



**MOL** Gruppo  
MutuiOnline

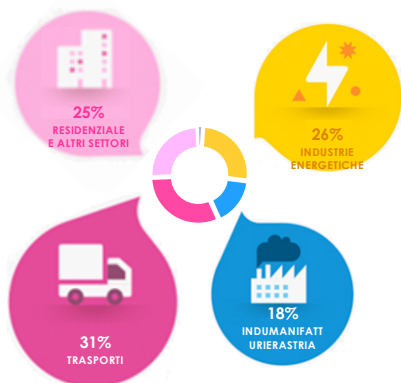
**Credito e Finanza**

Milano, 19-20 marzo 2024

# Prodotti Green: una grande opportunità dove le banche saranno centrali

CO2 derivanti dagli immobili

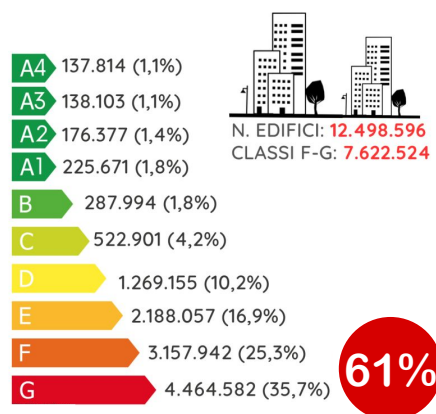
25%



Fonte: ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale)

Immobili in Italia di Classe < C

87%



Fonte: dati ISTAT - ENEA

Costo medio ristrutturazione

35-60K€



Fonte: Stime CODACONS e Agenzia delle Entrate

Risparmio in bolletta post ristrutturazione

70%

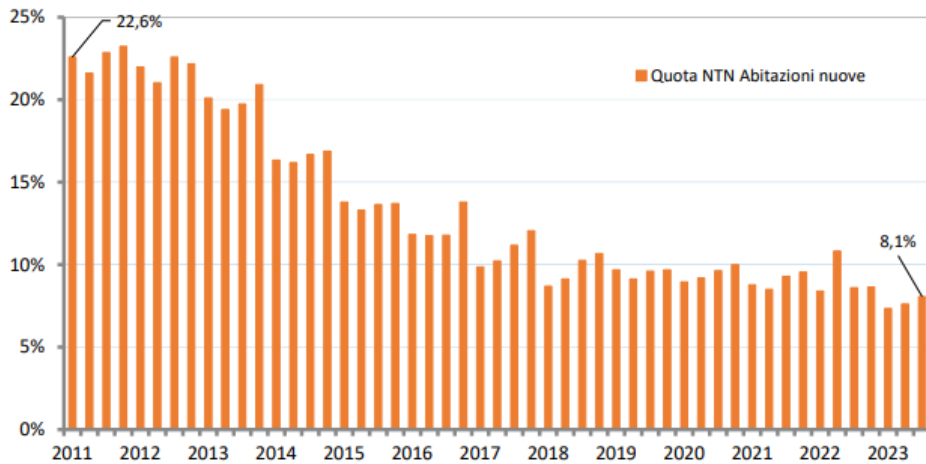
35% se si passa da Classe G ad F



Fonte: think tank sul clima Ecco ed ENEA

# Nel 2023 sono state compravendute 710 mila abitazioni e crescono le transazioni degli immobili esistenti

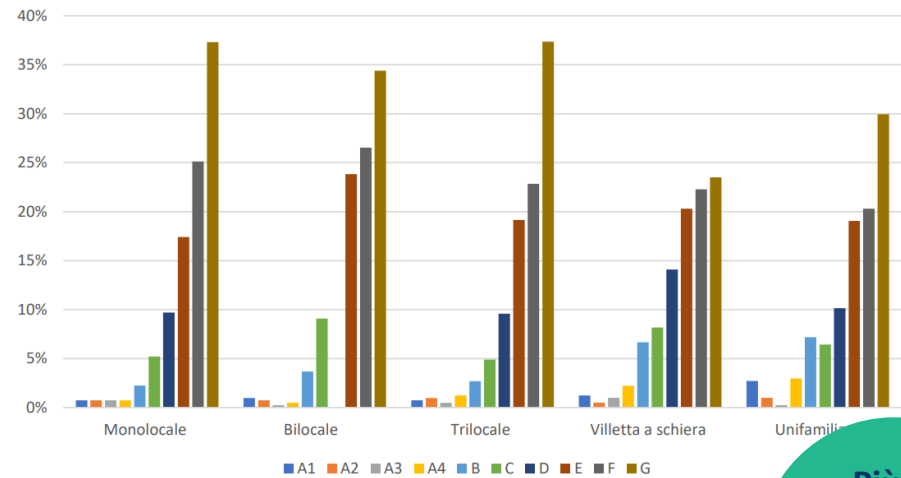
Per il **terzo trimestre 2023** è stato stimato l'**acquisto di circa 12.600 «Nuove abitazioni»** (in termini di Numero Transazioni Normalizzate) pari all'**8.1%** delle abitazioni compravendute.



(Fonte: Agenzia delle Entrate)

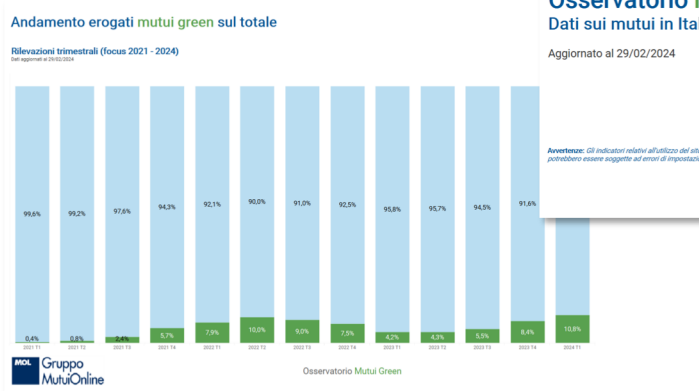
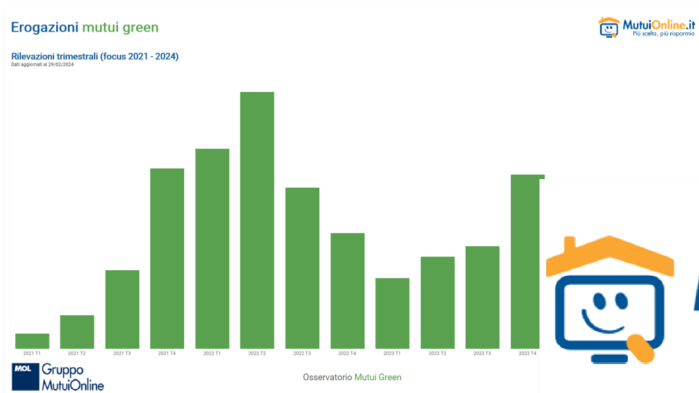
Dati relativi alla composizione delle compravendite residenziali, distinte in abitazioni di nuova costruzione ed abitazioni esistenti.

Nel 2022 gli immobili compravenduti di classe **F e G** oscillano tra il **50% -60%** del totale per tutte le tipologie abitative, ad eccezione delle "villette a schiera" per cui si attesta intorno al 45%.



**Più di 1 acquisto su 2 riguarda edifici di classe F e G**

# Il green è un focus per MutuiOnline: grazie al nostro osservatorio privilegiato...



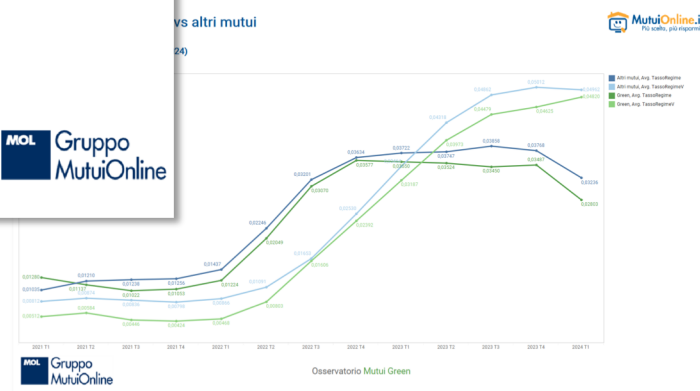
## Osservatorio Mutui Green

### Dati sui mutui in Italia (gennaio 2021 - febbraio 2024)

Aggiornato al 29/02/2024

Avvertenze: Gli indicatori relativi all'utilizzo del sito da parte degli utenti non hanno carattere di certezza o scientificità. Inoltre le metodologie e modalità di calcolo delle informazioni contenute nel presente documento potrebbero essere soggette ad errori di impostazione o implementazione. Pertanto i dati esposti rappresentano una mera tendenza e non possono essere utilizzati per valutazioni univoche.

MOL Gruppo MutuiOnline





# ...siamo un player autorevole per la stampa

IL 7 DICEMBRE UE ALLA VORO PER L'ULTIMO NEGOZIATO SULLA NORMATIVA SULLA CASA GREEN

## Il mutuo verde costa meno

In media il tasso è inferiore dello 0,25% rispetto ai prestiti tradizionali. MutuiOnline.it segnala l'aumento dall'1,3 al 9,6% della richiesta di finanziamenti «eco» a 30 anni

DI ROSSELLA SAVOJARDO

L'osprint finale per la direttiva Ue sulla «Casa Green» è alle porte. Il testo, che nella sua proposta originale vede il passaggio di tutti gli immobili residenziali in classe E entro il 1° gennaio 2030 e in classe D entro il 2033, sarà rivisto e affinato in sede europea il 7 dicembre. «L'obiettivo della normativa è sfidante», commenta Alessio Santarelli, direttore generale gruppo MutuiOnline, «il settore immobiliare rappresenta oltre il 30% delle emissioni in Europa, quindi è fondamentale trovare una soluzione che sia sostenibile da un punto di vista ambientale e economico». Il compromesso potrebbe portare l'Ue a definire alcuni scaglioni per raggiungere l'efficientamento energetico lasciando molta più discrezionalità agli stati membri, che probabilmente dovranno definire in autonomia una timeline per l'efficienta-

mento degli edifici. In Italia l'età del patrimonio immobilia-

re non aiuta: gli edifici considerati prioritari sono 5 milioni sui 10 milioni di immobili in classe energetica E, F o G. Secondo i calcoli di MutuiOnline.it per ristrutturare i 5 milioni di immobili portandoli alla classe energetica richiesta dall'Ue ci vorrebbe un investimento totale di oltre 300 miliardi, almeno 20 mila euro per ciascun immobile. «Sarà sicuramente necessario introdurre incentivi per la ristrutturazione di immobili», continua Santarelli. «I mutui green, per

immobili di classe A o B, già oggi offrono sconti su tassi d'interesse o su spese accessorie, con un tasso medio di 25 punti base inferiore rispetto ai mutui tradizionali. Potrebbero esserlo ancora di più se si pensasse a uno sgravio fiscale o a una garanzia statale dedicata». Stando ai calcoli di MutuiOnline.it considerando un tasso fis-



Mutui Più domanda ma poca offerta per i prestiti verdi. Ecco quanto si risparmia

## A TUTTO GREEN

di Teresa Campo

S-catta la corsa ai mutui green. Risparmio energetico e riduzione dell'impatto ambientale sono del resto i temi del momento: oltre a una maggiore sensibilità da parte tutti, l'aumento dei costi dell'energia prima e la recentissima normativa europea sulle case green spingono in questo senso. Entro il 1° gennaio 2030 le abitazioni dovranno raggiungere almeno in classe energetica E ed entro il 2033 la classe D, con l'obiettivo di arrivare a zero emissioni nel

2050. A oggi tuttavia in Italia 9,8 milioni di edifici, pari al 78% del totale, è in classe energetica E o peggiore, vale a dire 27 milioni di abitazioni residenziali. Insomma un'enormità. Meglio allora acquistare abitazioni nuove e in classe energetica A o al massimo B oppure case esistenti puntando però su massicci lavori di ristrutturazione per migliorarne il profilo energetico. Peccato però che un approccio del genere comporti un investimento maggiore rispetto all'acquisto di un'abitazione

con minori requisiti, e soprattutto che da poco più di un anno in qua il

costo del denaro sia aumentato significativamente, con tassi lievitati dall'1% fino a sfiorare il 4%. E l'escalation non è ancora finita, perché le prospettive parlano di tassi di interesse in ulteriore aumento per tutto quest'anno e probabilmente anche il prossimo.

Nasce da qui l'improvviso exploit dei mutui green che quantomeno consentono di risparmiare qualcosa in termini di tassi di interesse. A patto però di rispettare alcune

(continua a pag. 86)

(segue da pag. 85)

condizioni e cioè appunto che servano a finanziare l'acquisto di una nuova casa ad alta efficienza energetica oppure interventi di efficienza energetica sugli immobili esistenti. Secondo i dati di MutuiOnline.it la crescita dei mutui verdi è stata vertiginosa negli ultimi anni:

## L'Italia resta al palo malgrado i mutui meno cari d'Europa

La dinamica dei prezzi

Il valore degli immobili dal 2010 risulta svalutato in termini nominali

Vito Lops



LUCA BERTALOT  
Segretario generale EMF: «Forte relazione fra prezzi degli immobili e capacità di offrire lavoro»



ALESSIO SANTARELLI  
Dg MutuiOnline: «In Italia molti mutui a tasso fisso bloccati su livelli bassissimi»

Il settore immobiliare italiano, se si escludono le città più dinamiche e attrattive sul fronte dell'offerta di lavoro, è rimasto al palo. Il confronto con l'andamento dei prezzi medi delle case nell'Eurozona non lascia spazio a dubbi: partendo dal 2015, ad esempio, il valore di un immobile in Italia è passato da 100 a 103 (non riuscendo a recuperare il valore dell'inflazione) mentre nella media dei Paesi dell'area euro si è portato al 125. Se il calcolo parte più indietro nel tempo, al 2010, il valore degli immobili in Italia non solo non si è rivalutato in termini reali (cioè inserendo nel calcolo anche l'inflazione) ma si è addirittura svalutato in termini nominali, scivolando da 118 a 103.

Per certi versi è come se l'Italia non si fosse ancora ripresa dalla grande crisi finanziaria globale del 2008 che, partita dagli Stati Uniti (con un montagnone di derivati agganciati a mutui subprime andati a scalfare), ha inflettato anche l'Italia. Se a ciò aggiungiamo la crisi dei debiti sovrani dei Paesi periferici dell'Eurozona e i suoi strascichi anche dalle nostre parti (lo spread BTP-Bund sfiorò i 600 punti a fine 2011 e nell'estate del 2012 prima del what ever it takes di Mario Draghi) si ha più chiara l'idea del perché l'economia italiana, e con essa il suo mercato immobiliare che vale un quinto del suo Prodotto interno lordo, non si sia mai del tutto ripresa. Lari-

prova arriva analizzando il Fse Mib, il paniere principale dei titoli italiani quotati a Piazza Affari. Ora viaggia intorno ai 27 mila punti, gli stessi livelli che esibiva nel settembre 2008 e in rosso di circa il 40% rispetto ai massimi storici toccati nella primavera del 2000.

Ma come mai gli immobili in Italia, riflesso del tessuto produttivo ed economico, si sono tecnicamente arenati? «Il confronto tra i vari Paesi dell'Eurozona sembrerebbe indicare, a prima vista, che altrove si è formata una bolla nel settore immobiliare ma in realtà non è così», spiega Luca Bertalot, segretario generale della European mortgage federation - «I prezzi degli immobili riflettono lo stato di salute del mercato del lavoro e la sua capacità di offrire lavoro».

I Paesi del Nord Europa su questo fronte sono stati capaci negli ultimi anni di attrarre molti posti di lavoro dall'estero, offrendo retribuzioni più elevate. C'è una forte relazione diretta tra prezzi degli immobili e domanda di lavoro. Di conseguenza la crescita dei prezzi delle case registrata in Paesi come Belgio, Danimarca, Germania riflette questa dinamica - continua Bertalot - «Dinamica che si vede peraltro anche in Italia osservando i valori delle case nelle città più dinamiche dal punto di vista del lavoro, come Milano, Bologna e Parma, dove i prezzi in effetti sono saliti negli ultimi anni sganciandosi dalla media nazionale».

Se i valori immobiliari nel Belpaese non sono stati in grado di reggere il confronto con l'inflazione e con molti cugini europei, è perché in Italia da tempo assistiamo al fenomeno della fuga dei cervelli. Un fenomeno che a sua volta dipende dal livello meno competitivo dei salari. Quindi gli immobili sono

TASSI PIÙ BASSI SE L'IMMOBILE DA ACQUISTARE È RISTRUTTURATO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

## E avere la casa green non sarà più un optional

I caro bollette e le nuove norme in arrivo con la direttiva Ue sulle prestazioni energetiche degli edifici sono destinate a dividere in maniera netta il mercato residenziale: da una parte le case green, dall'altra le abitazioni energivore. Fatalmente questa divisione interesserà anche il mercato dei mutui: i finanziamenti che avranno come garanzia immobili verdi saranno offerti a condizioni nettamente migliori rispetto agli altri.

Il perché lo spiega Luca Bertalot, segretario generale della Emf (European Mortgage Federation) - «Le regole sulle coperture che le banche devono avere per erogare finanziamenti diventeranno a breve più stringenti. Un immobile green già oggi, e in futuro ancor di più, può essere rivenduto più facilmente senza perdere di valore: più la garanzia è solida, più bassa è la quota sulla valutazione che andrà messa a riserva e di conseguenza minore sarà anche il costo per il cliente».

Una feta sostanziosa del business per le banche arriverà dai mutui, ipotizza quanto alla riqualificazione energetica. «In un settore di così sigillato su una casa di 100 metri quadrati in Italia mediamente abitante i costi energetici del 70% Bps e di aumentare il valore potenziale dell'immobile mediamente del 12%. Per ottenere questo risultato - prosegue Bertalot - sono necessari investimenti di almeno 25.000 euro per abitazione. Se si considerano che le stime per l'Italia sono di interventi su oltre 30 milioni di case, cifra che sale a 220 milioni se si considerano anche i mutui subprime andati a scalfare, ha inflettato anche l'Italia. Se a ciò aggiungiamo la crisi dei debiti sovrani dei Paesi periferici dell'Eurozona e i suoi strascichi anche dalle nostre parti (lo spread BTP-Bund sfiorò i 600 punti a fine 2011 e nell'estate del 2012 prima del what ever it takes di Mario Draghi) si ha più chiara l'idea del perché l'economia italiana, e con essa il suo mercato immobiliare che vale un quinto del suo Prodotto interno lordo, non si sia mai del tutto ripresa. Lari-

che, con interventi come il superbonus. La nuova etichetta. Oltretutto se si considera, aggiungiamo noi, che la spesa per appartamento per cui si è ricorso al superbonus (che ha come condizione discriminante proprio il miglioramento di due classi energetiche), è molto più alta di 25-30 mila euro per le villette e superano i 100 mila, per i condomini si sfiorano i 600 mila euro. Va però detto che un incentivo meno generoso del nostro di certo farebbe scendere anche la spesa. Emf ha dato vita alla Green Label, un'etichetta, ovviamente di colore verde, dei finanziamenti finalizzati all'efficientamento energetico. Lo scopo è quello di costituire una garanzia per i clienti e gli istituti di credito. E anche per gli investitori: mutui verdi costeranno meno anche perché il funding sarà garantito da obbligazioni «etichette» a tasso ridotto. Hanno già aderito 33 banche dell'area euro, alle quali italiane. Tra le iniziative già implementate c'è il Green Bics - Building Energy Efficiency Simulator, una piattaforma, gestita per il mercato italiano da CrI, che consente di valutare, partendo dall'indirizzo di un immobile, gli interventi necessari per la riqualificazione energetica, con una stima, in termini di costo, del ritorno in termini di risparmio nella gestione e di rivalutazione della casa. Un aspetto interessante è che il sistema è in grado di identificare la classificazione energetica dell'edificio, un dato che oggi, sulla base delle attestazioni energetiche, è disponibile solo per il 16% del patrimonio immobiliare. Passando dal futuro prossimo al pre-

SE LA CASA È PIÙ EFFICIENTE LE BANCHE OFFRONO TASSI VANTAGGIOSI

## Il mutuo green costa meno

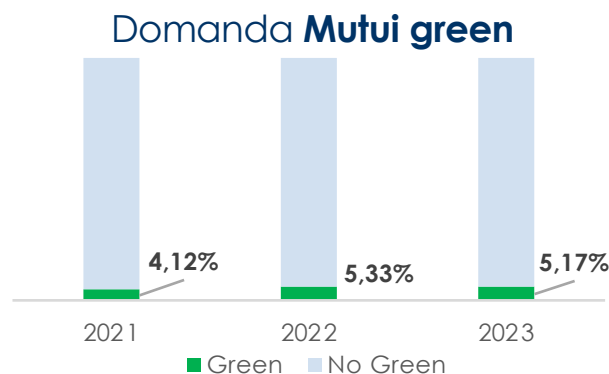
Sconto in media dello 0,25%. La Ue rivede la direttiva sul risparmio energetico Idea della Lega: proteggere i conti correnti dalle chiusure unilaterali degli istituti

BENI RIFUGIO E SCOMMESSE: ORO A 2.100 DOLLARI E BITCOIN OLTRE 41 MILA

Saregonda Valente alle pagine 3 e 13

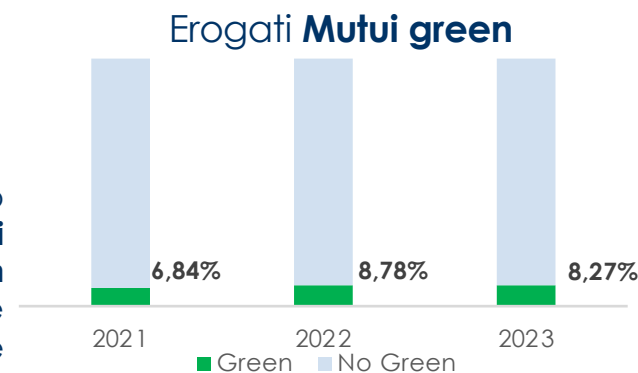
# ...la domanda di prodotti finanziari green sembra ancora poco rilevante

## Mutui Acquisto

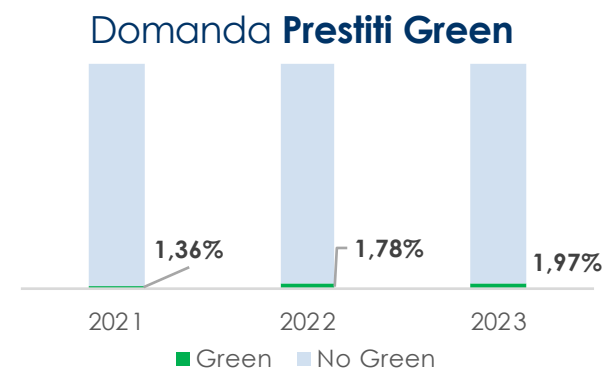


Solo il 5% dei Mutui richiesti nel 2023 hanno come **finalità Green**. Non si rileva una crescita significativa negli anni.

I Mutui Green hanno una **probabilità di erogazione del 63% in più** rispetto ad altre tipologie

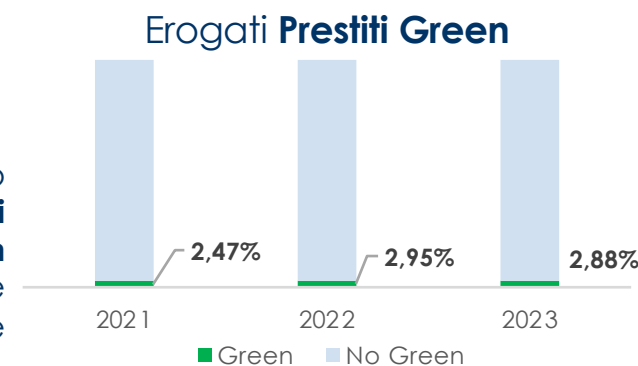


## Prestiti



Nel 2023 **solo l'1,9% dei Prestiti richiesti** hanno come finalità Green. **Scarsa distintività** del prodotto e **criteri assuntivi non chiari** rappresentano una barriera rilevante.

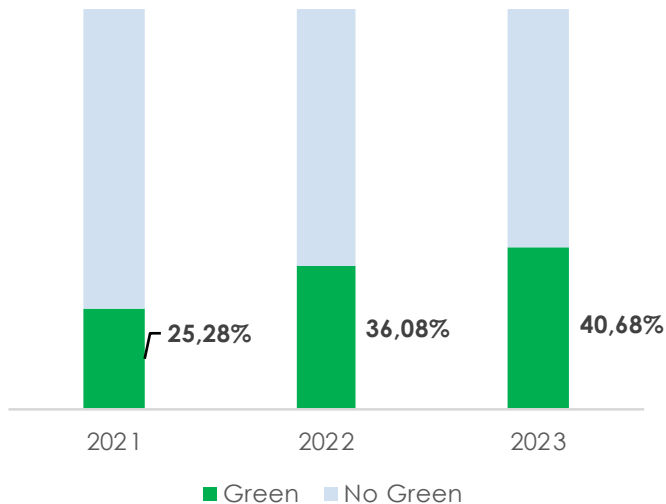
I Prestiti Green hanno una **probabilità di erogazione del 73% in più** rispetto ad altre tipologie



Fonte: Osservatorio Prodotti Finanziari MutuiOnline

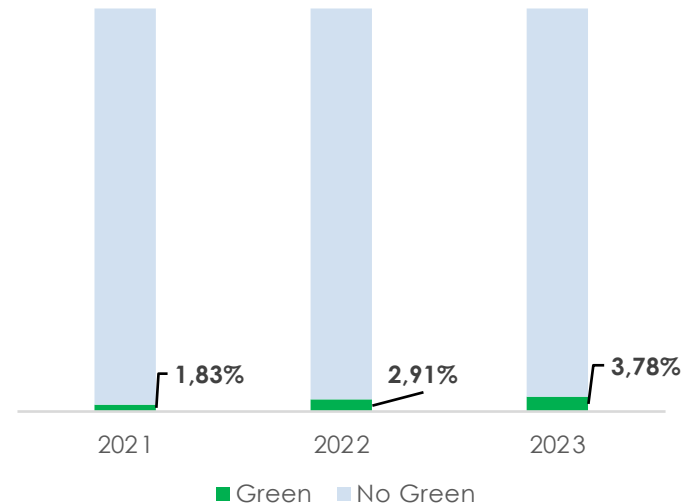
# ...anche per l'acquisto di immobili «Nuovi» il mutuo green non è attrattivo

Mutuo Green su **Immobile Nuovo**



**Cresce la penetrazione** della finalità Green per i mutui acquisto degli **immobili Nuovi** ma incidono per meno del 50%

Mutuo Green su **Immobile Usato**



**Cresce la penetrazione** della finalità Green anche **anche per i** Mutui acquisto degli **immobili «Usati»** che si attestano **al 3,8% nel 2023**

Vengono realizzati ancora **immobili «Nuovi» di classe <C** o il **prodotto Green è poco attrattivo?**

Emerge un **basso ricorso al mutuo Green per gli acquisti di immobili «Usati»** che per il 93% hanno un'età superiore ai 10 anni

Fonte: Osservatorio Prodotti Finanziari MutuiOnline

# I prodotti green sono un'opportunità anche perché attraggono operazioni a maggior valore



	Mutui Green	Altri Mutui
Durata	27 anni	26 anni
Importo	193.637 €	159.471 €
LTV	65.8%	68.4%
Età Richiedente	36 anni	38 anni
Reddito Richiedente	2,782 €	2,634 €



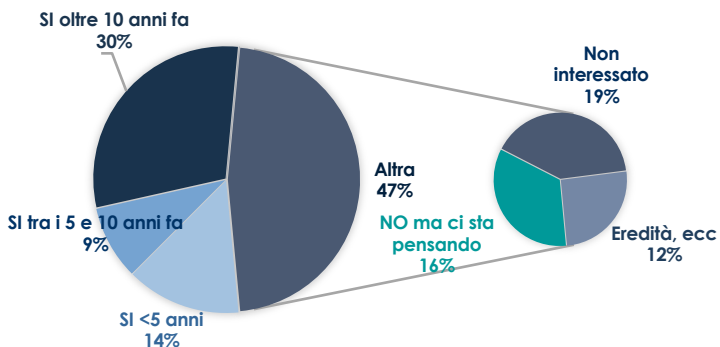
	Prestiti Green	Altri Prestiti
Durata	6 anni e 8 mesi 18% >8 anni	6 anni e 2 mesi 11% >8 anni
Importo	13.349 € 19% > 15K€	11.577 € 9% > 15K€
Età Richiedente	48 anni	45 anni
Reddito Richiedente	1.880 €	1.723 €

Fonte: Osservatorio Prodotti Finanziari MutuiOnline

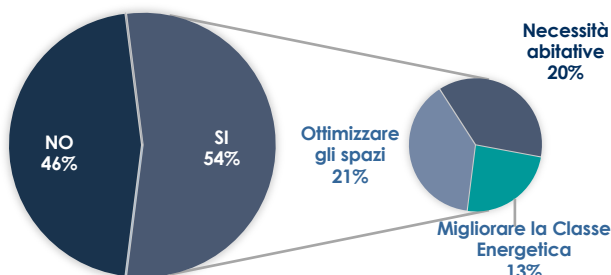


# ... ma non tutti i clienti conoscono i prodotti green ed i loro vantaggi

HAI MAI ACQUISTATO UNA CASA?



HAI GIÀ RISTRUTTURATO LA TUA CASA?



48%

Il 48% della popolazione italiana **non saprebbe indicare la classe energetica della propria casa** quando gli viene chiesto



66%

Il 66% degli italiani o **non conosce i finanziamenti green** o ne ha solamente sentito parlare senza conoscerne i vantaggi

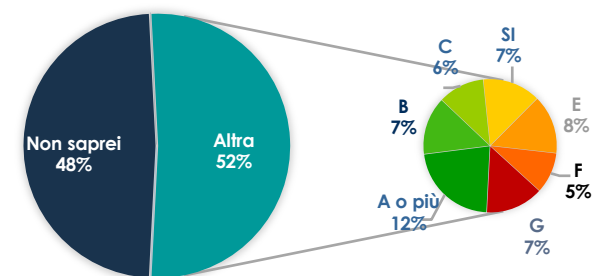


42%

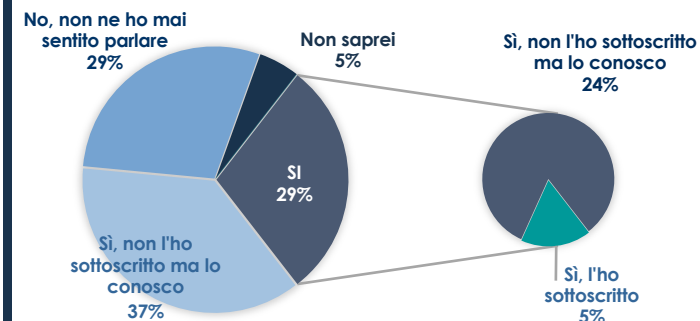
la maggior parte degli italiani pensa che con un **mutuo green sia possibile risparmiare tra il 10% e il 20%** sul costo degli interessi.

Il 42% degli italiani **non saprebbe indicare** quanto sia possibile risparmiare

IN CHE CLASSE ENERGETICA È LA TUA CASA / LA CASA IN CUI VIVI?



SEI A CONOSCENZA DELL'ESISTENZA DEI PRODOTTI DI FINANZIAMENTO GREEN?



Fonte: YouGov\_Segugio\_mutui / MutuiOnline

# In alcuni casi le stesse banche non credono nel green



9%

I finanziatori ritengono l'**efficienza scarsamente attrattiva**, soprattutto per progetti di piccola e media dimensione



43%

Il mercato immobiliare **non riflette adeguatamente il valore aggiunto** associato all'efficienza



21%

**Mancanza di strumenti adeguati** per valutare progetti di efficienza energetica







27%

**Atteggiamento precauzionale** rispetto ai **rischi di frode o insolvenza**, non accettando come garanzia principale i flussi di cassa generati dai risparmi energetici.

Fonte: dati: ENEA e I-Com su dati FIAIP

# Voi lo prendereste un finanziamento green se fosse solo per il risparmio finanziario?

Esempio	Costo totale finanziamento		Risparmio mensile	
	Standard	Green	Finanziamento	Bolletta
 <b>Mutuo</b> 30 anni, 140K€	 <b>207K€</b>	 <b>201K€</b>	 <b>16,6€</b>	 <b>166€*</b>
<b>Prestito</b> 5 anni, 12K€	<b>14,5K€</b>	<b>14,4K€</b>	<b>1,6€</b>	<b>166€*</b>

\* Calcolato su un immobile che passa in classe A+

## Cosa ne possiamo derivare?



80%

L'80% degli immobili oggetto di compravendita **necessitano di un adeguamento energetico**



30%

Il 30% degli immobili oggetto di compravendita **affrontano una ristrutturazione** post acquisto, **avvalendosi di un finanziamento**



87,5 Mld€

Investimenti di **riqualificazione del patrimonio abitativo** nel 2023. Rappresentano il **40%** del valore complessivo **degli investimenti in costruzioni**

Ad oggi le offerte presenti sul mercato non si rivelano distintive e capaci di assecondare le esigenze dei cliente.

# Il cambio normativo presto favorirà i prodotti green



## «Pacchetto bancario»

Commissione Europea ha adottato la proposta **legislativa pacchetto Basilea III**

Art. 208 “ ... Le modifiche apportate all'immobile che **migliorano l'efficienza energetica dell'edificio o dell'unità abitativa sono considerate aumentarne senza dubbio il valore**”.

Consiglio UE FI 2021/0342 art. 17 - “**Le modifiche che migliorano l'efficienza energetica degli edifici e delle unità abitative, dovrebbero essere considerate per determinare un aumento di valore**”.



## Fattori ESG e dei rischi ad essi connessi

Report EBA - gestione e controllo rischi ESG per le banche e le società di investimento 23/6/21

“ I fattori ESG si riferiscono a problemi di natura ambientale, sociale e di governance che possono avere un impatto positivo o negativo sulla performance finanziaria o sulla solvibilità di una società, di un Stato o di una persona fisica”

L'**efficienza energetica dell'edificio**, l'uso di materiali ecologici, le certificazioni ambientali (come LEED o BREEAM) e il rispetto delle normative ambientali, **possono essere considerati nella valutazione del rischio del prestito** e, di conseguenza, **nell'assegnazione del Loan-to-Value ratio**.



## Mortgage Portfolio Standard

Revisione della Direttiva Europea sulla prestazione energetica nell'edilizia

Meccanismi per (i) **incentivare le banche** a migliorare le prestazioni energetiche degli immobili che garantiscono il loro portafoglio mutui e (ii) **incoraggiare i potenziali clienti** a migliorare la prestazione energetica dei propri immobili

Gli **immobili Green** e l'**Acquisizione della certificazione energetica del parco immobili** finanziati, diverranno sempre più rilevanti.

# E il cliente?

## Mutuo Acquisto + Ristrutturazione Green



Offrire mutui finalizzati a **supportare i potenziali clienti nell'investire nella riqualificazione energetica degli immobili.**

Attualmente i prodotti orientati a soddisfare questo tipo di esigenza sono ancora pochi e spesso prevedono un iter molto articolato.

**Dare fiducia al cliente** offrendo delle condizioni più vantaggiose a fronte di un impegno a riqualificare energeticamente l'edificio oggetto di acquisto, entro x tempo.

Il mancato intervento comporterà il riposizionamento del mutuo verso delle condizioni standard, estendendone la durata.



## Rinegoziazione del mutuo

Promuovere l'**adeguamento delle condizioni del mutuo in essere**, verso opzioni più vantaggiose, per coloro i quali abbiano **già investito nella riqualificazione energetica dell'immobile**, previo l'acquisizione di un APE aggiornata.

Oltre a fidelizzare la base clienti la banca ne beneficia in termini di **Mortgage Portfolio Standard.**