

Superare la crisi energetica nel Real Estate commerciale in Italia

Riassunto

Gli edifici “green” stanno portando ad un aumento del valore degli asset e ad una crescita del rendimento da locazione. Mentre per gli immobili con scarse credenziali di sostenibilità si sta assistendo ad un calo delle performance..

Deepki ha commissionato alla società indipendente Pureprofile un sondaggio condotto su 250 asset manager di immobili commerciali in Italia, Regno Unito, Francia, Germania e Spagna (50 intervistati per mercato). Il 70% degli intervistati lavora per una società con un AUM (Asset Under Management) superiore a 0,5 miliardi di euro.

La ricerca rivela come l'efficienza energetica sia uno dei principali obiettivi del settore immobiliare commerciale in un mondo che si sta ancora riprendendo dalla pandemia e che deve fare i conti con il caro bollette e l'aumento dell'inflazione.

I manager che hanno dato priorità alle iniziative di sostenibilità ne stanno riscontrando i vantaggi. Gli edifici “green” stanno portando ad un aumento di valore e ad una crescita del rendimento da locazione. Mentre per gli immobili con scarse credenziali di sostenibilità si sta assistendo ad un calo delle performance.

L'indagine rivela anche la probabilità che molti gestori di patrimoni immobiliari commerciali non raggiungano i loro obiettivi di decarbonizzazione. Ma c'è una visione chiara da parte degli asset manager ad essere più proattivi per riuscire a superare la sfida.

Questo report rivela anche che in Italia gli intervistati stanno investendo in maniera significativa per migliorare i loro criteri di sostenibilità e l'efficienza energetica dei propri asset e per formulare strategie ESG a lungo termine per la gestione del rischio finanziario.



Risultati principali in Italia

Crisi energetica

- Il 76% dei gestori di patrimoni immobiliari ad uso commerciale in Italia sta accelerando i propri piani per migliorare l'efficienza energetica dei propri portafogli e far fronte alla crisi energetica e all'aumento del costo delle bollette che ha raggiunto picchi fino al 90%.
- Il 70% prevede che la crisi energetica provocherà un drastico aumento degli sfitti per gli edifici con scarsa efficienza energetica.

Impatto sulle performance

- Il 60% degli intervistati sta assistendo ad un aumento di valore tra il 10% -20% per gli asset commerciali più efficienti dal punto di vista energetico mentre per il 18% l'aumento di valore per gli asset green arriva fino al 30% .
- Il 34% degli intervistati vede diminuire il valore degli immobili con scarse credenziali ESG del 11%-15% mentre il 18% assiste a una perdita del valore fino al 21-30%.

Obiettivi Net zero

- In Italia solo il 4 % degli asset manager intervistati stima che la maggior parte dei propri asset (81-100%) raggiungerà l'obiettivo net zero entro il 2050.
- Solo il 2% dei gestori di immobili ad uso commerciale intervistati prevede che l'81-100% del proprio portafoglio raggiungerà l'obiettivo di riduzione delle emissioni del 50% previsto per il 2030.

Competenze ESG

- Il 32% ritiene che la propria organizzazione non disponga delle competenze necessarie per valutare la performance ESG dei propri asset e per sviluppare una strategia di decarbonizzazione
- Per ovviare a questa mancanza di competenze ESG all'interno della propria azienda solo il 28% degli intervistati sta investendo nella formazione dei propri dipendenti e un altro 28% collabora con società di consulenza specializzate in ESG.

Introduzione

In un contesto attuale così sfidante, i gestori di patrimoni immobiliari commerciali non possono permettersi di restare indietro nel tentativo di costruire portafogli sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico.

Proprio quando iniziava la ripresa dalla pandemia globale, il mondo è stato colpito dalla crisi energetica causata in parte dalla filiera di approvvigionamento e, più di recente, dall'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

Secondo l'Office for National Statistics il prezzo all'ingrosso del gas nel gennaio 2022 era quasi quattro volte superiore a quello di inizio 2021¹. I prezzi del gas hanno continuato ad aumentare nel corso dell'anno in tutti Paesi di tutto il mondo.

La situazione si è ulteriormente complicata con l'aumento dei tassi di inflazione: in Europa l'Harmonized Index of Consumer Prices ha raggiunto il 10,9% nel settembre 2022², rendendo il costo di beni e servizi sempre più alto.

Questo ha portato ad alcune conseguenze che preoccupano il settore immobiliare commerciale europeo che si sforza di gestire queste condizioni e allo stesso tempo di raggiungere ambiziosi obiettivi di decarbonizzazione.

Tuttavia, come dimostra il presente report, i gestori di patrimoni immobiliari ad uso commerciale in Italia stanno rispondendo alle sfide.

La maggioranza delle società sta investendo

per migliorare l'efficienza energetica dei propri asset, non solo per ridurre il costo delle bollette, ma anche per aumentare la possibilità di capitalizzare sugli asset "green".

Sebbene siano pochi gli asset manager in Italia che ritengono di riuscire a raggiungere gli obiettivi globali di riduzione delle emissioni di CO2 per il proprio portafoglio, i partecipanti al sondaggio stanno investendo per acquisire l'esperienza necessaria a migliorare le loro credenziali ESG e aumentare la probabilità di allinearsi agli obiettivi dell'Accordo di Parigi sul cambiamento climatico

Ma c'è ancora molto da fare. In un contesto così impegnativo, i gestori di patrimoni immobiliari commerciali non possono permettersi di restare indietro nel tentativo di costruire portafogli sostenibili ed efficienti dal punto di vista energetico.



¹ <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/articles/energypricesandtheireffectonhouseholds/2022-02-01>

² <https://www.statista.com/statistics/225698/monthly-inflation-rate-in-eu-countries/#:~:text=As%20of%20September%202022%2C%20the,%20EU%20during%20this%20month.>

Crisi energetica

Le difficoltà associate all'aumento dei costi dell'energia non riguardano esclusivamente gli immobili commerciali ma tutto settore è particolarmente esposto.



L'indagine dell'Institute for Government sulla crisi energetica pubblicata nel settembre 2022, ha rilevato che *"l'inefficienza energetica rimarrà una delle principali vulnerabilità nel lungo termine"* e che *"migliorare l'efficienza energetica potrebbe fare una differenza molto più grande rispetto alle misure di approvvigionamento energetico nel medio termine"*³.

Questi risultati si riflettono nelle risposte al sondaggio: il 43% dei gestori di immobili ad uso commerciale in Italia dichiara che i costi energetici dei loro asset sono aumentati di oltre il 51%. Il 13 % riferisce un aumento del 71-90% dei propri costi energetici.

Green Premium

In Italia il 68% degli asset manager in Italia afferma che, a seguito della crisi energetica, il green premium sono aumentati nel proprio portafoglio.

La ricerca rivela inoltre che il 30% degli intervistati sta assistendo un aumento di valore del 11%-15% per i propri immobili green e un altro 30% ha dichiarato di aver notato un aumento del valore del 16%-20%. Questo testimonia la crescente domanda da parte degli occupanti e delle persone che li utilizzano di edifici più efficienti..

La metà (50%) degli asset manager ha visto aumentare le rendite di locazione del 16% - 25%, poiché gli affittuari sono disposti a pagare di più per edifici sostenibili ed efficienti che permettono di ridurre i costi di servizio.

L'8% degli intervistati afferma che le rendite di locazione sono aumentate del 26%-30% per gli immobili "verdi".

Il miglioramento della sostenibilità degli immobili ha anche fatto sì che i periodi di sfritto si siano ridotti del 11%-15% per il 42% dei professionisti del settore immobiliare in Italia. Mentre il 12% afferma che i periodi di sfritto sono diminuiti del 26%-30%.

³ [tackling-energy-efficiency-problem.pdf \(instituteforgovernment.org.uk\)](https://www.instituteforgovernment.org.uk/publications/tackling-energy-efficiency-problem)

Gli obiettivi Net Zero

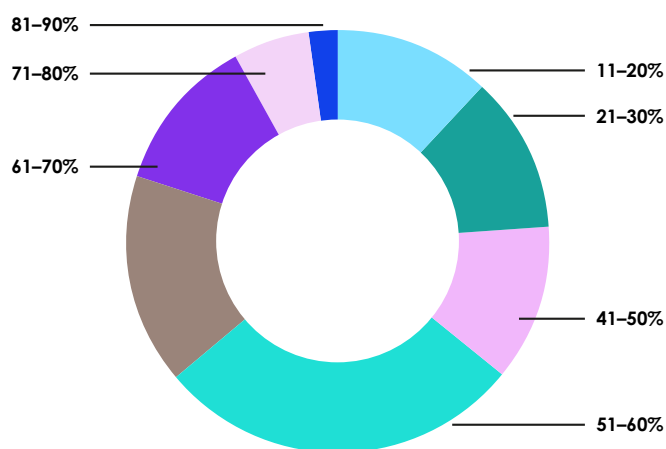
Il settore immobiliare commerciale è uno dei settori più energivori - è infatti responsabile di quasi il 40% delle emissioni di gas serra globali - ed è necessario che raggiunga i propri obiettivi di decarbonizzazione.

Tuttavia, il sondaggio rivela che solo il 4% degli intervistati italiani prevede che la maggior parte dei propri asset (81-100%) riuscirà a raggiungere il net zero entro il 2050.

Il 40% degli intervistati stima che il 41-60% del proprio portafoglio sarà a "emissioni zero" entro il 2050

Il 26% degli intervistati stima che il 21-40% del proprio portafoglio immobiliare sarà decarbonizzato entro il 2050. Tuttavia, per il 6% solo il 20% dei propri investimenti immobiliari commerciali raggiungerà l'obiettivo del 2050.

Quale percentuale del patrimonio immobiliare commerciale del vostro fondo è attualmente in linea per raggiungere gli obiettivi di net zero carbonio zero entro il 2050?



I dati si basano sulle opinioni e sulle interpretazioni dei partecipanti al sondaggio.

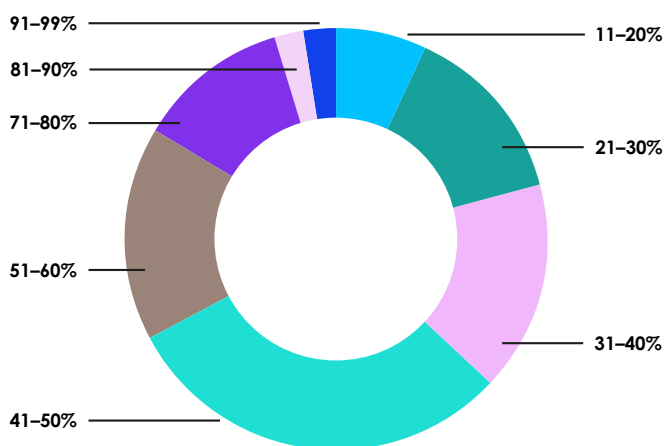


Il quadro diventa ancora meno ottimistico per quanto riguarda di riduzione delle emissioni del 50% nel 2030 in Italia. Infatti solo il 2% dei gestori di immobili commerciali in Italia stima che l'81-99% del proprio portafoglio raggiungerà l'obiettivo.

Il 44% prevede che il 41-60% del proprio patrimonio immobiliare ad uso commerciale potrebbe riuscire a ridurre le emissioni di carbonio del 50% nei prossimi anni. Mentre il 12% dei partecipanti al sondaggio afferma che meno del 20% del proprio patrimonio immobiliare commerciale possa riuscire a dimezzare le proprie emissioni entro il 2030.

Anche in questo caso, gli intervistati stanno agendo per mettere i portafogli nelle condizioni di poter raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni.

Quale percentuale del patrimonio immobiliare commerciale del vostro fondo è attualmente in linea per ridurre le emissioni di carbonio del 50% entro il 2030?



Quasi la metà (46%) dichiara di voler sostituire le apparecchiature HVAC (Heating, Ventilation and Air Conditioning) con soluzioni con una minore intensità di carbonio, mentre il 50% afferma di voler aggiornare i sistemi di illuminazione, insieme ad altri servizi all'interno degli edifici, con tecnologie "più green".

Il 58% introdurrà la manutenzione regolare dei sistemi per garantire la migliore efficienza, mentre il 18% sta prendendo in considerazione fonti di energia rinnovabile come l'inserimento di pannelli solari sul tetto.



Competenze ESG

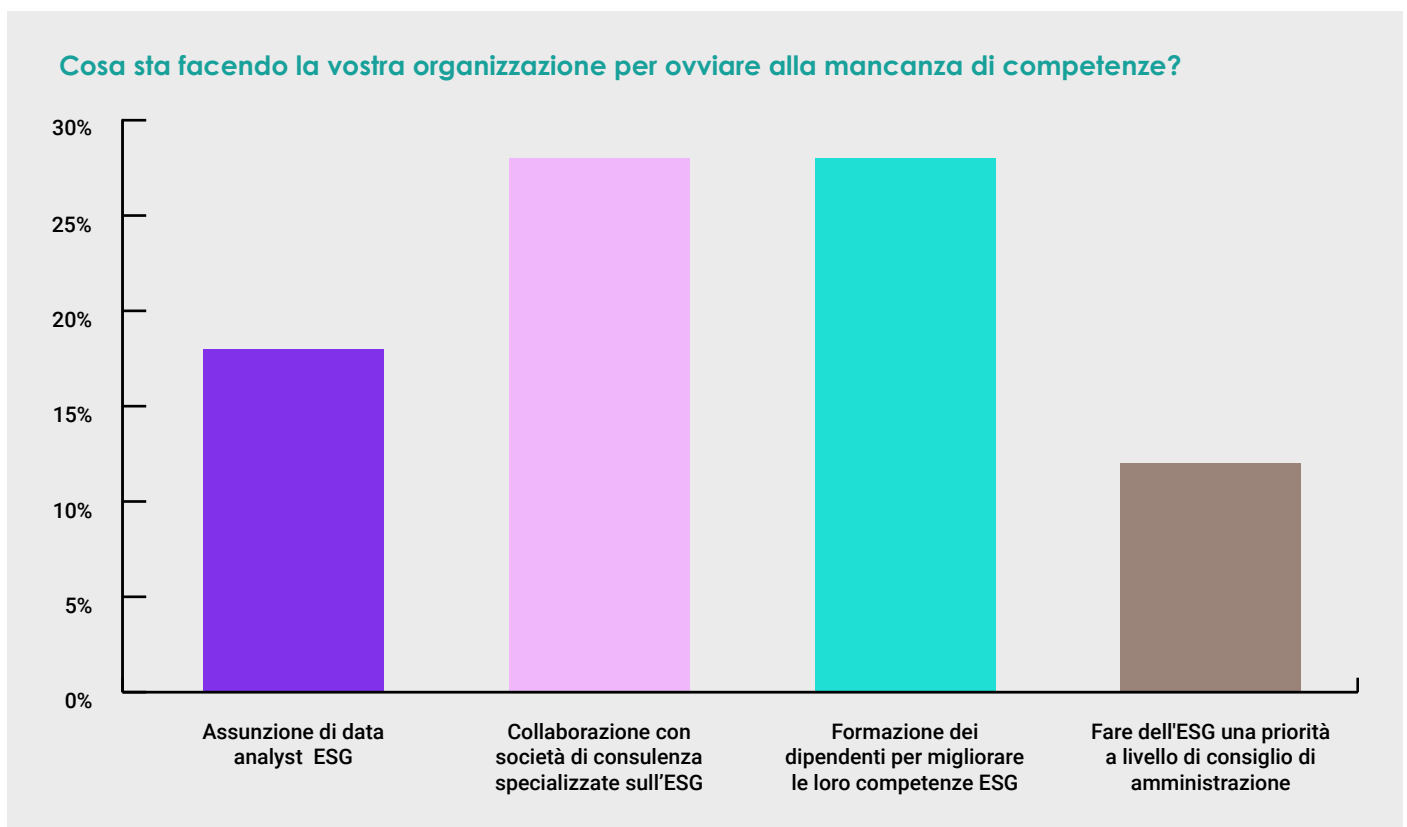
Dalla ricerca emerge una carenza di competenze ESG nella gestione degli asset immobiliari ad uso commerciale in Italia.

Sebbene la maggioranza (64%) degli intervistati riconosca l'importanza di una avere una "strategia ESG completa" per la gestione del rischio finanziario delle proprie organizzazioni, il 32% afferma che la propria organizzazione non ha le competenze necessarie per valutare la performance ESG dei propri asset per raggiungere l'obiettivo di net zero.

Sebbene la maggioranza (74%) ritenga che

la propria organizzazione stia investendo a sufficienza per migliorare le performance ESG, la competenza è un'altra questione. Ciò si riflette nel 26% degli intervistati che ha dichiarato di non ritenere che la propria organizzazione stia effettuando investimenti adeguati in risorse ESG.

L'indagine rivela infatti che solo il 28% degli asset manager di immobili commerciali sta cercando di migliorare competenze ESG dei propri dipendenti.



Conclusione

La ricerca rivela che i gestori di patrimoni immobiliari commerciali stanno lavorando per superare la crisi energetica del loro settore.

I manager si stanno impegnando per comprendere meglio la performance energetica dei loro portafogli e il potenziale impatto di una scarsa sostenibilità sui loro investimenti, adottando le misure necessarie per mitigare il rischio.

Colmare le lacune delle competenze ESG sarà determinante per promuovere l'efficienza energetica nel settore e sostenere il real estate

nel raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni.

Tuttavia, possono fare la differenza solo comprendendo appieno l'esposizione al rischio ESG nell'intero portafoglio e la ricerca mostra che le lacune permangono.

Data la portata dell'emergenza climatica, è davvero urgente che i gestori di immobili commerciali facciano di più per colmare queste lacune, e che lo facciano in fretta



A proposito di Deepki

Fondata nel 2014, Deepki ha sviluppato una soluzione SaaS che utilizza la data intelligence per guidare i player del settore immobiliare nella loro transizione verso il net zero. A partire dai dati dei clienti, Deepki attraverso la sua piattaforma aiuta i propri clienti a migliorare le performance ESG (Environmental, Social and Governance) e massimizzare il valore degli asset. Fondata nel 2014, Deepki oggi opera in più di 52 paesi e conta oltre 350 esperti negli uffici di Parigi, Londra, Berlino, Milano e Madrid e vanta tra i clienti realtà come Generali Real Estate, AEW, Primonial REIM, SwissLife Asset Managers e il governo francese, contribuendo a rendere il loro patrimonio immobiliare più sostenibile su larga scala.

Nel marzo 2022 Deepki ha raccolto 150 milioni di euro in un round di finanziamento di Serie C, guidato congiuntamente da Highland Europe e One Peak Partners. Tra gli altri investitori figurano Bpifrance, attraverso il suo fondo Large Venture, e Revaia. Deepki ha inoltre effettuato acquisizioni strategiche, tra cui quella del suo principale concorrente con sede nel Regno Unito, Fabriq, e della soluzione SaaS complementare Nooco.

