

Comunicato stampa

Mercato immobiliare 2019

Forte aumento delle ristrutturazioni con standard energetici elevati

Roma, 22 aprile 2020 - Migliorano ulteriormente alcuni importanti indicatori sulla qualità energetica degli immobili acquistati nel 2019. Dall'analisi sul monitoraggio delle dinamiche del mercato immobiliare in funzione delle caratteristiche energetiche degli edifici, svolta da **ENEA** in collaborazione con l'Istituto per la Competitività (**I-Com**) e la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (**Fiaip**), è emerso un miglioramento del quadro generale del nostro Paese. Ma quali conseguenze di breve e medio periodo potrà avere l'emergenza Covid-19 su queste dinamiche positive?

Dall'indagine – condotta su un campione di oltre 800 agenti immobiliari – sono emersi segnali incoraggianti per il segmento delle nuove abitazioni e, fattore ancora più importante, per quello del ristrutturato: nel primo caso quasi l'80% delle transazioni immobiliari ha riguardato abitazioni, nelle classi energetiche A o B, mentre, nel secondo la percentuale degli immobili più efficienti è arrivata al 36% nel 2019, rispetto al 22% del 2018.

Il mercato, resta ancora vincolato alle categorie energetiche meno performanti: il 70% degli scambi ha coinvolto immobili non ancora efficientati, da ristrutturare.

Nel 2019 si è inoltre consolidato il generale trend positivo riscontrato già negli scorsi anni, a proposito degli edifici ricadenti nella classe energetica più scadente (la G) le cui compravendite continuano progressivamente a ridursi: la percentuale si è attestata, intorno al 40% per monolocali e bilocali e al 37% per i trilocali, per scendere al 34% per le ville unifamiliari e al 24 % per le villette. Specialmente per queste due ultime categorie di abitazioni, il miglioramento rispetto al 2018 è da considerarsi molto positivo. La scarsa qualità energetica degli edifici compravenduti rimane però sempre una caratteristica marcata del mercato immobiliare italiano con percentuali di edifici appartenenti alle ultime classi energetiche (D-G) che si attestano intorno al 85% per monolocali, bilocali e trilocali e intorno al 73% per villette e unifamiliari.

Quasi 10 punti in più rispetto all'anno precedente, per la percentuale di immobili di pregio nelle classi energetiche più performanti (A1-4 e B), passata dal 28% del 2018 al 37% del 2019. Incoraggianti anche i risultati fatti registrare dalle abitazioni situate in zone centrali (16%) mentre, per le zone semicentrali e di estrema periferia, il dato varia dal 14 all'8%.

Continua la crescita del dato relativo agli immobili nuovi, che ha toccato il nuovo record dell'80% delle abitazioni di nuova costruzione certificate nelle classi A e B. Molto interessante anche la crescita registrata nell'ultimo triennio rispetto agli immobili ristrutturati dove si registra un aumento di 14 punti percentuali rispetto all'anno precedente, fino ad arrivare ad attestarsi al 36%. Non sorprende, invece, il dato modesto dei comparti dell'usato in buone condizioni e ancor di meno quello degli edifici da ristrutturare.

Il dato positivo sugli edifici di nuova costruzione si inquadra bene nella necessità di dover rispettare gli elevati standard imposti per legge alle nuove costruzioni, ma anche in una più qualificata domanda e offerta nel segmento delle nuove costruzioni, in cui l'elevata efficienza energetica dell'immobile rappresenta un indispensabile vantaggio di mercato. Anche il consolidamento

dell'importante crescita dei numeri relativi al segmento del ristrutturato fa ben sperare nel fatto che l'efficienza energetica sia un aspetto al quale si guarda con attenzione crescente nella fase di ristrutturazione edilizia.

“La lettura dei dati 2019 sulle tendenze del mercato immobiliare rispetto al tema dell'efficienza energetica restituisce un quadro incoraggiante”, ha commentato il Vicepresidente dell'Istituto per la Competitività **Franco D'Amore**. Che poi ha aggiunto: “L'efficienza energetica sembra affermarsi come un elemento sempre più indispensabile per l'offerta immobiliare, almeno per alcuni segmenti di mercato”. “Tuttavia – ha continuato D'Amore - su questa dinamica sostanzialmente positiva non possiamo però sottacere le preoccupanti incognite gettate dal mutato orizzonte a causa della pandemia di Covid-19. Al momento non esiste una chiara visione a questo proposito, molto dipenderà dalla durata e dell'intensità delle misure restrittive adottate e dagli strumenti messi in campo per l'uscita dall'inevitabile crisi economica che si è innescata”. A tal proposito, secondo il vicepresidente I-Com, “le mutate esigenze abitative, con il ripensamento in termini di multifunzionalità e versatilità degli spazi domestici, potranno giocare un importante ruolo nella mobilitazione di investimenti per una ristrutturazione di qualità degli immobili residenziali ed includere, in maniera sinergica, interventi di riqualificazione energetica profondi”.

“Un cambiamento comportamentale da parte degli utenti finali rappresenta infatti un requisito imprescindibile per aggredire l'enorme potenziale di risparmio energetico rappresentato dagli immobili da ristrutturare. Sarà quindi necessario - ha dichiarato **Alessandro Federici**, responsabile ENEA del monitoraggio delle politiche per l'efficienza energetica - porre ancora più attenzione in futuro a queste complesse dinamiche, supportate e favorite da adeguati strumenti di policy e meccanismi di incentivazione, che dovranno essere strutturali almeno nel medio periodo, in modo da permettere una pianificazione pluriennale degli investimenti da parte di tutti gli stakeholder coinvolti. Il tutto per orientare sempre più la domanda verso interventi di ristrutturazione profonda degli edifici condominiali, a cui fanno riferimento molte delle abitazioni ricadenti nelle zone semiperiferiche, periferiche e di estrema periferia che abbiamo visto avere performance energetiche ancora particolarmente scadenti”.