Sigest
REAL ESTATE, 1989

Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali

Trasformazione dei bisogni, nuove forme dell’abitare e innovazione della filiera

Vincenzo Albanese ceo Sigest

Milano, 7 marzo 2018

Numero compravendite in Italia 2017*

15% nuovo
85% usato

Composizione degli acquisti

Città	Milano	Var % 2017/2016	Roma	Var % 2017/2016	Torino	Var % 2017/2016	Napoli	Var % 2017/2016	Italia	Var % 2017/2016
Totale compravendite	33.200	12,2	34.000	13,3	12.650	11,0	7.300	11,5	560.000	7,7
di cui nuovo	2.100	16,7	2.800	7,7	500	4,2	300	0,0	84.000	2,4
% nuovo su totale	6,3	3,3	8,2	-5,7	4,0	-4,8	4,1	-10,9	15,0	-5,1
di cui in condizioni standard	26.900	10,7	25.300	11,0	10.500	9,4	4.800	4,3	346.000	0,9
% di cui in condizioni standard	81,0	-1,3	74,4	-2,1	83,0	-1,4	65,8	-6,3	61,8	-6,4
di cui da ristrutturare	4.200	20,0	5.900	28,3	1.650	25,0				
% da ristrutturare sul totale	12,7	7,6	17,4	13,7	13,0	12,1				

2017: 560.000 unità
circa 1.000.000 di famiglie

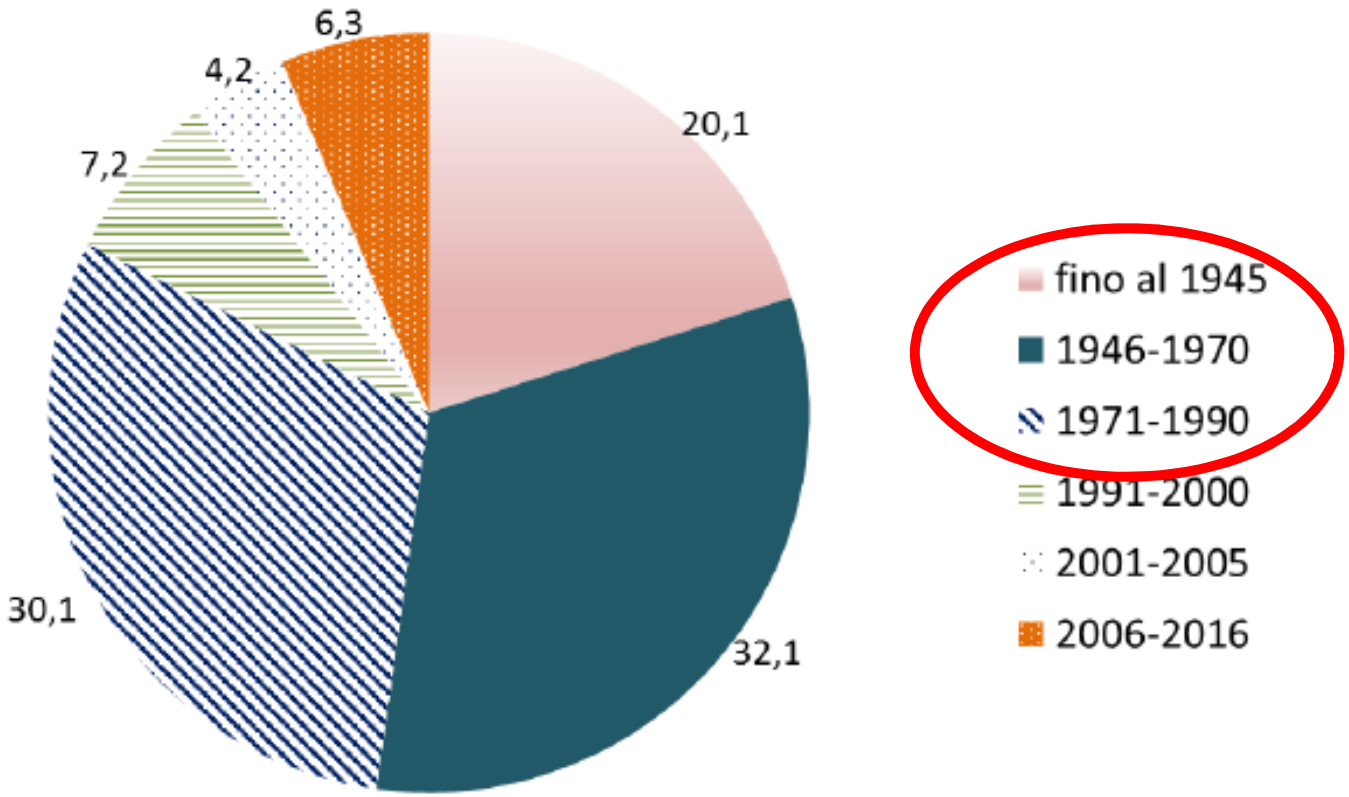
*stima Scenari Immobiliari (transazioni non normalizzate)
Fonte: Scenari Immobiliari, Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali, 07/03/2018

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Edifici residenziali in Italia

Per epoca di costruzione (% al 2016)

85% usato
ante 1990: 82,5%

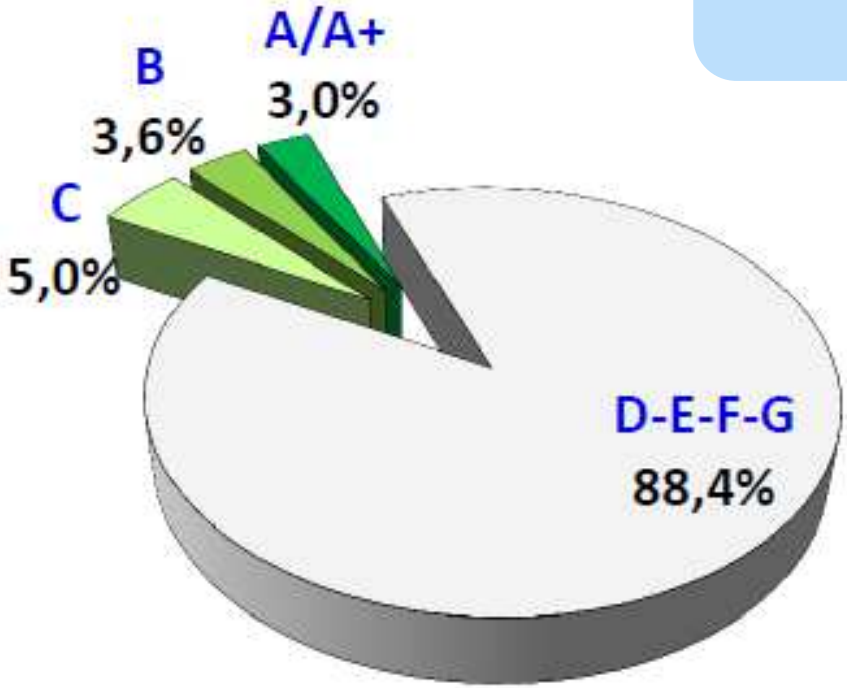


Elaborazione: Scenari immobiliari su censimento 2011 Istat
Fonte: Scenari Immobiliari, Progetto "casa nuova": se è bella vale di più, 01/03/2017

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Caratteristiche del patrimonio residenziale

Classe energetica



Classe D-E-F-G:
88,4%

Interventi incentivati sul patrimonio

	Numero domande presentate e accolte	
	Ristrutturazione edilizia	Riqualificazione energetica
2016*	1.392.705	327.655
Totale 1998-2016	*11.494.915*	*2.791.355*

14,3 milioni di interventi
46% dello stock abitativo

Basso taglio medio degli interventi

Pochi edifici condominiali

SCARSO IMPATTO SULLO STATO CONSERVATIVO DEL NOSTRO PATRIMONIO ABITATIVO

Fonte: Nomisma, Il mondo delle locazioni. La diffusione della locazione in Italia: prospettive e opportunità, 16/02/2017

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Efficientare l’appartamento non basta

Intervenire sull’edificio è la vera sfida e in alcuni casi …

Strategia incentivi fiscali: ecobonus condomini per efficientare contenitore edilizio.

L’ecobonus per i condomìni resta invariato fino al 2021, mentre si potrà optare per la cessione del credito non solo per gli interventi sulle parti comuni dei condomìni, ma anche per quelli sulle singole unità immobiliari. Con 150 milioni di euro, il Fondo per l’ecoprestito garantirà i mutui sottoscritti per intraprendere interventi di miglioramento della prestazione energetica degli immobili.

Scenari Immobiliari, Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali, 07/03/2018

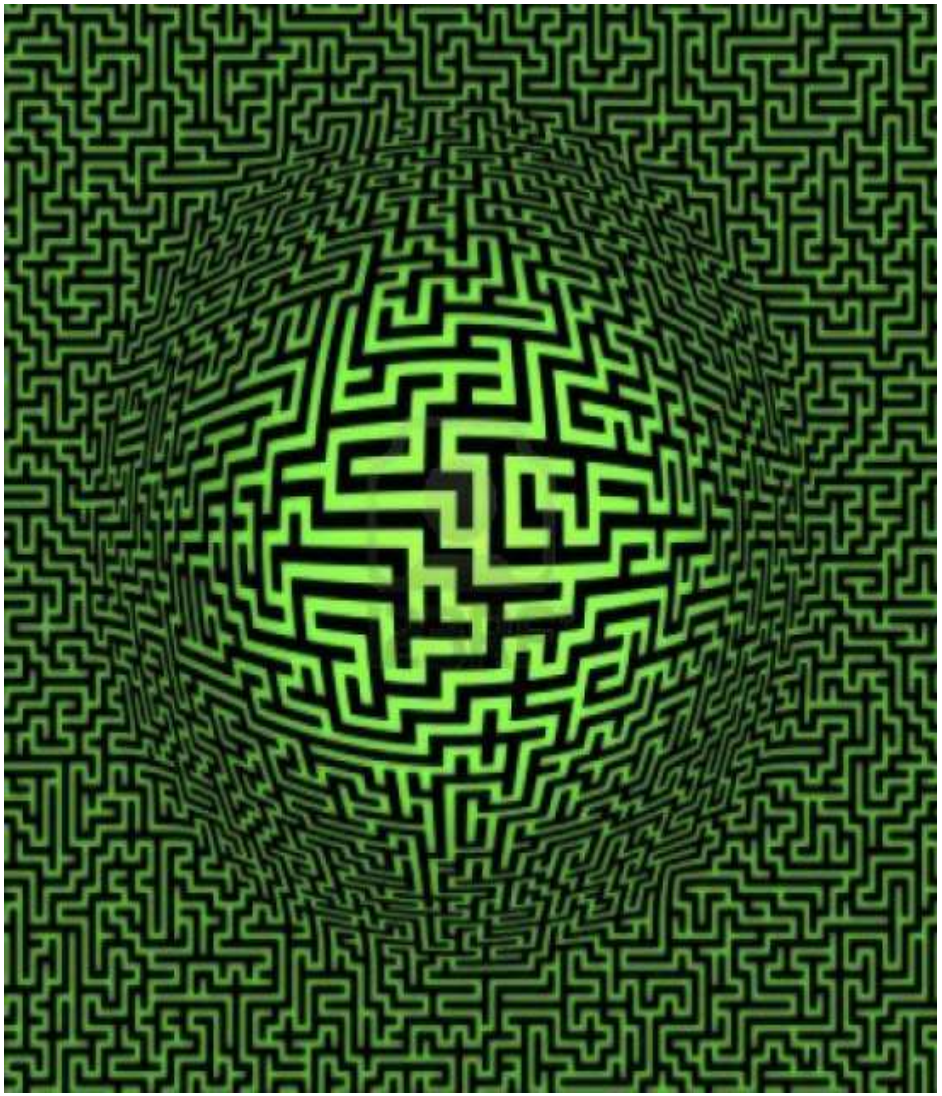
2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione attività di intermediazione

Parte delle agenzie immobiliari, soprattutto quelle nate nel quinquennio precedente la crisi, si sono accorte con ritardo di questa evoluzione e le conseguenze sullo sviluppo del business sono state evidenti.
La modalità di comunicazione è rimasta immutata nel tempo mentre il contesto è profondamente cambiato, anche quando gli strumenti messi a disposizione degli agenti immobiliari potevano sembrare innovativi. Infatti, non sono serviti blog immobiliari, pagine facebook, account twitter o newsletter inviate in posta elettronica, in assenza di un ***vero cambiamento organizzativo*** ***(e soprattutto culturale, ndr Sigest)****. Queste approssimazioni, che nulla in origine rivelano delle capacità e dell'esperienza del professionista, hanno indotto il cliente a credere poco utile la figura dell'agente immobiliare e considerare la vendita o l'acquisto della casa come azioni realizzabili senza esborsi di tempo e denaro.*

Scenari Immobiliari, Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali, 07/03/2018

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

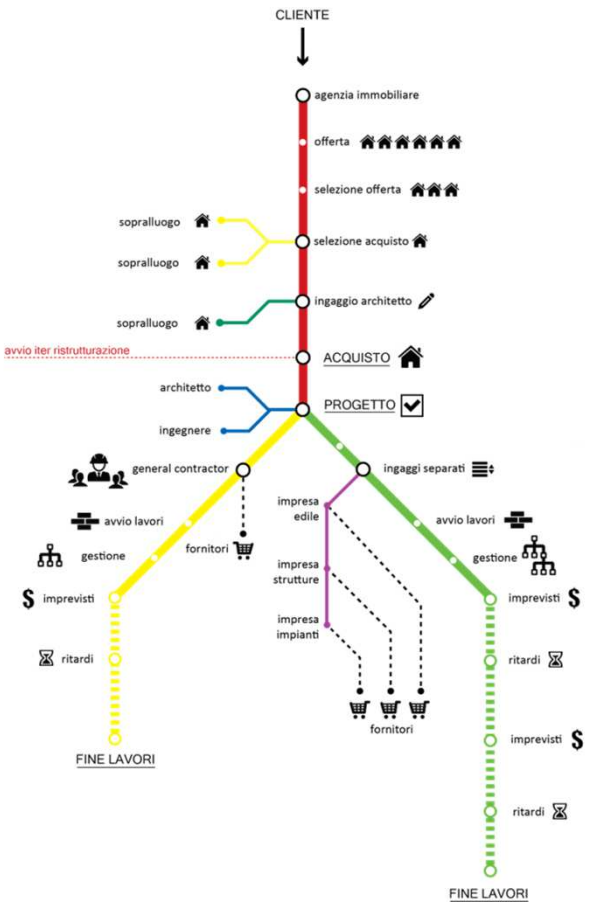


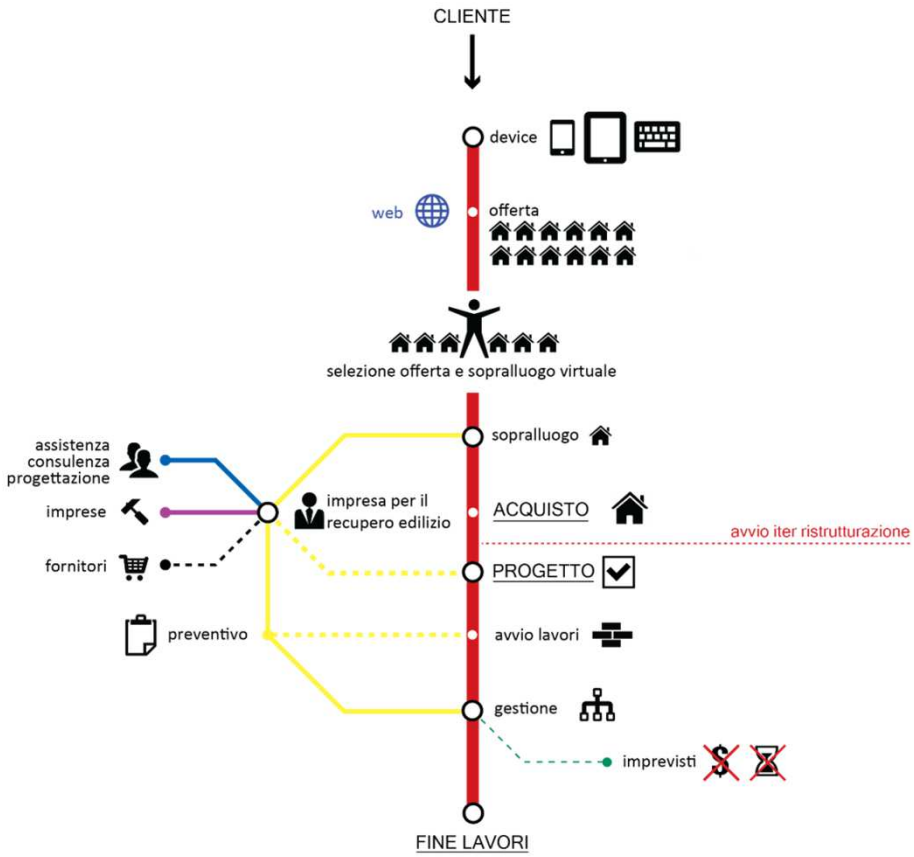
Rischio….

…
l’iperinformazione può portare alla disinformazione
…

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione della filiera secondo Scenari Immobiliari





Fonte: Scenari Immobiliari, Secondo rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali, 07/03/2018

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione della filiera, il business model di Sigest

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione delle esigenze abitative e della casa

La **casa reale** è la sintesi di quella **fisica e digitale** e non la contrapposizione tra reale e virtuale.

Abitare vs abitazione

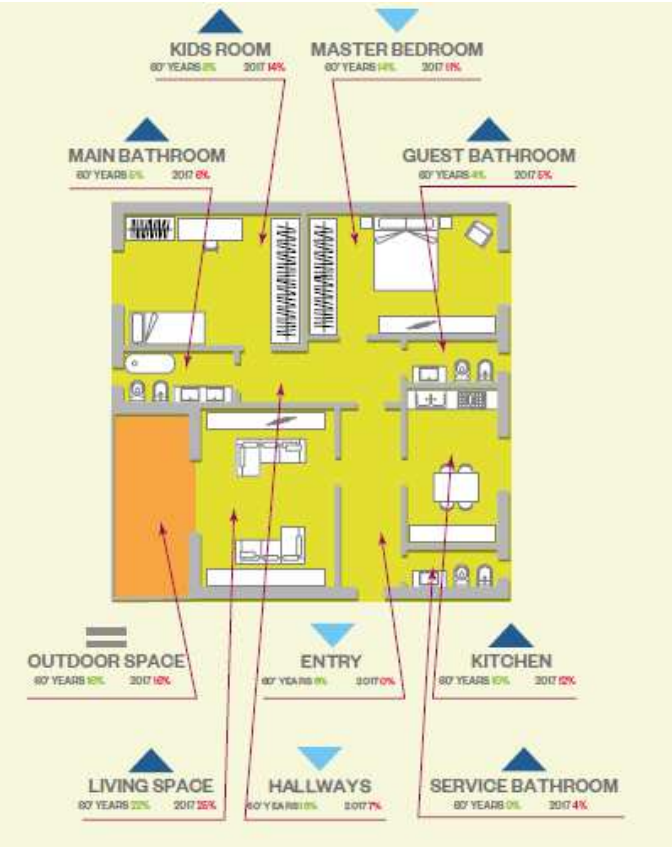
- Abitare legato alla mobilità, sparso ed esperienziale: abitare ovunque
- Abitazione: stanziale.

Fonte: Centro Studi Sigest , Il residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti 2017

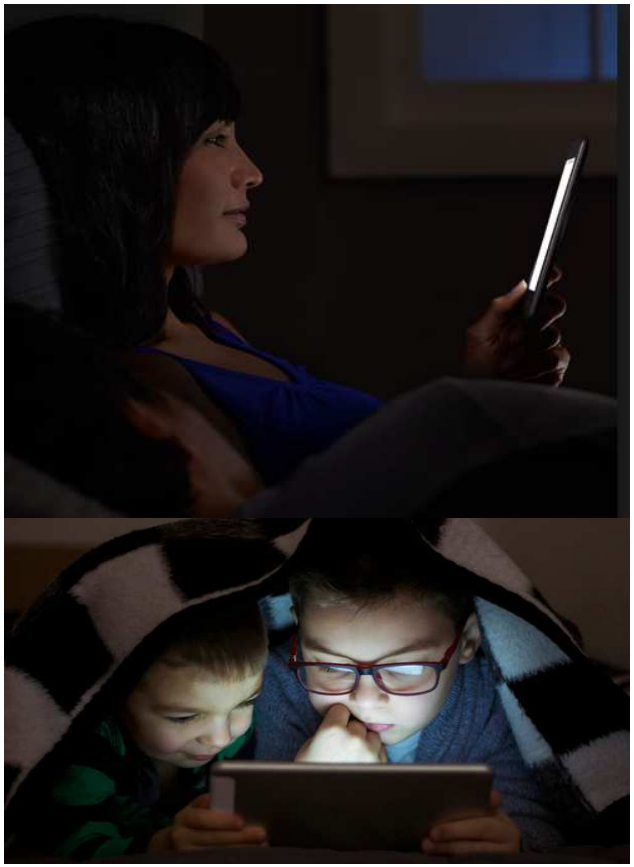
2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione dello spazio fisico

Trasformazione del layout e delle dimensioni degli spazi abitativi



Cambia lo «spazio percepito» della casa



Fonte: Centro Studi Sigest , Il residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti 2017

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Evoluzione delle esigenze abitative della città

Nuovo trend: centralità delle piazze e degli spazi collettivi

Fonte: Centro Studi Sigest , Il residenziale a Milano: mercato immobiliare e trend emergenti 2017

2018 Sigest S.p.A.
All rights reserved

Grazie