

CONTRARIAN

**LA RIGENERAZIONE
URBANA ESG AUMENTA
IL VALORE DELLE CITTÀ**

► Il cambiamento climatico, e più in generale la questione ambientale, sono temi e sfide con cui tutti i sistemi economici, soprattutto quelli dei paesi occidentali, si stanno confrontando. Il focus della politica economica ambientale è ora più concentrato sui mercati urbani, con quelli immobiliari sul banco degli imputati in quanto ritenuti responsabili del 41% del consumo energetico globale, contro il 30% dell'industria e il 29% dei servizi di trasporto. Dal punto di vista del saldo finanziario non vi è ancora evidenza che investimenti in green building riescano a generare un'automatica copertura dei maggiori costi di costruzione o ristrutturazione. In particolare, la domanda è se le pratiche sostenibili di costruzione e gestione (principalmente in termini di tipi di materiali e di tecnologie di efficienza energetica impiegate) generino flussi di cassa più elevati e quindi valori e rendimenti più elevati. È interessante notare come gli studi pubblicati finora indichino un impatto limitato della bioedilizia sui costi di gestione, con una riduzione media del 3-5%. Tuttavia, la domanda di asset sostenibili spinge il premio di locazione a +3-5% e il premio di vendita a +13-18%, con piccole differenze tra proprietà residenziali e commerciali. Quindi la leva per generare valore dall'investimento immobiliare non sta (solo) quella della riduzione dei costi, ma anche (e soprattutto) quella dell'apprezzamento del mercato che va incontro ad esigenze e preferenze dei consumatori. Ma la sfida della sostenibilità in ambito immobiliare non termina con il singolo edificio, eventualmente da costruire o da ristrutturare, ma risiede anche negli asset esistenti poiché una tendenza globale emergente è chiaramente rappresentata dagli innumerevoli interventi di rigenerazione urbana secondo i principi di circolarità e resilienza, principi che spingono al riutilizzo degli spazi e del patrimonio immobiliare nonché all'estensione delle aree verdi. In tali contesti, le opportunità di rendimento vengono dalla previsione dell'aumento del valore degli immobili, non solo per gli asset all'interno del progetto di rigenerazione in esame, ma anche per gli immobili nelle aree circostanti, che riescono a sperimentare guadagni netti interessanti. Paradigmatico, in questo senso, è il caso dei bandi Re-inventing cities di Milano e di Roma, o di Sei Milano, tutti interventi di rigenerazione urbana sostenibile che avranno effetti positivi non solo per gli immobili direttamente coinvolti, ma anche per quelli nelle immediate circostanze. Oltre al dramma della pandemia il real estate, di fronte alla grande sfida della sostenibilità, deve ancora risolvere tre nodi. Primo, comprendere i rinnovati percorsi di sviluppo urbano e intra-urbano, ora guidati in maniera preponderante dalle mutate preferenze dei consumatori verso il green e verso gli spazi aperti. Secondo, trovare margini di efficientamento per bilanciare la tendenza globale alla compressione dei

margini di rendimento, soprattutto nelle grandi città. Terzo, è necessario rivedere le tecniche di valutazione degli investimenti, affinché, secondo, note ma in Italia poco usate, metodologie di stima indichino l'apprezzamento in funzione anche della qualità ambientale. In definitiva, la sfida della sostenibilità rende il settore maggiormente competitivo, non attraverso una riduzione di qualità e costi, ma con un miglioramento della sofisticazione gestionale, oltre che tecnologica. (riproduzione riservata)

Marco Percoco

*Department of Social and Political Sciences
Università Bocconi*

