

HOME

## IL MERCATO IMMOBILIARE



NOTIZIE, APPROFONDIMENTI E CURIOSITA DAL MONDO IMMOBILIARE

# Survey: lo stato del patrimonio edilizio residenziale italiano

ilmercatoimmobiliare / 9 Settembre 2021



### CATEGORIE

Seleziona una categoria

### ULTIMI ARTICOLI



8 ORE FA

Confindustria Assoimmobiliare: pieno sostegno alla proposta per la riqualificazione delle strutture turistiche



10 ORE FA

Survey: lo stato del patrimonio edilizio residenziale italiano



4 GIORNI FA

Mercato immobiliare italiano: il mattone nel 2020 e nei primi mesi del 2021 analizzato da Tecnocasa



2 SETTIMANE FA

Scenari Immobiliari: 30mila compravendite di case da immigrati nel

2021

L'Ufficio Studi Gabetti ha analizzato un campione di **oltre 140 mila dati immobiliari** riguardanti unita residenziali, raccolti (in forma rigorosamente anonima e a meri fini statistici) prevalentemente dal 2017 al 2020 da parte di **Abaco Team** – società del Gruppo Gabetti che opera nella sfera della consulenza e della gestione tecnica immobiliare – con l'obiettivo di individuare la composizione degli immobili in termini di caratteristiche ed efficienza. Abaco Team ha un osservatorio approfondito sul mercato residenziale e sulle scelte abitative degli italiani, grazie alle decine di migliaia di unita immobiliari all'anno oggetto di sopralluogo, analisi e valutazione. Questa attività, svolta a favore degli istituti di credito, oltre a restituire una fotografia coerente dello stato del patrimonio residenziale e della domanda,

### TAG

affitti affitti brevi  
agente immobiliare  
agenzie immobiliari casa casa.it  
CBRE Comprare casa  
compravendita immobiliare

consente anche di rilevare il livello di finanziabilità delle unità abitative.

*“La fotografia restituita dall’indagine ci mostra come la maggior parte degli immobili analizzati, in gran parte oggetto di transazione, rientri nell’ambito degli edifici da riqualificare. – dichiara **Nicola Arcaini, Strategic Advisor & New Services di Abaco Team** – La domanda si adatta quindi necessariamente a un’offerta che spesso può essere inadeguata dal punto di vista dell’edificio. Per quanto riguarda invece le singole unità immobiliari, si evince una prevalenza di unità visitate in buono/ottimo stato, che può indicare sia una preferenza verso questa categoria, sia il fatto che le unità siano state in precedenza già internamente mantenute e rimaneggiate”.*

**PATRIMONIO IMMOBILIARE OBSOLETO: OLTRE IL 50% HA PIU' DI 45 ANNI ED E POTENZIALMENTE DA RIQUALIFICARE**

Nell’ambito del campione di analisi, **il 50% degli immobili si riferisce a unità immobiliari all’interno di edifici costruiti prima del 1975**, antecedenti quindi la Legge 373/1976, prima normativa vincolante sulle caratteristiche costruttive degli edifici in termini di risparmio del fabbisogno energetico. Di questi, **circa il 30% e la quota comunemente identificata come “ante 1967”**.

Cio nonostante, **solo il 3% del campione totale e stato interessato da interventi di ristrutturazione significativi**. Per interventi significativi intendiamo opere di manutenzione che abbiano comportato il rilascio di un titolo abilitativo oppure di una comunicazione emessa a favore dell’amministrazione comunale competente.

In questo contesto si inserisce il tema della regolarità degli immobili: Istat, nel report BES 2020 (Il Benessere Equo E Sostenibile In Italia) rileva che dal 2008 al 2019 l’indice di abusivismo è salito di quasi 3 punti percentuali nel Nord (da 3,2 a 5,9), di 11 punti nel Centro (da 6,5 a 17,5) e di oltre 20 punti nel Mezzogiorno (da 24,6 a 45,2). Le rilevazioni pubbliche trovano riscontro con i dati che emergono dai sopralluoghi effettuati da Abaco Team: oltre il 50% degli immobili che abbiamo ispezionato presenta forme di “irregolarità”, da lievi difformità catastali a rilevanti forme di abusivismo edilizio. Il fenomeno, come noto, sta impattando sui processi di riqualificazione (soprattutto nelle forme agevolate fiscalmente) necessitando anche l’intervento del legislatore.

**STATO MANUTENTIVO: BUONO PER LA SINGOLA UNITA IMMOBILIARE, MEDIO PER LO STABILE**

Per quanto riguarda lo stato manutentivo, si nota come i fabbricati siano in 8 casi su 10 in condizioni medie a fronte di una situazione migliore relativa alle unità abitative, che per il 18% risultano ottime e per 60% buone. **Questo e indice di una maggiore attenzione alla condizione delle proprie unità rispetto a quelle del fabbricato**. Si tratta della conferma, dati alla mano, di una maggiore cura riservata all’unità immobiliare a discapito delle parti comuni condominiali, decoro delle facciate incluso.

---

compravendita residenziale

Confedilizia
corona virus

efficientamento energetico

emergenza covid 19
fiap
fimaa

gabetti
giorgio spaziani testa

gruppo gabetti
hospitality
idealista

immobiliare
investimenti immobiliari

Locazione
locazione abitativa

locazione commerciale
locazioni

locazioni turistiche
logistica

mario breglia

mercato compravendite Italia

mercato immobiliare

mercato immobiliare milano

Mercato immobiliare Roma

mercato immobiliare uffici
milano

Milano Real Estate
mutui

mutuo casa
real estate

scenari immobiliari
superbonus 110%

tecnocasa
tecnorete

world capital RE

---

**SEGUI IL MERCATO IMMOBILIARE SU FACEBOOK**

- 
- 

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su DB site inspection Abaco team

Questo è un aspetto legato al fatto che, per le unità immobiliari singole, che popolano gran parte del territorio italiano “non urbano”, è piuttosto semplice avviare dei lavori di ristrutturazione in quanto e generalmente un solo proprietario che decide di ristrutturare la propria casa, coprirne i costi e trovare le giuste soluzioni con il progettista e l'impresa.

**Le nuove forme di incentivazione fiscale per gli interventi di efficientamento energetico**, coerentemente con questa storica e consolidata situazione, pur concentrandosi sul perseguimento della riqualificazione degli edifici nel loro complesso, **stanno di fatto agevolando in maggior misura la riqualificazione delle unità immobiliari**. Di solito, proprio per le rigide regole progettuali per ottenere il finanziamento dell'ecobonus al 110%, che significa la completa copertura finanziaria degli interventi, le assemblee condominiali riescono a superare un'eventuale differenza di vedute affidando la gestione tecnica e amministrativa a professionisti, amministratori di condominio e imprese.

#### **MATERIALE DI COSTRUZIONE: BUONA LA PERCENTUALE DI SOSTENIBILITÀ**

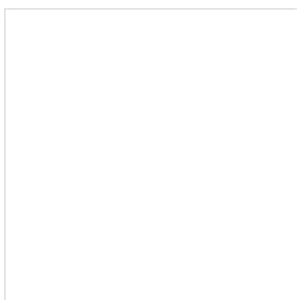
- 

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su DB site inspection Abaco team

Rispetto alle tematiche legate alla sostenibilità ambientale, la scelta dei materiali costruttivi diventa sempre più rilevante sia al raggiungimento dell'obiettivo prefissato di riduzione della CO2, sia agli obiettivi di risparmio energetico dell'edificio. Un materiale è sostenibile quando la valutazione del suo impatto ambientale è ridotta ai minimi termini. Questo significa che un materiale risulta tanto più sostenibile quanto minore è il dispendio di energia da un lato e la produzione di rifiuti, dall'altro, durante tutte le fasi della sua vita.

Per quanto riguarda i materiali del campione di analisi, emerge che **circa il 70% degli immobili abbia struttura portante in calcestruzzo, nelle sue diverse declinazioni tecnologiche**. Grazie alle proprietà della massa termica, un edificio in calcestruzzo è in grado di consumare dal 5% al 15% in meno di energia per il riscaldamento rispetto a un edificio equivalente realizzato con materiali leggeri. La lunga vita di servizio di un edificio in calcestruzzo accresce ulteriormente la sua eco-efficienza. (dati FEDERBETON). **Il 17,4% degli edifici è invece in muratura e il 12% in tipologia mista**. Rimane residuale la percentuale di edifici in legno, i cui vantaggi vanno dalla sostenibilità alla leggerezza, dalla resistenza al basso costo, e in cemento armato prefabbricato, edifici certificati in classe A4 che assicurano il massimo risparmio per le bollette energetiche.

#### **EFFICIENZA ENERGETICA**



Dal punto di vista dell'efficienza energetica, **solo il 34% degli immobili disponeva, al momento del sopralluogo, di un Attestato di**

**Prestazione Energetica**, che ha restituito la seguente fotografia: **circa il 60% degli immobili ha una classe G o F e non è stato quindi interessato da interventi di riqualificazione energetica.**

Questo, come sottolineato anche da Enea, mette in luce l'inadeguatezza del parco edilizio esistente ed evidenzia, per oltre il 25% degli edifici realizzati negli anni '60, consumi annuali da un minimo di 160 kWh/m<sup>2</sup> anno a oltre 220 kWh/m<sup>2</sup>.

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su DB site inspection Abaco team*

In Italia, infatti, circa il 55% dello stock edilizio esistente, in termini di edifici residenziali, risale agli anni '60 e il 4% a prima del 1919 e circa un quarto di questi edifici non ha mai subito interventi di ristrutturazione o riqualificazione energetica.

Analizzando le diversità regionali, emerge una prevalenza del campione dotato di Ape in Lombardia, dove circa il 13% degli immobili e in classe A o Oro.

Se a livello assoluto qui si concentrano le classi più elevate, a livello relativo, **e il Trentino Alto Adige ad avere la quota maggiore di edifici più efficienti (39%) di quelli analizzati.** Significativi anche i dati delle unità valutate in Veneto e Valle d'Aosta: di quelle dotate di Ape, circa il 20% presenta una classe del gruppo A.

*"Su questi dati – specifica **Enrico Carraro**, Responsabile Tecnico Loans di Abaco Team – oltre all'ovvio fattore geografico, impattano anche i dispositivi legislativi (recepti localmente) circa i requisiti minimi di prestazione degli interventi di nuova edificazione. Entrambe le regioni, infatti, sono dotate di regolamenti e procedure, di livello regionale per la Valle d'Aosta e provinciale per il Trentino Alto Adige, al fine di agevolare l'applicazione della normativa relativa all'efficienza energetica, supportare e agevolare i comuni. Si tratta di indicazioni operative che consentono di far rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica nell'edilizia, le prescrizioni specifiche degli edifici e delle relative metodologie di calcolo, nonché i casi e le modalità per la compilazione della relazione tecnica attestante il rispetto dei medesimi requisiti e prescrizioni, in sostituzione di quelli approvati".*

Il Trentino ha inoltre recepito l'aggiornamento della direttiva europea sugli edifici ed esteso il "bonus energia" fino al 31 dicembre 2021. Tra le novità più importanti della direttiva si evidenzia una maggiore promozione della mobilità elettrica: nelle ristrutturazioni di edifici con più di dieci posti auto bisognerà dotarli di un punto di ricarica e di infrastrutture (vale a dire condotti per cavi elettrici) per almeno un posto auto su cinque, per consentire la successiva installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici.

Per quanto riguarda la tipologia di riscaldamento, quasi **l'80% del campione risulta dotato di riscaldamento autonomo**, che risulta la tipologia prevalente, rispetto a quello centralizzato.

Una proporzione, in linea con il dato del censimento abitazioni (dati Censimento Istat 2011), che vede il 61% degli alloggi occupati, dotati di riscaldamento autonomo, a uso esclusivo dell'abitazione e che dimostra la preferenza per questa tipologia nell'ambito degli immobili oggetto di transazione.

Anche dal punto di vista dell'alimentazione, quella a metano risulta quella prevalente nel campione (90%), a fronte di uno stock occupato, caratterizzato da circa il 70% da questa tipologia.

Queste rilevazioni danno ragione di una distribuzione dell'abitato nazionale in contesti non necessariamente legati a grandi conurbazioni, insieme agli effetti

derivanti dalla forte diffusione, nel recente passato, di sistemi di riscaldamento autonomi installati nei condomini delle città (fenomeno a lungo incentivato e oggi non più consentito).

- 
- 
- 
- 

Elaborazione Ufficio Studi [Gabetti](#) su [DB site inspection erizie Abaco team](#)

Infine, circa il 90% del campione presenta una pericolosità idraulica bassa (con questo termine si definisce la probabilità che piogge molto forti o abbondanti, combinandosi con le particolari condizioni che caratterizzano un territorio, possano contribuire a provocare una frana o un'alluvione). Questa rilevazione, in controtendenza apparente con la "percezione" diffusa, dà ragione di un quadro che limita i fenomeni a particolari aree geografiche e contesti territoriali generalmente delimitati, pur riconoscendo l'enorme impatto sulla popolazione degli effetti calamitosi di rilevante portata.

Image by [Clarissa Vannini](#) from [Pixabay](#)

ATTUALITÀ

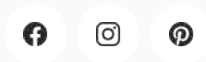
[#abaco team](#) [#gabetti](#) [#immobiliare](#) [#patrimonio immobiliare](#) [#patrimonio immobiliare residenziale](#) [#real estate](#) [#residenziale](#)

← POST PRECEDENTE

POST SUCCESSIVO →

Mercato [immobiliare](#) italiano: il mattone nel 2020 e nei primi mesi del 2021 analizzato da Tecnocasa

Confindustria [Assoimmobiliare](#): pieno sostegno alla proposta per la riqualificazione delle strutture turistiche



IL MERCATO [IMMOBILIARE](#)

Tema Seamless *Altervista Rene*, sviluppato da Altervista

Apri un sito e guadagna con Altervista - Disclaimer - Segnala abuso - Privacy Policy - Personalizza tracciamento pubblicitario