

Article | 18/06/26

## Il ritorno delle case green: all'UE serve efficienza energetica

L'accordo USA-Iran ha allentato le tensioni in Medio Oriente ma il conflitto ha comunque inciso sulle prospettive a breve termine del mercato immobiliare dell'Eurozona e ha riportato l'attenzione sull'efficienza energetica



### Mercato immobiliare UE, una ripresa fragile incontra un altro shock

Nonostante il recente [accordo preliminare tra Stati Uniti e Iran](#), le tensioni in Medio Oriente continuano a pesare sull'economia dell'Eurozona. Quella che inizialmente sembrava essere una continuazione della graduale ripresa dello scorso anno, all'inizio del 2026 si è rapidamente fatta più fragile. L'aumento dei prezzi dell'energia ha riacceso i timori di inflazione, spingendo al rialzo le aspettative di rialzo dei tassi e i tassi di interesse di mercato, e pesando sulla fiducia. Anche il mercato immobiliare ne risentirà.

Il tutto in un momento in cui il mercato immobiliare stava già perdendo slancio. Nel primo trimestre del 2026, i nuovi mutui concessi alle famiglie nell'Eurozona sono diminuiti del 6% rispetto al trimestre precedente e dell'1% rispetto al 2025. A marzo si è registrata una ripresa temporanea, con un aumento dei nuovi volumi di oltre il 10% su base annua, ma potremmo

essere di fronte a un front-loading, piuttosto che a una ripresa reale e sostenuta della domanda.

Guardando al futuro, è probabile che l'aumento dei costi di finanziamento e la riduzione del potere d'acquisto incidano in modo più evidente sul mercato immobiliare nel breve termine. I prezzi delle case dovrebbero continuare a crescere moderatamente, sostenuti da fattori strutturali, ma la difficoltà di accesso al credito potrebbe limitare l'aumento di valore e pesare sull'erogazione dei mutui.

### **Il ritorno dell'efficienza energetica**

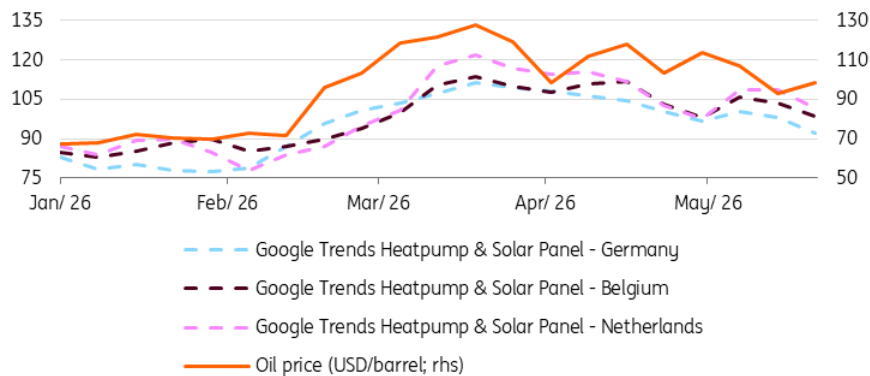
Tuttavia, la guerra in Medio Oriente ha avuto ripercussioni sul mercato immobiliare dell'Eurozona anche in altri modi. L'aumento dei prezzi dell'energia ha riportato l'efficienza energetica sotto i riflettori, non solo in un'ottica di sostenibilità, ma anche di accessibilità economica, resilienza e valore.

Il petrolio rappresenta circa il 10% del consumo energetico delle famiglie nell'UE, ma la percentuale varia notevolmente da Paese a Paese. In Belgio supera il 25%, mentre è circa il 20% in Germania, e meno dell'1% nei Paesi Bassi. Il gas naturale rimane la fonte energetica più importante nella maggior parte dei Paesi.

Tuttavia, sebbene il petrolio non sia la principale fonte di energia per le famiglie nella maggior parte dei paesi dell'UE, la fiammata dei prezzi nella prima metà del 2026 sembra essere stata sufficiente a riaccendere le preoccupazioni sui costi energetici. Dall'inizio della guerra, le ricerche su Google relative a pompe di calore e pannelli solari sono aumentate significativamente. In Germania, l'interesse per entrambi ha recentemente raggiunto il livello più alto dal 2023.

## Prezzi del petrolio e ricerche su Google relative a pompe di calore e pannelli solari

Fatta 100 la settimana del 27.02.2026. Media mobile a 3 settimane per Google Trends



Source: Google Trends, LSEG Datastream

Questo andamento mostra anche che l'interesse diminuisce con il calo dei prezzi del petrolio, suggerendo che la transizione energetica è ancora guidata più da considerazioni sui costi che da motivazioni ambientali.

La nostra indagine ING sui consumatori dello scorso settembre conferma questa tendenza: tra i proprietari di casa che hanno ristrutturato negli ultimi tre anni, il risparmio energetico è stato il motivo principale. In Germania e Belgio, oltre due terzi degli intervistati ha indicato questa motivazione, mentre nei Paesi Bassi la percentuale è risultata inferiore, ma comunque intorno al 50%.

## Case Green, il ritorno

Con l'efficienza energetica che torna ad essere un tema centrale, è probabile che anche quello che chiamiamo "fattore Green", ovvero il grado di sostenibilità ambientale di un immobile, torni ad avere un peso maggiore sui prezzi delle case.

La crisi energetica del 2022 ha dimostrato quanto rapidamente l'efficienza energetica possa diventare un fattore determinante dei prezzi. In Germania e nei Paesi Bassi, il premium per gli immobili ecocompatibili ha raggiunto il picco nel 2024. In Germania, al culmine della crisi, le case con scarsa efficienza energetica avevano un prezzo inferiore di circa il 40% rispetto agli immobili di classe A+, contro il 20% del 2021. Parte di questo divario è probabilmente dovuto anche ad altre caratteristiche dell'immobile, come l'anno di costruzione, la qualità costruttiva e lo stato di ristrutturazione, spesso correlati alla prestazione energetica dell'immobile.

Nei Paesi Bassi, al contrario, nel 2024 le case a basso consumo energetico avevano un prezzo al metro quadro superiore del 23% rispetto alle case meno efficienti, rispetto al 7% del 2021. Il

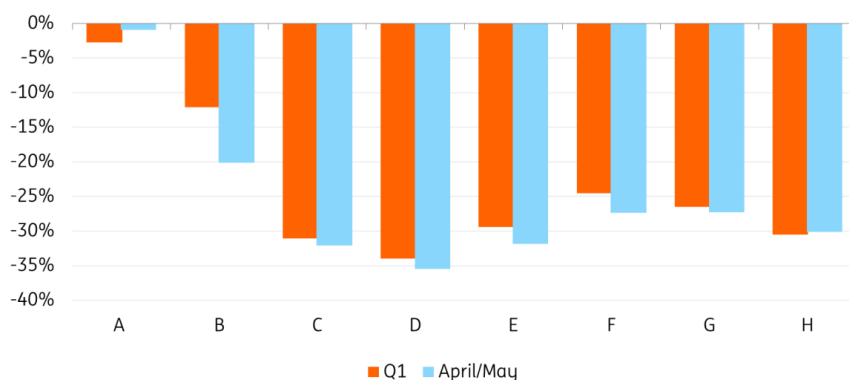
calcolo è della società di consulenza immobiliare Brainbay, che corregge le stime per fattori quali l'anno di costruzione e la qualità costruttiva.

Anche il Belgio presenta un andamento simile. Secondo uno studio della Banca Nazionale del Belgio, la prestazione energetica è da tempo un fattore determinante per i prezzi delle case. Tra il 2016 e il 2022, le differenze di prezzo tra le diverse classi energetiche erano già considerevoli, ma relativamente stabili. Dal 2023, tuttavia, il divario si è ampliato notevolmente: i prezzi delle case più efficienti dal punto di vista energetico, quelle in classe A, B e C, hanno continuato a salire, mentre i prezzi delle case meno efficienti, quelle in classe E ed F, sono leggermente diminuiti.

L'anno scorso, il premium è rimasto consistente, ma si è leggermente ridotto, almeno in Germania e nei Paesi Bassi. Ora, potrebbe tornare ad ampliarsi. In Germania, gli sconti per le case inefficienti dal punto di vista energetico sono aumentati ad aprile e maggio, raggiungendo una media del 26%, rispetto al 24% del primo trimestre del 2026.

### **Variazione di prezzo degli immobili residenziali tedeschi in base alla classe di efficienza energetica rispetto alla classe A+**

(in %)



Source: ING

### **Prospettive più incerte, ma la direzione (verde) è tracciata**

Per il mercato immobiliare dell'Eurozona, la guerra in Medio Oriente ha reso ancora più difficile interpretare un quadro già complesso. Nel breve termine, la minore accessibilità economica, le rinnovate pressioni inflazionistiche e l'accresciuta incertezza probabilmente peseranno sull'attività. Nel lungo termine, fattori strutturali come la carenza di offerta, la pressione demografica e la transizione verde sembrano destinati a continuare a sostenere i prezzi.

La regolamentazione stava già spingendo il mercato nella stessa direzione. In base all'ultima revisione della direttiva UE sulla prestazione energetica degli edifici, gli Stati membri

dovrebbero ridurre il consumo medio di energia primaria del proprio patrimonio edilizio residenziale di almeno il 16% entro il 2030, rispetto ai livelli del 2020, con una quota significativa di risparmi derivanti dagli edifici con le prestazioni peggiori. L'attuazione varierà da Paese a Paese, ma la direzione è chiara: le case più green stanno diventando una caratteristica strutturale del mercato immobiliare europeo.

L'ultimo shock energetico non ha fatto altro che accentuare l'urgenza. Con l'aumento dei prezzi dell'energia e il riaffiorare dei ricordi della crisi precedente, l'efficienza energetica sta tornando in primo piano. Le prospettive a breve termine per il mercato immobiliare si sono fatte più incerte, ma la direzione a lungo termine è diventata più chiara: l'efficienza energetica non è più un optional, ma un fattore sempre più determinante per il valore e l'accessibilità economica degli immobili.

Il "fattore Green" stava già influenzando i mercati immobiliari europei. Ora, l'ultimo shock energetico ne sta ulteriormente rafforzando il ruolo.

### Autore

**Franziska Biehl**

Economist

[Franziska.Marie.Biehl@ing.de](mailto:Franziska.Marie.Biehl@ing.de)

**Sander Burgers**

Senior Economist, Dutch Housing

[sander.burgers@ing.com](mailto:sander.burgers@ing.com)

**Alissa Lefebvre**

Economist

[alissa.lefebvre@ing.com](mailto:alissa.lefebvre@ing.com)

### Disclaimer

La presente pubblicazione è stata redatta da ING Bank N.V. ("ING") esclusivamente a scopo informativo, indipendentemente dagli obiettivi di investimento, dalla situazione finanziaria o dai mezzi di un particolare utente. *ING fa parte del Gruppo ING (essendo a tal fine ING Group N.V. e le sue società controllate e affiliate).* Le informazioni in essa contenute non costituiscono una raccomandazione di investimento né una consulenza in materia di investimenti, legale o fiscale, né un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari. È ING ha adottato misure ragionevoli per garantire che questa pubblicazione non contenga informazioni false o fuorvianti al momento della sua diffusione, tuttavia ING non garantisce che sia priva di errori o completa. ING non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite dirette, indirette o consequenziali derivanti dall'uso di questa pubblicazione. Salvo diversa indicazione, tutte le opinioni, le previsioni o le stime sono esclusivamente quelle dell'autore o degli autori, alla data di pubblicazione e sono soggette a modifiche senza preavviso.

La distribuzione di questa pubblicazione può essere limitata da leggi o regolamenti in diverse giurisdizioni e le persone che ne vengono in possesso devono informarsi e osservare tali restrizioni.

## THINK economic and financial analysis

Il copyright e la protezione dei diritti di database sono presenti in questo report ed esso non può essere riprodotto, distribuito o pubblicato da alcuna persona per qualsiasi scopo senza il previo consenso esplicito di ING. Tutti i diritti sono riservati. ING Bank N.V. è autorizzata dalla Banca Centrale Olandese ed è supervisionata dalla Banca Centrale Europea (BCE), dalla Banca Centrale Olandese (DNB) e dall'Autorità Olandese per i Mercati Finanziari (AFM). ING Bank N.V. è costituita nei Paesi Bassi (registro delle imprese n. 33031431 Amsterdam).

Ulteriori chiarimenti sono disponibili su richiesta. Per ulteriori informazioni su ING Group, visitare il sito [www.ing.com](http://www.ing.com).