

*In a world radically changed by the pandemic, what is the evaluative question we are being asked? This question can be declined into a series of issues:*

- i) what are the effects on the real estate market?*
- ii) what has changed in the use of the city with Covid-19 and, consequently, in the mechanisms of value creation?*
- iii) what indicators do we need today to develop and monitor sustainable urban policies?*

*The discipline of Project Appraisal can significantly contribute to reflecting on these challenges and providing answers:*

- i) Effects of the pandemic on the real estate market. The global economy was severely affected by the Covid-19 pandemic and real estate operators' activities have slowed down overall since the beginning of 2020. Investors have reacted in different ways, but in general there has been a significant contraction, leading to about 30% decrease in buying and selling in Q1 and Q2 2020 compared to Q2 2019 (Istat, 2021). Considering the trend in average prices requested in the sector of homes for sale, the analysis conducted by Immobiliare.it shows a decrease all over Italy in October 2020 compared to the values recorded in April and September of the same year (the first lockdown), including those regions that were experiencing a recovery. The question that arises is whether the impacts of Covid-19 on the Italian real estate market could permanently affect the demand, driving investors to innovative ways of liquidating assets. The key word seems to be the concept of 'temporariness', almost an oxymoron compared to the concept of "long-term investment" and the definition of 'real estate' itself. The phenomena that occurred with the pandemic highlight the possibility of expanding new forms of investment, not so consolidated in Italy, which are more linked to renting than to ownership. There are temporary solutions of living (moving for a certain period of time away from one's residence, to places where confinement is more tolerable); temporary solutions of working (in the uncertainty of company policies with respect to smart working, one can consider the use of coworking stations); temporary solutions for university level study (needing accommodation away from home for a much more limited period of time than the duration of the entire study course). Facing these new situations, the option of renting, especially in large urban centers, with its flexibility, seems to be an alternative carefully considered by both investors and end users;*
- ii) Resilient/sustainable cities post Covid-19 and value creation mechanisms. The pandemic has dramatically highlighted the importance of flexibility and*

*adaptability of private and public spaces in our cities. Before the health emergency, the debate on adaptive reuse had already emerged as a creative approach to preserve cultural heritage and to cope with social, technological and environmental changes, based on the assumption that buildings, areas and neighbourhoods are not static entities, designed simply for a single use during their life cycle. Adaptive reuse of abandoned or underused buildings has been introduced as the link between heritage conservation and the promotion of sustainability, following the paradigm of circular economy. Now the challenge for designers is also to adapt the "latent" spaces of buildings, interior and exterior, that can be modified to accommodate new uses as an essential dynamic component of future liveability/marketability. From a valuation point of view, this implies a different assessment of certain previously relatively unimportant spaces: courtyards, roofs, terraces, gardens which, if properly (re)designed, can help meet the physiological and psychological needs of users. In private buildings, in addition to open spaces, common areas that are hardly used can therefore acquire greater value.*

- iii) New sustainability indicators. The spread of the pandemic and the need to live with it for an indefinite period of time, have led to the rethinking of evaluation approaches for constructing and monitoring urban policies. Looking at Sustainable Development Goal 11, 'Make cities and human settlements inclusive, safe, durable and sustainable', and the related indicators also in the national declaration of the Institute of Statistics, some gaps in the existing monitoring can be detected according to the sustainability issues that emerged during the pandemic and scaling-up at urban and suburban level. In general terms, the first step to be taken is the spatialization of the data, of the existing indicators and of the new ones to be introduced: the simple quantitative indicator is relatively significant in a historical moment where "tracking", "contact" and "proximity" have literally become vital issues. Secondly, some indicators now require much more articulation, precisely in relation to the completely different use of buildings (public and private, residential and non-residential) which calls into question the very definition of some targets: think for instance of the concept of "adequacy" of housing and basic services in target 11.1. The consequence is likely to be the introduction of further indicators - technical, economic and social - which will pose a new challenge in their identification and implementation of data collection.*

*In conclusion, with reference to future prospects, it must be remembered that the emerging issues are*

*part of a framework of great opportunities, constituted by the Recovery Plan, whose objective is to boost a complete ecological transition, with explicit reference to the circular economy. We now need to better highlight the potential of our discipline*

*in providing an evaluation framework that can lead to the design of integrated approaches towards value creation strategies.*

Isabella M. Lami

*In un mondo radicalmente modificato dalla pandemia, possiamo interrogarci su quale sia la domanda valutativa che ci viene posta. Questa domanda può essere declinata in una serie di interrogativi:*

- i) quali sono gli effetti sul mercato immobiliare?*
- ii) cosa è cambiato nell'uso degli spazi della città con il Covid-19 e, di conseguenza, nei meccanismi di creazione del valore?*
- iii) di quali indicatori abbiamo bisogno oggi per sviluppare e monitorare politiche urbane sostenibili?*

*La disciplina dell'Estimo e della Valutazione Economica dei Progetti può contribuire in modo importante a riflettere su queste sfide e a fornire delle risposte:*

- i) Effetti della pandemia sul mercato immobiliare. L'economia mondiale è stata colpita duramente dalla crisi sanitaria da Covid-19 e le attività degli operatori immobiliari sono rallentate complessivamente dall'inizio del 2020. Gli investitori hanno reagito in modi diversi, ma in generale si è assistito a una contrazione rilevante, che ha portato nel I e II trimestre del 2020 ad una diminuzione delle compravendite di circa il 30% rispetto al II trimestre del 2019 (Istat, 2021). Considerando l'andamento dei prezzi medi richiesti nel settore delle abitazioni in vendita, l'analisi svolta da Immobiliare.it riporta un decremento in tutta Italia a ottobre 2020 rispetto ai valori rilevati ad aprile e a settembre dello stesso anno (primo lockdown), comprese quelle regioni che presentavano una ripresa. L'interrogativo che ci si pone è se gli impatti del Covid-19 sul mercato immobiliare italiano potrebbero influire permanentemente sulla domanda, spingendo gli investitori a modi innovativi di liquidazione del patrimonio. La parola chiave sembra essere il concetto di "temporaneità", quasi un ossimoro rispetto al concetto di investimento a lungo termine e alla definizione stessa di "immobile". I fenomeni verificatisi in concomitanza con la pandemia pongono in luce la possibilità di espandere nuove forme di investimento, non così consolidate in Italia, più legate all'affitto che alla proprietà: ci sono soluzioni temporanee dell'abitare (ci si sposta per un certo lasso di tempo altrove rispetto alla propria residenza, in luoghi dove il confinamento è più tollerabile); soluzioni temporanee del lavorare (nell'incertezza delle politiche aziendali rispetto allo smartworking, si può valutare l'utilizzo di postazioni in un coworking); soluzioni temporanee per lo studio di livello universitario (necessità di un alloggio fuori sede per un lasso di tempo molto più circoscritto della durata dell'intero corso di studi). Di fronte a queste nuove situazioni l'opzione dell'affitto, soprattutto nei grandi centri urbani, con la sua flessibilità, sembra essere un'alternativa vagliata con attenzione sia da inve-*

*stitori che da utenti finali;*

- ii) Città resilienti/sostenibili post Covid-19 e meccanismi di creazione del valore. La pandemia ha drammaticamente evidenziato l'importanza della flessibilità e adattabilità degli spazi privati e di quelli ad uso comune nelle nostre città. Prima dell'emergenza sanitaria, il dibattito sull'adaptive reuse era già emerso come un approccio creativo per preservare il patrimonio culturale e per affrontare i cambiamenti sociali, tecnologici e ambientali, partendo dal presupposto che edifici, aree e quartieri non sono entità statiche, progettate semplicemente per un singolo uso durante il loro ciclo vitale. L'adaptive reuse di edifici abbandonati o sottoutilizzati è stato introdotto come il nesso tra la conservazione del patrimonio e la promozione della sostenibilità, seguendo il paradigma dell'economia circolare. Ora la sfida per i progettisti riguarda anche l'adattamento degli spazi "latenti" degli edifici, interni ed esterni, in grado di essere modificati per ospitare nuovi usi quale componente dinamica essenziale della futura vivibilità/appetibilità sul mercato. Dal punto di vista estimativo, questo implica una valutazione diversa di alcuni spazi prima relativamente considerati: cortili, tetti, terrazzi, giardini che, se adeguatamente (ri)progettati, possono aiutare a soddisfare le esigenze fisiologiche e psicologiche dei fruitori. Negli immobili a uso privato, oltre agli spazi aperti, anche gli ambienti comuni scarsamente utilizzati possono quindi acquistare maggiore valore;*
- iii) Nuovi indicatori relativi alla sostenibilità. Il diffondersi della pandemia e la necessità di convivere con essa per un tempo ad oggi indefinito, hanno reso necessario un ripensamento degli approcci valutativi finalizzati alla costruzione e al monitoraggio delle politiche urbane. Se si osserva il Sustainable Development Goal 11, "rendere città e insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili", e i relativi indicatori anche nella declinazione nazionale dell'Istat, è possibile rilevare alcune lacune nel monitoraggio esistente in funzione delle problematiche di sostenibilità emerse durante la pandemia e di scaling-up a livello urbano e suburbano. In termini generali, il primo passo da effettuare è la spazializzazione del dato, degli indicatori esistenti e di quelli nuovi da introdurre: il semplice indicatore quantitativo è relativamente significativo in un momento storico dove il "tracciamento", il "contatto" e la "prossimità" sono diventate letteralmente questioni vitali. In secondo luogo, alcuni indicatori richiedono ora un'articolazione molto maggiore, proprio in relazione all'uso completamente diverso degli immobili (pubblici e privati, residenziali e non) che pone in discussione la definizione stessa di alcuni target: si pensi ad esempio*

*al concetto di “adeguatezza” delle abitazioni e dei servizi di base del target 11.1. La conseguenza sarà verosimilmente l’introduzione di ulteriori indicatori - tecnici, economici e sociali - che costituiranno una nuova sfida nella loro individuazione e nell’implementazione della raccolta dei dati.*

*In conclusione, con riferimento alle prospettive future, occorre ricordare che le questioni che stanno emergendo si inseriscono in un quadro anche di grandi*

*opportunità, costituito dal Recovery Plan, il cui obiettivo è quello di promuovere una transizione ecologica completa, con esplicito riferimento all’economia circolare. Quello che occorre fare adesso è evidenziare al meglio le potenzialità della nostra disciplina nel fornire un quadro valutativo che possa condurre alla progettazione di approcci integrati, verso strategie di creazione di valore.*

Isabella M. Lami