

undefined



Prospettiva. Già ora e di più nei prossimi anni il valore degli edifici si misura sempre meno in base alla metratura e sempre più in relazione all'efficienza e ai servizi erogati.

Gli investimenti in tempo di crisi: più hi-tech e gestione dell'edificio

Report McKinsey. I progetti focalizzati su sostenibilità e innovazione integrata sono diventati più costosi, ma restano l'unica via per incrementare l'efficienza e il valore lungo tutto il ciclo di vita degli immobili

Laura Cavestri

«**S** e lo costruisci, tenant o acquirenti arriveranno». Per decenni, questo è stato vero per uffici, negozi e immobili residenziali. Oggi, i cambiamenti nella domanda, quelli climatici, uniti all'impennata di inflazione e dei tassi di interesse, costringono investitori e operatori immobiliari ad affrontare la realtà: se lo costruisci o lo acquisti nel solito modo, tenant e acquirenti potrebbero non arrivare.

L'impennata di costi e inflazione e gli effetti del climate change anche di questi giorni impongono cambiamenti

Del resto, come ricordano i dati di Cbre circa gli investimenti sul mercato immobiliare italiano, nel 2022 si è raggiunto il secondo valore più alto di sempre, pari a 11,7 miliardi di euro. Ma il quarto trimestre ha registrato un calo del 51% rispetto allo stesso periodo del 2021, concretizzando i segnali di rallentamento avvertiti a partire dalle prime revisioni al rialzo dei tassi di interesse della Bce. La salita dei tassi aveva provocato un atteggiamento attendista da parte degli investitori e si è confermato nel I trimestre 2023, con i volumi di investimento che nel solo commercial Real Estate

italiano sono stati pari a 890 milioni di euro, in calo del 74% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Data l'assoluta incertezza, McKinsey ha messo in fila sei "imperativi" dai quali oggi la filiera del Real Estate non può più prescindere, sia nello sviluppo di nuovo prodotto sia nella relativa gestione. Qualunque sia l'asset class.

I sei imperativi sono sintetizzabili così: non creare spazi fisici, ma soluzioni per i clienti; usare gli sviluppi per generare nuovo slancio; creare valore lungo tutto il ciclo di vita di un progetto; abbracciare la sostenibilità come un'opportunità, non per essere conformi; incorporare soluzioni digitali e analisi avanzate in tutto, non solo adottando sporadicamente soluzioni individuali; infine, concentrarsi sull'efficienza operativa, non solo sul reddito.

«Il valore e la funzione dell'ufficio – spiega Nicola Sandri, *senior partner McKinsey & Company* – non sono più misurabili in metri quadrati. Negli ultimi tre anni, tra Usa e UK si sono liberati oltre 125 milioni di metri quadrati. Non è più sufficiente fornire uno spazio fisico: l'ufficio deve rappresentare un vantaggio competitivo in termini di servizi, benessere, efficienza e stimolo alla creatività, con sistemi digitali integrati per il lavoro ibrido, anche per conciliare vita-lavoro. Deve essere un hub di soluzioni non replicabili in casa propria».

Non solo. Chi sviluppa tecnologie per il real estate deve creare «ecosistemi di collaborazione» con inquilini

GLI IMPERATIVI

Soluzioni, non spazi fisici

Il valore degli edifici non si misura più in mq ma nella capacità di offrire servizi o (se uffici) stimolare produttività e creatività

Ecosistemi innovativi

I proprietari di piattaforme devono dialogare con proprietari e tenant per accrescere la capacità di rispondere ai bisogni

Ciclo di vita dell'asset

Dal Bim alle tecnologie è necessario investire per trarre valore dall'intero ciclo di vita di un edificio

Sostenibilità è opportunità

La sostenibilità richiede investimenti, ma abbatta i costi e premia i rendimenti

Soluzioni digitali

Raccogliere archivi di dati e analizzarli per prendere decisioni sempre più efficaci.

Efficienza operativa

Creare supply chain resilienti e monitoraggio dei costi operativi per compensare i potenziali cali dei margini

e proprietari proprio per incrementare le prestazioni partendo dai bisogni e dalle esigenze dei clienti.

«Dal Bim alla tecnologia di progettazione, costruzione e monitoraggio dell'asset immobiliare anche tramite intelligenza artificiale – ha aggiunto Sandri – è importante garantire l'efficienza; creare, dove possibile, economie di scala per ridurre i costi ed estrarre valore da tutto il ciclo di vita di un edificio».

La sostenibilità, poi, non è una targa da apporre su un muro ma uno stile di vita. «La decarbonizzazione degli edifici – ha aggiunto Sandri – richiede investimenti ma apre anche le porte a minori costi energetici e operativi. Introduce anche a un potenziale *bonus verde* sui redditi da locazione, può far salire il valore al mq e incidere sulla valutazione che gli istituti di credito possono farne in merito a finanziamenti e polizze assicurative. Oggi questo vale per la dimensione residenziale e industriale, ma sempre di più questi criteri si estenderanno anche al comparto residenziale che nei prossimi anni sarà chiamato a rafforzare l'alleanza tra pubblico e privato».

Solo in Italia – ha concluso Sandri – servono 100-140 miliardi per rigenerare il patrimonio edilizio. Considerando una media storica "ideale" di 6-7 miliardi l'anno per la rigenerazione, sarebbero necessari circa 20 anni. Sarà importante accelerare gli sforzi per ottenere un pieno beneficio nel breve termine».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SFIDA
Solo in Italia servono oltre 100 miliardi per rigenerare il patrimonio edilizio esistente in chiave «green»