

Editorial

In the context of initiatives related to the ecological and energy transition, a key role is played by the so-called ESG (Environment – Society – Governance) factors due to their potential to guide investment decisions in the direction of sustainability. These factors find a significant scope of application in the real estate sector, thus assuming a fundamental importance in directing decisions relating to projects for the transformation of the city and the territory towards greater respect for the environment, an enhancement of the social component and attention to forms of governance.

From the point of view of the appraisal discipline, there appear to be many challenges in order to rigorously and scientifically support the development of evaluation systems in this context.

First of all, it will be necessary to develop multidimensional evaluation frameworks, organized according to hierarchical systems of criteria, sub-criteria and specific indicators. Particular attention will therefore be paid to the use of both quantitative and qualitative indicators so as to be able to take into account all aspects of the evaluation, both tangible and intangible.

A further requirement of ESG evaluation models refers to multi-actor systems capable of including the points of view of the various actors involved (designers, companies, investors, banks, etc.) precisely in the direction of experimenting with cooperative governance models.

Furthermore, attention must be paid to the

dynamism of the evaluation and the models must consider the effects of the projects in a long-term perspective linked to the life cycle of the real estate development.

In order to provide useful results to inform the decision-making processes, in addition to articulated systems of indicators, it will be necessary to think about synthetic indices based on the combination of the different indicators and capable of expressing a specific value representative of the phenomenon under examination. The procedures in this area are based almost entirely on the Multi-Criteria Analysis family and particular attention must be paid to the choice of protocols for the definition of the weights as well as the procedure for the mathematical aggregation of the partial data.

The first experiments with ESG evaluation models in the real estate sector are underway and some applications have been described in articles published in our journal. It will therefore be a question of proceeding with the research, defining the measurement infrastructure with extreme rigor and developing further models to understand how and to what extent the aggregate score of the ESG performances can be reflected in the market value of the properties.

There are therefore numerous challenges that ESG factors pose to us and where once again the role of our discipline appears fundamental.

Marta Bottero and Alessandra Oppio

Editoriale

Nell'ambito delle iniziative legate alla transizione ecologica ed energetica un ruolo chiave è rivestito dai cosiddetti fattori ESG (Environment – Society – Governance) per le potenzialità che essi hanno di guidare le decisioni di investimento nella direzione della sostenibilità. Tali fattori trovano un ambito di applicazione di rilievo nell'ambito del settore immobiliare, assumendo così un'importanza fondamentale nell'indirizzare le decisioni relative ai progetti di trasformazione della città e del territorio verso un maggiore rispetto dell'ambiente, una valorizzazione della componente sociale e un'attenzione alle forme di governance.

Dal punto di vista della disciplina estimativa, molteplici sembrano essere le sfide da cogliere per supportare in maniera rigorosa e scientifica lo sviluppo di sistemi di valutazione in questo contesto.

In primo luogo, si tratterà di mettere a punto dei framework di valutazione a carattere multidimensionale, organizzati secondo sistemi gerarchici di criteri, sotto-criteri e indicatori specifici. Una particolare attenzione andrà, pertanto, posta all'impiego di indicatori sia quantitativi che qualitativi così da poter tenere conto di tutti gli aspetti della valutazione, tangibili e intangibili.

Un ulteriore requisito dei modelli di valutazione di tipo ESG fa riferimento a sistemi a carattere multi-attoriale in grado di includere i punti di vista dei diversi attori coinvolti (progettisti, imprese, investitori, banche etc.) proprio nella direzione di sperimentare modelli di governance cooperativa.

Inoltre, occorre prestare attenzione alla dinamicità della valutazione e i modelli dovranno considerare gli effetti dei progetti in un'ottica di lungo periodo legata al ciclo di vita dello sviluppo immobiliare.

Al fine di fornire risultati utili ad informare i processi decisionali, oltre che su sistemi articolati di indicatori occorrerà ragionare su indici sintetici basati sulla combinazione dei diversi indicatori e capaci di esprimere un valore puntuale rappresentativo del fenomeno in esame. I procedimenti in questo ambito si basano quasi interamente sulla famiglia delle Analisi Multicriteri e particolare attenzione deve essere posta alla scelta dei protocolli per la definizione dei pesi nonché della procedura per l'aggregazione matematica dei dati parziali.

Le prime sperimentazioni di modelli di valutazione ESG nell'ambito del settore immobiliare sono in corso e alcune applicazioni sono state descritte in articoli pubblicati sulla nostra rivista. Si tratterà quindi di procedere nella ricerca, definendo con estremo rigore l'infrastruttura di misurazione e sviluppando ulteriori modelli per comprendere come e in quale misura il punteggio aggregato delle performance ESG possa riflettersi sul valore di mercato degli immobili.

Numerose sono pertanto le sfide che i fattori ESG ci pongono e dove ancora una volta il ruolo della nostra disciplina appare fondamentale.

Marta Bottero e Alessandra Oppio

