

Per Assoimmobiliare i temi Esg saranno i driver del futuro per il real estate

La sfida

Dai dati alle valutazioni

Paola Dezza

Environmental, Social, Governance. Tre parole, comunemente conosciute sotto l'acronimo Esg, che rappresentano concetti fondamentali per il mondo immobiliare, per i grandi investitori ma anche per i risparmiatori che, direttamente o indirettamente, acquistano immobili.

Saranno questi i driver principali del mercato per i prossimi anni.

«Individuare e perseguire la strada della sostenibilità significa infatti tutelare un patrimonio che ad oggi non presenta quei caratteri utili a proteggerne il valore nel tempo, e che dunque rischia di essere esposto a situazioni di instabilità» dice Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare. L'associazione ha prodotto un testo che analizza proprio i benefici, ma anche il gap italiano, in tema di Esg. «È la prima pubblicazione realizzata in Italia che ci restituisce una visione complessiva su quanto è stato fatto e quanto esiste ancora da compiere per portare maggiore luce sui concetti Esg applicati in ambito immobiliare» dice Rovere, che sottolinea come occorra cogliere l'opportunità anche perché il nostro Paese ha un patrimonio residenziale con quasi il 70% degli immobili che ha più

transazioni di immobili green è legata anche a un mercato che ha volumi ancora esigui rispetto alla maggioranza delle transazioni tradizionali che avvengono in Italia» dice Nadia Crisafulli di Patrigest.

Nell'attuale prassi valutativa infatti la componente relativa al beneficio futuro in termini di sostenibilità (non solo energetica) potrebbe essere misurata in base a diverse variabili: risparmio energetico, consumi, emissioni, riciclo, stabilità del livello di occupancy, attrattività e appeal commerciale, fungibilità, stabilità del canone, finanziamenti con tassi dedicati. Tali componenti dovrebbero poi essere confrontate con le voci di costo e di investimento sia iniziale sia di mantenimento, che hanno ordini di grandezza diversi da quelli degli asset tradizionali.

«Il rischio climatico e sociale è un rischio finanziario: gli investitori hanno un obbligo fiduciario nei confronti dei loro shareholders a rendere conto di rischi e opportunità legati ai fattori ambientali e sociali perciò va integrato a qualsiasi strategia/decisione di investimento – dice Raffaella Pinto, partner, *head of business development* Cushman&Wakefield -. Non solo. I regolamenti EU recentemente approvati obbligheranno i fondi e i gestori ad essere più trasparenti in merito al loro impegno sulla sostenibilità, divulgando le informazioni sui rischi legati alla sostenibilità. Le ban-

quasi il 70% degli immobili che ha più di 50 anni e che il 75% degli edifici è nelle classi energetiche E, F e G.

E se ancora a rispondere per il 48% (degli interpellati dallo studio) che la sostenibilità ambientale è il concetto che ha più valore per la propria azienda, il 36% individua nei temi "social" una chiave sempre più fondamentale di lettura degli investimenti.

A pesare sul settore in Italia è la scarsa trasparenza e di conseguenza la carenza di una raccolta e gestione centralizzata delle informazioni sulle performance energetiche dei fabbricati. La reperibilità dei dati diventa fondamentale. Altro tema importante per il settore. «Il nostro mercato immobiliare ha visto negli ultimi anni una crescita di interesse da parte degli investitori e degli utilizzatori verso gli immobili che possono supportare le logiche di investimento Esg, generando una domanda che non sempre ha trovato una risposta adeguata in termini di spazi pronti e adatti alle esigenze richieste» riporta il report, che raccoglie pareri degli esperti del settore nei vari ambiti.

«La difficile reperibilità di dati sulle

rischi legati alla sostenibilità. Le Banche oggi sono più propense a finanziare progetti "sostenibili", sia socialmente che dal punto di vista ambientale, e chi usa strumenti finanziari legati a obiettivi di sviluppo sostenibile (*green loans, ESG-linked loans, green bonds*) ha condizioni migliori».

A Milano, nel 2020 gli edifici "green" erano circa 3.204, il 60% in più rispetto all'anno precedente. Se guardiamo solo al direzionale emerge che lo stock di uffici "A Green" - immobili di Grado A con una o più certificazioni ambientali - rappresenti almeno il 20% (in termini di GlA) del totale, poco meno del 60% concentrato nelle location centrali e semicentrali della città. L'assorbimento per questi immobili, è passato dal pesare mediamente il 30% ogni anno sul totale nel periodo 2011 al 2017, al 43% degli ultimi anni, a dimostrare un domanda crescente da parte dei tenant. Ciò si riflette sui canoni di locazione. Il premio per chi affitta immobili green sale del 13% rispetto a un immobile classificato come Grado A nel CBD di Milano.