



IMMOBILIARE ESG TECNOCASA

Immobili: il premio green del mattone sostenibile

Salva



Stefania Pescarmona
01 Dicembre 2020

Tempo di lettura: 7 min

Condividi

- I compratori sono molto attenti alla sostenibilità dell'edificio, prediligendo immobili con possibilità di risparmio energetico e nuove costruzioni più tecnologiche e green
- Nel periodo 2016-2019, gli edifici a elevate prestazioni energetiche sono passati da circa il 7% al 10% del totale
- Un aspetto al quale i costruttori stanno guardando sempre di più è la sostenibilità economica: si cerca di costruire soluzioni efficienti ma anche a prezzi accessibili in modo da estendere la possibilità di acquisto a una platea più ampia

La qualità degli immobili è decisiva nella valutazione di investitori e conduttori. Il delta del valore di un immobile con salto di due classi energetiche oscilla tra +8 e +12%. Inoltre, tra una casa nuova in classe A1 e una usata in classe G, le spese di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda si riducono mediamente del 75%

“Dieci anni fa nessuno parlava del risparmio energetico e pochi sapevano che cosa fosse un pannello fotovoltaico”. Inizia così **Daniele Veneri, pianificazione e controllo commesse de La**

ALTRI ARTICOLI SU "Immobiliare"

IMMOBILIARE 30 NOVEMBRE 2020

Non solo residenziale: opportunità in altri tipi di mattone

Stefania Pescarmona

IMMOBILIARE 26 NOVEMBRE 2020

Equity e lending crowdfunding: siamo al nuovo anno zero?

Stefania Pescarmona

IMMOBILIARE 25 NOVEMBRE 2020

Per l'immobiliare, cancellati gli ultimi 5 anni di storia

Stefania Pescarmona

IMMOBILIARE 25 NOVEMBRE 2020

Patrimonio: immobiliare o finanziario? La ricerca del giusto mix

Stefania Pescarmona

Ducale, società di sviluppo immobiliare del Gruppo Tecnocasa da sempre attenta alla tematica della sostenibilità ambientale, parlando del rapporto sempre più stretto che c'è tra real estate e sostenibilità. "Nel mercato immobiliare è infatti positivo ristrutturare o riqualificare in modo sostenibile un edificio, a fronte di una domanda che sempre di più ricerca una maggiore qualità del vivere", dichiara. La sostenibilità ambientale del costruito rappresenta un requisito irrinunciabile per i nuovi sviluppi immobiliari e per le riqualificazioni.

Un occhio di riguardo viene dato al risparmio sul lungo termine: i compratori sono infatti molto attenti alla sostenibilità dell'edificio, prediligendo immobili con possibilità di risparmio energetico e nuove costruzioni più tecnologiche e green. "Oggi il cliente è sempre più informato e selettivo quando si affaccia all'acquisto di immobili di nuova edificazione. Riscontriamo che richiede una casa almeno in classe A2 con riscaldamento a pavimento, raffrescamento e acqua calda sanitaria", commenta Veneri.

"La qualità degli immobili risulterà decisiva nella valutazione di investitori e conduttori – conferma **Maurizio Fraschini, partner dello studio Puri Bracco Lenzi e Associati** – (Anche in ottica di investimento, ndr) un immobile energeticamente efficiente e "sicuro" anche sotto il profilo sismico sarà di certo vincente nella battaglia che si delinea per trovare un conduttore duraturo e affidabile e quindi per la stessa valutazione di rendimento degli investitori".

Secondo il rapporto annuale sulla Certificazione energetica degli edifici, frutto della collaborazione tra Enea e Cti (Comitato termotecnico italiano), nel periodo 2016-2019, gli edifici a elevate prestazioni energetiche sono passati da circa il 7% al 10% del totale, grazie al contributo di ristrutturazioni importanti e di nuove costruzioni.

Come ha ricordato il **ministro dello Sviluppo economico, Stefano Patuanelli**, la riqualificazione energetica degli edifici pubblici e privati presenti nel nostro Paese è una delle priorità strategiche indicate nel Piano nazionale integrato energia e clima al 2030, proprio con l'obiettivo di favorire una riduzione dei consumi di energia e delle emissioni di Co2, nonché lo sviluppo e l'integrazione di una produzione di energia basata sulle fonti rinnovabili. Negli ultimi anni, l'Italia ha, infatti, messo in campo un insieme di strumenti di incentivazione e di misure di regolazione in grado di accelerare il tasso di efficientamento energetico degli edifici. Se si guarda al bilancio, in Italia, di 13 anni di ecobonus, gli investimenti per interventi di riqualificazione energetica sono stati oltre 42 miliardi, di cui 3,5 miliardi solo nel 2019, con un risparmio complessivo di circa 17.700 GWh/anno, di cui poco più di 1.250 GWh/anno lo scorso esercizio. E nel 2000 si aggiungeranno anche gli effetti positivi del superbonus 110%, il protagonista delle agevolazioni, che dal primo luglio ha integrato in modo significativo l'ecobonus e il sismabonus.

Si tratta di importanti incentivi fiscali, oggetto di cessione del credito, che fanno la vera differenza nella ristrutturazione del patrimonio immobiliare italiano, in gran parte obsoleto. Ma qual è la stima del loro impatto?

"Com'è emerso dall'analisi condotta dall'ufficio studi Gabetti, insieme a Gabetti Lab, su un campione di condomini, riqualificare tramite incentivi comporta un abbattimento del fabbisogno energetico medio nei condomini del 43%, così come un risparmio energetico del 34% e un risparmio di emissioni Co2 del 35%, mentre la riduzione media della spesa a carico del condominio è del 70% con il superbonus", risponde **Marco Speretta, direttore generale del gruppo Gabetti**.

L'Italia però è ancora indietro nel processo di ristrutturazione degli edifici italiani. "Gli edifici residenziali in classe energetica G, quindi quelli più energivori, sono infatti circa 9-11 milioni, su uno stock complessivo di circa 12 milioni, pari al 75% (stime Gabetti, ndr)", precisa Speretta.

Intanto, dal secondo Osservatorio sulla sostenibilità e sulla sicurezza, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Johnson Controls, emerge che gli investimenti necessari a eseguire interventi di riqualificazione energetica sull'intero patrimonio immobiliare dei tre principali comparti richiederebbero circa 80 miliardi nei prossimi 20 anni. In particolare, lo stock residenziale da solo necessiterebbe di oltre 65,2 miliardi per riqualificare tutto lo stock realizzato tra il dopoguerra e il duemila, corrispondente a oltre 17,2 milioni di immobili.

ALTRI ARTICOLI SU "Esg"

ESG 27 NOVEMBRE 2020

Biden: uno sguardo verso gli Esg

Giorgia Pacione Di Bello

ESG 27 NOVEMBRE 2020

Health, tech, trend: le carte da avere in portafoglio

Gloria Grigolon

ESG 26 NOVEMBRE 2020

Food e sostenibilità: opportunità per imprese e investitori

Gloria Grigolon

ESG 26 NOVEMBRE 2020

Cambio di passo per il rating di credito

Giorgia Pacione Di Bello

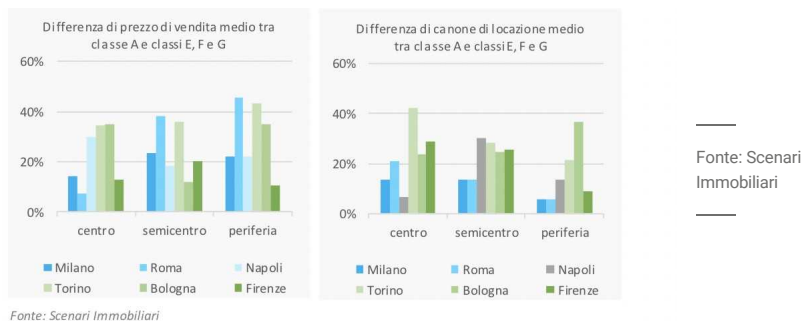
ALTRI ARTICOLI SU "Tecnocasa"

TECNOCASA 12 NOVEMBRE 2020

Meno case per investimento e più acquisti di case vacanza

Stefania Pescarmona

L'efficienza energetica è diventata ormai da qualche anno uno dei parametri che influisce sul prezzo di vendita. "Dalle nostre prime stime sulle analisi degli appartamenti soggetti a ecobonus, che seguiamo con Gabetti Lab, il delta valore con salto di due classi energetiche oscilla in un range compreso tra +8 e +12%", precisa **Nadia Crisafulli, operations manager di Patrigest (gruppo Gabetti)**. E le variazioni sono diverse a seconda che gli immobili si trovino nelle zone centrali o periferiche delle città. Secondo Scenari Immobiliari e Johnson Controls, infatti, 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, invece, si osserva 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. La situazione invece cambia se si passa dalle compravendite agli affitti. Nel caso dei canoni di locazione si osserva 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, a causa della maggiore difficoltà di imporre canoni più elevati in localizzazioni periferiche.



Inoltre, facendo un **raffronto tra una casa nuova in classe A1 e una usata in classe G**, "abbiamo verificato che le spese di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria si riducono mediamente del 75%", ha spiegato Veneri, precisando che quindi se il proprietario di una casa usata in classe G spende 2.000 euro all'anno, lo stesso ne spenderà 500 euro all'anno.

C'è infine un aspetto che non va trascurato: la sostenibilità economica. "Si tratta di un aspetto dal quale i costruttori stanno guardando sempre di più", dichiara Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi del gruppo Tecnocasa, che poi conclude dicendo: "Si cerca di costruire soluzioni efficienti ma anche a prezzi accessibili in modo da estendere la possibilità di acquisto a una platea più ampia".

Immobili: il quid in più del rating Esg

Nel corso degli ultimi anni, il trend è andare verso investimenti sostenibili. Focalizzandoci nell'ambito dell'edilizia, è chiaro come il settore vada a impattare sull'ambiente e sullo sviluppo sostenibile. "Il rating Esg sta diventando parte integrante dell'analisi di valore di un portafoglio immobiliare", dichiara **Piercarlo Rolando, ceo di Rina Prime Value Services**, società di servizi immobiliari che ha lanciato di recente un team che si occupa di due diligence in campo Esg. Il real estate, oltre a essere un potente motore dell'economia globale, è anche un settore cruciale per il raggiungimento di molti degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite, per esempio la disponibilità di energia pulita e accessibile, la creazione di imprese, innovazione e infrastrutture nonché di città e comunità sostenibili.

Ma come stabilire il rating Esg di un portafoglio immobiliare? "Parallelamente alle classiche due diligence, che attestano la qualità e la conformità dell'immobile sotto il profilo amministrativo-autorizzativo, tecnico-impiantistico e ambientale, occorre una due diligence Esg che preveda una valutazione omnicomprensiva finalizzata a valutare la sostenibilità dell'investimento sotto il profilo environmental, social e governance", spiega Rolando, che poi conclude dicendo: "Tra gli indicatori principali, la due diligence Esg prevede l'analisi e rendicontazione del consumo energetico e idrico, le emissioni Ghg (emissioni di gas a effetto serra, ndr), la gestione dei rifiuti e le certificazioni di sostenibilità ambientale".

(Articolo tratto dal magazine di novembre 2020)



Stefania Pescarmona

Direttore di We-Wealth.com e caporedattore del magazine. Ha lavorato a MF, Bloomberg Investimenti, Finanza&Mercati. Ha collaborato con Affari&Finanza (Repubblica) e Advisor

LEGGI ALTRI ARTICOLI SU:

IMMOBILIARE

ESG

TECNOCASA

SCENARI IMMOBILIARI

GABETTI

Se non vuoi mancare aggiornamenti importanti per te, **registrati** e segui gli argomenti che ti interessano.

TTI PROPERTY SOLUTIONS



Home
Financial Advisor Club
Talents Club
Expertise

3 min MBA
Outlook
Food for Thought
A talk to

Chi siamo
Magazine
Contatti
INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Cookie policy
Faq
Servizi Consulenti Finanziari

Seguici:

Partner di:



Iscriviti alla newsletter

REGISTRATI

ARTICOLO NON