

Comunicato Stampa

L'immobile non è più "immobile", ma si adegua alle nuove esigenze dei cittadini

Nel 2025 sarà energeticamente efficiente il 24% degli immobili in vendita

La riqualificazione è la leva della ripresa del mercato immobiliare.

Fra 10 anni più di un immobile su due sarà nelle prime quattro classi energetiche

Milano, novembre 2015. Nel 2025 il **24% degli immobili in vendita** e il **21% del patrimonio immobiliare italiano** sarà energeticamente efficiente. Dal punto di vista energetico il **52%** delle nostre case si troverà almeno in una condizione **adeguata**, avendo magari subito riconversioni, profondi mutamenti strutturali o sostanziali riqualificazioni, anche **ambientali e d'uso**. Secondo un'analisi condotta da **Immobiliare.it** (<http://www.immobiliare.it>) in occasione del suo decimo anno di attività, è già in essere una **mutazione genetica del "sistema-casa"**, tanto per gli aspetti economici, quanto per l'architettura e il valore simbolico dell'abitazione nella società. La ripresa del mercato immobiliare, e il miglioramento dell'offerta, partiranno proprio da qui.

L'indagine è stata svolta dall'Ufficio Studi del portale immobiliare, primo in Italia per numero di annunci, utenti e clienti: è stato analizzato **l'andamento del settore dal 2005 a oggi**, con proiezioni e stime circa **l'evoluzione della situazione tra un decennio, nel 2025**.

Il periodo 2005-2015 è stato contraddistinto da una progressiva e per certi versi drammatica **contrazione delle compravendite** (passate da 858.000 a circa 500.000), da un **calo generalizzato dei prezzi** e, soprattutto, da una **perdita di valore** degli immobili (stimabile attorno al -40%). Questa concomitanza di fattori ha contribuito alla riduzione del ritorno sull'investimento, passato dal 6,5% del 2005 all'attuale 2,5%, e ha reso gli **italiani più consapevoli che il valore di un immobile non è sempre destinato ad aumentare**. Le case invecchiano e la qualità della vita al loro interno, in mancanza di interventi strutturali, peggiorerà. Che il deterioramento del patrimonio immobiliare italiano sia un problema è un dato di fatto: il 47% degli immobili residenziali ha oltre quarant'anni e appena il 7% ne ha meno di dieci.

Cercare casa: cosa è cambiato

Il decennio appena trascorso è stato contraddistinto dal **boom della ricerca sul web**, che ha fornito maggiori opportunità e più trasparenza. Nel 2005 solo il 9% delle ricerche di una casa avveniva sul web, oggi siamo già al 63% e, secondo le stime di Immobiliare.it, **nel 2025 la percentuale arriverà all'80%**.

Dal 2005 a oggi si è assistito a un mutamento significativo della domanda di immobili residenziali, a partire dalla tipologia contrattuale: mentre **nel 2005 il 71% di chi cercava casa puntava all'acquisto**, questa percentuale è scesa oggi al 58%; in prospettiva, nel 2025 quello tra immobili in affitto e immobili in vendita si trasformerà in un vero e proprio testa a testa (44% vs. 49%).

Nei prossimi anni assisteremo all'avvicinamento della situazione italiana a quella di altri Paesi europei, come la Germania, dove i cittadini tendono a preferire la locazione.

«A determinare questo cambiamento - dichiara **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** - contribuiranno una sempre maggiore mobilità del lavoro, la difficoltà nel disporre di un capitale iniziale per investire nel mattone e un diverso modo di percepire la casa in cui si vive. Emergeranno **nuove forme di coabitazione** con modalità molto simili alla condivisione di auto e oggetti, già in essere in questi anni.»

Riqualificare come *chiave di volta* della ripresa

Se pensiamo che, nel 2015, solo il 33% degli immobili residenziali in vendita può vantare un adeguato status energetico (classi A, B, C, D), è evidente come questo dato sia un ostacolo per la ripresa del mercato immobiliare: gli immobili energivori sono quelli meno appetibili e nei prossimi diventeranno sempre più difficili da vendere; gli immobili efficienti hanno già oggi tempi di vendita più brevi (**-18% rispetto a immobili oltre la classe D**) e valori di mercato maggiori (**+12%** del prezzo richiesto).

Mentre l'Unione Europea ha richiesto a tutti i Paesi membri di impegnarsi a realizzare, entro il 2020, solo edifici a *energia quasi zero* (NZEB, Near Zero Energy Buildings), sugli edifici già esistenti **riqualificare diventerà un imperativo categorico**: da un lato per dare nuovi impulsi al mercato delle compravendite, dall'altro per offrire opportunità lavorative al comparto dell'edilizia. Senza contare che il miglioramento degli immobili già esistenti in quartieri in cui è presente una rete di servizi pubblici (strade, mezzi pubblici, ospedali, scuole...) evita la creazione di cattedrali nel deserto, e di ingigantire il cosiddetto "**sprawl**", la dispersione urbana.

«*Fenomeno nato negli anni Settanta e che ha caratterizzato fino agli inizi degli anni Duemila la scelta preferenziale degli italiani* – spiega l'**architetto Giovanni La Varra dello studio Barreca&La Varra** e docente presso l'Università di Udine – *la disordinata crescita delle periferie delle grandi città ha lasciato un enorme patrimonio dismesso alle frange delle metropoli. In aggiunta alla crisi dell'edilizia mista (casa-lavoro) e ai borghi in abbandono, un terzo dell'Italia si sta svuotando e assistiamo al ritorno degli abitanti dentro le città più grandi.*»

La ricerca di una casa nel 2025

Cambia la città, cambia anche l'acquirente: preparato ed esigente per quanto riguarda le tecnologie della casa – che deve essere connessa, contraddistinta dalla domotica e sempre più funzionale a chi passa poco tempo fra le mura domestiche – ma spesso disorientato e ingenuo per elementi fondamentali come l'esposizione o la luminosità dell'abitazione: compra la casa senza interrogarsi sulla tipologia di immobile davvero più idonea alle proprie esigenze o senza chiedere dov'è il Nord.

Nell'impossibilità di definire un unico modello di abitazione che tutti gli italiani vorranno comprare nei prossimi anni, quel che è certo è che il mercato immobiliare ruoterà attorno alla **sostituzione**: con la progressiva contrazione delle vendite per investimento, gli italiani che acquisteranno casa lo

faranno al fine di **sostituire la propria abitazione con una migliore**, perché più grande, più luminosa, meglio posizionata o più efficiente dal punto di vista energetico.

«La sfida della ripresa del settore – conclude Giordano – sta proprio nell’offrire una risposta a questa nuova domanda abitativa, migliorando gli edifici già esistenti (cambiando, se necessario, anche la destinazione d’uso) e ripartendo ex novo laddove non ci siano gli elementi per poter ristrutturare al meglio edifici poco funzionali.»

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Andrea Polo - Vittoria Giannuzzi - Federica Tordi

348.0186418 - 392.9252595 - 391.4738883

02.87107408-13-09; 02.55550180-154-159

ufficiostampa@immobiliare.it

Noesis Comunicazione per Immobiliare.it

Sara Cugini, Chiara Montani

Tel. 02.8310511

sara.cugini@noesis.net

chiara.montani@noesis.net