



COMUNICATO STAMPA

Casa: In Italia cresce nel 2021 la qualità energetica degli immobili

Nonostante la pandemia nel 2021 aumenta il numero degli immobili ristrutturati compravenduti in classi più performanti. Resta ancora un potenziale largamente inutilizzato nella riqualificazione energetica degli edifici esistenti

Roma, 5 maggio 2022. Aumenta la voglia di casa meno energivora. Cresce il numero di immobili compravenduti nelle classi energetiche più performanti nel 2021 e si registra 30% di acquisti di nuove costruzioni in classe A1 a fronte di una stabilità della qualità energetica degli edifici e abitazioni, che si mantengono però ancora ben distanti dagli obiettivi fissati dall'Unione Europea per il 2030. È quanto emerge dall'analisi sul monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici, frutto della collaborazione tra l'Enea, l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionisti (Fiaip), condotta da 9 anni su un campione di oltre 600 agenti immobiliari professionali Fiaip e presentata oggi a Roma presso la sede dell'Associazione Stampa Stampa Estera.

L'indagine evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G nel 2021 risulti ancora prevalente. Accanto a questo dato si è registrato un netto aumento delle compravendite (+34%), accompagnato da un buon incremento delle ristrutturazioni e per gli agenti immobiliari Fiaip sono evidenti i primi impatti sul mercato della misura del Superbonus 110% nonché un consolidamento di tutti gli "incentivi fiscali green".

Lo studio rileva come la percentuale di immobili appartenenti alla **classe energetica G** risulti ancora **la più diffusa nel corso del 2021**, anno nel quale è comunque emersa un'accelerazione della qualità energetica degli immobili ristrutturati e usati. Questo anche grazie al beneficio degli incentivi fiscali e nello specifico al Superbonus 110%, che ha trovato la sua concreta applicazione proprio nel 2021, dopo un anno nel quale i cittadini, a causa della pandemia, hanno dato priorità più alla ricerca di abitazioni dotate di maggiori spazi interni ed esterni che non all'efficienza energetica e alla sicurezza sismica.

A fronte della prevalenza di transazioni di edifici collocati nelle classi energetiche più basse, si evidenzia come nelle zone di estrema periferia gli immobili compravenduti appartengano per quasi l'80% alle classi energetiche meno performanti (E, F e G), mentre nelle zone di pregio la percentuale di immobili nelle prime classi energetiche (A e B) è al 36%. Allo stesso modo il rapporto annuale Fiaip - ENEA - I-Com evidenzia l'esistenza di un potenziale di efficientamento molto elevato per gli edifici da ristrutturare, tuttora in larga parte energeticamente inefficienti (90% delle transazioni immobiliari nelle ultime tre classi energetiche). Se da una parte il dato degli immobili nuovi si attesta su un valore molto elevato (77%, sostanzialmente costante negli ultimi quattro anni), gli immobili



ristrutturati stanno recuperando la caduta registrata tra il 2019 e il 2020, dopo la netta crescita del triennio 2017-2019, attestandosi al 32% nel 2021.

Secondo la percezione degli agenti immobiliari il 60% degli acquirenti di immobili ha una sufficiente consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica, mentre solamente il 22% ha una consapevolezza poco adeguata (20%) o insufficiente (2%). Rispetto invece alla capacità di valorizzare adeguatamente la qualità energetica degli immobili residenziali, il panel degli intervistati ritiene che quasi il 40% di chi vende immobili abbia una buona (23%) o molto buona (15%) capacità di valorizzazione dell'efficienza energetica. In meno del 20% dei casi si rileva un livello di capacità non adeguato.

Dall'indagine Fiaip - ENEA — I-Com emerge infine che, tra le caratteristiche connesse alla qualità energetica dell'immobile, gli acquirenti sono più sensibili alla presenza di impianti di climatizzazione ad alta efficienza (23,3%), a un buon isolamento termico delle strutture (21%) e degli infissi (20,9%) e a impianti di generazione a fonti rinnovabili (17,6%) e dunque la presenza di queste peculiarità potrebbe essere maggiormente evidenziata negli annunci immobiliari.

Secondo gli acquirenti di immobili, l'investimento finanziario non agevola il processo di efficientamento energetico immobiliare. Dall'analisi emerge che ancora oggi il settore finanziario, nella percezione degli agenti immobiliari professionali, non riflette adeguatamente il valore aggiunto associato all'efficienza energetica degli immobili. Gli stessi istituti finanziari hanno un atteggiamento precauzionale rispetto ai rischi di frode o insolvenza e spesso sono condizionati dalla mancanza di competenze adeguate nella valutazione di progetti di efficienza energetica che spingono ad escludere i risparmi energetici tra gli elementi di garanzia del prestito

*“Il mercato immobiliare non sembra ancora aver pienamente assorbito la scossa di due potenziali driver molto importanti rispetto al tema dell'efficienza energetica: la pandemia di Covid-19 ed il Superbonus 110% per le ristrutturazioni edilizie - dichiara **Franco D'Amore, Vicepresidente I-Com** - sebbene siano riscontrabili degli impatti non trascurabili. Poco meno di ¼ un quarto degli agenti immobiliari intervistati ha rilevato infatti un aumento dell'attenzione al tema dell'efficienza energetica in chi compra un immobile, in conseguenza della pandemia. Più promettenti i dati della misura fiscale per promuovere la ristrutturazione di immobili scarsamente efficienti: poco meno del 50% del campione degli agenti immobiliari ha riscontrato infatti un impatto di questa misura sul mercato immobiliare. Nonostante questi dati incoraggianti, la quota di immobili ristrutturati e compravenduti che ricadono nelle prime classi energetiche rimane inchiodata ad una percentuale che supera di poco il 30%. Un percentuale troppo bassa e che indica ancora come spesso nelle ristrutturazioni edilizie si sprechi una importante finestra di opportunità per riqualificare anche dal punto di vista energetico un immobile. Nella prossima edizione dello studio, sarà interessante valutare l'impatto sul tema dell'efficienza energetica degli edifici dei fortissimi aumenti dei costi dell'energia che si sono registrati nel corso del 2022 e causati dalla ripresa della domanda energetica mondiale post-Covid e ulteriormente inaspriti, in Europa, dalla guerra in corso in Ucraina”.*



*“Gli acquirenti di immobili stanno acquisendo una sufficiente consapevolezza riguardo al tema dell’efficienza energetica e degli strumenti per la riqualificazione delle abitazioni, quali l’Ecobonus e il Bonus Casa. Tuttavia, è necessario continuare a lavorare affinché la qualità energetica degli edifici divenga un driver determinante nelle scelte di compravendita immobiliare e perché il mercato rifletta adeguatamente il valore aggiunto associato all’efficienza energetica”, dichiara **Ilaria Bertini, Direttrice del Dipartimento Unità Efficienza Energetica dell’ENEA.** “Nonostante i passi in avanti compiuti negli ultimi anni, grazie a misure come il Superbonus 110% e agli altri incentivi, per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico al 2030 e per la completa decarbonizzazione del settore edilizio nel 2050, così come previsto dalla Strategia Nazionale di Riqualificazione Energetica del Parco Immobiliare Nazionale, risulterà fondamentale la messa in campo di ulteriori misure strutturali, accompagnate anche da una maggiore capacità del sistema creditizio di offrire strumenti finanziari per la riqualificazione energetica degli immobili. La pandemia — conclude Bertini - ha profondamente segnato le nostre società dal punto di vista economico, sociale e delle abitudini individuali, offrendoci comunque l’opportunità di apprezzare i vantaggi delle abitazioni con elevate prestazioni energetiche. L’efficientamento degli immobili del settore civile, responsabile di circa il 45% dei consumi finali di energia e del 17,5% delle emissioni dirette di CO₂, può fornire un contributo importante non solo per ridurre i costi in bolletta, ma anche per contrastare la nostra dipendenza dai combustibili fossili e realizzare la transizione energetica”*

*“Nel 2021 il mercato immobiliare ha registrato - dichiara **Gian Battista Baccarini, Presidente Nazionale Fiaip** - il crescente desiderio degli Italiani di possedere una casa più efficientata energeticamente e più consolidata sismicamente. Dopo un anno, il 2020, di frenata della crescita di richieste di case meno energivore, in quanto si è privilegiato la ricerca di ampi spazi abitativi interni ed esterni - prosegue **Baccarini** - il 2021 ha segnato un significativo aumento degli acquisti di case efficientate e da efficientare grazie prioritariamente ai Bonus fiscali e, in particolare, al Superbonus 110%.” Per agevolare il processo di transizione energetica immobiliare e rispettare gli ambiziosi obiettivi comunitari del 2030 e del 2050, considerato che l’80% del patrimonio immobiliare si colloca ancora nelle ultime tre classi energetiche - continua Baccarini - è necessario consolidare politiche governative attive orientate a rendere strutturali tutti i bonus fiscali, estendere il Superbonus 110% all’intero patrimonio immobiliare, e agevolarne l’accesso eliminando i limiti attuali per la cessione del credito ponendo fine, in tal modo, alla confusione generata dai continui interventi normativi.”*

“In questo modo - conclude Baccarini - si accompagnerà, incentivandola, la collettività nella transizione ecologica necessaria per fronteggiare le sfide dei cambiamenti climatici, del caro bollette, della sostenibilità ambientale, contribuendo, nello stesso tempo, a valorizzare l’intero patrimonio immobiliare Nazionale a tutela dei risparmi delle famiglie Italiane e a beneficio di un settore, quello edilizio-immobiliare, che da sempre si conferma avere il più elevato coefficiente di attivazione della vita economica, sociale e occupazionale del sistema Paese.”



Per informazioni:

Vincenzo Campo – Responsabile Comunicazione ed Ufficio Stampa Fiaip (339.74.48.765)
ufficiostampa@fiaipmail.it

Ufficio Stampa I-Com – **Roberto Gagliardini** gagliardini@i-com.it (335.81.76.245) e **Giulia Palocci**
palocci@i-com.it (340.84.36.158)

Ufficio Stampa ENEA – **Roberto De Ritis** roberto.deritis@enea.it / ufficiostampa@enea.it (335.64. 93.433)