

Sul mercato la classe A vale il 25% in più

Lo studio

Un paper di Bankitalia misura il premio attribuito all'efficienza energetica

La classe A vale il 25% in più al momento della vendita, rispetto alla classe meno performante, la G. Un paper appena pubblicato dalla Banca d'Italia (firmato da Michele Loberto, Alessandro Mistretta e Matteo Spuri) consente, per la prima volta, di misurare in maniera precisa qual è il premio che il mercato attribuisce agli immobili con un'efficienza energetica maggiore. Dando, così, un valore economico tangibile agli sforzi di ristrutturazione e adeguamento che ci vengono richiesti dalle normative europee.

Lo studio, poi, sottolinea anche un altro dato molto rilevante: il premio della maggiore effi-

cienza aumenta nelle aree più fredde del paese, arrivando anche sopra la soglia del 30%, mentre tende a ridursi nelle altre zone climatiche, a partire dal Sud, dove si scende a livelli compresi tra il 12 e il 16 per cento.

Per misurare questo dato, lo studio mette in relazione una serie di elementi e costruisce una serie di equazioni, partendo dai prezzi di vendita al metro quadro nelle diverse aree, dalle caratteristiche delle diverse proprietà (come l'estensione, il numero di piani e di bagni), dallo stato di manutenzione e, ovviamente, dalle classi energetiche degli immobili venduti.

Viene così fuori una relazione uniforme tra il livello di efficienza energetica di una casa e il suo

prezzo sul mercato. «Il differenziale percentuale nel prezzo tra una casa con classe energetica F e una casa in classe energetica G - si legge nello studio - è il 3 per cento. Per una casa in classe energetica A, invece, il premio è di circa il 25 per cento». Il premio medio in Italia passa al 7% per la classe E, al 10% per la classe D, al 15% per la classe C, al 19% per la B.

«Un risultato importante - spiega ancora lo studio - è che l'impatto dell'efficienza energetica sui prezzi è molto eterogeneo nelle diverse aree del paese». Attraverso un'analisi dettagliata della situazione nelle diverse province, infatti, si vede che le condizioni climatiche hanno un impatto significativo sulle differenze di prezzo.

Per le case nelle zone dalla A-B alla D (quasi per intero Sicilia e Sardegna, ma anche molte zone costiere e regioni del Sud) il premio per la classe A è tra il 12 e il 16%. In queste zone, poi, l'effetto sul prezzo della classe

energetica F diventa quasi irrilevante, e si aggira tra uno e due punti percentuali.

Nelle zone E ed F (il Nord Italia e la dorsale appenninica), invece, il premio si alza di parecchio e viaggia tra il 33 e il 37 per cento. Allo stesso modo, la sola classe F consente di avere degli effetti sul prezzo già interessanti, perché ha impatti compresi tra il 5% e l'8% a seconda dei casi. Arrivando alla classe C, si viaggia già tra il 17% e il 22% in più.

In media queste stime sono piuttosto stabili nel tempo. Lo studio ha, infatti, analizzato l'andamento dei prezzi su diverse annualità (da gennaio del 2018 a dicembre del 2022), trovando dei trend costanti. Avviene però che in alcune zone climatiche si concentri una capitalizzazione maggiore sulle classi energetiche A e B. Lo studio, però, non approfondisce le cause di questo fenomeno.

—Gi.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Questo effetto si diluisce nelle zone climatiche più calde nelle quali il premio è minore