

36%

delle emissioni globali di CO2 proviene dal settore immobiliare. Le prestazioni climatiche ed energetiche non sono più solo indicatori di sostenibilità: sono variabili finanziarie che determinano il valore degli asset.

Agire ora per proteggere il valore degli asset

Cosa rivelano cinque anni di dati del Deepki Index su consumi energetici, esposizione al carbonio e priorità di investimento nel real estate europeo e statunitense.

Perché oggi le prestazioni incidono sul valore degli asset

Il costo dell'attesa si riflette sempre più nel valore degli asset. Le prestazioni climatiche ed energetiche diventano variabili finanziarie: influenzano assicurazioni, liquidità, fabbisogno di CapEx e quindi il valore degli asset.

Le prove, in tre dati

12%

di aumento dei premi assicurativi sulle abitazioni negli Stati Uniti nel 2022, con gli assicuratori che si ritirano dalle aree ad alto rischio di incendi e alluvioni.

5.000–
9.000 £

di sconto sul prezzo già visibile sugli immobili britannici soggetti alla normativa energetica MEES. Gli edifici in classe F o G potrebbero diventare invendibili entro il 2050 senza interventi.

8%

il calo dei prezzi ancora registrato nelle zone alluvionali di New York, cinque anni dopo l'uragano Sandy.

Fonte: UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector, 2023.

Non si tratta di episodi isolati. Seguono una tendenza fisica che l'Organizzazione meteorologica mondiale prevede proseguirà fino al 2030, con una probabilità del 91% che almeno un anno superi di 1,5°C i livelli preindustriali.

Secondo McKinsey, portare il patrimonio immobiliare mondiale a zero emissioni nette entro il 2050 richiede circa 1.700 miliardi di dollari all'anno. Eppure il costo dell'inazione supera di gran lunga quello dell'azione.

McKinsey, The net-zero transition, 2022

Tre risultati e cosa significano per le decisioni di portafoglio

I dati evidenziano un crescente scollamento tra consumi energetici, esposizione al carbonio e performance degli asset. Per proprietari e investitori immobiliari, la domanda non è più semplicemente quali edifici consumino di più, ma dove intervenire per proteggere più valore, ridurre il rischio maggiore e ottenere il miglior ritorno sul CapEx.

+5%

di consumo di energia finale nel real estate europeo dal 2021, mentre le emissioni di CO2 sono calate del 7%. Gran parte dei progressi sul carbonio deriva da una rete più pulita, non da edifici migliori.

[Vedi pagina 4](#)

×3

La Germania emette tre volte più CO2 per kWh della Francia, a parità di consumi energetici. L'esposizione al carbonio dipende sempre più da dove si trova un asset, non solo dalla sua efficienza.

[Vedi pagina 6](#)

-46%

La logistica europea consuma in media 97 kWh/m²/anno di energia finale, contro 52 per il top 30% del settore: un potenziale di miglioramento del 46%. Un consumo assoluto basso non significa che un asset sia ottimizzato.

[Vedi pagina 8](#)

Questo white paper analizza i risultati del Deepki Index 2026 per l'Europa e gli Stati Uniti, settore per settore e regione per regione, e poi li mette in pratica: individua concretamente dove si trova il potenziale di riduzione più conveniente all'interno di un portafoglio immobiliare.

Cinque anni di dati rivelano una verità scomoda

Le prestazioni in termini di carbonio sono migliorate. Quelle degli edifici in gran parte no. Dal 2021, il Deepki Index monitora i consumi reali di decine di migliaia di edifici europei.

Queste cifre sono un segnale di mercato, non un panel fisso: il campione di edifici dell'Index cambia da un'edizione all'altra.

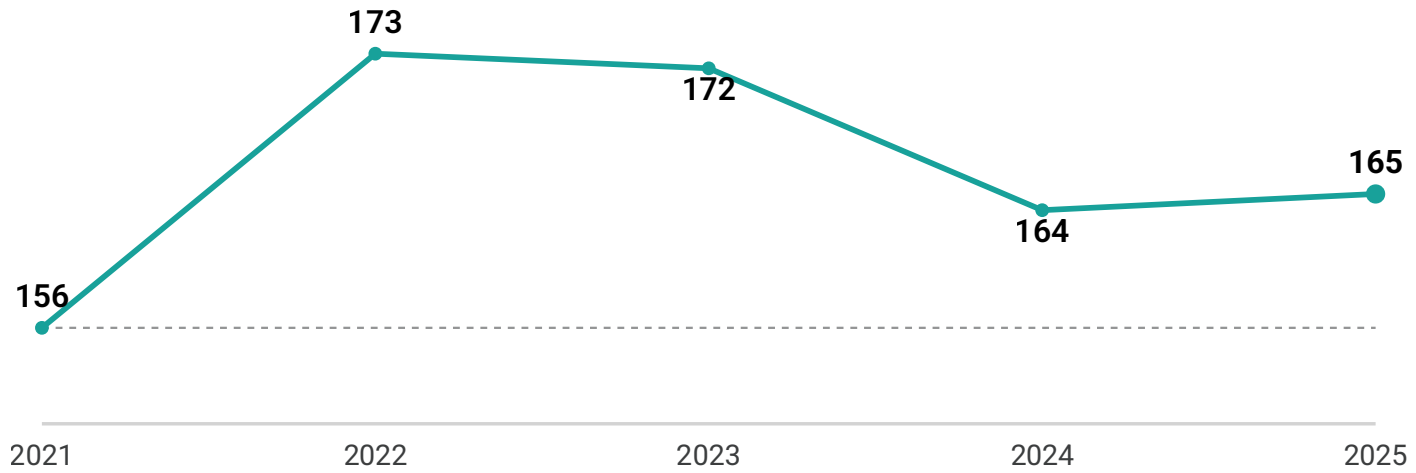
Il consumo medio di energia finale (tutti i settori) è passato da 156 kWh/m² nel 2021 a 173 nel 2022, per poi scendere a 165 nel 2025: un saldo netto di **+5%** in cinque anni. Il settore alberghiero consuma oggi il 29% in più rispetto al 2021, probabilmente per la ripresa delle attività post-Covid; il residenziale cresce del 7%. Solo gli uffici registrano un vero calo, dell'11%.

Le emissioni di CO2 sono effettivamente diminuite: -7% dal 2021, con la maggior parte del calo (16%) concentrata negli ultimi due anni. Ma l'intensità carbonica della rete è scesa quasi tre volte più rapidamente dei consumi nello stesso periodo (12% contro 4,5%). Gran parte dei progressi deriva da una rete più pulita, non da edifici migliori.

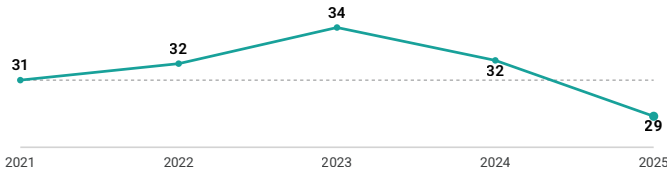
COSA SIGNIFICA PER IL TUO PORTAFOGLIO

Non attribuire al tuo piano CapEx i miglioramenti ottenuti dalla sola rete. Monitora i consumi energetici a livello di edificio separatamente dal carbonio, altrimenti valuterai male l'effetto reale delle tue azioni.

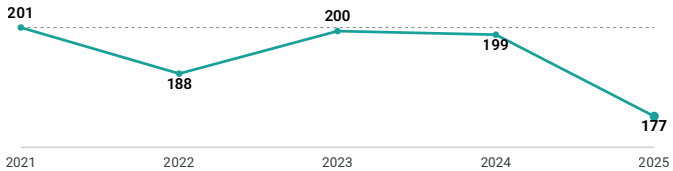
Consumo medio di energia finale, Europa (tutti i settori), kWh/m²/anno



Emissioni medie di CO2eq, kgCO2/m²/anno



Intensità carbonica del mix, gCO2/kWh



La localizzazione conta quanto l'efficienza

Gli uffici statunitensi consumano il 26% di energia in più rispetto a quelli europei, ma producono il 94% di CO2 in più.

Se l'efficienza degli edifici spiegasse tutto, questo divario non esisterebbe. Nei tre settori comuni a entrambi i dataset (residenziale, logistica e uffici), il divario nei consumi energetici tra Europa e Stati Uniti resta moderato: da -10% a +26% a seconda del settore. Il divario di CO2 è costantemente molto più ampio: da +42% a +94%.

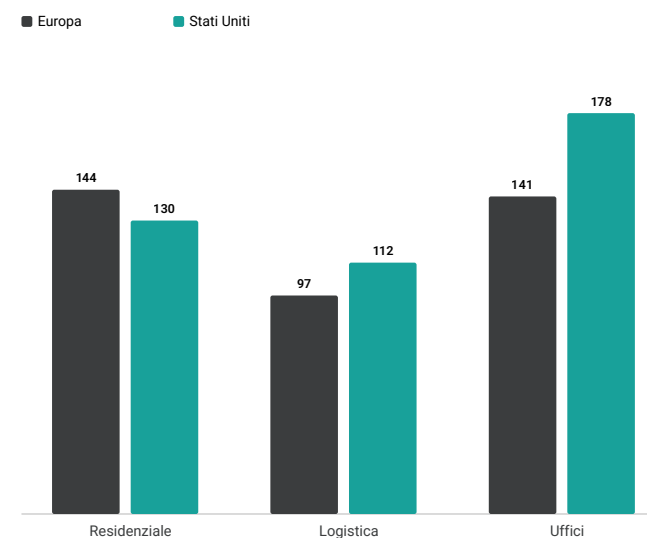
Il fattore determinante non è quindi in primo luogo l'efficienza degli edifici, ma l'intensità carbonica del mix elettrico locale: un punto chiave per qualsiasi strategia di decarbonizzazione di un portafoglio transatlantico.

Il divario di carbonio non si spiega con la sola efficienza degli edifici. Il mix energetico locale lo amplifica in modo significativo.

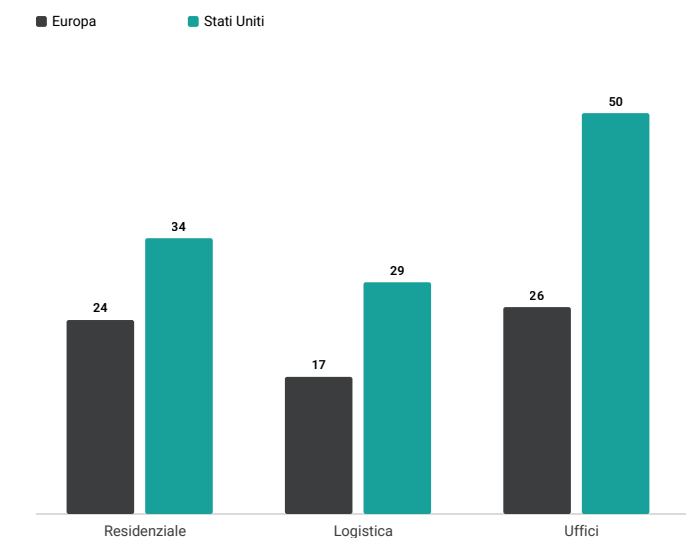
COSA SIGNIFICA PER IL TUO PORTAFOGLIO

Confronta carbonio ed energia separatamente tra i mercati. Il mix elettrico di una località può pesare più di qualsiasi risultato ottenibile da un piano di riqualificazione.

Consumo di energia finale, kWh/m²/anno



Emissioni di CO2eq, kgCO2/m²/anno



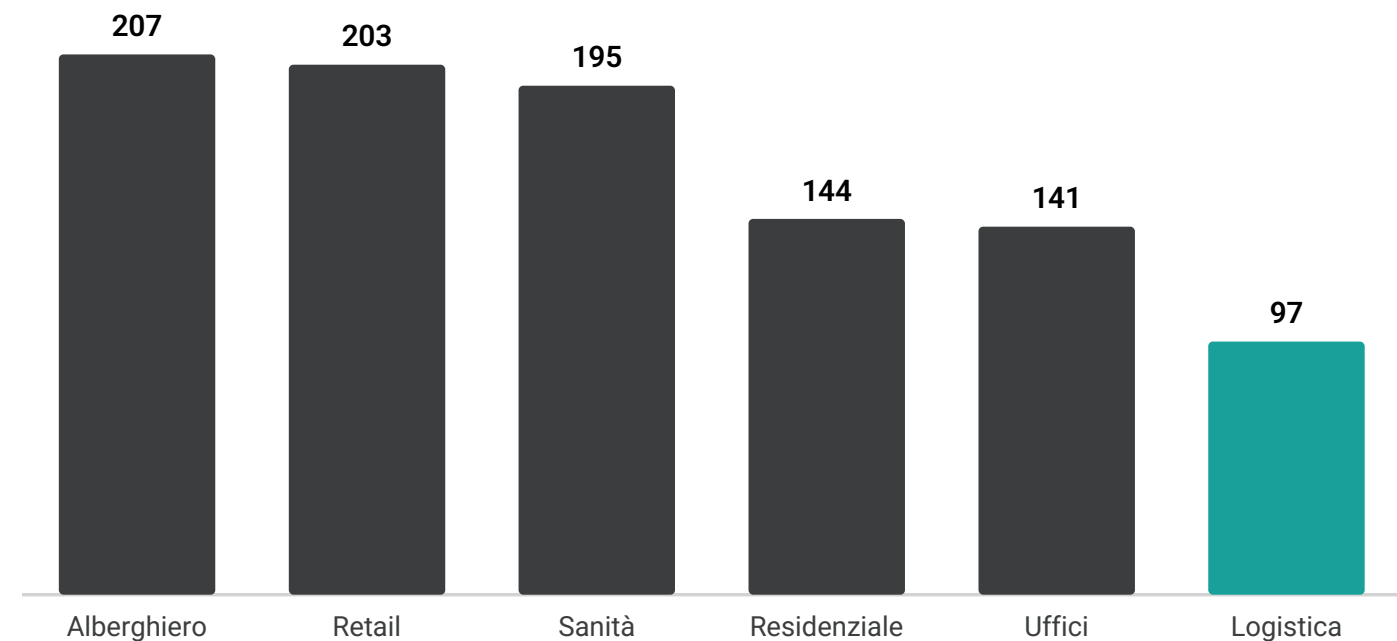
Risultati europei per settore e paese

Nell'aggregato europeo, il settore alberghiero (207 kWh/m²) e il retail (203) restano i più energivori, seguiti dalla sanità (195). La logistica registra il consumo più basso (97): un risultato in gran parte strutturale. Un magazzino è un grande volume poco riscaldato, con pochi impianti elettrici rispetto alla superficie, e non necessariamente gestito meglio di un ufficio o di un negozio.

Per paese, consumi energetici e intensità carbonica raccontano storie diverse. Il Regno Unito consuma in media più energia; la Germania, nonostante consumi moderati, diventa il maggiore emettitore per kWh consumato una volta considerato il mix elettrico.

Un edificio tedesco e uno francese con gli stessi consumi energetici non emettono la stessa quantità di carbonio: il mix elettrico da solo spiega un fattore 3.

Consumo medio di energia finale per settore, Europa, kWh/m²/anno

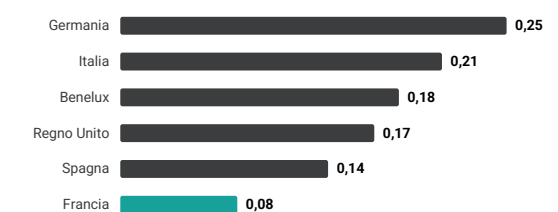


Fonte: Deepki Index 2026, aggregato Europa.

Energia finale per paese



Intensità carbonica del mix, kgCO₂/kWh



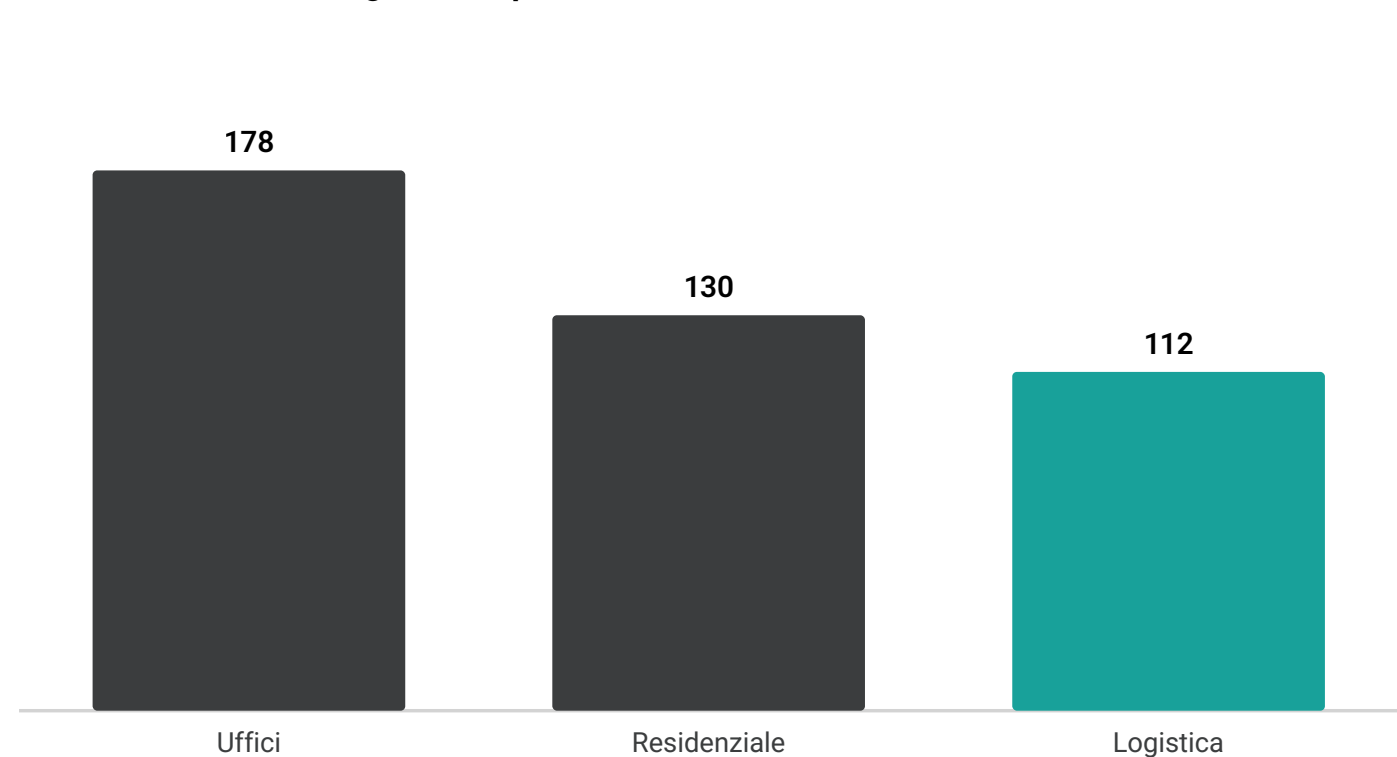
Risultati statunitensi per settore e regione

Il profilo statunitense differisce nettamente da quello europeo: gli uffici consumano di più (178 kWh/m²), ben davanti al residenziale (130) e alla logistica (112). Come in Europa, questo dato basso è dovuto soprattutto alla tipologia dei magazzini (grandi volumi, pochi impianti elettrici) più che a prestazioni energetiche superiori.

Per regione, il Midwest consuma più energia e si distingue soprattutto per la sua intensità carbonica (una rete fortemente dipendente dal carbone): quasi il doppio della California, per un livello di consumo in realtà vicino alla media nazionale.

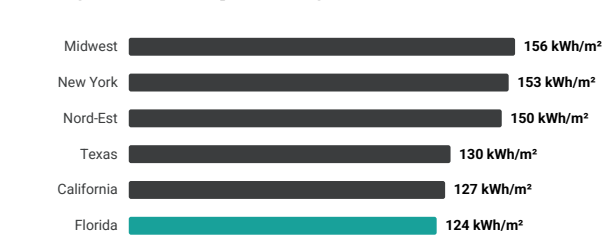
La California non è il mercato statunitense più efficiente dal punto di vista energetico, ma quello a minore intensità di carbonio. Il mix elettrico locale resta la leva principale, davanti persino all'efficienza degli edifici.

Consumo medio di energia finale per settore, Stati Uniti, kWh/m²/anno



Fonte: Deepki Index 2026, media delle 6 regioni pubblicate.

Energia finale per regione



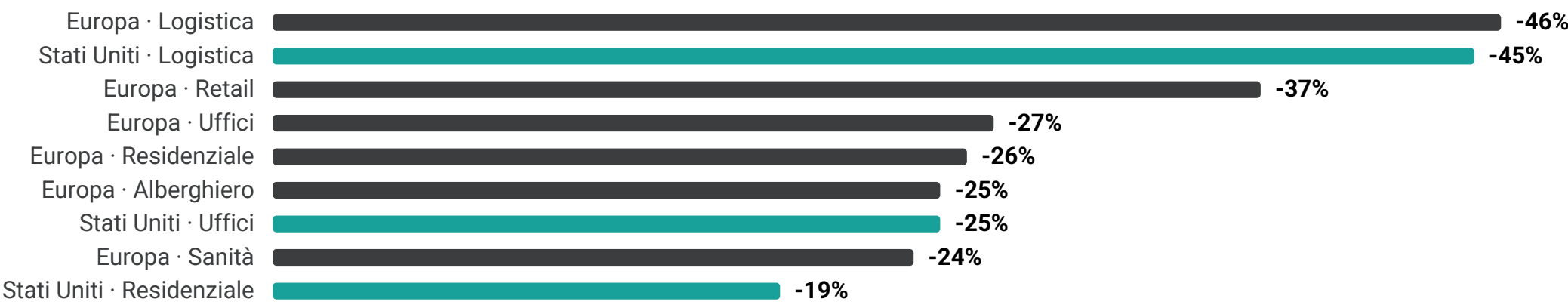
Intensità carbonica del mix, kgCO2/kWh



Potenziale di miglioramento per settore: il benchmark del top 30%

Il divario tra la media di un settore e il suo top 30% (la soglia della Tassonomia UE) mostra il potenziale di riduzione ancora disponibile. La logistica presenta il divario più ampio su entrambe le sponde dell'Atlantico: la prova che esistono margini anche nei settori apparentemente efficienti.

Divario rispetto al top 30% del settore, in ordine decrescente



Regione	Settore	Media	Top 30%	Divario vs top 30%	Divario vs top 15%
Europa	Logistica	97	52	-46%	-63%
Europa	Retail	203	127	-37%	-54%
Europa	Uffici	141	103	-27%	-41%
Europa	Residenziale	144	107	-26%	-40%
Europa	Alberghiero	207	155	-25%	-40%
Europa	Sanità	195	149	-24%	-37%
Stati Uniti	Logistica	112	62	-45%	-63%
Stati Uniti	Uffici	178	133	-25%	-41%
Stati Uniti	Residenziale	130	106	-19%	-33%

kWh/m²/anno.

Dal benchmark alla decisione di investimento

Sapere dove si trova il divario conta solo se cambia ciò che fai dopo. Tre passaggi trasformano un benchmark in una decisione.

1. **Acquisire con più consapevolezza.** Un audit pre-acquisizione approfondito alimenta il memo per il comitato investimenti. Dopo l'acquisto, un passaporto di sostenibilità traccia le azioni intraprese e il loro effetto sulle prestazioni per tutto il periodo di detenzione.
2. **Dare priorità al portafoglio.** Confrontati con i tuoi pari, non solo con l'anno precedente. La logistica presenta il divario più ampio rispetto al proprio top 30% su entrambe le sponde dell'Atlantico: -46% in Europa, -45% negli Stati Uniti.
3. **Investire dove conta.** Non tutte le azioni offrono lo stesso rendimento per euro speso. La convenienza varia molto a seconda della leva.

Non tutte le tonnellate di carbonio costano uguale da eliminare

Un piano di riqualificazione tipo si basa su cinque famiglie di interventi: **involucro** (isolamento, finestre: 35% del CapEx), **impianti** (riscaldamento, BMS, illuminazione: 49%), **regolazione** degli impianti esistenti (quasi gratuita), **coinvolgimento degli occupanti** (1%) e **mix energetico**, trainato dal fotovoltaico (15%, particolarmente efficace nella logistica grazie alla superficie disponibile sui tetti).

Esempio pratico: un ufficio nel Regno Unito

Una pompa di calore al posto di una caldaia a gas fa risparmiare circa 4 kgCO₂eq/m² con un ottimo rapporto risparmio/costo: spesso è il primo intervento conveniente. L'isolamento fa risparmiare meno di 1,2 kgCO₂eq/m² per oltre 80 €/m²: entra in gioco una volta esauriti gli interventi più semplici.

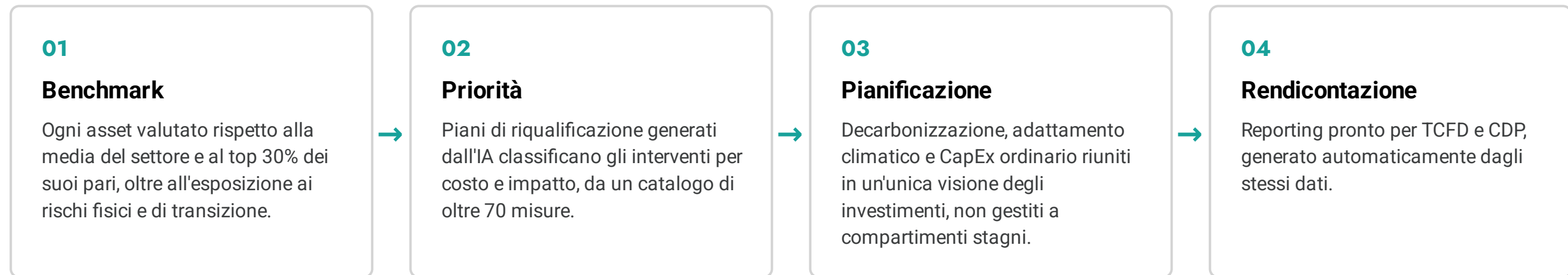
Combinando fotovoltaico, isolamento, sostituzione di finestre e porte, ventilazione, pompa di calore aria-acqua e illuminazione LED, un ufficio britannico dell'Index raggiunge l'obiettivo CRREM 1,5°C (0,56 kgCO₂eq/m²/anno) con **817 €/m²** di CapEx.

I dati su costi e risparmi provengono dal [Sustainability CapEx Index](#) di Deepki (marzo 2026), modellati rispetto al percorso CRREM 1,5°C su un campione di oltre 3.000 edifici europei. I dati sono indicativi e variano in base all'asset e al mercato.

*Rispetto al valore dell'asset, questo investimento resta contenuto. Per gli uffici in Francia e nel Regno Unito, allinearsi al percorso CRREM 1,5°C rappresenta, su base annua, tra lo **0,25% e l'1,6%** del valore dell'asset a seconda della località, e dal 2,5% al 4,5% annuo per la logistica, il settore in cui l'Index misura il divario maggiore rispetto al top 30%.*

Come Deepki ti aiuta ad agire

Deepki trasforma il benchmark in informazioni a livello di singolo asset: dall'individuazione del divario alla sua chiusura.



Il Deepki Index è molto più di un semplice strumento. È il benchmark di cui il mercato ha bisogno per trasformare le proprie ambizioni in azioni concrete.

Sandrine Fauconnet, Senior Associate, ESG & Sustainability, Stoneweg

Un caso concreto. Nel 2022 BNP Paribas REIM Italy ha utilizzato Deepki per digitalizzare il proprio portafoglio italiano e costruire un piano d'azione triennale sui rischi climatici per la Banca d'Italia, presentato già a marzo 2023.

Scopri a che punto è il tuo portafoglio e dove intervenire per primo.

Richiedi una demo

Metodologia dell'Index, fonti e limiti

- **Fonte dei dati:** dati di consumo reali raccolti automaticamente sulla piattaforma Deepki (11 anni di storico, oltre 100 paesi), sia da dati dei proprietari (asset manager) sia da dati degli occupanti (retailer internazionali), che coprono il consumo totale dell'edificio, incluse le aree private.
- **Periodo:** pubblicazione annuale; ogni edizione si basa sui consumi dell'anno precedente (l'edizione 2026 copre il 2025). La tendenza quinquennale a pagina 4 combina le edizioni dal 2022 al 2026 (dati dal 2021 al 2025).
- **Base di confronto:** le soglie del top 15% e del top 30% seguono le definizioni della Tassonomia UE; l'aggregato europeo pondera i 6 paesi pubblicati in base al PIL, come proxy del patrimonio immobiliare commerciale.
- **Limiti:** non viene applicata alcuna correzione climatica, di occupazione o di livellamento pluriennale. I valori grezzi sono riportati così come misurati.
- **Conversione in CO2eq ed energia primaria:** calcolata dal mix energetico effettivo (misurato) di ciascun edificio, utilizzando fattori di conversione ufficiali (IEA, normative nazionali).
- **Stabilità metodologica:** la metodologia di calcolo resta invariata di anno in anno, quindi le formule applicate sono confrontabili. Il campione di edifici, tuttavia, non è un panel statico e può cambiare da un'edizione all'altra, il che incide sul confronto diretto anno su anno (vedi pagina 4).
- **Audit:** la metodologia è stata verificata da una società indipendente.

Fonti esterne: UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector (2023) · OMM, Global Annual to Decadal Climate Update 2026-2035 · McKinsey, The net-zero transition (2022).



Le soluzioni di sostenibilità più affidabili per il real estate.



Deepki, la piattaforma SaaS leader di mercato nel real estate, consente a proprietari, investitori e occupanti di gestire i rischi grazie ad analisi basate sui dati, migliorare la sostenibilità e la performance finanziaria dei propri asset e soddisfare requisiti normativi sempre più stringenti.

€4T+

di AUM immobiliari monitorati

85k+

utenti della piattaforma

100+

paesi in cui opera Deepki

900+

clienti supportati

CERTIFICATA

B Corp

Rating EcoVadis

SOC 2 Type II

ISO 27001

ISAE 3000 Type 2

ISO 14064-1

GDPR

EU AI Act

[Visita il Trust Center →](#)

Contatta Deepki

contact@deepki.com · deepki.com/contact-us

[Richiedi una demo](#)