

Sostenibilità degli asset, serve il 30% in più di investimenti

Immobiliare «green». Secondo Aew, è lo sforzo richiesto agli operatori, entro il 2030, per l'efficienza energetica degli edifici (in crescita sul 2023). Più alto per logistica e retail e meno per uffici e residenze

Laura Cavestri



Quello in sostenibilità è da tempo un investimento necessario per mantenere il valore degli asset immobiliari e spingerne la loro liquidità. Ma quanto pesano i rischi e i costi della transizione climatica in Europa?

A fare il punto è l'ultimo report di Aew, che utilizza il *Carbon risk real estate monitor* (Creem) per analizzarli in relazione agli immobili commerciali in Europa, coprendo 196 segmenti di mercato in 20 Paesi e cinque asset class.

Europa lontana dai target

Secondo lo studio, per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione dell'Accordo di Parigi, è necessario aumentare di circa il 30% gli investimenti legati all'efficientamento energetico portandoli dallo 0,15% allo 0,19% all'anno rispetto a quanto previsto nel 2023.

A fronte di un rendimento annuo previsto dell'8,8% per il periodo 2024-2028 per l'immobiliare europeo, questo aumento dovrebbe risultare comunque sostenibile per gli investitori

Nel dettaglio, i centri commerciali e gli immobili logistici detengono aumenti e costi di retrofit più elevati: per i primi, l'onere è cresciuto di 4 punti base in un anno, con un costo medio di riqualificazione energetica di 18 euro al mq; per i secondi, la spesa è aumentata di 54 punti base, con costi medi di retrofit di 17 euro al mq.

Questo incremento significativo è principalmente dovuto all'aumento dei tassi di interesse, che ha ridotto il valore del capitale del 9%, gonfiando gli investimenti legati alla transizione climatica. I costi di adattamento, infatti, sono calcolati come percentuale del valore del capitale. Al contrario, gli uffici e il settore residenziale hanno registrato valori di investimento più contenuti, attorno a 10 euro al mq, grazie a un maggiore controllo dei consumi da parte degli occupanti.

Lo studio accende anche un faro sul mercato del sud Europa, evidenziando come sia il mercato spagnolo, sia quello italiano, siano in ritardo rispetto alla media europea nel ridurre le emissioni del comparto immobiliare, principalmente a causa dell'alto consumo energetico legato all'uso intensivo della climatizzazione durante i mesi più caldi. Anche Francia e Regno Unito, pur essendo in una posizione migliore, necessitano ancora di ulteriori sforzi per allinearsi alle direttive europee.

«Sulla base della nostra ultima analisi - ha detto Hans Vrensen, *head of research & strategy Europe* di Aew - gli ulteriori investimenti di capex di ammodernamento, necessari per raggiungere i target ambientali, sono gestibili per il settore, nonostante l'aumento dei costi. Gli investitori dovrebbero essere ancora in grado di ottenere interessanti rendimenti adeguati al rischio, soprattutto considerando che, in Europa, il settore potrebbe essere in ritardo rispetto al raggiungimento degli obiettivi».

I costi del residenziale in Italia

Per quanto riguarda l'Italia - secondo i dati della Community Smart Building di The European House - Ambrosetti - limitando l'analisi alla sola riconversione smart degli edifici residenziali più vetusti (4,9 milioni costruiti tra il 1946 e il 1976), la decarbonizzazione del patrimonio richiederebbe investimenti pari a circa 330 miliardi di euro.

L'efficientamento degli edifici residenziali può portare ad una riduzione di circa il 29% dei consumi energetici, fino al 5% dei consumi idrici e fino al 24% delle emissioni di CO₂, pari a circa 12 milioni di tonnellate di CO₂ all'anno. Tali interventi di riqualificazione smart porterebbero ad un risparmio complessivo annuo di 17-19 miliardi di euro, che corrispondono a circa il 15-19% delle spese per consumi energetici delle famiglie italiane.

Secondo il Cresme, attraverso interventi di efficientamento energetico e riqualificazione smart, un'abitazione ristrutturata vale oggi il 44,3% in più di una casa da ristrutturare (rispetto al 30,5% di valore in più che poteva avere nel primo semestre 2018). Inoltre, il valore delle case ristrutturate è maggiore nei luoghi non turistici fuori dall'area metropolitana (+50,8% nel 2023 rispetto al +42,4% nel 2018), dove i prezzi delle case sono più bassi, mentre è minore nelle città metropolitane, dove i prezzi delle case da ristrutturare sono più alti (+32% nel 2023 rispetto al 13% nel 2018).

Invece, sempre Cresme, in media dal 2018 ad oggi, la mancata riqualificazione dell'abitazione ha comportato una perdita di valore di mercato pari al 17% (da 1.550 euro al mq nel 2018 a 1290 nel 2023).

Il punto di vista della logistica

Nel settore della logistica invece - come emerge dallo *European logistics and supply chain sustainability report 2024* di Panattoni, realizzato con lo studio legale internazionale Hfw su un campione di oltre cento imprese di settore in 16 Paesi - il 42% delle aziende sarebbe disposto a pagare un affitto equivalente al risparmio totale sui costi operativi per spostare le operazioni in un edificio "verde" da un edificio che non lo è.

Quasi due terzi delle aziende logistiche continuano ad affrontare le sfide legate ai costi finanziari delle soluzioni sostenibili e più della metà suggerisce che costi inferiori o incentivi finanziari per l'implementazione migliorerebbero gli sforzi della propria azienda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA