

Qual è l'impatto della classe energetica sui prezzi delle case?

By Angela Sanchini
5 dicembre 2023



Uno studio di Banca d'Italia, pubblicato negli Occasional Papers n. 818 di novembre 2023, misura quanto il passaggio da una classe energetica bassa a una alta influisca sul prezzo degli immobili in Italia. Lo studio, dal titolo: **The capitalization of Energy Labels into House Price. Evidence from Italy** (L'impatto della classe energetica sui prezzi delle case), stima l'effetto del livello di efficienza energetica (misurato dall'attestato di prestazione energetica) sul valore delle abitazioni in Italia a livello provinciale, utilizzando a tal fine un ampio archivio di annunci di vendita pubblicati sulla piattaforma Immobiliare.it.

Classe energetica e prezzi case

L'analisi mostra che, a parità di altre caratteristiche, il prezzo richiesto per la vendita delle case appartenenti alle migliori quattro classi in termini di prestazioni energetiche è in media maggiore di circa il 25 per cento rispetto a quello delle abitazioni classificate nella decima categoria, la peggiore. Il differenziale di prezzo è tuttavia estremamente variabile tra province, plausibilmente a causa delle differenze nelle condizioni climatiche e nel quadro normativo regionale in tema di efficienza energetica degli edifici.

I dati forniti a Banca d'Italia da Immobiliare.it sono quelli relativi agli annunci online di case in vendita che riportano, tra le informazioni sull'immobile, anche la classificazione energetica dell'immobile stesso. Lo studio è stato condotto utilizzando un'analisi di regressione OLS (Ordinary Least Squares) in cui:

- la variabile dipendente è il logaritmo del prezzo;
- le variabili indipendenti sono rappresentate da un vettore di variabili strutturali riferite all'immobile, corrispondenti, nello specifico, alla superficie, allo stato dell'abitazione, al numero di locali presenti e così via.

Il modello è stimato:

- per ogni zona climatica (la classe A comprende tutte le classi dalla A1 alla A4; le classi B, C, D, E, F sono considerate separatamente);
- per le singole province accorpando le classi energetiche in macro gruppi (F-G, D-E, B-C, A).

Immobili energeticamente efficienti in Italia: pochi e costosi

L'analisi ha evidenziato che in Italia gli immobili riconducibili a una classe energetica efficiente sono pochi e costosi – nettamente più costosi di quelli appartenenti alle classi energetiche meno efficienti. In particolare, nel 2022 solo il 10% degli immobili in offerta sul portale online era classificato con classe da A1 ad A4, contro il 65% appartenenti alle classi F o G. A livello nazionale, gli immobili di classe A sono venduti a un prezzo superiore del 25% rispetto a quelli di classe energetica G.

Tra le province c'è uno scarto notevole, dovuto principalmente alle diverse condizioni climatiche in cui versano le regioni italiane e ai diversi standard tecnici per misurare l'efficienza energetica: il price premium per gli immobili di classe A varia tra il 7% e il 45%.

Comprare una casa energeticamente efficiente, dunque, implica un costo tutt'altro che indifferente ma contribuisce alla lotta al cambiamento climatico. **Si stima che gli edifici residenziali in tutta l'Unione Europea rappresentino circa il 9% di tutte le emissioni di Greenhouse Gases (GHG)**, ma la percentuale è ancora più significativa in Italia: 12,5%, a causa di edifici particolarmente vecchi, certamente ricchi di storia e fascino ma dannosi per il pianeta (e per la bolletta). L'acquisto di una casa efficiente dal punto di vista energetico può rappresentare un investimento a lungo termine, con un sostanziale risparmio sui costi energetici e un potenziale aumento del valore dell'immobile.

Articolo di Giorgio Tacconi- Teknoring