Investitori

- Banche
- Fondi di investimento
- Società di gestione (Sgr, Siiq, Sicaf)
- Assicurazioni
- Fondi pensione



### Andamento delle maree a Venezia

Sopra i 110 cm

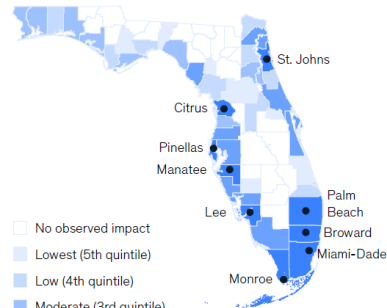


16/a

6/a

-1/a

### Svalutazione asset in relazione a previsioni innalzamento livello del mare in Florida



5 - 80 \$/ld  
Oggi - 2050



### Svalutazione

- + i costi assicurativi
- + costi manutentivi

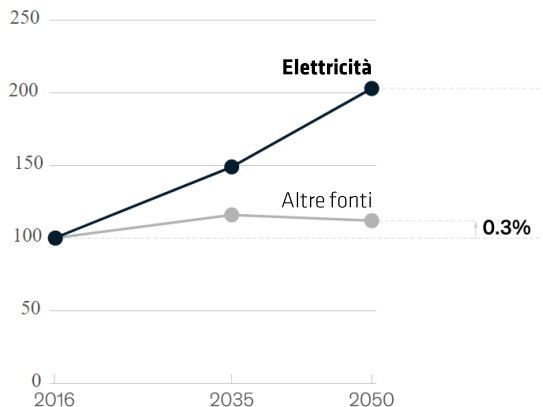


## Climate Change

# L'elettificazione degli immobili (server, IoT, data storage) guida la domanda di energia elettrica imponendo un efficiente di gestione dei consumi

## La domanda di energia elettrica cresce sette volte più velocemente delle altre fonti

Domanda finale di energia, indicizzata (2016=100)



CAGR%

2.1%

0.3%

Ripartizione della domanda finale di energia elettrica%



Buildings<sup>3</sup>



Transport<sup>4</sup>



Industry



## Svalutazione

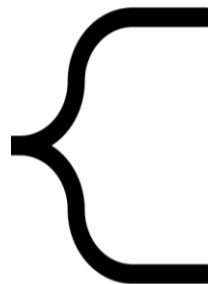
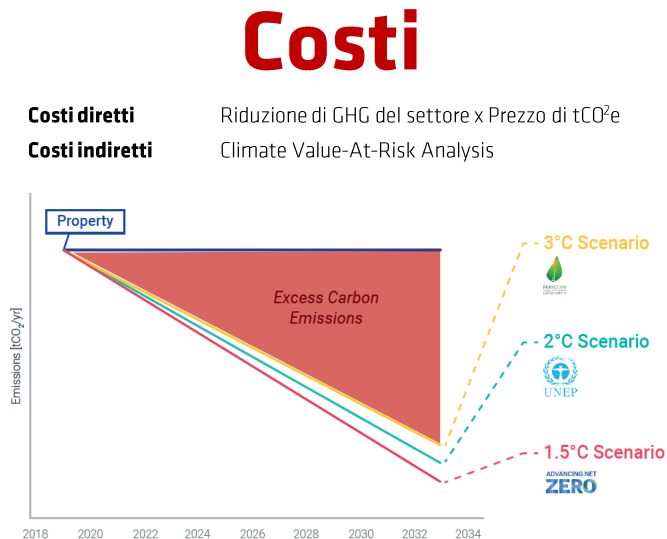
1. Compressione Cash Flow
2. Erosione IRR
3. Riduzione Net Present Value
4. Svalutazione Asset



## Valorizzazione

1. Premium Price del + 3,69% ogni step di certificazione
2. Absorbition rate (meno del 50% del tempo necessario per i brown-peers)

# La combinazione dei *Climate Risk* espone il mercato ad un indebolimento sistemico e riduce la marginalità degli investimenti *Real Estate*



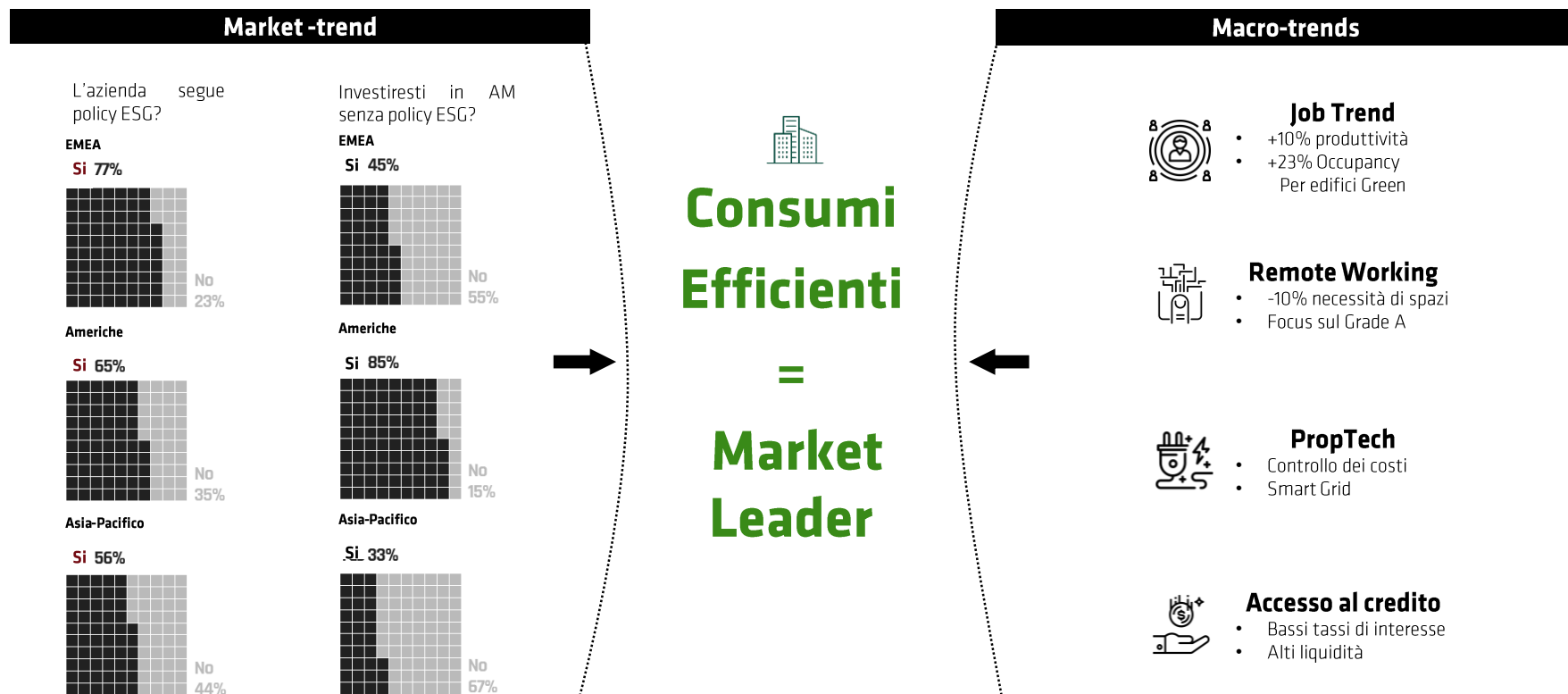
**Fragilità del mercato**



**Svalutazione**

- Shift in Consumer demand
- Minore attrattività asset

# Evoluzione normativa, crisi pandemica e dinamiche di mercato, spingono gli investitori verso logiche ESG (Environmental, Social e Governance)



1. Rapporto Immobiliare, Nomisma, Febbraio 2020

2. COVID-19: Global Real Estate Implications, JLL Global,

# L'obsolescenza energetica degli edifici ha delle ricadute sull'economia finanziaria e reale del Paese.

---

## 60%

Percentuale della ricchezza netta delle famiglie italiane investita nel mattone .

## 5.346

I miliardi di euro detenuti dagli italiani in immobili residenziali.

## 384

I miliardi erogati dalle banche italiane per l'acquisto di immobili

## 1970

Il 58% delle abitazioni italiane è stata costruita prima di questa data

## 3,5x

Il moltiplicatore degli Investimenti nel settore delle costruzioni

# L'obsolescenza energetica degli edifici ha delle ricadute sull'economia finanziaria e reale del Paese.

# 60%

Percentuale della ricchezza netta delle famiglie italiane investita nel mattone .

# 5,16



# 384

I miliardi erogati dalle banche italiane per l'acquisto di immobili

## Cosa stiamo mettendo a rischio?

1. I valore dei risparmi degli Italiani
2. La solidità delle banche e il sistema del credito.
3. La competitività del sistema Paese



# Leading the pack: l'efficienza energetica degli immobili può essere interessata dal 68% degli Investimenti previsti dal PNRR

## 211 €mld

Piano investimento pari a 7x Marshall Plan

### 67 €mld

Rivoluzione verde e transizione ecologica

**Immobili Certificati**

**Decarbonizzazione**

**Economia Circolare**

### 32 €mld

Infrastrutture per mobilità sostenibile

**Upgrade delle infrastrutture fisiche e digitali**

### 46 €mld

Digitalizzazione, Innovazione e competitività

**Smart district**

# **Take aways: Tre binari di sviluppo per avviare il percorso di transizione**

---

## **1. ASSE ISTITUZIONALE**

- Incentivare il dialogo tra stakeholder e con i regolatori con l'obiettivo di sostenere l'industry nel percorso di transizione energetica.
- Creazione di tavolo di missione dedicato alla transizione e resilienza energetica
- Semplificazione Suprbonus 110% e apertura del medesimo agli OICR

## **2. ASSE STUDI E RICERCHE (dati, dati, dati!)**

- Analisi e monitoraggio del settore che oggi risulta carente di *hard-data*, per definirne size, perimetro e caratteristiche.
- Aprire Il Siape alla fruizione pubblica e rendere il mercato più trasparente

## **3. FORMAZIONE FINANZIARIA SOSTENIBILE**

- Attori pubblici e privati non visualizzano i costi diretti e indiretti dell'obsolescenza energetica.
- Necessario una maggiore sensibilizzazione sugli impatti economici-finanziari che derivano per il singolo e per il paese nel non adattarsi

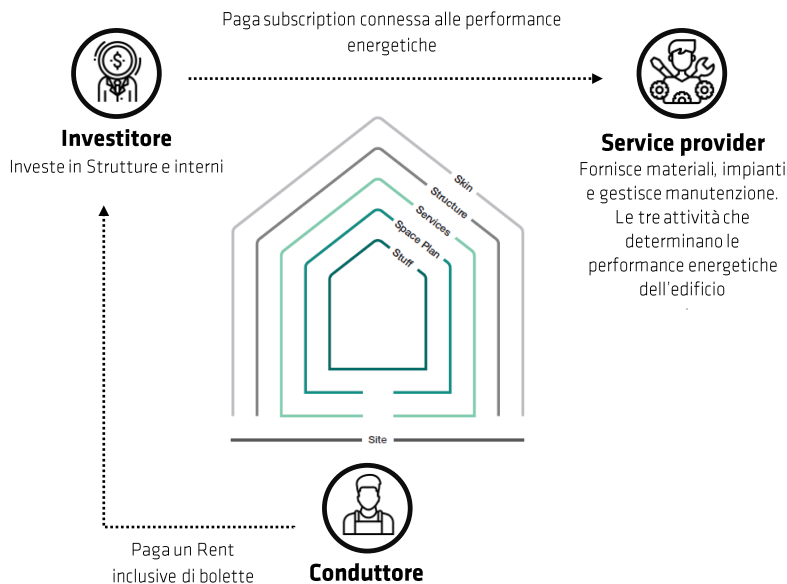
***Daniele Pronesti,***  
*Presidente Comitato Economia Circolare ed Investimenti Sostenibili*  
*Confindustria Assoimmobiliare*

*26 Febbraio 2020*

# Il Performance Procurement estende il modello *product-as-a-service* all'intero immobile.

## Valore da catturare:

Il 20-40% dell'energia utilizzata negli edifici può essere conservata attraverso la manutenzione predittiva dei suoi componenti. I materiali sono underperformanti



## Opportunità di profitto:

Il costo di abbonamento è inferiore al costo derivante dalla proprietà e gestione lungo il ciclo di vita dell'asset. L'investitore non immobilizza *capital budget* ma *operational budget*

