



Mercato immobiliare

I fattori ESG

Mercato immobiliare

La crescente attenzione ai fattori ESG, acronimo di Environmental, Social e Governance, coinvolge anche il comparto immobiliare che mostra una domanda in aumento di edifici green e sostenibili. L'emergenza sanitaria ha cambiato le priorità delle persone facendo emergere il bisogno di verde nelle case, nelle città e sul territorio nazionale. Il settore immobiliare è responsabile in modo significativo delle emissioni globali di carbonio e le città di tutto il mondo si sono impegnate a contribuire alla sua riduzione. Tra i 17 obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG Sustainable Development Goals) delle Nazioni Unite diversi sono i punti dedicati allo sviluppo di infrastrutture resilienti e alla promozione di insediamenti urbani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili.

23 novembre 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

I fattori ESG nel mercato immobiliare



Fonte: CRIF Real Estate Services

Mercato immobiliare

Il settore immobiliare, oltre ad essere un potente motore dell'economia globale, è anche cruciale per il raggiungimento di molti degli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite, attraverso la creazione di singoli edifici resilienti, costruiti secondo le logiche della sostenibilità e dell'efficienza energetica, e attraverso lo sviluppo di nuovi progetti di rigenerazione urbana che riguardano interi quartieri e zone.

Ester Brizzolara

Gli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite



Fonte: Conferenza delle Nazioni Unite

Per valutare un investimento, anche immobiliare, è sempre più frequente il ricorso ai criteri ESG. Tali parametri consentono di analizzare un investimento non solo dal punto di vista puramente economico, ma anche per il suo impatto ambientale, sociale e di governance. Il settore immobiliare è responsabile in modo significativo del consumo di risorse naturali e di energia a livello globale e dovrà inevitabilmente intraprendere un processo di adattamento volto a porre la sostenibilità al centro dell'intera progettazione di nuovi edifici e della riqualificazione di quelli vecchi. Il rischio infatti è che gli immobili che non riusciranno a tener il passo con gli standard green, sempre più richiesti, potranno subire un declassamento capace di riflettersi sui prezzi di vendita e di locazione, con conseguenze negative per i proprietari e gli investitori.

La pandemia ha accelerato la domanda di edifici green

La pandemia ha cambiato la percezione dei rischi per la salute personale con ricadute sull'intero sistema sociale ed economico. Questa trasformazione, unita alla sempre maggiore attenzione rivolta al tema della sostenibilità, sta apportando cambiamenti sostanziali al settore immobiliare e delle costruzioni, responsabili ad oggi di una parte consistente delle emissioni globali di anidride carbonica.

Mentre quindi in passato la bontà degli investimenti era valutata esclusivamente in base alla capacità di produrre valore, oggi è necessario tener conto anche del beneficio che gli stessi possono apportare all'intera società e all'ambiente. Infatti, è sempre più alta la domanda di immobili green, di ambienti lavorativi più resilienti, sicuri e attenti al benessere dei dipendenti.

Non si tratta solo di nuove costruzioni: gli sviluppi nelle tecniche di costruzione, l'uso di materiali alternativi e tecnologie innovative rendono oggi possibile riqualificare i vecchi edifici e progettare i nuovi secondo i più alti standard di efficienza energetica.

Il rating ESG diventa parte integrante del valore di un investimento

I criteri ESG prevedono per l'immobile l'analisi e rendicontazione delle seguenti categorie: Energia, Emissioni GHG (gas a effetto serra), Consumo idrico, Trasporti/Mobilità, Comfort/Benessere, Biodiversità, Gestione dei rifiuti, Social, Governance. L'obiettivo è quello di definire un rating ESG per l'asset.

Pur non esistendo ad oggi una definizione universale di architettura sostenibile, gli esperti concordano su una serie di pratiche e in particolare su un approccio ai progetti immobiliari che mirano a ridurre al minimo le conseguenze negative dell'attività edilizia sull'ambiente sia a breve che a lungo termine. Le imprese del settore che vogliono perseguire queste finalità devono quindi tenere conto di diversi aspetti, dall'utilizzo responsabile delle risorse al ricorso a tecnologie non inquinanti.

La domanda per gli edifici cui è assegnato un buon punteggio di sostenibilità cresce man mano che gli standard di settore vengono stabiliti. Oltre alle richieste più tradizionali come energia, acqua e uso dei rifiuti, il COVID-19 ha intensificato la domanda di servizi accessori relativi alla salute (come una buona qualità dell'aria e ventilazione, l'accesso senza contatto, i servizi come palestre e spazi aperti) e di strutture per facilitare la riduzione del traffico pendolare (come parcheggi per biciclette e torrette di ricarica elettrica). Così gli edifici sprovvisti di tali accorgimenti potrebbero sperimentare un indebolimento della domanda, una minore crescita nel volume di affitti e un calo dei relativi canoni.

Classe Energetica: Re-pricing post riqualificazione energetica degli edifici

2020 DA => A	A	B	C	D	E	F	G
A							
B							
C	11,1%						
D		6,6%					
E			3,5%				
F				3,6%			
G					5,9%		

Nota: le lettere indicano la classe energetica di riferimento. A è la più elevata. Fonte: CRIF Real Estate Services

La regolamentazione è in via di definizione

In Europa, per incentivare la diffusione dei principi ESG e di conseguenza il Sustainability reporting, si è prodotto un generale quadro regolatorio in cui il principale riferimento normativo europeo è il Regolamento UE 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (Sustainable finance disclosure regulation) e, a seguire, il regolamento UE 2020/852 sulla Tassonomia, che mira ad aumentare la leggibilità delle informazioni riguardo alla sostenibilità; quest'ultima individua sei obiettivi: mitigazione del cambiamento climatico; adattamento al cambiamento climatico; protezione delle risorse idriche; riduzione e riciclo dei rifiuti; prevenzione dell'inquinamento; protezione degli eco-sistemi.

Per quanto riguarda la valutazione di efficienza energetica i vincoli sono ricompresi negli EVS 2020 (European Valuation Standards) che tengono in considerazione la necessità di determinare il valore dell'efficienza energetica negli edifici in un contesto in cui gli interventi sull'impatto climatico hanno la massima priorità. Alcuni di questi prevedono obblighi giuridici di rinnovamento degli edifici per portarli a un livello di efficienza energetica superiore entro una data stabilita.

Negli EVS 2020 la valutazione dell'efficienza energetica è un elemento necessario e prevede che i valutatori tengano conto dei relativi costi nella determinazione del valore di mercato.

La rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana, soprattutto quella che si prefigge di avere un impatto sociale, lega numerosi interventi del piano Next Generation EU, che la valorizza prevedendo oltre 25 miliardi di risorse finanziarie per le sue declinazioni (tra cui abitare sostenibile, asili, scuole, case e ospedali di comunità, verde, infrastrutture sportive, ma anche housing temporaneo). Secondo gli esperti in materia, serve promuovere un grande patto di collaborazione tra pubblico e privato perché gli enti locali possano conferire interventi finanziati dal PNRR negli ambiti di trasformazione urbana.

In Italia ogni abitante ha in città appena 33,8 metri quadrati di verde urbano. Il dato emerge dall'analisi di Coldiretti, basata su dati Istat. Una situazione preoccupante per i grandi centri urbani dove il verde deve ammortizzare gli effetti negativi dell'inquinamento.

Con l'inquinamento dell'aria, è necessario ripensare lo sviluppo delle città, favorendo la diffusione del verde pubblico e privato con gli alberi più adatti alle condizioni climatiche e ambientali dei singoli territori. L'obiettivo è creare vere e proprie oasi mangia-smog nelle città, scegliendo gli alberi più efficaci nel catturare l'inquinamento dell'aria.

Come è cambiata la valutazione del rischio immobiliare

Rischi Climatici	Rischi Ambientali
Eventi metereologici estremi	Stress idrico
Condizioni metereologiche croniche	Scarsità di risorse Perdita di biodiversità
	Inquinamento
	Altro

Fonte: CRIF Real Estate Services

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni del documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.