

SOSTENIBILITÀ

Sostenibilità nell'immobiliare: esigenza del mercato o green washing?

Nei convegni e seminari più recenti, organizzati da ASPESI o nei quali interveniamo, ci viene sempre posto il quesito se e quanto la variabile "green" - nel senso dell'ecologia dei materiali e dell'efficientamento energetico - sia riconosciuta dal mercato. Più in generale incombe sul dibattito una grande incognita che noi esperti di immobiliare non sappiamo francamente ancora valutare a fondo e con certezza: quello dei criteri ESG e del loro impatto reale.

Federico Filippo Oriana

Presidente ASPESI – Unione Immobiliare

Sarà vero che il “green” e il “civico” - cioè salvare il pianeta e salvare la propria città e comunità con la sostenibilità socio-ambientale - sta diventando - o diventerà presto - un criterio di mercato? Secondo alcuni osservatori sì, secondo altri no.

E la *hi-tech*? Cioè la *smart city*? Abbiamo posto entrambe le domande ai relatori nei nostri recenti convegni e seminari, ottenendo risposte assai contrastanti. Lendlease, per esempio, dice sì, i nostri sviluppatori privati dicono no.

La posizione più avanzata nel panorama è sicuramente quella di Lendlease che - forse per essere fortemente internazionalizzata e una *public company* - ritiene che per il mercato residenziale italiano si aprono nuove possibilità e descrive una domanda in evoluzione. In questo contesto il modello *build-to-rent* rappresenta una formula in grado di intercettare bisogni contingenti e in

cambiamento: propone la casa non come bene immobile, ma come servizio e pone l'attenzione sul consumatore, con lo scopo di garantire un'esperienza dell'abitare con diverso profilo economico e gestionale. Una casa in grado di rispondere alle crescenti esigenze di flessibilità, comodità e innovazione, cercando di dare qualità alla comunità stessa ed evitando politiche di sostituzione abitativa o, peggio, di gentrificazione. Insomma, come avvenuto a Londra, di collaborare all'interno della stessa area. E ci riescono con le soluzioni *hi-tech* che riescono ad assicurare, impegnando a fondo tutta la *supply chain*.

Il successo immobiliare milanese

La *core membership* ASPESI - tra cui i maggiori sviluppatori privati milanesi (come AbitareIn, Algebris, Euromilano, Finanziaria Immobiliare D'Este, Filcasa, MilanoSesto, Nexity) - ritiene che tutta la categoria si sia molto evoluta negli ultimi anni, sia sul piano della sensibilità sociale che su quella del *green*. In ogni nuovo intervento che viene realizzato, la quantità di verde che si offre alla città è di gran lunga superiore a quella che si toglie (in genere zero), mentre il consumo di

suolo viene diminuito a parità di appartamenti esistenti. E tutto questo per la tendenza in atto da parte degli sviluppatori immobiliari milanesi ad andare in verticale nelle nuove realizzazioni.

La mia opinione è che il successo immobiliare milanese abbia diverse cause: la conferma in questi anni di Milano come centro economico e culturale del paese, una buona programmazione urbanistica con un'attenzione particolare ai trasporti e - *last but not least* - numerosi interventi di sviluppo immobiliare di altissima qualità.

Questi fattori hanno ridefinito i confini del mercato immobiliare trasformando quella che una volta era considerata periferia in parte viva e fruibile della città stessa. Il rapporto tra centro e periferia sta cambiando: storicamente la vicinanza degli immobili al centro storico ha sempre significato maggior valore, sia per la posizione privilegiata che per i servizi fruibili nelle aree centrali. Ora anche aree una volta considerate periferiche sono diventate attrattive, grazie ad una maggiore qualità progettuale, una rete di trasporti capillare e il decentramento di alcuni servizi strategici. Tra i nostri sviluppatori milanesi oggi si fa a gara per rendere gli interventi di trasformazione sempre più belli, tecnologici, innovativi, con interventi puntiformi che hanno cambiato il tessuto di Milano.

Come cambiano le tendenze dell'abitare

Mutano anche le tendenze dell'abitare che, sulla base dei dati di Agenzia delle entrate, mettono ai primi posti la ricerca di abitazioni con ambienti particolarmente luminosi (9,6%), ad elevata efficienza energetica (8,9%), forniti di giardini interni ad uso esclusivo (8,8%) e con ampi balconi o spazi esterni (8,7%): dettagli questi in grado di spingere il mercato a pagare un sovrapprezzo per il nuovo rispetto all'offerta dell'usato.

Resta il quesito se l'innovazione, sia tecnica-tecnologica sia comportamentale (*green, social, governance*, quindi ESG) possa divenire un fattore positivo per la rigenerazione urbana privata. Le opinioni su questo divergono. Ancora una

volta Lendlease si pone prioritariamente il problema della salvezza del pianeta eliminando i materiali non riciclabili e l'uso di gas, nonché prevedendo almeno un nuovo albero per ogni nuovo appartamento. L'opinione di questa società di sviluppo tra le più grandi al mondo è che il business e la cultura ESG siano due facce della stessa medaglia, perché per poter continuare a realizzare interventi immobiliari occorre porsi il problema della salvezza del pianeta con un salto culturale. Mentre per altri importanti sviluppatori domestici come Filcasa, AbitareIn, EuroMilano - che su questo aspetto si sono recentemente espressi in un convegno ASPESI - si tratta di un percorso culturale da compiere assolutamente, ma con la necessaria gradualità. Sui 650.000 appartamenti esistenti a Milano, i nuovi ne rappresentano purtroppo solo lo 0,5%, per cui non incidono da un punto di vista quantitativo sull'ambiente complessivo. Ma bisogna ricordare che il vero nuovo, quello che creano gli sviluppatori milanesi, ha performance energetiche e ambientali eccezionali.

Per concludere

In questa fase storica dell'immobiliare la sostenibilità è riconosciuta dal mercato italiano con i clienti più giovani e a Milano, e invece non lo è nelle altre città e centri del resto d'Italia e nemmeno per i segmenti della clientela più anziani e meno evoluti sul piano socio-culturale. Probabilmente a Milano e con i giovani in genere, l'ESG e il *proptech* stanno iniziando a contare e avranno un ruolo decisivo prima, mentre negli ambiti più tradizionalisti e meno evoluti conterranno meno per un tempo più lungo.

Ma la sostenibilità è, invece, già ora un fattore dirimente di fattibilità per le grandi operazioni di rigenerazione urbana delle quali le grandi metropoli italiane necessitano urgentemente. Quindi non ancora ovunque fattore generale di mercato, ma sicuramente fattore essenziale ovunque di fattibilità metropolitana della sostituzione edilizia e del recupero territoriale.