

# La valutazione degli immobili accoglie anche i rischi legati al clima

**Report McKinsey.** L'analisi delle variabili deve entrare nelle prassi di lavoro degli operatori. In arrivo stress test della Bce per capire se le banche sanno gestire le situazioni

**Laura Cavestri**  
MILANO

**D**ue settimane fa è stato il forte vento - Eunice - a sradicare alberi e abbattere costruzioni nel Nord Europa. Ma in che modo il cambiamento climatico influenzerà il settore immobiliare? Fa il punto l'ultimo studio di McKinsey su *Climate Change and opportunities for Real Estate*.

La transizione verso "net-zero" è entrata nell'agenda della politica, ma anche di operatori finanziari e immobiliari. Ma la strategia più efficace - spiega l'analisi di McKinsey - la faranno, da un lato, la capacità di elaborare e incrociare dati continuamente aggiornati sul clima, l'area e il patrimonio immobiliare che si trova in una specifica area, così come la differenziazione strategica nel settore immobiliare, che, da solo, genera quasi il 40% delle emissioni globali totali. Di queste, circa l'11% è generato dalla produzione di materiali utilizzati negli edifici (tra cui acciaio e cemento), mentre il resto è emesso dagli edifici stessi e genera l'energia che alimenta gli edifici stessi.

## L'analisi

La ricerca di McKinsey stima, infatti, che, approssimativamente, saranno



## Gli effetti di «Eunice».

Un albero sradicato dalla furia del vento ad Amsterdam solo 2 settimane fa

necessari 9,2 trilioni di dollari di investimenti annuali a livello globale per supportare la transizione net-zero. «Per questo sono tre le azioni che gli operatori del Real estate dovrebbero mettere in campo per creare valore e non subire la transizione ecologica - ha spiegato Nicola Sandri, partner McKinsey e global leader

del settore infrastrutture di trasporto - incorporare i rischi del cambiamento climatico nelle valutazioni degli asset e del portafoglio, perché ciò richiede lo sviluppo delle capacità analitiche per comprendere i rischi fisici e di transizione sia diretti che indiretti; decarbonizzare asset e portafogli immobiliari, anche attraverso la capacità di attrarre investimenti e usufruire di incentivi. Infine, creare nuove fonti di valore e flussi di entrate per investitori, tenant e comunità. La tecnologia e gli algoritmi - ha concluso Sandri - ci mettono nelle condizioni di accedere a dati, analisi e misurazioni sempre più precise e

capillari, ma per trarre valore da questi dati serve investire in team di intelligence, professionisti in informatica, ingegneria, risk management e finanza per costruire, ristrutturare, mantenere e gestire gli immobili, il cui valore dipenderà non solo dal rischio climatico ma soprattutto da quanto si riuscirà a contrastare tale rischio con attività di prevenzione».

## Gli stress test della Bce

Tra alluvioni, incendi, frane e terremoti, le abitazioni più esposte ai fenomeni estremi legati ai cambiamenti del clima possono arrivare a perdere dal 5 sino al 45% del loro valore, come pubblicato dall'Eurotower ne "Gli scenari della Bce" tre settimane fa.

Un problema per i cittadini-proprietari e anche per le banche che li finanziano con mutui e prestiti, dato che sono molto esposte sul fronte immobiliare. Per questo tra marzo e luglio, la Bce condurrà una serie di stress test sulle banche europee che saranno resi noti nel III trimestre di quest'anno. I nuovi test della Bce includeranno anche l'impatto di elementi come i prezzi più elevati delle emissioni o dell'efficienza energetica sul mercato dei mutui ma non avranno conseguenze sui requisiti patrimoniali delle banche stesse.