Comunicato Stampa

Analisi di Immobiliare.it sull'efficienza energetica degli immobili italiani

La scarsa efficienza non paga. Gli immobili in classe E (o meno) hanno perso l'8% del loro valore in 5 anni

Ma rappresentano quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano in vendita

Milano, ottobre 2022 – Il caro bollette ha portato in primo piano nel comparto immobiliare una di quelle caratteristiche nel passato meno attenzionate: la **classe energetica**. Ma la situazione a livello di efficienza energetica delle abitazioni degli italiani è nera come la si dipinge? Stando ai dati di **Immobiliare.it Insights**, la business unit specializzata in studi di mercato di Immobiliare.it, il portale immobiliare leader in Italia, la risposta è sì.

Andando ad analizzare lo stock degli immobili in vendita, infatti, attualmente **il 76% è a bassa efficienza energetica** (classe E o inferiore), in aumento di quasi il 10% rispetto a 5 anni fa. L'**11% si qualifica come ad elevata efficienza** (classe A o superiore) e solitamente si tratta di edifici di nuova costruzione. Rispetto al 2017 c'è stata un'impennata di quasi il 70% di case in classe A dovuta sì ad un proliferare di edifici "green" o riqualificati, ma anche alla difficoltà di far uscire dal mercato immobili di questo genere a causa dei costi elevati. È invece **la categoria media (dalla B alla D) l'unica ad aver ridotto nel tempo la sua presenza sul mercato italiano**: quasi un -30% negli ultimi 5 anni, rappresentando ora il 13% dell'offerta. Si tratta infatti della **più appetibile** dagli acquirenti e di quella più facilmente efficientabile.

«Abbiamo ribadito in diverse occasioni come il patrimonio immobiliare italiano sia un patrimonio "vecchio" – commenta **Carlo Giordano, Board Member di Immobiliare.it** – *La maggior parte delle case in cui viviamo, infatti, sono state costruite a cavallo degli anni '60 e '70, quando i materiali e la tecnologia a supporto dell'efficienza energetica, come anche la sensibilità verso le tematiche legate alla sostenibilità ambientale, non erano particolarmente sviluppati. I volumi stessi delle abitazioni erano molto diversi da quelli attuali: ora si privilegiano spazi razionali con ambienti multifunzione, mentre una volta la suddivisone era più rigorosa, con stanze dedicate alle diverse necessità. Non è sempre facile riorganizzare quei metri quadri secondo l'impostazione moderna e questo fattore condiziona la dispersione energetica e impatta sui costi delle utenze».*

Efficienza energetica, quanto mi costi?

La bassa efficienza non paga. Infatti, chi nel 2017 ha deciso di investire in una casa in classe E (o meno), probabilmente attirato dal prezzo conveniente, ha visto il proprio immobile **perdere di valore**, passando dai quasi 2.000 euro al metro quadro di media a poco più di 1.800, una flessione dell'8%.

Le abitazioni in classe A, al contrario, si sono rivalutate del 2% in cinque anni, comunque meno di quanto abbiano fatto quelle **in classe media che hanno conosciuto un aumento di valore del 5%**, passando da 2.073 euro al metro quadro a 2.168.

Il conto è presto fatto: cinque anni fa **il prezzo al metro quadro degli immobili a media efficienza superava quello delle abitazioni non efficienti solo del 5% ma era più economico rispetto agli immobili super green di oltre il 20%**. Le classi dalla B alla D hanno rappresentato quindi buon investimento sul medio periodo.

È anche interessante notare come lo scarto percentuale tra il prezzo della classe alta rispetto a quella media si sia ridotto di 2 punti percentuali negli ultimi 5 anni (passando dal 21% al 19%), mentre con la classe bassa la forbice del prezzo è aumentata di ben 7 punti percentuali (passando dal 25% al 32%).

I costi nelle diverse aree d'Italia

Andando a prendere in esame un immobile tipo, ovvero un trilocale di 100 mq, emerge come **al Nord-Est ci sia la più rilevante differenza di prezzo tra immobili in classe alta e bassa**: l'elevata efficienza energetica costa oltre il 40% in più (269.632 euro vs. 159.006 euro). Poco sotto tale percentuale le Isole (39%). Al Nord-Ovest la forbice si attesta sul 30%, 20% al Sud. È **al Centro che lo scostamento si riduce sensibilmente**: un 16% circa (259.367 euro vs. 218.964 euro).

L'analisi si è poi concentrata nel calcolo della spesa relativa al consumo annuo di gas per l'immobile tipo considerato (trilocale, 100 mq) nelle differenti aree del Paese, prendendo come riferimento quanto comunicato a livello trimestrale dall'Arera, l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambienti. È **al Nord dove si spende di più in bassa efficienza**: 1.964 euro/anno al Nord-Ovest e 1.803 al Nord-Est. Nel resto del Paese l'esborso si aggira sui 1.400 euro/anno. In alta efficienza, invece, i costi maggiori – comunque sensibilmente più bassi rispetto alle classi meno performanti – si registrano al Sud e nelle Isole (892 euro/anno e 852 euro/anno). Al Centro ci si aggira sui 700 euro/anno, mentre al Nord si rimane tra i 600 euro/anno della parte Est e i 500 euro/anno di quella Ovest.

È chiaro, dunque, che **nel Nord del Paese si arriva ad avere un vero risparmio sulle bollette** – da 3 a 4 volte meno – grazie ad una maggiore efficienza energetica degli immobili. **Al Centro con una casa in classe elevata si spende circa la metà**. Mentre al Sud e nelle Isole una bassa efficienza energetica porta a spendere in consumi circa il 60% in più all'anno.

«Il costo del mancato ammodernamento delle nostre case in senso di una maggiore efficienza energetica lo vedremo quest'anno – conclude **Giordano** – *Gli aumenti nel prezzo di luce e gas impatteranno in maniera significativa sul bilancio famigliare di quanti vivono ancora in immobili fortemente energivori. Se fino ad ora la scelta della classe A era legata più che altro ad un'evoluzione in chiave green della società moderna, adesso diventa un tema di "portafoglio": semplicemente non ci si potrà più permettere di vivere in abitazioni a bassa efficienza energetica».*

Per ulteriori informazioni:
Ufficio Stampa Immobiliare.it
Federica Tordi, Camilla Tomadini
320.6429259
ufficiostampa@immobiliare.it