

Analisi delle tematiche ESG nel settore immobiliare



Tratto da: <https://www.laprimapagina.it/2022/07/16/analisi-delle-tematiche-esg-nel-settore-immobiliare/>

La comprensione e l'analisi approfondita delle aziende in cui investono, è uno dei principali fattori che spingono i professionisti degli investimenti a esaminare le questioni ambientali, sociali e di governance (ESG) nell'ambito delle loro verifiche finanziarie.

Oggi possiamo ottenere risposte dirette ad alcune delle domande più frequenti sull'ESG e sul ruolo che ha assunto nel processo di investimento nel mercato immobiliare, da parte di Domenico Amicuzi real estate manager di comprovata esperienza e che ha acconsentito a partecipare alle attività della nostra rivista per una breve intervista.

Benissimo, siamo pronti con la prima domanda che ci è pervenuta da un lettore. Ma prima ancora, grazie per aver accettato di visitare la nostra rivista e benvenuto. Cominciamo con i fondamentali.

L'importanza di incorporare le questioni ambientali, sociali e di governance (ESG), nelle analisi finanziarie per comprendere meglio le aziende in cui investono è uno dei principali fattori che spingono i professionisti degli investimenti immobiliari a farlo?

Innanzitutto, grazie per avermi invitato a La Prima Pagina. È stata una grande gioia accettare il vostro invito. Tornando alla sua domanda, l'ESG non è un concetto nuovo. L'investimento in titoli socialmente consapevoli risale a centinaia di anni fa, risalente molto probabilmente già al XVIII secolo.

Per tornare i nostri tempi, dagli anni Sessanta, ha iniziato a trasformarsi in una consuetudine abituale, con gli investitori che hanno vietato partecipazioni in interi settori come la produzione di sigarette o di appoggi politici come l'opposizione al movimento per i diritti civili.

Oggi, per raggiungere gli obiettivi legati all'ambiente, alla società e alla governance (ESG), come ad esempio alloggi accessibili e a prova di clima, il settore immobiliare deve svolgere un ruolo significativo.

Molte delle moderne pratiche ESG si basano sui dati, in particolare nelle aree della responsabilità sociale e ambientale. La raccolta e l'analisi dei dati è fondamentale non solo per il benchmarking, ma anche per una visione strategica e mirata alla riduzione dei consumi e delle emissioni di CO₂.

È evidente che gli investimenti ESG in questa fase sono in crescita. Gli investitori e i gestori patrimoniali hanno valutato l'ESG in attività valutate quasi 14.000 miliardi di dollari nel 2020, con un aumento di circa il 40% rispetto ai due anni precedenti. Quindi, in risposta alla sua domanda, direi che **assolutamente** è e deve essere una forza trainante fondamentale.

Perché gli investimenti ambientali, sociali e di governance (ESG) sono diventati più popolari e cosa comportano per il settore immobiliare?

Molte cause, in particolare la crescente consapevolezza delle giovani generazioni sulle questioni ambientali e l'accelerazione del cambiamento climatico, hanno contribuito all'emergere dell'ESG. Le esigenze degli investitori immobiliari non sono dettate solo dalla necessità di rispettare le normative; piuttosto, sono anche motivate dalla previsione di maggiori profitti.

L'analisi condotta da S&P Global Market Intelligence su 26 fondi negoziati in borsa e fondi comuni di investimento ESG con un patrimonio gestito di oltre 250 milioni di dollari è esemplificativa della "sovrapperformance" dei prodotti di investimento che pongono l'accento su considerazioni ambientali, sociali e di governance. S&P ha scoperto che per il periodo compreso tra il 5 marzo 2020 e il 5 marzo 2021, 19 dei 26 fondi ESG hanno registrato una performance superiore a quella dell'S&P 500.

Quale pensa sia il futuro prossimo dell'ESG nel mercato immobiliare?

Gli investimenti ESG sono diventati molto apprezzati dagli investitori. Infatti, per il 2025 si prevedono picchi record per il settore. Secondo i principali fondi d'investimento di tutto il mondo, si prevede che entro il 2030 gli investimenti in ambiente, società e governance costituiranno un terzo di tutti gli asset d'investimento. Ed è possibile che sempre più persone cercheranno di investire in questi fondi se questi numeri continueranno a crescere. Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha guadagnato popolarità, soprattutto perché sempre più individui hanno iniziato a considerare le numerose opportunità offerte dall'ESG.

Ampliando di un po' gli orizzonti, e considerando l'ESG da un punto di vista di finanza globale, di cui il mercato immobiliare fa parte, può spiegare ai nostri lettori perché la sostenibilità è così importante nelle economie in via di sviluppo. Un approccio attivo e sostenibile è vantaggioso soprattutto per gli investitori dei mercati emergenti?

Oltre a disporre di istituzioni e strutture di capitale, spesso meno sviluppate rispetto a quelle delle loro controparti nei paesi sviluppati, i paesi emergenti sono spesso quelli in cui si riscontra la

maggior domanda insoddisfatta di un'ampia gamma di beni e servizi che molte persone nei paesi sviluppati danno per scontati.

Di conseguenza, ritengo che l'utilizzo di criteri sostenibili quando si pensa di investire nelle economie emergenti offra la possibilità oltre che di investire il proprio denaro al fine di ottenere un maggior guadagno, anche di esercitare un'influenza sociale positiva a lungo termine. Oltre l'80% della popolazione mondiale vive in Paesi a basso e medio reddito, elemento ancora più accentuato in quelli con una popolazione più giovane.

Se vogliamo raggiungere con successo i risultati desiderati dagli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) delle Nazioni Unite entro il 2030, si stima che siano necessari 5-7.000 miliardi di dollari di investimenti annuali; di cui circa due terzi di questa spesa devono essere impiegati nei Paesi in via di sviluppo. Questa stima proviene dal Rapporto mondiale sugli investimenti 2014 della Conferenza delle Nazioni Unite sul commercio e lo sviluppo (UNCTAD).

Bene, grazie mille per essere stato qui a rispondere alle domande dei nostri lettori. È stato un piacere averla qui.

Grazie per la vostra disponibilità; considero un onore parlare di questi temi su La Prima Pagina e auguro a tutti i lettori buone vacanze.