

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE in ITALIA

FACTSHEET

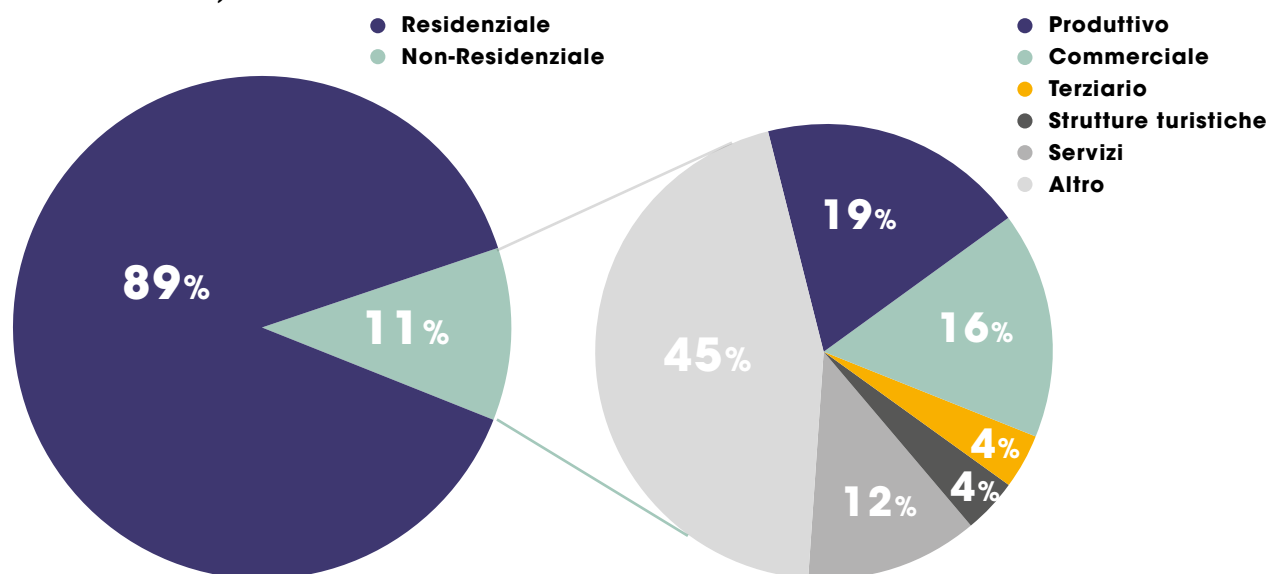


1. UNA PANORAMICA SUL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

L'Italia è il terzo paese dell'Unione Europea in termini di popolazione (circa 60 milioni di persone) dopo Germania e Francia, e sesto per densità di popolazione (circa 200 persone/km²). Ha un alto tasso di urbanizzazione e il settore dell'edilizia si è sviluppato di conseguenza.

Gli edifici residenziali rappresentano l'89% di tutto il patrimonio edilizio e la loro distribuzione varia a seconda del territorio nazionale: circa il 40% è concentrato al nord. La grande maggioranza degli edifici residenziali è composta da unità multifamiliari.

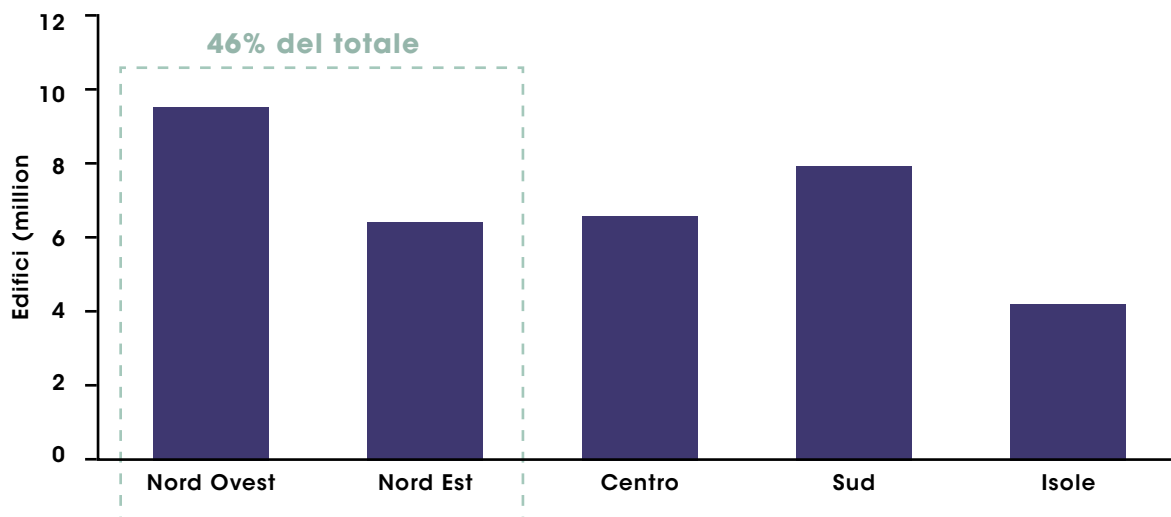
Figura 1 - Composizione del patrimonio edilizio attuale (Italian Institute of Statistics, 2011)



Circa il **70% della popolazione italiana vive in abitazioni di proprietà**, anche se le grandi città registrano molte più abitazioni in affitto rispetto alla media del Paese.

L'Italia può essere suddivisa in cinque macroaree che presentano condizioni geografiche, climatiche, culturali ed economiche comuni: Nord Ovest, Nord Est, Centro, Sud e Isole. Il Nord Ovest e il Nord Est del Paese contano quasi la metà del patrimonio edilizio, insieme al 46% della popolazione.

Figura 2 - Distribuzione del patrimonio edilizio nel 2017 (Agenzia Italiana del Territorio, n.d.)



L'analisi del patrimonio residenziale, della popolazione, delle condizioni climatiche e della distribuzione del reddito medio mostra che la parte settentrionale dell'Italia è la macroarea più interessante per lo sviluppo dei servizi di efficienza energetica. Di conseguenza, c'è il potenziale per proporre e sviluppare servizi innovativi di efficienza energetica, sia dal punto di vista tecnico che finanziario.

La bolletta energetica media annua per abitazione è di 1.200 euro, pari in media al 4% del reddito familiare. Questi valori medi possono però variare nelle diverse zone del paese: se si considerano le differenze geografiche, la bolletta energetica media annua varia da circa 1.500 euro nella parte settentrionale del paese a circa 950 euro nelle isole.

Il mercato immobiliare rappresenta circa il 14% del PIL. Tradizionalmente, gli utili derivanti da altre attività vengono investiti nel settore immobiliare, il che espone questo settore agli effetti dei cicli economici.

Tra le varie aziende coinvolte nel processo di efficientamento energetico degli edifici, le due categorie principali sono rappresentate da imprese di costruzione/impiantistiche e studi di progettazione. Il numero delle imprese di costruzione diminuisce in media dell'1,9% all'anno, a causa del rallentamento economico degli ultimi anni, particolarmente dannoso per i nuovi progetti di costruzione.

Il mercato italiano delle utility è piuttosto dinamico e comprende un gran numero di rivenditori. Tra il 2013 e il 2017, il numero di retailer del settore elettrico e del gas naturale è aumentato di circa il 10%, portando a più concorrenza e quindi anche a una riduzione dei volumi forniti da ciascuna azienda.



2. IL QUADRO NORMATIVO

La regolamentazione del mercato delle riqualificazioni residenziali risale agli anni '70, con l'adozione nel 1976 della prima ordinanza sull'isolamento termico. Da allora, il quadro normativo è progredito, includendo per esempio la legge sulle energie rinnovabili nel 2011 e il decreto sul risparmio energetico nel 2014. Tuttavia, la maggior parte degli edifici italiani è stata costruita negli anni '60 (prima della prima normativa sull'efficienza energetica): il che significa che esiste un grande potenziale di mercato per l'attuazione di misure di efficienza energetica.



Decreto Legislativo

192/2005, modificato dal decreto legislativo 311/2006

L'attuazione della direttiva UE 2002/91/CE si è concentrata sull'efficienza energetica nel settore delle costruzioni. Tale direttiva è stata successivamente abrogata e sostituita dalla direttiva EPBD 2010/31/UE.



Decreto Legislativo

112/2008

Attuazione della Direttiva UE 2006/32/CE sull'efficienza dei consumi finali dell'energia e sui servizi energetici.



Decreto Ministeriale

26/06/2009

Linee guida per la certificazione energetica degli edifici con definizione della metodologia.



Decreto Legislativo

28/2011

Attuazione della Direttiva UE 2009/28/CE sulla promozione delle energie rinnovabili.

Decreto Presidente della Repubblica

74/2013

Definizione dei criteri generali per il funzionamento, il controllo e la manutenzione delle centrali termiche per la climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria.



Legge

90/2013

Attuazione della Direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (EPBD 2010/31/UE), che introduce modifiche significative al decreto del 2005.



Decreto Legislativo

102/2014

Attuazione della Direttiva UE 2012/27/CE sull'efficienza energetica, che definisce una serie di misure per il raggiungimento degli obiettivi 20-20-20.



Decreto Interministeriale

26/06/2015

Definizione delle metodologie di calcolo del rendimento energetico degli edifici e definizione dei requisiti minimi.



Decreto Legislativo

48/2020, 73/2020

Decreti legislativi che hanno attuato rispettivamente la nuova EPBD (2018/844/UE) e la EED (2018/2002/UE) nell'ambito del pacchetto "Clean energy for all Europeans".





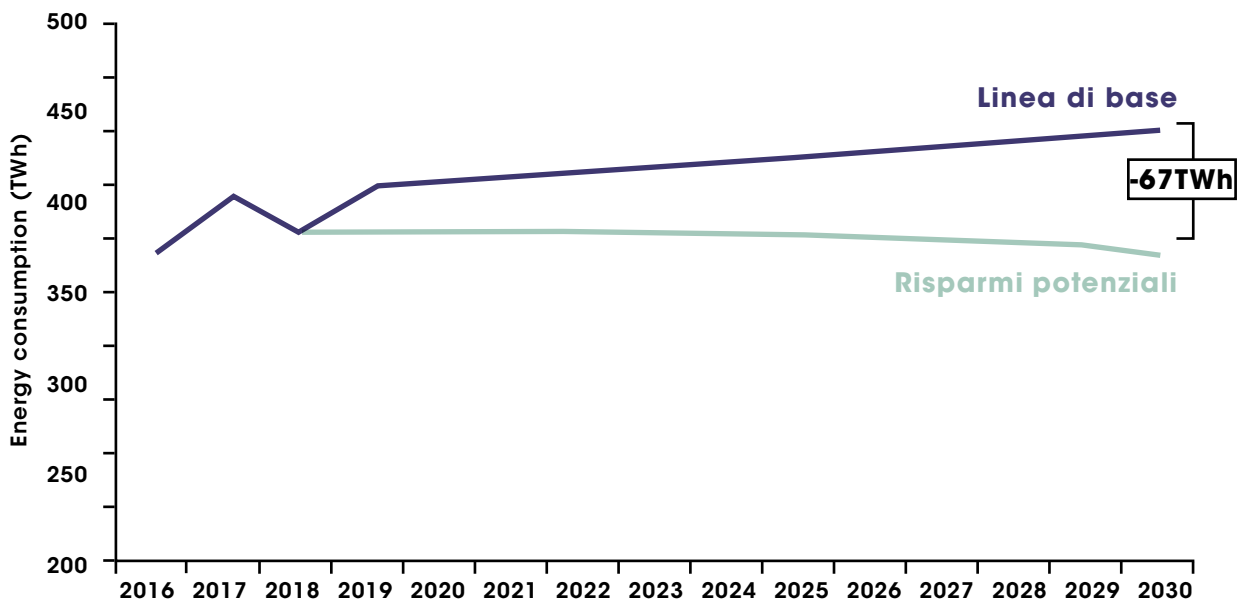
3. L'IMPATTO POTENZIALE DELLE RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE SUL MERCATO

Gli obiettivi politici italiani a lungo termine prevedono, **entro il 2030, una riduzione del 43% delle emissioni di gas serra e un miglioramento dell'efficienza energetica del 43%** rispetto ai livelli del 1990. In questo contesto, il ruolo del settore dell'edilizia è fondamentale. Attualmente sono in atto una serie di misure per sostenere la ristrutturazione degli edifici esistenti per rispettare gli impegni dell'UE in termini di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni di carbonio. Tra queste, le più popolari sono gli **sgri fiscali e i certificati bianchi**.

Tra il 2010 e il 2014, in Italia sono stati ristrutturati tra i 100.000 e i 200.000 edifici all'anno, con investimenti annui dai 3 ai 5 miliardi di euro. In totale sono stati completati circa 2,6 milioni di interventi, per un totale di circa 300 milioni di m² distribuiti su quasi 800.000 edifici.

La stima di base per l'Italia prevede un aumento dei consumi di 66 TWh tra il 2016 e il 2030, con una crescita media annua dell'1,2%. Due sono i fattori principali responsabili di questo aumento: l'aumento degli spazi abitativi totali e un'economia in crescita che favorisce i consumi.

Figura 3 - Scenario di riferimento e potenziale di risparmio (Eurostat, 2020) (World Bank, n.d.)

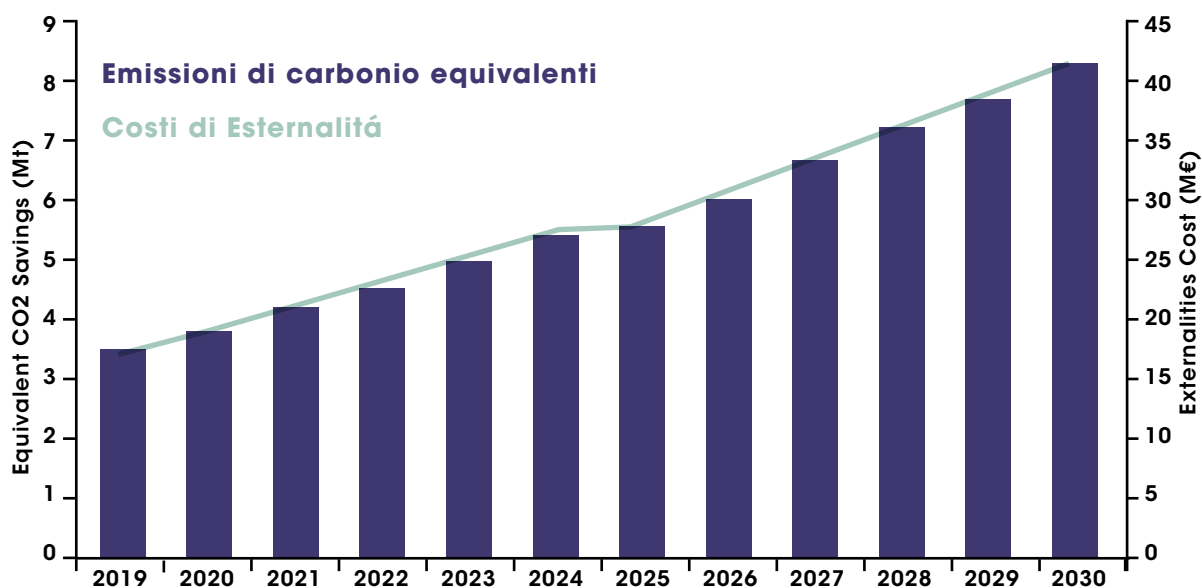


Secondo il piano nazionale italiano per l'energia e il clima, a partire dal 2019 è possibile ottenere un risparmio medio annuo dello 0,8% attraverso l'attuazione di politiche di sostegno alla ristrutturazione degli edifici residenziali. In particolare, saranno attuate le seguenti azioni: sgravi fiscali, certificati bianchi e contabilità energetica.

L'attuazione di queste misure dovrebbe generare risparmi fino a 67 TWh (ovvero il 15% nel 2030 rispetto allo scenario di base). Considerando il valore dei certificati bianchi, che vengono assegnati per ogni tonnellata di petrolio in equivalente di energia risparmiata, il capitale totale necessario per ottenere un risparmio energetico pari a 67 TWh nel 2030 era di 580 milioni di euro nel 2018. Se si calcola che gli investimenti inizieranno nel 2019, saranno necessari circa 50 milioni di euro all'anno per i prossimi 12 anni.

Se si effettua un investimento di 50 milioni di euro all'anno, saranno creati circa 1.000 posti di lavoro annui. L'attuazione delle misure di risparmio energetico ridurrebbe anche l'impatto ambientale del settore - è possibile stimare il risparmio della quantità di emissioni di anidride carbonica equivalenti e dei corrispondenti costi di esternalità. Il valore sociale annuo degli investimenti per l'efficienza energetica in termini di esternalità (ad esempio, riduzione delle spese sanitarie per la riduzione dell'inquinamento, ecc.) si stima essere 40 milioni di euro nel 2030.

Figura 4 - Emissioni di carbonio e costi di esternalità risparmiati





4. IL FINANZIAMENTO DELLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

I governi svolgono un ruolo cruciale nel promuovere l'efficienza energetica e nel far leva su maggiori investimenti nel settore edilizio. Il governo italiano utilizza diversi strumenti di incentivazione, descritti di seguito.



La maggior parte degli incentivi concessi dal governo italiano copre solo una parte dei costi di investimento per l'efficienza energetica; di conseguenza, sono necessarie anche altre fonti di finanziamento.

Per sostenere la ripresa economica post-COVID, è stato introdotto un piano per aumentare l'incentivo fiscale (Eco Bonus) al 110% dell'investimento.

I certificati bianchi invece rappresentano schemi di risparmio energetico obbligatori per tutti i distributori di elettricità e gas naturale con oltre 50.000 clienti. I certificati sono beni negoziabili che accreditano la riduzione del consumo finale di energia derivante dall'attuazione di misure di efficienza energetica. Questi certificati possono essere rilasciati anche alle ESCO o ad altre società accreditate. Questi enti possono ottenere un ulteriore vantaggio oltre al risparmio energetico vendendo certificati bianchi.

Le opzioni più comuni per finanziare il costo degli interventi di efficienza energetica non coperti (o solo parzialmente coperti) dagli incentivi pubblici sono le risorse private e i tradizionali prestiti bancari. Tuttavia, storicamente, non molte banche hanno offerto strumenti dedicati per l'implementazione di soluzioni di efficienza energetica, in quanto il settore è stato spesso percepito come un business ad alto rischio. Le istituzioni finanziarie sono raramente interessate allo sviluppo di progetti di efficienza energetica, soprattutto quando la controparte è una persona fisica.

La mancanza di una presenza strutturata del settore finanziario nel mercato delle riqualificazioni energetiche è dovuta principalmente alla frammentazione del mercato, che si riflette in una grande quantità di piccoli investimenti che sono complicati e costosi da gestire per le banche. In futuro, la cooperazione tra operatori energetici (ad esempio, utility, ESCO, ecc.) e istituzioni finanziarie sarà essenziale per promuovere il rinnovamento energetico del settore residenziale italiano.

In futuro, la cooperazione tra operatori energetici e istituzioni finanziarie sarà essenziale per promuovere il rinnovamento energetico del settore residenziale italiano.

Tutti i dettagli si trovano nel report completo 



www.renonbill.eu

 [@RenOnBill](https://twitter.com/RenOnBill)



Questo progetto ha ricevuto un finanziamento dal programma di ricerca e innovazione dell'Unione Europea "Horizon 2020" nell'ambito della convenzione di sovvenzione #847056. L'unica responsabilità per il contenuto di questa pubblicazione è degli autori. Essa non riflette dell'uso delle informazioni in essa contenute.