

Efficienza energetica e mercato immobiliare: i dati 2015

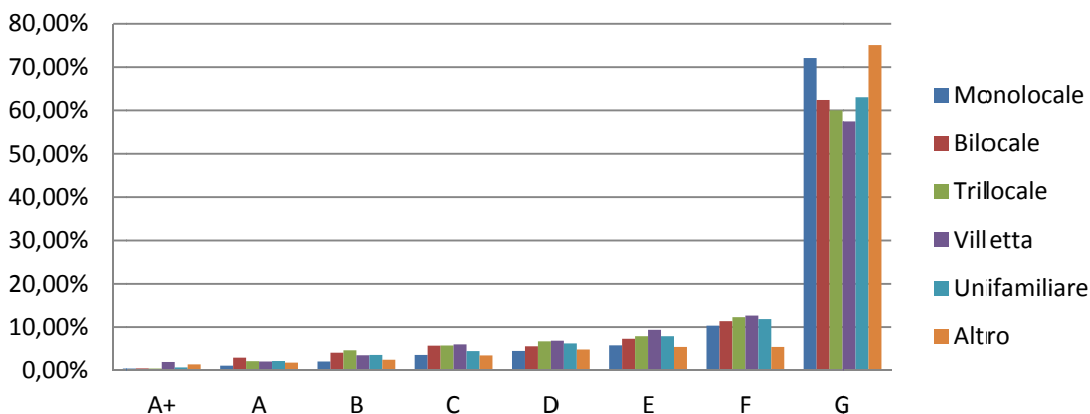
Promuovere una qualità energetica ottimale delle nuove costruzioni e incentivare un rinnovamento degli edifici esistenti, anche da un punto di vista delle prestazioni energetiche, rappresenta un driver fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi energetici e degli impatti ambientali negativi ad essi associati. Per questo motivo l'ENEA, l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP) hanno realizzato, per il terzo anno consecutivo, un monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare osservate rispetto alla variabile efficienza energetica.

Più nello specifico, da una parte, sono state analizzate le transazioni immobiliari nell'anno di riferimento (in questo caso il 2015) rispetto alla classe energetica degli edifici presenti sul mercato, dall'altro si è indagato sulla percezione dei diversi attori del mercato immobiliare rispetto all'importanza del tema efficienza energetica, osservata attraverso la mediazione degli agenti immobiliari professionisti. I dati che riportiamo sono il frutto delle elaborazioni delle risposte di oltre 500 agenti immobiliari.

Alcuni dati di contesto per meglio inquadrare il tema. Secondo i dati dell'Agenzia delle entrate il 2015 sembra confermare la ripartenza del mercato immobiliare in termini di compravendite: dopo il +3,4% del 2014 rispetto all'anno precedente, il numero di transazioni immobiliari dei primi nove mesi del 2015 segna un +5,3%. Sul fronte dei prezzi l'ISTAT registra un contenimento del calo dei prezzi registrati negli anni precedenti, con piccoli segni di ripresa per il settore delle nuove costruzioni. Si consolida il trend degli investimenti nelle abitazioni con un aumento del dato relativo alle ristrutturazioni e un segno meno per gli investimenti in nuovi edifici ad uso abitativo (*fonte ANCE*).

A fronte di questa dinamica positiva del mercato immobiliare, i dati relativi alla qualità energetica degli edifici compravenduti nel 2015 non registrano sostanziali mutamenti rispetto all'anno precedente. Il mercato rimane dominato da edifici di qualità energetica scadente, con un peso degli edifici di classe G che varia dal 72% per i monolocali ad un 57% per le villette. Non sorprende quindi che gli edifici appartenenti alle prime tre classi energetiche (A+, A e B) rappresentino una piccola percentuale (compresa tra il 7% e il 13% a seconda della tipologia di immobile) rispetto al totale degli immobili compravenduti. Questi dati sono in assoluta continuità rispetto all'anno precedente.

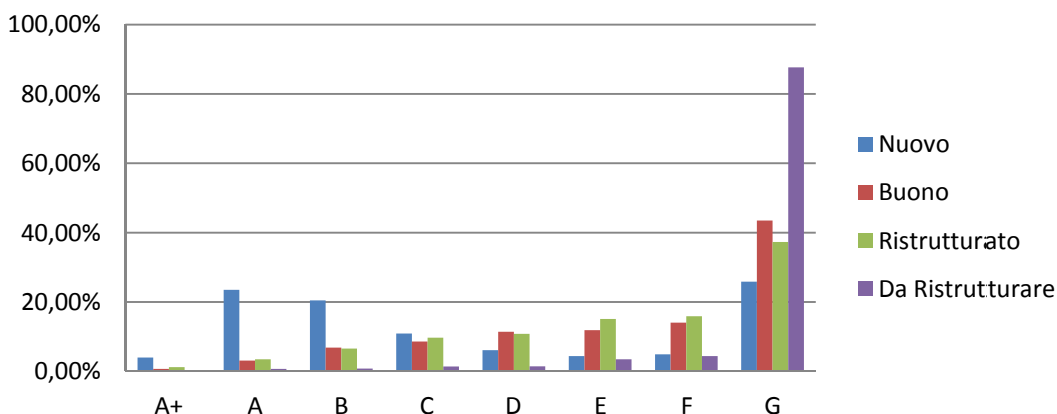
Distribuzione per classe energetica rispetto alla tipologia di immobile compravenduto (anno 2015)



Fonte: elaborazione I-Com su dati FIAIP

Interessante il dato relativo all'ubicazione dell'immobile: se per tutti gli edifici collocati in zone centrali, semicentrali, periferiche e di estrema periferia la percentuale di edifici compravenduti appartenenti alle classi energetiche A+, A e B ha un peso relativo compreso tra il 6% e l'8%, lo stesso dato, per gli immobili di pregio, raddoppia raggiungendo valori prossimi al 18%. Ciò conferma il trend rilevato nel 2014.

Distribuzione per classe energetica rispetto allo stato di conservazione dell' immobile compravenduto (anno 2015)

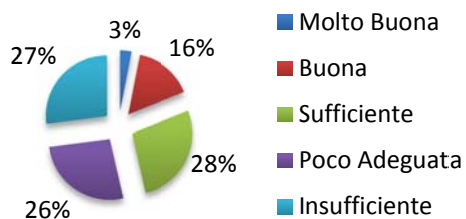


Fonte: elaborazione I-Com su dati FIAIP

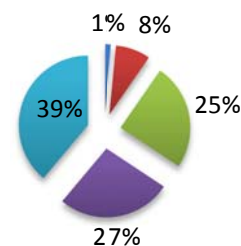
L'analisi dei dati rispetto allo stato di conservazione dell'immobile conferma la buona qualità degli edifici di nuova costruzione (poco meno del 50% sono in classe energetica A+, A o B). In ripresa anche i dati relativi agli edifici esistenti, con un 10% circa degli immobili in buono stato di conservazione o recentemente ristrutturati che appartengono alle prime tre classi energetiche (nel 2014 tale dato era circa la metà), mentre permane, per ovvie ragioni, la criticità degli immobili da ristrutturare. Sebbene il dato sugli edifici ristrutturati sia in ripresa rispetto all'anno precedente, rimane una forte criticità sul basso numero di ristrutturazioni edilizie che abbiamo previsto anche gli aspetti energetici del rinnovamento di un edificio.

Passando all'analisi dei dati più qualitativi dell'indagine sulla percezione del concetto della performance energetica degli edifici da parte di chi compra o vende un immobile, emerge, in continuità con l'anno precedente, una criticità nel saper valutare la qualità energetica di un immobile. Gli agenti immobiliari ritengono infatti che il 54% di chi compra un immobile non sia in grado di valutare adeguatamente la prestazione dell'abitazione che sta acquistando – percentuale che sale al 65% nel caso di chi vende.

capacità di chi compra un immobile di apprezzarne la qualità energetica



capacità di chi vende un immobile di apprezzarne la qualità energetica



Fonte: elaborazione I-Com su dati FIAIP



Inoltre, dall'analisi emerge che l' APE (Attestato di Prestazione Energetica) non aiuta ad orientare il mercato, visto che il 58% di chi vende o compra un immobile non sembra ritenerlo uno strumento utile. La situazione migliora, ovviamente, guardando direttamente agli attori professionisti del settore (gli agenti immobiliari nel nostro caso), per il 60% dei quali l'attestato di prestazione energetica è utile.

A fronte di segnali di ripartenza del mercato immobiliare nel 2015, l'indagine condotta mostra una sostanziale staticità rispetto al quadro delineato per l'anno precedente. In un quadro generale di scarsa qualità energetica degli immobili compravenduti, si registra una buona performance degli edifici di pregio (segno che il segmento più alto del mercato consolida le sue scelte rispetto all'impronta energetico/ambientale delle costruzioni) e, come ovvio, delle nuove costruzioni. Meno incoraggiante il dato che emerge dallo stato degli edifici ristrutturati: una porzione troppo alta, infatti, ricade in una classe energetica molto scadente, segno che la finestra di opportunità per una riqualificazione energetica dell'immobile non è stata colta.

Anche i dati relativi all'incidenza sulle dinamiche di mercato dell' APE non sono incoraggianti ed esso risulta ancora uno strumento poco utile per orientare la domanda e qualificare o differenziare l'offerta. Rimane quindi la necessità di ripensare il ruolo di tale strumento per contribuire a stimolare gli investimenti nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e sfruttare così il consistente potenziale di risparmio energetico che presentano tali edifici.

Franco D'Amore (I-Com)

Antonio Disi (ENEA)