



Valutazione immobiliare e sostenibilità

Le prospettive di sostenibilità del mercato immobiliare

*Ing. Andrea Marcello Fiorenza
KPMG Advisory S.p.A.*

27 maggio 2025



Indice degli argomenti:

- Sostenibilità finanziaria in ambito pubblico
- Sostenibilità finanziaria in ambito privato
- Richiamo alla sostenibilità nel mercato immobiliare
- I fattori ESG nel mercato immobiliare
- Le certificazioni ESG nel mercato immobiliare
- Valutazione dell'impatto sul valore
- Conclusioni



Sostenibilità finanziaria in ambito pubblico | Next Generation Europa

- Il nuovo bilancio europeo o **Quadro Finanziario Pluriennale** (2021-2027) rappresenta la risposta della Commissione Europea alle conseguenze socioeconomiche della pandemia Covid-19 tramite lo stanziamento di ingenti risorse a sostegno delle economie degli Stati membri
- Il programma **Next Generation EU** (NGEU), o cd «*Recovery Fund*», costituisce lo strumento principale
- Con l'obiettivo di rilanciare la crescita il programma NGEU comprende alcuni programmi strategici; lo strumento più importante è rappresentato dal **Recovery e Resilience Facility** (RRF) con una durata di 6 anni

LE RISORSE



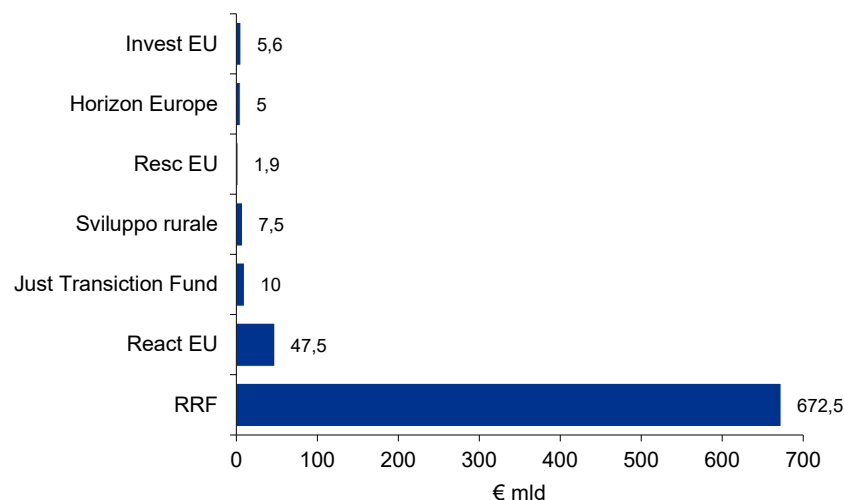
807 | Totale
€ mld | NGEU

72 | RRF
€ mld | Sovvenzioni

123 | RRF
€ mld | Prestiti

51 | REACT - EU
€ mld

30 | Altro
€ mld

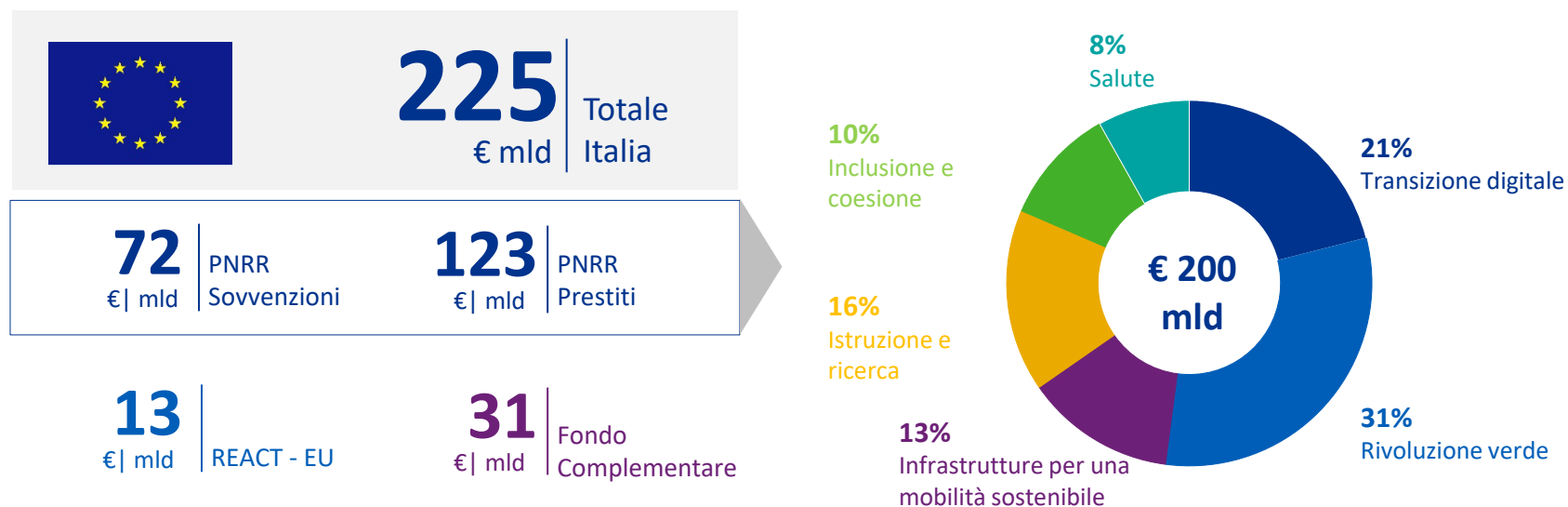




Sostenibilità finanziaria in ambito pubblico | Next Generation Italia

- Al progetto di rilancio economico *Next Generation EU* gli Stati membri hanno risposto con **Piani Nazionali** che recepiscono gli assi strategici, le aree di intervento e gli obiettivi prefissati al livello europeo
- L'Italia risulta al primo posto tra i paesi beneficiari delle risorse stanziare, ricevendo circa il **63%** (circa 122 mld) del *Recovery Fund*
- Il Governo italiano ha presentato il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – **Italia Domani**, contenente un pacchetto coerente di **riforme strutturali** ed **investimenti** per il periodo 2021-2026 articolato in sei **settori d'intervento** prioritari

LE RISORSE



Sostenibilità finanziaria in ambito pubblico | Le missioni del PNRR

1 Digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo



- Promuovere e sostenere la trasformazione digitale del Paese e l'innovazione del sistema produttivo
- Investire in due settori chiave per l'Italia: turismo e cultura

46
€ | mld | 24% PNRR

2 Rivoluzione Verde e Transizione ecologica



- Rendere il sistema sostenibile e garantire la sua competitività
- Assicurare una gestione equa e inclusiva

59
€ | mld | 31% PNRR

3 Infrastrutture per una mobilità sostenibile



- Promuovere e sostenere la trasformazione digitale del Paese e l'innovazione del sistema produttivo
- Investire in due settori chiave per l'Italia: turismo e cultura

25
€ | mld | 13% PNRR

4 Istruzione e ricerca



- Rafforzare il sistema educativo, le competenze digitali e STEM e la ricerca ed il trasferimento tecnologico

31
€ | mld | 16% PNRR

5 Inclusione e coesione



- Facilitare il mercato del lavoro, anche con la formazione
- Rafforzare le politiche attive del lavoro
- Favorire l'inclusione sociale

20
€ | mld | 10% PNRR

6 Salute



- Rafforzare la prevenzione e i servizi sanitari sul territorio
- Modernizzare e digitalizzare il sistema sanitario
- Garantire equità di accesso alle cure

16
€ | mld | 8% PNRR

Sostenibilità finanziaria in ambito pubblico | Il Piano del PNRR

		 Logistics	 Resi&Other	 Hotel	 Public	 Infrastructure
M1C1	Digitalizzazione, innovazione e sicurezza nella PA					
M1C2	Digitalizzazione, innovazione e competitività del sistema produttivo					
M1C3	Turismo e cultura 4.0					
M2C1	Economia circolare e agricoltura sostenibile					
M2C2	Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile					
M2C3	Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici					
M2C3	Tutela del territorio e della risorsa edrica					
M3C1	Investimenti sulla rete ferroviaria					
M3C2	Intermodalità e logistica integrata					
M4C1	Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione					
M4C2	Dalla ricerca all'impresa					
M5C1	Politiche per il lavoro					
M5C2	Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore					
M5C3	Interventi speciali per la coesione territoriale					
M6C1	Reti di prossimità, strutture per assistenza sanitaria nazionale					
M6C2	Innovazione, ricerca e digitalizzazione del SSN					

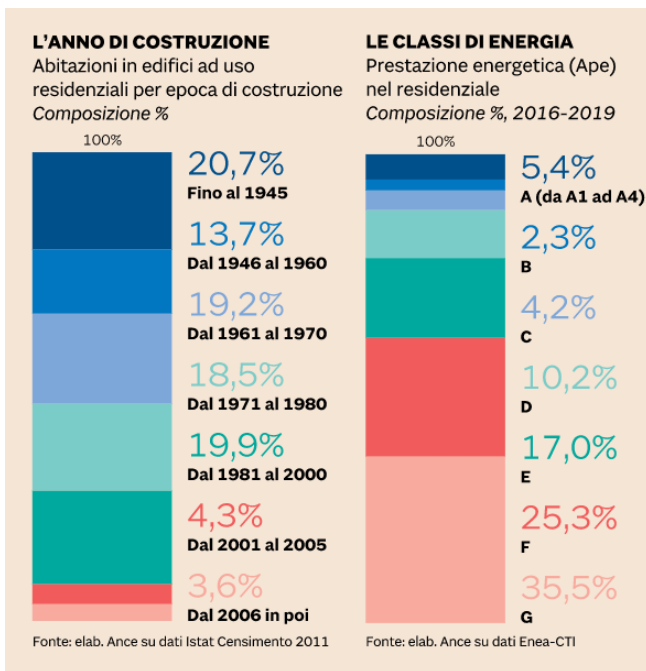
Andrea Marcello Fiorenza

Le prospettive di sostenibilità del mercato immobiliare



Sostenibilità finanziaria in ambito privato | Il PNRR per gli immobili

- In base alle ultime statistiche catastali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in Italia si contano circa 76,5 milioni di immobili, di cui 35,9 milioni a destinazione residenziale.
- Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da due elementi critici: è vecchio ed è energivoro.
- Oltre il 70% delle abitazioni è stato costruito prima del 1980, cioè prima dell'introduzione delle normative antisismiche ed energetiche.
- Le abitazioni costruite dopo il 2000, secondo criteri di maggiore efficienza e sicurezza, rappresentano meno dell'8%: un dato che evidenzia la scarsa capacità di rinnovo edilizio del Paese.
- Anche gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) confermano il problema: quasi il 80% degli edifici certificati si colloca nelle classi energetiche E, F e G, le meno efficienti. Di conseguenza, il settore edilizio è responsabile di oltre un terzo dei consumi energetici nazionali.





Sostenibilità finanziaria in ambito privato | Il PNRR per gli immobili

- Gli incentivi fiscali del PNRR, in particolare il Superbonus 110%, hanno attivato un'ondata di interventi privati sostenuti dalla finanza pubblica. Dal 2021 al 2023, grazie al Superbonus, circa 425.000 edifici in Italia hanno avviato interventi di riqualificazione energetica.
- Gli investimenti ammessi a detrazione ammontano a 85 miliardi di euro, di cui circa 69,6 miliardi già riferiti a lavori conclusi con detrazioni maturate.
- Questo ha permesso di anticipare l'obiettivo 2025 del PNRR sugli edifici riqualificati, generando un vero e proprio boom del settore costruzioni nel biennio 2021–2022. Tuttavia, il programma ha mostrato anche criticità: aumento dei costi, casi di frode, e un forte impatto sull'onere fiscale dello Stato. Per questo motivo, il governo ha rivisto il Superbonus nel contesto della revisione complessiva del PNRR.
- In parallelo, l'Unione Europea ha avviato il programma REPowerEU (dotazione: 300 miliardi di euro) per accelerare l'indipendenza energetica e sostenere interventi green aggiuntivi – come impianti fotovoltaici e pompe di calore. Complessivamente, circa un terzo dei 1.800 miliardi di euro tra NextGenerationEU e bilancio UE 2021–2027 sarà destinato a finanziare il Green Deal europeo.
- Tra le iniziative strategiche dell'UE spicca la “Renovation Wave”, che mira a:
 - raddoppiare il tasso di ristrutturazioni energetiche entro il 2030;
 - riqualificare 35 milioni di edifici in Europa nello stesso periodo.



Sostenibilità finanziaria in ambito privato | Il PNRR per gli immobili

- Nel 2023 l'Unione Europea ha approvato in prima lettura la nuova Direttiva EPBD, nota come "direttiva case green". Il testo prevede che tutti i nuovi edifici siano a emissioni zero dal 2028, mentre gli immobili esistenti dovranno raggiungere almeno la classe energetica E entro il 2030 e la classe D entro il 2033. È inoltre previsto lo stop alle caldaie a gas entro il 2035.
- L'obiettivo è ambizioso: -55% di emissioni del settore edilizio entro il 2030, con neutralità climatica al 2050. La direttiva impone un'azione prioritaria sugli edifici più energivori: in Italia si stima che circa 1,8 milioni di abitazioni in classe G debbano essere riqualificate. Pur essendo previste alcune deroghe (es. edifici storici, seconde case, luoghi di culto), gli immobili che non si adegueranno potrebbero di fatto essere esclusi dal mercato di vendita o affitto, con conseguente perdita di valore (il cosiddetto brown discount).
- Ogni Stato dovrà definire un piano nazionale di ristrutturazione. Secondo una stima ENEA-BPIE, riqualificare tutti gli immobili in classe G richiederebbe circa 56 miliardi di euro, ma genererebbe in 20 anni un risparmio di 94 miliardi, con un beneficio netto del +68%. Un esempio concreto è il progetto delle torri Ca' Granda a Milano: con una riduzione del 62% nei consumi energetici, gli edifici sono passati da classe F a C grazie a un intervento di deep renovation.



Sostenibilità finanziaria in ambito privato | I mutui green

- L'attenzione all'impatto ambientale e al risparmio energetico è sempre più grande e sta investendo tutti i settori. Questa tendenza si traduce anche nel mercato immobiliare e dei finanziamenti in un'offerta di prodotti finanziari sempre più articolata.
- Queste agevolazioni hanno l'obiettivo di favorire l'acquisto di immobili con un'elevata efficienza energetica, o incentivare i lavori di riqualificazione, volti a migliorare il risparmio energetico, al fine di portare l'immobile a un "salto" di almeno due classi energetiche.

I vantaggi di un mutuo green

- Tra i vantaggi è possibile annoverare tassi di interesse di ca. il 10% più bassi rispetto al mutuo tradizionale.
- Le banche, inoltre, offrono a chi sceglie un mutuo green:
 - uno sconto sulle polizze assicurative richieste per l'erogazione del finanziamento,
 - l'azzeramento delle spese di istruttoria,
 - la concessione del servizio di certificazione energetica (APE).



Richiamo alla sostenibilità nel mercato immobiliare

- Il Covid-19 ha influito in modo significativo sulle preferenze, sulle attese e sulle valutazioni nell'immobiliare, accelerando alcune tendenze già in atto. Tra queste vanno sicuramente annoverate la digitalizzazione del lavoro, la trasformazione delle abitudini di acquisto e un'accresciuta attenzione per la sostenibilità ambientale, sociale e di governance, i cosiddetti fattori **ESG – Environmental, Social and Governance**.
- Gli ingenti flussi di investimenti legati al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), i processi di rigenerazione urbana in atto in alcune grandi città e l'evoluzione delle dinamiche logistiche dei trasporti connesse allo sviluppo dell'e-commerce impongono cambiamenti importanti che rappresentano un'opportunità per i grandi investitori ma anche una sfida di responsabilità ambientale, economica e sociale.
- Gli interventi che dovranno essere realizzati in Italia richiedono la definizione e l'attuazione di linee guida che siano improntate all'integrazione dei criteri ESG, intendendo con questo acronimo l'applicazione dei modelli virtuosi internazionali in tema di tutela dell'ambiente, attenzione al sociale e alla governance.
- L'impegno deve caratterizzare le operazioni di real estate in tutte le fasi del processo, prestando attenzione alla valorizzazione di tutte le componenti architettoniche e paesaggistiche del luogo in cui si opera.



Richiamo alla sostenibilità nel mercato immobiliare

- I concetti di sostenibilità ambientale ed emissioni zero sono fondamentali e grazie all'impegno degli ultimi anni sono da considerarsi in parte acquisiti anche alla luce delle normative che stanno divenendo sempre più stringenti e vincolanti, oltre che ad una sensibilità collettiva che pone sempre più attenzione a questi aspetti.
- Contestualmente, la sostenibilità sociale si sta affermando sempre più come un requisito indispensabile, per una rinata coesione sociale e la creazione di nuove comunità più inclusive.
- Per poter traguardare questi obiettivi di sostenibilità, è richiesto un atteggiamento proattivo da parte degli investitori e degli advisor del progetto che devono saper guardare oltre le regolamentazioni legislative, puntando ad uno sviluppo nel lungo termine.
- I nuovi progetti devono inglobare tutti gli aspetti ESG del real estate, in termini di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e sicurezza dei progetti, al fine di avere un impatto positivo sul territorio e sulle comunità locali.



I fattori ESG nel mercato immobiliare

From “why” to “why no”: Sustainable investing as the new normal, McKinsey & Company

Gli investimenti sostenibili sono il *new normal*. Sempre più gli investitori istituzionali considerano i fattori ambientali sociali e di governance come generatori di valore.

La chiave per investire in modo efficace è di integrare questi fattori attraverso tutto il processo di investimento.



ESG come fattore di valore: evoluzione della percezione e impatto sul capitale

- Gli investitori istituzionali (fondi, assicurazioni, SGR) stanno allocando capitali record su strategie “brown to green”, ossia l’acquisto di immobili obsoleti da riqualificare per creare valore sostenibile.
- Secondo JLL, il caso economico per gli edifici sostenibili è oggi molto convincente: asset resilienti consumano meno risorse, hanno costi operativi inferiori, e mantengono attrattività per locatari e investitori garantendo valore nel lungo termine.
- Non a caso, i fondi ESG globali hanno attratto 16 miliardi \$ nel solo Q4 2024 (in gran parte da investitori europei), segnale che il capitale privato è sempre più canalizzato su attività sostenibili, compreso il real estate decarbonizzato. I player immobiliari italiani stanno integrando criteri ESG nelle scelte d’investimento: ad esempio alcune SGR hanno creato propri sistemi di valutazione (es. ESG Property Score di Rebuilding Network/Bocconi).
- Inoltre, le banche iniziano a vincolare l’accesso al credito immobiliare al rispetto di parametri “verdi”: alcune offrono sustainable linked loans con tassi ridotti se l’edificio raggiunge performance ESG prefissate.
- Complessivamente, nel 2023-24 il mercato privato mostra una maggiore sensibilità finanziaria al rischio climatico : cresce il costo del capitale per gli asset “brown” (meno efficienti) e si moltiplicano i casi di investitori che abbandonano offerte o ribassano il prezzo di acquisto se l’edificio non soddisfa certi requisiti ESG.



L'ESG non è più volontario: tra impegni aziendali e obblighi di trasparenza

- Negli ultimi anni, le società immobiliari hanno iniziato a definire **obiettivi ESG formali**: riduzione delle emissioni entro il 2030, aumento dell'energia da fonti rinnovabili, programmi di inclusione sociale e governance etica.
- Molte **SGR italiane**, nel 2023, hanno lanciato **Piani d'Azione ESG 2023–2025**, integrando criteri ambientali e sociali nei processi di investimento.
- A rafforzare questa evoluzione sono intervenute **importanti riforme normative europee**:
 - Il **Regolamento SFDR**, in vigore dal 2023, impone ai gestori di fondi di **classificare i prodotti finanziari** in base alla sostenibilità (Art. 6, 8, 9) e **rendicontare indicatori ESG** specifici.
 - La nuova **Direttiva CSRD** (Corporate Sustainability Reporting Directive), applicabile dal 2024, estende a migliaia di imprese – incluse molte del real estate – l'obbligo di **reporting non finanziario dettagliato**, secondo gli **standard ESRS**. I dati richiesti coprono clima, risorse, impatti sociali, catena del valore e governance.
- Questa nuova cornice regolatoria **innalza significativamente il livello di trasparenza richiesto**: anche il settore immobiliare dovrà pubblicare **dati puntuali su performance ESG, rischi climatici e progressi verso obiettivi di decarbonizzazione**.



Il valore del fattore S: benessere, comunità e governance nel Real Estate

- Negli ultimi anni, l'attenzione del settore immobiliare si è ampliata oltre la componente ambientale, includendo con forza le dimensioni **sociale e di governance**.
- Dopo la pandemia, il **fattore "S"** ha assunto nuova centralità: secondo un osservatorio del 2023 di Fondazione Sodalitas, il **55% delle imprese italiane** indica i **dipendenti** come stakeholder prioritari, e il **46% i clienti**. La **sostenibilità sociale** (salute, sicurezza, inclusione, impatto sulla comunità) viene oggi considerata **quasi al pari di quella economica** (43% vs 47%).
- Questa trasformazione si riflette nella progettazione degli spazi: edifici orientati al **benessere degli occupanti** (luce naturale, qualità dell'aria, spazi condivisi), **politiche di housing sociale e affitti accessibili**, e una governance più rigorosa, attenta a **trasparenza, etica e coinvolgimento degli stakeholder**.
- In sintesi, l'ESG immobiliare è passato da concetto astratto a **criterio operativo concreto**, che guida **la conformità normativa** e diventa un **vantaggio competitivo di mercato**.
Le organizzazioni che investono per prime in dati, competenze e strategie ESG sono oggi meglio posizionate per:
 - accedere a capitale sostenibile,
 - mitigare i rischi futuri,
 - e generare valore stabile e duraturo.



Le certificazioni ESG nel mercato immobiliare

- La certificazione LEED, rilasciata dal Green Building Council, valuta ed enfatizza prettamente gli aspetti sociali e ambientale soffermandosi su diversi criteri a seconda del tipo di intervento (costruzione, ristrutturazione, ecc) e della destinazione d'uso dell'immobile; più in generale le principali macrocategorie incluse nella valutazione sono: la sostenibilità del sito, la gestione delle risorse idriche ed energetiche, i materiali utilizzati e l'innovazione.
- La valutazione per l'ottenimento della certificazione BREEAM è altrettanto completa dal punto di vista ambientale e sociale, soffermandosi su energia, salute, innovazione e benessere, ma prevede nell'*assessment* anche alcuni voci relative all'aspetto di governance, tra le quali la valutazione del feedback degli utilizzatori.
- Per quanto riguarda la certificazione WELL, gli aspetti presi in considerazione sono tutti incentrati sul benessere mentale e fisico degli utilizzatori: le categorie di cui è composta la valutazione sono relative a temperatura interna, suono, senso di comunità, luminosità, qualità dell'aria e dell'acqua, qualità del cibo disponibile, materiali utilizzati.
- Agli aspetti di innovazione e connettività sono invece dedicate le certificazioni Wired.



**Green
Building
Council
Italia**





Le certificazioni ESG nel mercato immobiliare

- Il rating GRESB è invece uno strumento di valutazione complessiva non solo di un portafoglio immobiliare ma anche della società che lo gestisce. La valutazione si compone di tre sezioni denominate Management, Performance e Development, di cui è possibile scegliere la composizione o sottoporsi a tutta la valutazione al fine di ottenere il doppio rating.
- La sezione che principalmente distingue tale rating dalle altre certificazioni di sostenibilità è quella del Management, che predispone una serie di criteri relativi alla società che gestisce gli asset oggetto della valutazione di sostenibilità. In particolare le aree riguardano l'impegno all'adesione dei principi ESG e l'adozione di relative politiche, la presenza di responsabili ESG, ecc..
- Da un lato il GRESB costituisce un rating complessivo, che valuta in maniera completa i tre concetti ESG; dall'altro però, proprio questa caratteristica, lo rende non applicabile al singolo immobile o a portafogli non gestiti a livello corporate.





Certificazioni ESG: da requisito volontario a leva competitiva

- Gli **schemi di certificazione ESG** nel settore immobiliare stanno diventando **più rigorosi e articolati**. Ottenere i livelli più alti richiede **standard progettuali più innovativi**, mentre nuove dimensioni come la **carbon neutrality**, la **resilienza climatica** e la **circolarità** stanno entrando nei criteri di valutazione.
- Le certificazioni – da LEED a BREEAM, da WELL a GRESB – si configurano sempre più come **strumenti strategici**:
 - aumentano la **valorizzazione degli asset** (canoni, prezzi, rendimento),
 - migliorano l'**accesso alla finanza sostenibile**,
 - riducono il **rischio di obsolescenza normativa**,
 - e rispondono alla domanda crescente di **investitori ESG-oriented**, che cercano asset certificati nei loro portafogli.
- Non meno importante, le certificazioni offrono **una garanzia di terzietà** sulla qualità del processo, rafforzando la **reputazione aziendale** verso clienti e stakeholder.
- Le tendenze più recenti (2023–2024) indicano un **ecosistema di certificazioni sempre più interconnesso**, a supporto di un obiettivo comune: **decarbonizzare il patrimonio edilizio e migliorarne la qualità complessiva**.



Certificazioni ESG: da requisito volontario a leva competitiva

Livelli di certificazione LEED



- maggiori canoni percepiti e minori costi operativi
- diminuzione delle percentuali di sfritto
- inferiore risk premium (sia in termini di discount rate che di cap rate)
- benefici di accesso al credito: *green bond e green loan*

***Upside del valore
di mercato
dell'immobile***



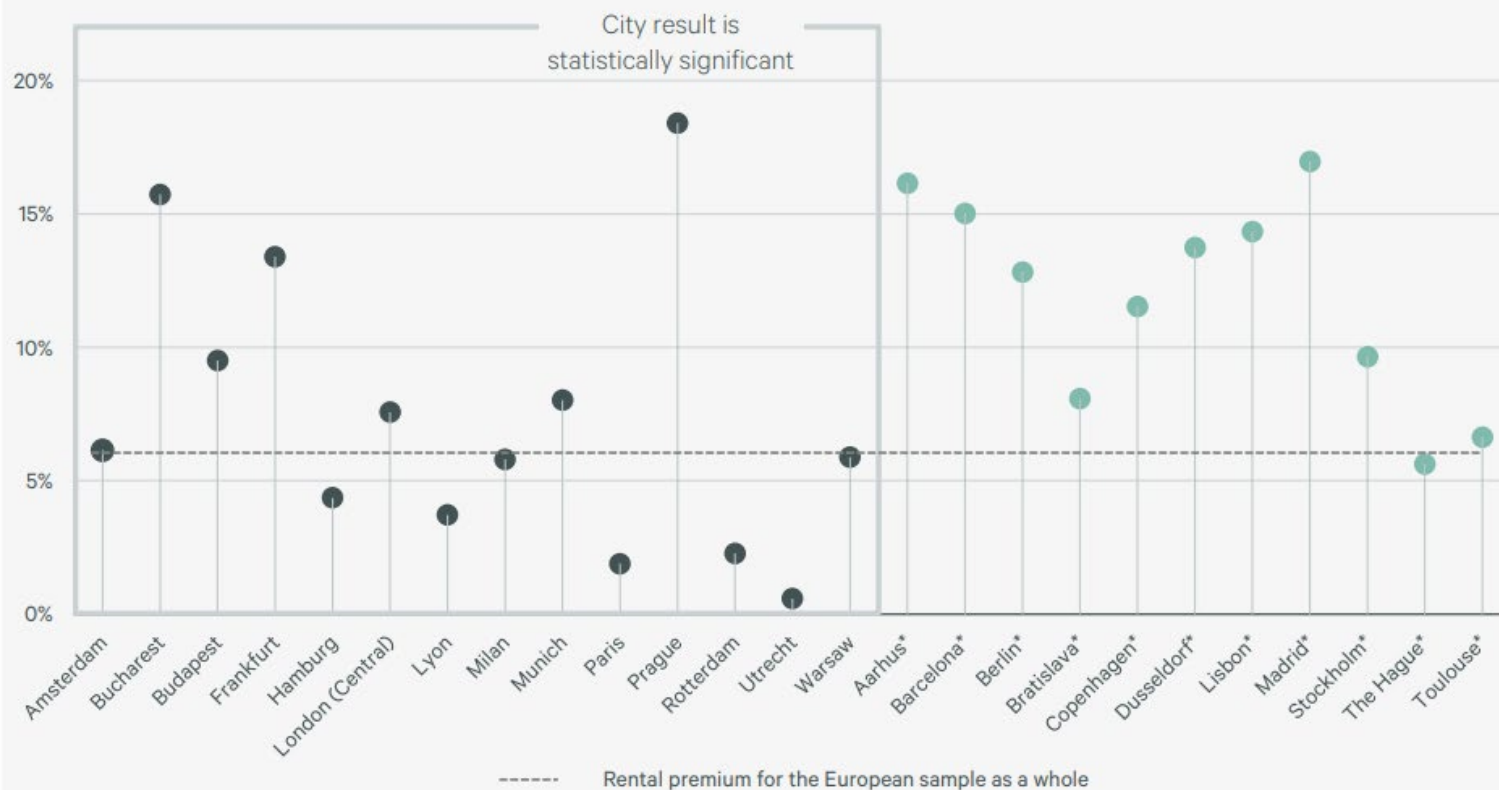
Green Premium vs Brown Discount: l'impatto economico della sostenibilità

- Numerosi studi confermano che la **sostenibilità ha un impatto diretto sul valore economico degli immobili**:
 - in positivo per gli edifici certificati o ad alte performance ESG (*green premium*),
 - in negativo per quelli inefficienti (*brown discount*).
- Secondo una recente analisi **CBRE su scala europea**, gli **uffici con certificazioni ambientali** registrano:
 - **canoni medi più alti del ~6%** rispetto a immobili comparabili non certificati,
 - su un campione molto ampio: **7.500 contratti green** contro **37.000 non green**.
- Sul fronte **valori capitali**, la letteratura internazionale evidenzia:
 - un **premium lordo del +6–8%** sui prezzi di vendita,
 - fino a **+14–16% sul valore di mercato** per gli immobili certificati ESG.
- Considerando i **costi aggiuntivi di realizzazione o riqualificazione**, il **premium netto sul valore** si attesta comunque intorno al **+6%**.
- In sintesi, la certificazione ESG non è solo un adempimento reputazionale, ma si traduce in un **vantaggio economico misurabile**.



Green Premium vs Brown Discount: l'impatto economico della sostenibilità

Figure 1: Sustainability certified rent (premium) compared to uncertified rent



Source: Is Sustainability Certification in Real Estate Worth it?, CBRE Research (CBRE, 2022f); *City result is not statistically significant



Brown discount: rischio reale per il valore degli asset non ESG

- Parallelamente al green premium, in Europa si sta affermando il fenomeno opposto: il **brown discount**. Gli immobili con **scarse credenziali ESG** (bassa classe energetica, alte emissioni, rischio climatico elevato) **perdono valore e attrattività**, a meno di **costosi interventi di adeguamento**. Secondo una **survey JLL 2025**:
 - il **69% degli investitori** ha osservato una **riduzione di valore (fino a 100 bps)** per asset non conformi agli standard ESG;
 - il **35% ha rinunciato** a fare un'offerta a causa di criticità ESG;
 - il **30% ha ridotto il prezzo** offerto per lo stesso motivo.
- Questo approccio sta entrando nei **modelli di valutazione ("underwriting")**: gli investitori prezzano già oggi i costi futuri di adeguamento ESG.
- Nel **Regno Unito** dal 2023, gli immobili commerciali con **EPC < E non possono più essere affittati**. Il target normativo è **classe C entro il 2027 e B entro il 2030**; in **Francia**: dal **2025**, gli immobili residenziali in **classe G non potranno più essere locati**.
- Anche in assenza di divieti legali, l'**aspettativa di normative future** sta già influenzando le strategie di investimento. Il rischio di obsolescenza normativa o funzionale spinge oggi molti operatori a **evitare asset "brown"**, o ad applicare **forti sconti** sul prezzo.

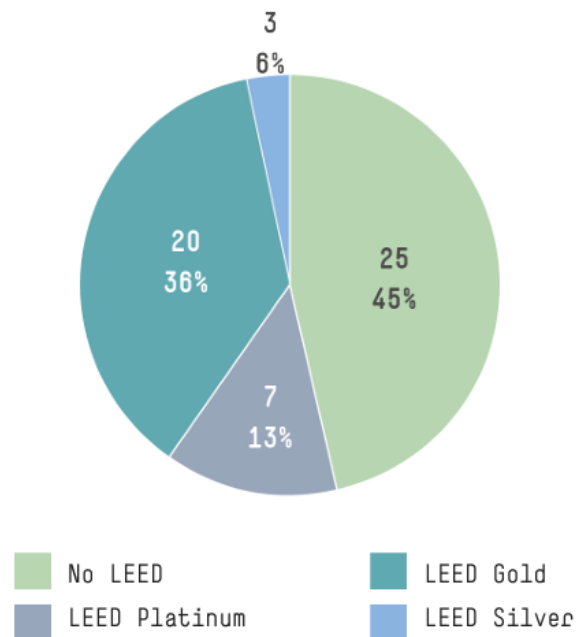


Valutazione dell'impatto sul valore

Con focus sul mercato direzionale di Milano, CBRE, ha preso in considerazione un campione di 55 immobili, 30 certificati LEED e 25 non certificati.

Gli sviluppi immobiliari presi in considerazione riguardano progetti di nuova costruzione o di trasformazione di immobili esistenti.

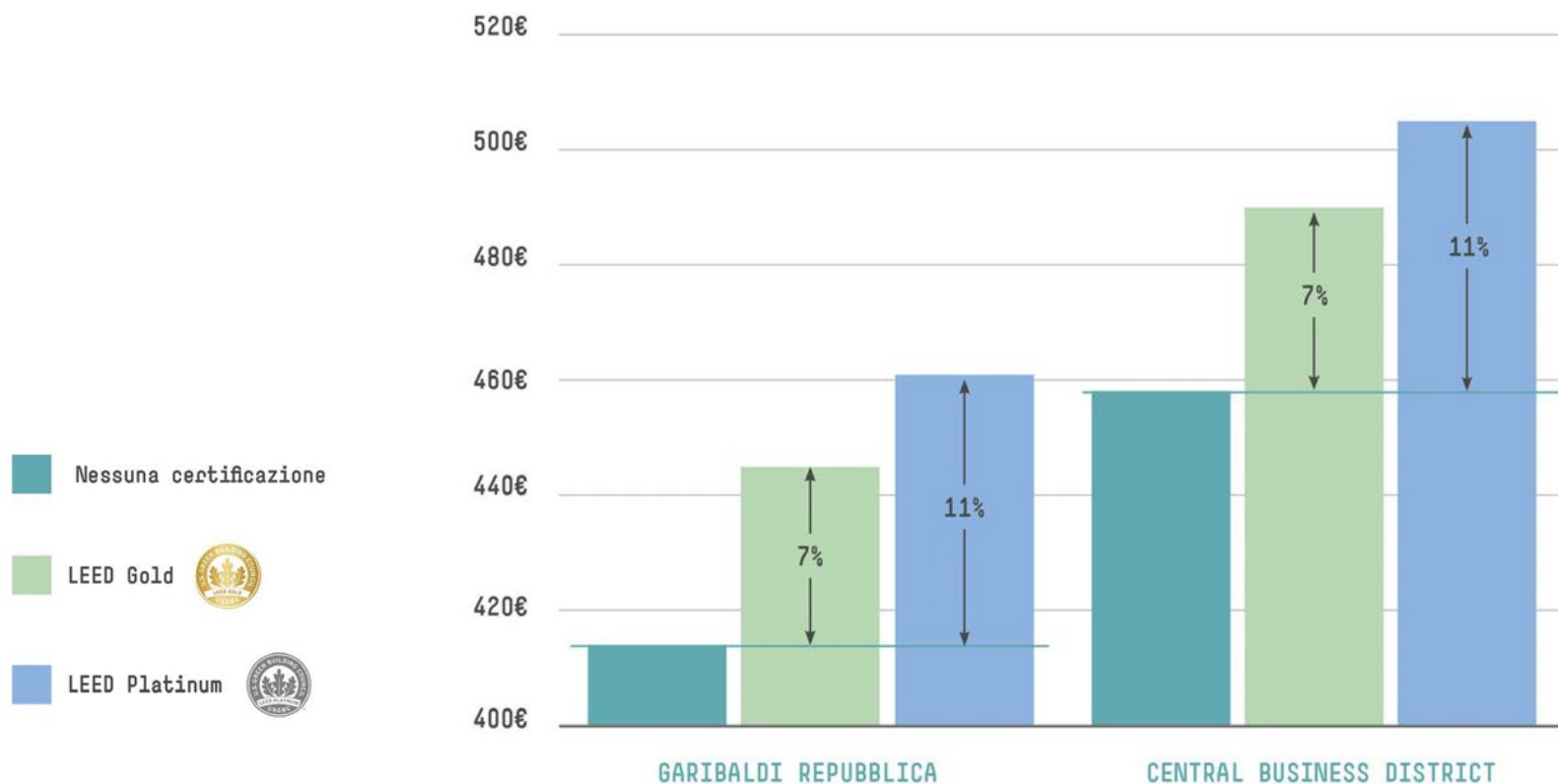
Tra i beni certificati il livello massimamente rappresentato è LEED Gold (36%), mentre percentuali più contenute sono quelle relative ai beni LEED Silver e Platinum.





Valutazione dell'impatto sul valore

Dall'analisi emerge un *premium* sui valori di transazione per gli edifici certificati del 7% per livello Gold e dell'11% per livello Platinum





Valutazione dell'impatto sul valore

Dalla stessa analisi emerge anche come la domanda preferisca l'offerta green: la velocità di assorbimento è direttamente proporzionale alla sostenibilità degli edifici.



Gli immobili certificati sono pre-affittati per oltre la metà delle superfici in gioco. Entro sei mesi le superfici locare ammontano a circa l'80% dell'offerta. Il tasso di sfritto a due anni e mezzo dall'immissione sul mercato ammonta a una percentuale inferiore al 7%.



Gli immobili non certificati sono pre-affittati per una percentuale inferiore al 13%. Entro sei mesi le superfici locare ammontano al 21% dell'offerta. Il tasso di sfritto a due anni e mezzo dall'immissione sul mercato ammonta a una percentuale superiore al 14%.



Valutazione dell'impatto sul valore

L'università Bocconi ha recentemente analizzato i valori di transazione di un campione costituito da 70 immobili a uso direzionale situati a Milano e Roma, di cui 34 unità certificate e 36 non certificate.

		<i>Δ% valore di transazione medio</i>	
Valore €/mq di immobili certificati con livello medio-basso	=	Valore €/mq di immobili non certificati	-
Valore €/mq di immobili certificati con livello alto	>	Valore €/mq di immobili non certificati	+30%
Valore €/mq di immobili certificati con livello molto alto	>	Valore €/mq di immobili non certificati	+40%



Conclusioni

- Una parte consistente del mercato **non è ancora in grado di misurare il valore reale della sostenibilità**. In un contesto come quello italiano, caratterizzato da **scarsa trasparenza sui valori di transazione**, è difficile quantificare con precisione l'impatto economico dell'ESG. Ma la direzione è chiara.
- Il settore sta **evolvendo da un modello “green premium” a uno “brown discount”**: in futuro, **la sostenibilità non premierà, sarà pretesa**. Gli immobili **non certificati o non allineati agli standard ESG** rischieranno di:
 - **perdere accesso al credito,**
 - **uscire dal radar degli investitori istituzionali,**
 - **essere svalutati rispetto agli asset conformi.**
- Per questo motivo, sempre più operatori **investono in ESG in modo difensivo**: non per ottenere premi, ma per **proteggere il valore e prevenire sconti futuri**.
- In definitiva, la sostenibilità è ormai **un driver strutturale di valore e mitigazione del rischio**. Non è più un costo, ma un **requisito competitivo** per operare nel real estate, sia in Italia che nel contesto europeo.



Grazie!

Contatto: afiorencia@kpmg.it