

Stabile nel 2020 la qualità energetica immobili

15/06/2021



Il mercato immobiliare ha tenuto nel 2020, a fronte di una stabilità della qualità energetica degli edifici e delle abitazioni, che si mantengono lontani dagli obiettivi fissati dall'Unione Europea. 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 su un campione di oltre 550 agenti immobiliari professionali **Fiaip** e presentata oggi a Roma.

Non sono migliorati nel 2020 i numeri dell'efficientamento energetico degli immobili nel nostro Paese. Se infatti per il comparto del nuovo e del ristrutturato si assiste a un sostanziale consolidamento dei dati rispetto all'anno 2019 e si raggiunge quasi un valore di saturazione la percentuale degli immobili compravenduti nuovi nelle classi energetiche A1-4 e B (80%) scende il dato relativo agli immobili di migliore qualità energetica sottoposti a ristrutturazione e immessi sul mercato, che passa dal 36% del 2019 al 30% del 2020.

L'indagine evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla classe energetica G risulti ancora la maggiore nel corso del 2020. L'anno scorso si è registrato un calo delle compravendite accompagnato dallo stop parziale delle ristrutturazioni e sarà quindi interessante, spiega l'indagine monitorare l'impatto delle misure del Superbonus 110%. Quattro classi in termini di performance energetiche (G-D) coprono una percentuale che va dall'85% dei monolocali al 74% delle villette a schiera mentre spiccano le performance delle villette a schiera (16%) e delle ville unifamiliari (11%) in termini di edifici compravenduti nelle prime classi energetiche (A1- A4)

Classe G è la più diffusa tra gli immobili esistenti. L'indagine evidenzia come la percentuale di immobili appartenenti alla **classe energetica G** risulti ancora la maggiore nel corso del 2020, nel quale non si è ancora vista un'accelerazione della qualità energetica degli immobili in linea con le prospettive indicate dall'Unione europea.

L'anno scorso si è registrato un calo delle compravendite accompagnato dallo stop parziale delle ristrutturazioni. L'arresto è arrivato dopo l'accelerazione registrata nel corso degli anni precedenti per

quelle abitazioni e per gli edifici commerciali compravenduti, che invece avrebbero potuto già essere oggetto di retrofit energetico nel 2020.

Per il **comparto del nuovo** e del ristrutturato si assiste a un sostanziale consolidamento dei dati rispetto all'anno 2019. Raggiunge quasi un valore di saturazione la percentuale degli immobili compravenduti nuovi nelle classi energetiche A1-4 e B, che è pari all'80%. La dimostrazione che gli obblighi di legge sugli standard minimi hanno inciso notevolmente sui trend di mercato per questa tipologia di immobili.

Le classi energetiche più ricercate. Molto interessanti inoltre i dati relativi alla percentuale di edifici e alle classi energetiche maggiormente ricercate. Quattro classi in termini di performance energetiche (G-D) coprono una percentuale che va dall'85% dei monolocali al 74% delle villette a schiera. Spiccano le performance delle villette a schiera (16%) e delle ville unifamiliari (11%) in termini di edifici compravenduti nelle prime classi energetiche (A1-A4). In particolare, migliora il dato relativo alle villette a schiera, che cresce di 6 punti percentuali rispetto al 2019.

Si consolida il dato degli edifici di pregio compravenduti e che ricadono nelle classi energetiche A1-4, mentre cresce in maniera significativa il dato di quelli semicentrali, passando dal 5% del 2019 all'11% del 2020.

Fattore finanziario è ostacolo principale a qualità energetica .Ma quali sono le possibili barriere a una crescente presenza sul mercato immobiliare di immobili di qualità energetica sempre migliore? Secondo l'analisi di **Fiaip**, **Enea** e **Icom**, a parte le questioni strutturali di questo mercato, che sono evidenziate nel rapporto, è interessante notare come il fattore finanziario sia, nella percezione degli agenti immobiliari professionali, il principale ostacolo in termini sia assoluti (disponibilità di spesa, scarsa propensione a pagare un costo superiore) che relativi, in rapporto cioè al bilanciamento tra costi e benefici.

Tra gli agenti immobiliari prevale una valutazione prudente ma positiva rispetto all'impatto effettivo del *Superbonus 110%* sul mercato immobiliare nel 2021. Il 36% del campione sostiene infatti che il *Superbonus 110%* ha già avuto un impatto sul mercato, nonostante la recente adozione, e il restante 12% reputa tale impatto di entità significativa.