

ESG & Real Estate

Sfide ed opportunità del settore immobiliare

Aprile 2025



PwC Point of View

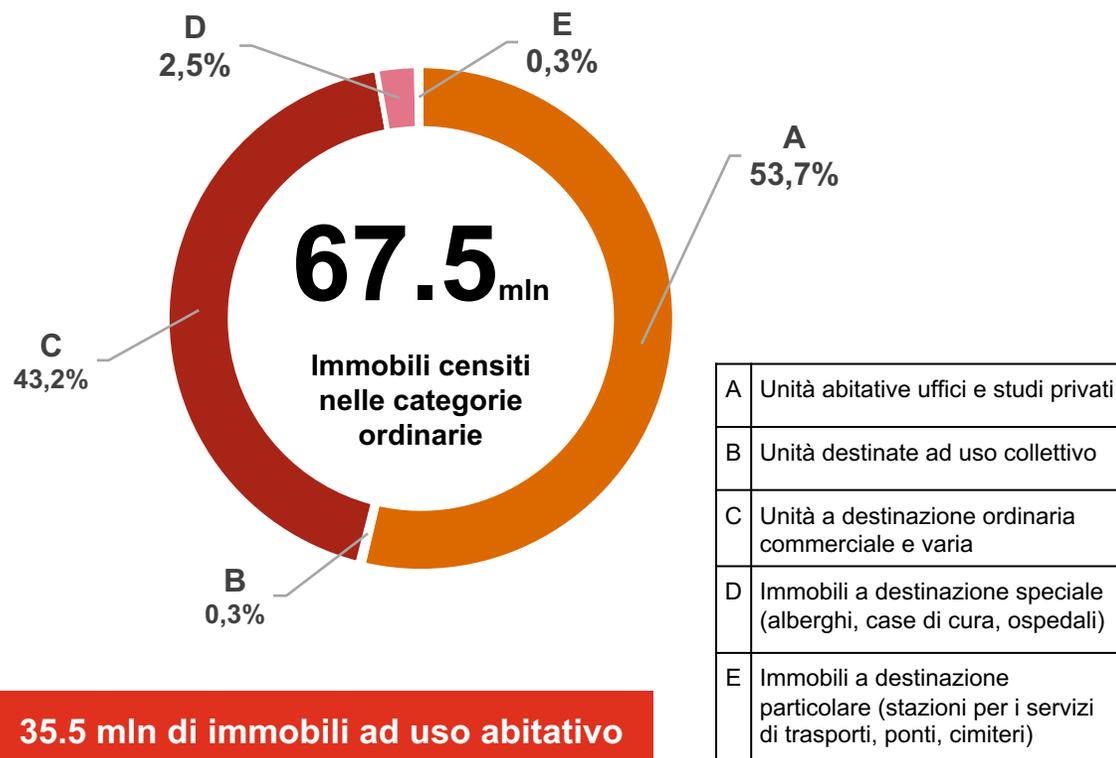
Valutazione dei rischi ESG del parco immobiliare italiano

La performance energetica del parco immobiliare italiano potrebbe essere **ulteriormente migliorata**:



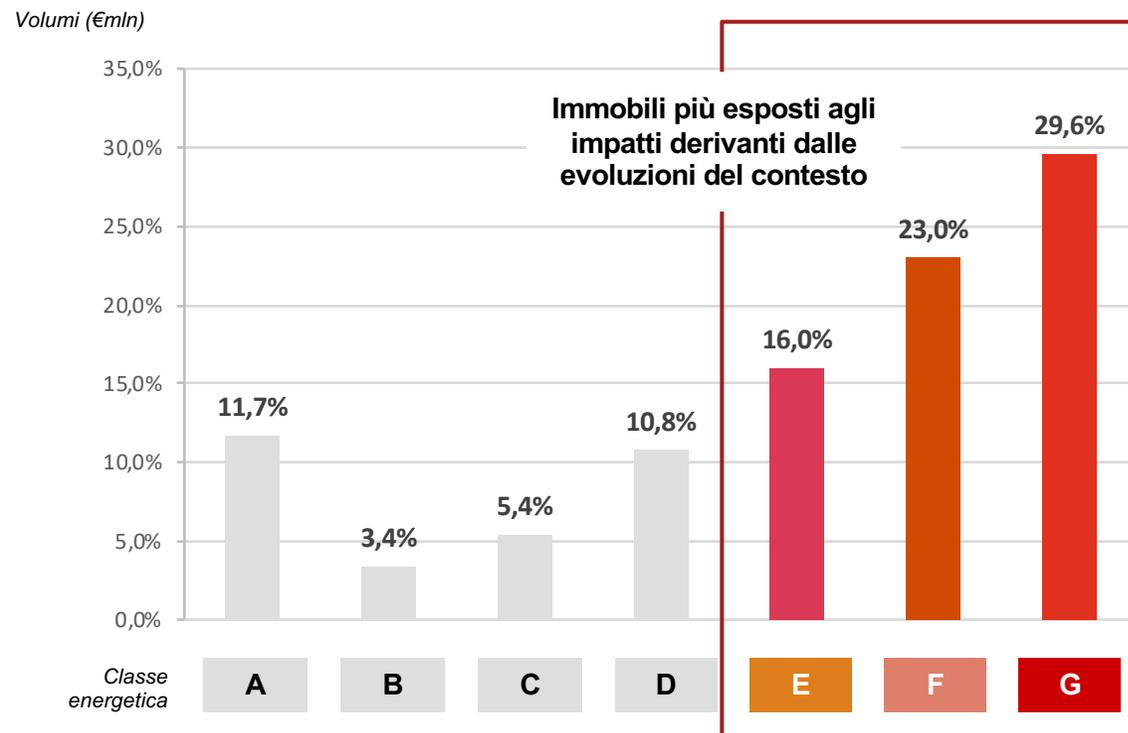
Overview patrimonio immobiliare italiano

Oltre la metà degli immobili è costituita da **unità abitative e studi privati** (categoria A)¹



Distribuzione immobili residenziali per classe energetica in Italia

La distribuzione del parco immobiliare è caratterizzata dalla **maggioranza di immobili a basso livello di classificazione energetica** (c.a. 70% nelle classi E, F e G)²

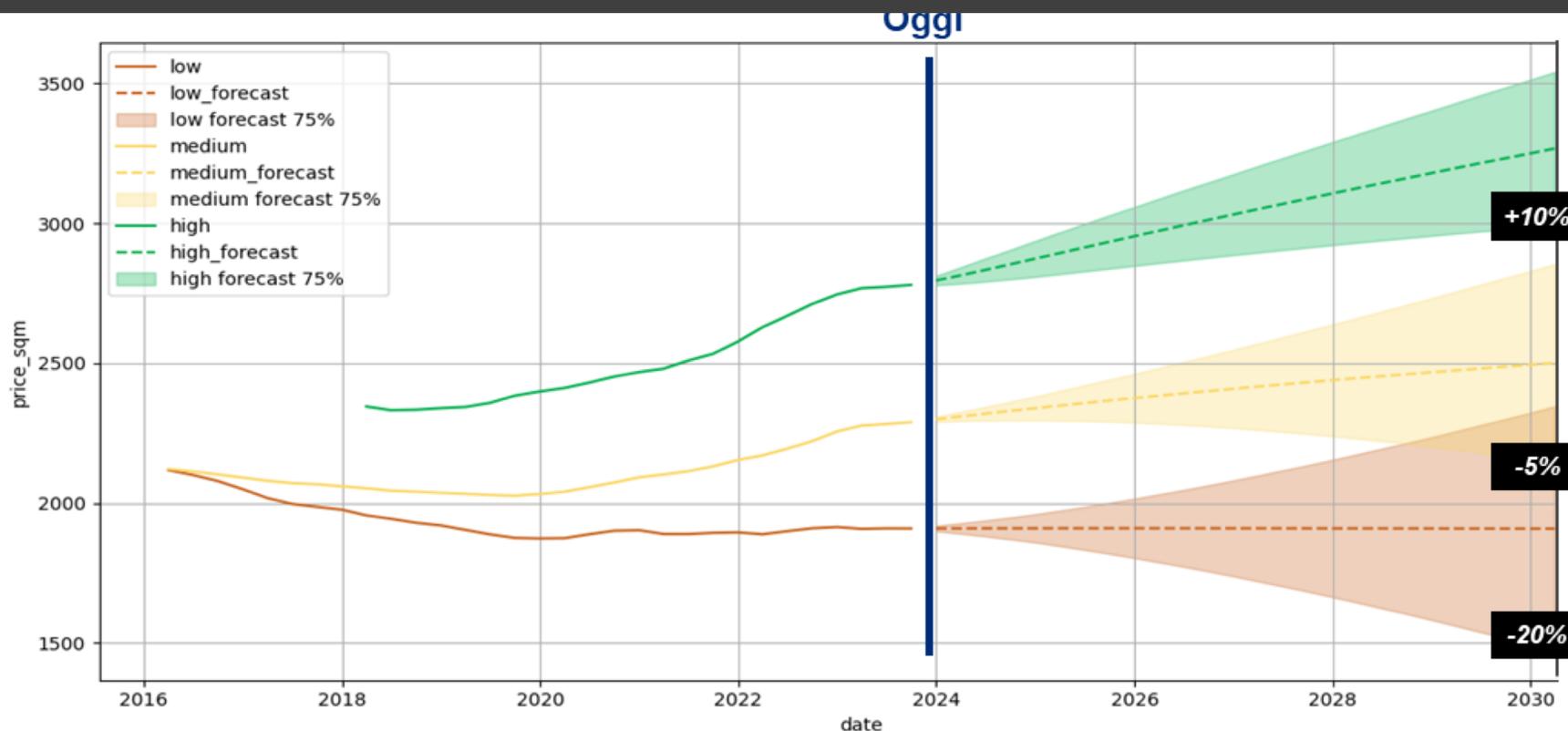


PwC Point of View

Scenari prospettici sul parco immobiliare italiano

È necessario condurre specifiche **valutazioni delle garanzie in ottica ESG** considerando la **variazione di valore** (attuale vs prospettico al 2030) e la **classe energetica dell'immobile** in modo da tener conto dei rischi ambientali cui è soggetta la garanzia reale (in coerenza con quanto indicato dalla **CRR III**¹).

Previsione della variazione del valore al 2030 per cluster di classe energetica



- Esempiativo non esaustivo -

I dati rappresentano la **media italiana**.

Nella rappresentazione del **PwC Real Case** riportato nelle slide successive è stata utilizzata una **stima** di previsione della variazione del valore al 2030 **più puntuale**.

Legenda

Cluster classe energetica:

■ **High:** A4, A3, A2, A1; A, A+; ■ **Medium:** B, B+; C, C+; D; ■ **Low:** E;F,G

-X%

Variazione di valore del cluster di riferimento (elaborata su dati di mercato considerando *worst case scenario* della variazione di valore degli immobili)

Attivazione di campagne commerciali mirate per presidiare i rischi ESG

Al fine di **cogliere** le **opportunità** di business e, al contempo, **presidiare** i rischi legati alla **transizione**, le Banche dovranno **attivare specifiche iniziative**

Potenziali iniziative

Cogliere le opportunità: *Analisi & Campagne PUSH*

1. Individuare cluster di clientela a cui offrire finanziamenti volti a migliorare la classe energetica e mitigare gli effetti del rischio fisico sugli immobili



Presidiare i rischi: *Valutazione e gestione impatti*

2. Valutare gli impatti derivanti dal contesto di mercato e dall'attivazione di specifiche iniziative strategiche/commerciali



Principali benefici

Incremento dei volumi di finanziamento sostenibile

- Volumi derivanti da **financing** e **cross selling** finalizzato alla **ristrutturazione / efficientamento energetico**

Contributo positivo a GAR e BTAR

- Nuovi volumi **green**, potenzialmente allineati alla Tassonomia UE con conseguente **contribuzione positiva** al **GAR** e **BTAR**

Calibrazione del portafoglio crediti/immobili as-is

- **Miglioramento** del portafoglio garanzie in termini di:
 - **Classe energetica** con potenziali impatti positivi su **RWA**
 - **Valore del collateral** e conseguente **mitigazione** del **rischio di credito**
 - **Creazione di valore per il cliente** in virtù del potenziale aumento di valore dell'immobile



Focus nelle slide successive

PwC Real Case

Portale per il calcolo del valore prospettico degli immobili

PwC ha sviluppato, per importanti **player di mercato**, un **portale** dedicato ai **clienti** (actual e/o prospect) per **calcolare il valore di un immobile** tra 5 anni considerando l'impatto di **eventuali interventi di efficientamento**, incentivando la domanda di **prodotti** finanziari finalizzati alla **rivalutazione energetica degli edifici**

- Esempiativo non esaustivo -

Calcola il valore del tuo immobile in modo semplice e veloce

La stima generata ha carattere preliminare, solo ad esito dell'eventuale sopralluogo sarà possibile definire con precisione il valore dell'immobile



Via Toledo* n° 123* 80134* Napoli* NA* Campania*

Vuoi inserire ulteriori dati facoltativi? Se sì, clicca qui >>

Anno di acquisto: 2022 Val. acquisto: €450.000 Superficie: 97 mq Classe energetica: G

Calcola

Calcola il valore del tuo immobile in modo semplice e veloce

Il **valore** del tuo immobile tra **5 anni** sarà:

Senza interventi di efficientamento energetico	Con interventi di efficientamento energetico
€ 365.000	€ 438.000

Delta +20%

Verifica [qui](#) i bonus a cui puoi accedere

Se vuoi ricevere maggiori informazioni inserisci qui un recapito e sarai ricontattato al più presto

Calcola

PwC Real Case

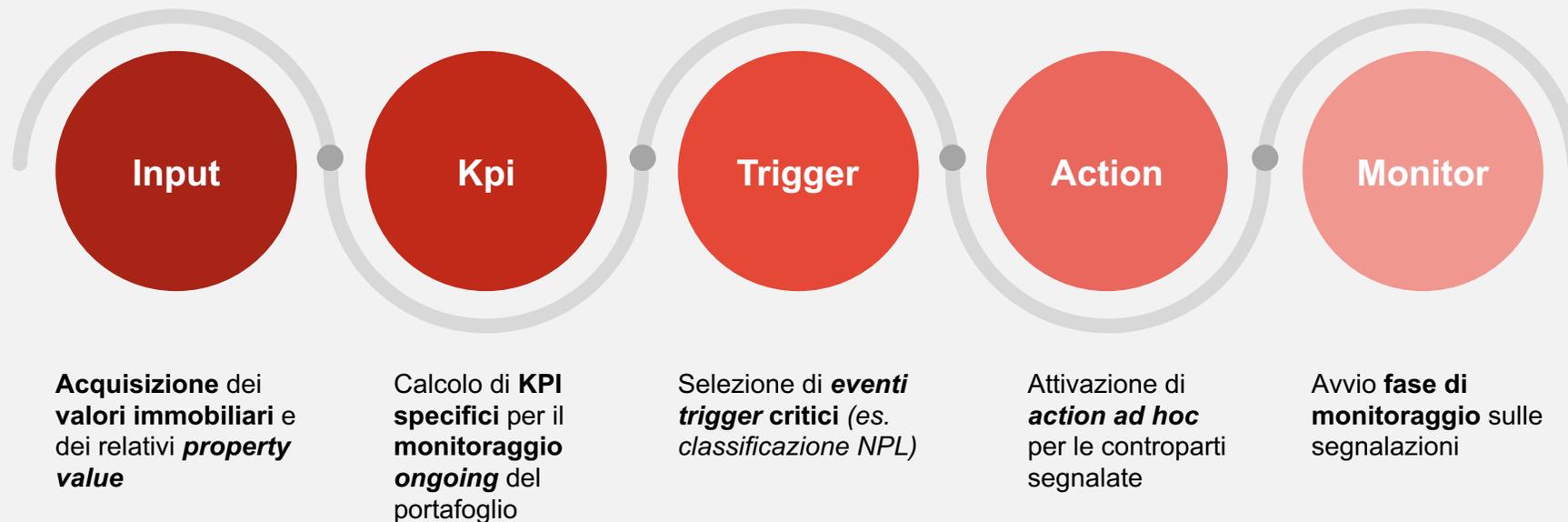
KPI per il monitoraggio delle garanzie

Why?

La **normativa vigente**¹ richiede che si tenga conto dei **rischi fisici** e di **transizione** a cui il collateral è esposto **non solo** in fase di **concessione** ma **anche di monitoraggio**.

How?

PwC Real Case



PwC Real Case

Pricing adjustment e aggiornamento delle politiche creditizie

Why?

Il nuovo framework di **Basilea IV**¹ ha introdotto il concetto di **property value** per il calcolo dei **requisiti prudenziali** da parte della funzione di Risk Management

How?

PwC Real Case



Analisi

Individuazione di **cluster** omogenei per **caratteristiche** di **location / asset** su cui attivare eventuali **campagne commerciali**



Campagne push

Attivazione di **campagne push** su specifiche **location** che presentano uno **scostamento ridotto** tra **property value** e **market value**



Pricing e Politiche creditizie

Aggiornamento del **pricing** dei **prodotti** e delle **politiche creditizie** sulla base del valore di **property value medio** dell'area

Note: (1) Regolamento 1623/2024.

Property value

Requisiti normativi introdotti dal framework di Basilea IV

Ai sensi della CRR III, per **property value**, o **valore sostenibile** del bene per tutta la durata del finanziamento, si intende il valore di un immobile residenziale o non residenziale che deve essere determinato **secondo i seguenti requisiti**:

1

È **stimato in maniera indipendente** rispetto al processo dell'ente di **acquisizione dell'ipoteca e decisione** in merito al **prestito**, da parte di un **perito indipendente** che possieda le qualifiche, la capacità e l'esperienza necessarie

2

È **stimato utilizzando criteri prudenti di valutazione** che escludono le aspettative sugli aumenti di prezzo. Il **valore è rettificato** per tener conto della possibilità che il **valore di mercato possa essere superiore** al valore sostenibile

3

È **documentato in modo chiaro e trasparente**

4

Non è superiore al valore di mercato dell'immobile laddove quest'ultimo possa essere stabilito

5

In caso di rivalutazione, il valore **non supera il valore medio misurato per tale immobile**, o un *comparable*, **negli ultimi sei / otto anni** o il **valore al momento della concessione del prestito**

6

Il valore dell'immobile potrebbe superare il valore medio o quello momento della concessione del prestito, laddove siano intervenute **modifiche all'immobile che ne aumentino inequivocabilmente il valore** (es. miglioramenti della prestazione energetica)

Property value

Requisiti introdotti dalle linee guida ABI



01 FATTORI ESG rispetto alla location e il segmento di mercato

Particolare attenzione dovrà essere data alla **performance energetica** dell'immobile ed alla **sua resilienza ai rischi fisici e di transizione**. Tra le possibili variabili, dovranno essere considerati i rischi connessi ai fattori **ambientali** (es. rischi fisici), **sociali** (es. sicurezza della location) e di **governance** (es. normativa di riferimento).

02 Location

Elemento **fondamentale** per il **calcolo del rischio fisico e di transizione**. Inoltre, le **localizzazioni più pregiate** (location "**prime**") comportano di norma **una domanda sostenuta in ogni fase del ciclo immobiliare** (es. identificazione *prime location* che potrebbero ridurre il rischio percepito sul bene).

03 Tipologie di bene

Vengono considerate ad esempio la **destinazione d'uso**, lo **stato di conservazione** e la **qualità edilizia e impiantistica**, la **conformità alle prescrizioni normative** e la **fungibilità e flessibilità del bene**, intese come capacità di un immobile di essere riconvertito a più funzioni senza radicali trasformazioni.

04 Capacità Reddittuale

Analisi della **capacità di generare un reddito stabile** nel tempo utilizzando delle stime andamentali sul valore dell'immobile: dovrà essere analizzata e monitorata la situazione dei contratti in essere alla data della valutazione confrontandola con il mercato. Tale analisi è fondamentale sia in **fase di erogazione** di un finanziamento sia in fase di **monitoraggio**.

Modello di calcolo delle property value

Why?

La **normativa vigente**¹ richiede che, ai fini prudenziali, venga effettuata una **valutazione del valore sostenibile** del bene per tutta la durata del finanziamento che tenga conto di: **location, impatto dei fattori ESG, caratteristiche del bene e della sua capacità reddituale.**

How?

PwC Real Case



Note: (1) Regolamento 1623/2024

Modello di calcolo dei rischi ESG

Why?

La **normativa vigente**¹ richiede che nella **valutazione** si tenga conto dei **rischi fisici** a cui il collateral è esposto. L'integrazione del modello permetterebbe di **ridurre i costi** legati all'**acquisto dei dati** da *infoprovider* e di **contribuire** alla **mitigazione del rischio**.

How?

PwC Real Case



Grazie

Gianluigi Di Benedetto

Partner | PwC Italia

+39 348 0073884

gianluigi.di.benedetto@pwc.com

pwc.com/it

© 2025 PricewaterhouseCoopers Business Services Srl. All rights reserved. PwC refers to PricewaterhouseCoopers Business Services Srl and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details. This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.