

Il valore della sostenibilità nel real estate

Il real estate sostenibile e rispettoso dei fattori ESG è da diversi anni di grande interesse per investitori e policy-maker. L'introduzione di rating ESG nella valutazione del valore di un immobile, resa ancora più necessaria dalla nuova sensibilità green maturata in seguito allo scoppio della pandemia, ha spinto tutti gli operatori del settore a meglio comprendere i trade-off tra ricavi e costi nell'implementazione di azioni che soddisfino i criteri di sostenibilità. A partire da sei indicatori rilevanti per la valutazione degli investimenti, i risultati di un recente studio hanno dimostrato come l'introduzione della certificazione ambientale sugli immobili favorisca la crescita di valore attuale netto e il tasso interno di rendimento. Tra le voci potenzialmente interessate dall'effetto dei fattori ESG, vi è anche il canone di affitto, con una crescita che, in certi contesti, può raggiungere il 23 per cento (Figura 1).

Questi dati sono stati avvalorati da una recente analisi condotta dal REInnovation Lab di SDA Bocconi School of Management e Confindustria Assoimmobiliare*, che ha analizzato oltre 9 milioni di dati immobiliari di 144 distretti industriali e relativi al commercial real estate e al settore residenziale italiano, dimostrando la rilevanza sistematica di un indicatore di sostenibilità (il Sustainability Index) nella produzione del valore globale dell'immobile, con una crescita che può arrivare al 20% per cento funzionalmente alle diverse caratteristiche dell'asset e in particolare alla destinazione d'uso (Figura 2).

FIGURA 1 | L'IMPATTO DEI FATTORI ESG SUL VALORE DEGLI IMMOBILI



Fonte: A. Beltratti, A. Bezzecchi, «Real Estate sostenibile ed Esg. Il valore della certificazione ambientale», *Bancaria*, 1, 2021, pp. 40-48.

* La ricerca è stata condotta grazie al contributo dei partner del REILab: BNP Paribas RE Italy, CBRE, Colliers International, Cushman&Wakefield, Deloitte, Duff&Phelps REAG a Kroll business, Generali Real Estate, GVA Redilco, JLL, PWC e Sigest.

FIGURA 2 | IL PESO DEL SUSTAINABILITY INDEX NELLA CREAZIONE DEL VALORE GLOBALE DI UN IMMOBILE



Fonte: Elaborazione del Real Estate Innovation Lab-REILab di SDA Bocconi School of Management.

Per una più ampia panoramica sull'evoluzione in chiave sostenibile del real estate si rimanda all'E&M Podcast sul tema curato da Andrea Beltratti, Professore Ordinario Dipartimento Finanza presso l'Università Bocconi, e Alessia Bezzecchi, Associate Professor of Practice Corporate Finance & Real Estate presso SDA Bocconi.