

Il Secondo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla Sicurezza presentato da Scenari Immobiliari e Johnson Controls al 26° Forum

LA CASA IN “CLASSE A” VALE DI PIU’ IN PERIFERIA MA NELLE LOCAZIONI IL VALORE AGGIUNTO È IN CENTRO

In Italia nei prossimi 20 anni necessari circa 80 miliardi di euro di investimenti di riqualificazione energetica sul patrimonio immobiliare

Nel mercato immobiliare **residenziale** delle maggiori città italiane le **differenze di prezzo** tra edifici in classe A e quelli di classi inferiori sono più evidenti nelle **zone periferiche** (in media +30%), dove la qualità dell’edificio può avere un impatto considerevole nell’orientare le scelte dell’acquirente in cerca di soluzioni con un rapporto particolarmente vantaggioso tra qualità e prezzo. Nelle zone centrali si osserva invece un maggiore appiattimento delle quotazioni (+20% tra classe A rispetto a E, F e G), riconducibile al ruolo preponderante della localizzazione nella determinazione del prezzo di vendita. Questi sono alcuni dei dati del **Secondo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla Sicurezza**, presentato oggi da Scenari Immobiliari durante il 26° Forum e realizzato in collaborazione con Johnson Controls.

Nel caso dei **canoni di locazione** si osserva invece un **ribaltamento** in cui il **valore aggiunto della classe energetica A** si attesta in media al **+26% nelle zone centrali**, contro il +15% riscontrato nelle zone periferiche. Questa differenza può essere ricondotta alla maggiore difficoltà di imporre canoni più elevati in localizzazioni periferiche a causa della ridotta disponibilità economica di un tipo di domanda che in molti casi non possiede le risorse per investire nell’acquisto di una abitazione.

Nel comparto **commerciale** l’incremento delle quotazioni immobiliari legato all’avanzamento di classe energetica risulta invece più lineare, con prezzi e canoni in crescita con l’avvicinarsi del centro città. In questo caso i prezzi sono quelli a risentire degli incrementi maggiori (in media +50%), mentre nel caso dei canoni la crescita si ferma al +34%.

Con riferimento al **mercato immobiliare Italiano**, emerge dall’Osservatorio di Scenari Immobiliari e Johnson Controls, *green building*, *smart building* e *smart city* scontano un certo ritardo probabilmente legato alle difficoltà incontrate dall’intero sistema paese nel corso della recente crisi economica. Non mancano comunque esempi illustri di successo, legati soprattutto alle realtà aziendali locali di maggiore dimensione, alle imprese estere insediate sul nostro territorio, alle città metropolitane e alle regioni più virtuose.

“Nonostante la ricerca abbia confermato un rapporto direttamente proporzionale tra la classe energetica di appartenenza e le quotazioni immobiliari - dichiara Francesca Zirstein, Direttore Generale Scenari Immobiliari - uno sguardo più attento alle dinamiche interne ai principali centri urbani suggeriscono una sostanziale indifferenza rispetto allo ‘sconto’ derivante da minori spese per l’approvvigionamento energetico. Con l’eccezione del mercato residenziale, sia canoni che prezzi di immobili in classe A risultano più elevati non tanto dove i risparmi energetici possano avere un impatto considerevole sulla riduzione delle spese vive degli occupanti, quanto dove il conseguimento di buone performance energetiche è conseguenza di interventi eseguiti con elevati standard qualitativi. Si ripropone quindi l’ipotesi per la quale l’efficienza energetica degli edifici negli ultimi anni sia stata frutto di imposizioni arrivate con l’evoluzione delle normative vigenti nate dall’adesione a impegni a scala comunitaria, rispetto ad una sostanziale indifferenza da parte della domanda nei

confronti dei possibili risparmi dovuti a edifici più efficienti”.

“La tecnologia è la capacità di rispondere alle sfide del nostro tempo con soluzioni ingegnose - commenta Francesco Giaccio, Managing Director Johnson Controls Italia - Oggi è da considerarsi un must, una priorità irrinunciabile. Gli edifici e il costruito in generale sono uno dei fondamentali driver della domanda di efficienza energetica e di sicurezza, e la consapevolezza su come le tecnologie possano integrarsi e interagire tra loro lungo tutto il ciclo di vita degli edifici, consente di fare delle scelte operative nella fase iniziale di progettazione piuttosto che a posteriori quando il costruito è già in funzione. L’opportunità di realizzare un Osservatorio, studiato in collaborazione con Scenari Immobiliari permette di proporre al mercato con continuità dati rilevanti per tutti senza entrare in meriti commerciali, ma puramente informativi e formativi”.

La sostenibilità ambientale del costruito rappresenta un requisito irrinunciabile per i nuovi sviluppi immobiliari e per le riqualificazioni. La capacità di limitare l’impatto ambientale di un edificio è diventata sinonimo di qualità del costruito, grazie agli sforzi compiuti negli anni a tutti i livelli della filiera edilizia e del mercato immobiliare. Questo trend virtuoso è stato capace di incoraggiare innovazioni sia a partire dagli ambiti prettamente tecnici fino ad arrivare alla progettazione architettonica e alle modalità di fruizione degli ambienti costruiti. Con esso si è assistito allo sviluppo di nuove culture progettuali che mettono al primo posto lo studio e il conseguimento di una efficace mitigazione degli effetti sugli ambienti interni ed esterni dell’edificato, con l’obiettivo di massimizzare comfort e sicurezza ed efficientare i consumi energetici.

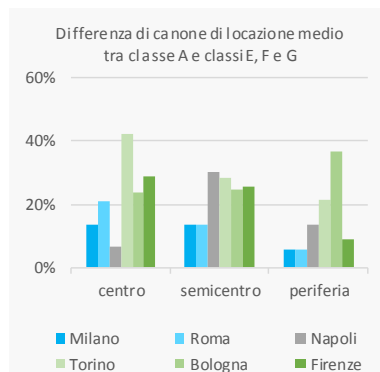
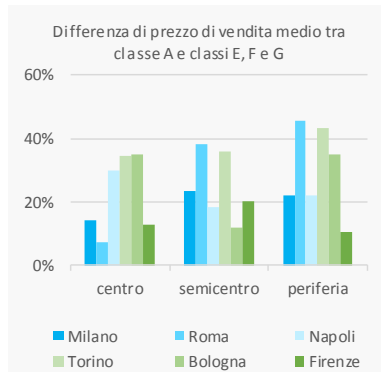
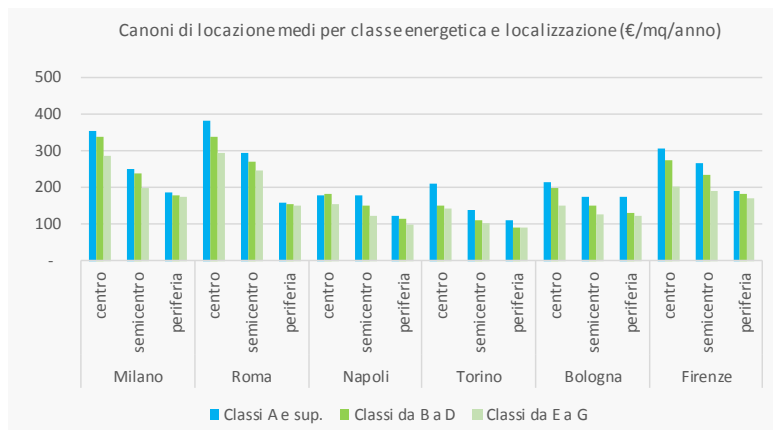
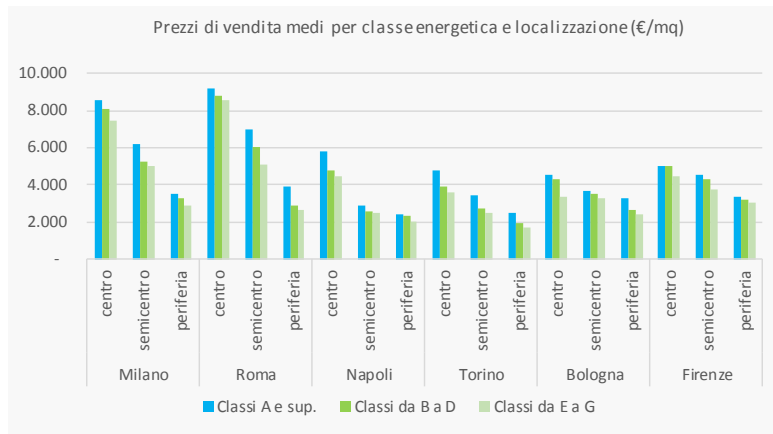
Innovazioni tecnologiche, prescrizioni normative e l’emergere di un nuovo tipo di domanda sempre più consapevole delle tematiche ambientali, hanno consentito negli ultimi anni la diffusione di strumenti, pratiche e prodotti sempre più efficienti senza per questo compromettere la qualità dei servizi offerti.

L’edilizia è stata uno dei primi settori ad assistere a questa rivoluzione guidata inizialmente dall’evolversi delle norme sul risparmio energetico degli edifici e, in seconda battuta, da una domanda sempre più sensibile ai costi di un edificio poco efficiente e in molti casi intenzionata a rendere nota la propria attenzione nei confronti delle tematiche ambientali.

L’efficienza energetica diventa oggi uno dei parametri principali nella definizione della qualità di un edificio, in quanto in grado di rispecchiare la qualità della progettazione. Se la riduzione di gran parte dei consumi energetici avviene ancora mediante soluzioni che interessano le componenti statiche dell’edificio (involucro, aperture, copertura), le innovazioni tecnologiche degli ultimi anni hanno consentito di ottenere ulteriori margini di efficientamento mediante l’evoluzione delle componenti attive dell’edificio. Il livello di consapevolezza di un edificio nei confronti delle attività svolte al proprio interno e delle condizioni ambientali esterne è diventato determinante per consentire all’immobile di operare in piena efficienza.

L’Italia, tuttavia, sembra restare ancora indietro. La crisi dell’edilizia dell’ultimo decennio e la parcellizzazione della proprietà in tutti i comparti del mercato immobiliare hanno frenato la rigenerazione del patrimonio edificato, che si trova oggi in una condizione di arretratezza con consistenti ricadute sul valore degli immobili. In tutti i comparti si osserva un ampliamento della forbice delle quotazioni degli immobili di nuova costruzione e recuperati nel rispetto dell’ottenimento di una elevata efficienza energetica. Gli investimenti necessari ad eseguire interventi di riqualificazione energetica sull’intero patrimonio immobiliare dei tre principali comparti richiederebbero circa 80 miliardi di euro nei prossimi vent’anni. Lo stock residenziale da solo necessiterebbe di oltre 65,2 miliardi di euro per riqualificare tutto lo stock realizzato tra il dopoguerra e il duemila, corrispondente ad oltre 17,2 milioni di immobili. Tra gli immobili a uso commerciale e quelli a uso terziario la cifra necessaria per le riqualificazioni si attesta nell’ordine dei 14,6 miliardi di euro, in questo caso coinvolgendo l’intero stock non ancora interessato da interventi di riqualificazione negli anni passati (pari a 3,1 milioni di unità).

Il mercato immobiliare residenziale - prezzi e canoni a confronto



Fonte: Scenari Immobiliari

I costi della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano

	Residenziale	Non residenziale
Investimenti per la riqualificazione energetica	65,2 miliardi €	14,6 miliardi €

Fonte: Scenari Immobiliari