

Sale il valore dell'immobile ecologico

Secondo un'indagine condotta dall'istituto di ricerca «Scenari Immobiliari» l'incidenza della qualità energetica sul prezzo è solo all'inizio della sua curva ascendente. Soprattutto nelle grandi città

GIORGIA DI NARDO

L'efficienza energetica aumenta il valore complessivo di una casa. Secondo un'indagine condotta dall'istituto di ricerca «Scenari Immobiliari», gli edifici dotati di tecnologie ecocompatibili sono premiati da un maggior riscontro sul mercato, destinato tra l'altro ad aumentare sensibilmente nei prossimi anni. Lo studio è stato eseguito presso un'ampia serie di società protagoniste nell'ambito immobiliare (imprese di costruzione, grandi proprietari, promotori, intermediari) e ha rilevato che, al momento, l'incidenza della qualità energetica del fabbricato sul valore dell'immobile può variare, in media, dal 3 al 10 per cento. Sottolinea però che il differenziale è solo all'inizio della sua curva ascendente e che l'attenzione nei confronti di questa tematica è in rapidissima crescita, con una differenziazione fra le varie regioni. La domanda di case ecologiche prevista nei

prossimi cinque anni aumenterà soprattutto nelle regioni del Nord (incremento compreso tra 8 e 19%) e principalmente nelle grandi città (tra il 10 ed il 22%). Nelle regioni centrali il plus di prezzo sarà in linea con quello nazionale (7-15%), mentre nelle regioni del Sud avrà livelli sensibilmente più bassi (in media tra il 4 e 10%). Saranno le grandi città a registrare gli incrementi più elevati. E parallelamente a questa crescita di valore correrà il deprezzamento delle strutture che entro il 2012 non rispetteranno le caratteristiche di efficienza energetica: sia per il comparto abitativo che per il settore ufficio si prevede infatti un calo che potrà variare dal 5 al 20% nel primo e dal 7 al 20% nel secondo. L'indagine rivela anche come l'attenzione all'ecologia sia condizionata dal livello socio-culturale delle famiglie: sono in particolare i giovani e i professionisti ad avere maggiore conoscenza e attrazione per la tematica ambientale e sono soprattutto le abitazioni di

pregio a seguire criteri di risparmio energetico. In questo senso, secondo il rapporto di «Scenari Immobiliari», le tecnologie introdotte a livello di risparmio energetico possono essere assimilate a tutte le altre innovazioni che nella storia del mercato immobiliare hanno attribuito un valore aggiunto alle abitazioni. All'inizio del secolo scorso erano la presenza del bagno in casa, la luce, il gas o il telefono a fare la differenza; nel dopoguerra l'impiantistica e i materiali strutturali. A partire dagli anni '70 l'innovazione esce dal singolo immobile e si colloca nel quartiere. Sono le soluzioni di sistema le più ricercate dalla domanda: acqua calda e sicurezza centralizzate, sistemi interni di comunicazione, reti di telefonia e tv. Nei primi anni del nuovo secolo il progresso è rappresentato dalla casa cablata, intesa come contenitore plurifunzionale, integrato con la città e collegato con il mondo. E oggi? Nell'era della globalizzazione e dei forti cambiamenti climatici l'innovazione per il futuro si chiama invece ecologia.

SCENARI IMMOBILIARI

Quanto incide l'innovazione sul valore delle case

Periodo	Innovazione tecnologica-strutturale	Incremento di valore (%)	
		minimo	massimo
1900 - 1910	acqua - luce	5	15
1911 - 1920	telefono - servizi	7	10
1921 - 1930	comfort interno	3	8
1931 - 1940	impiantistica	2	6
1951 - 1955	struttura palazzo	2	8
1956 - 1960	tipologia alloggio	3	10
1961 - 1970	materiali	2	12
1971 - 1980	ambiente esterno	2	8
1981 - 1990	infrastrutture	3	9
1991 - 1999	qualità globale	5	12
2000 - 2007	cablaggio	4	14
2008 - 2012	ecologia	7	15

Fonte: Scenari immobiliari

