



 **SMART  
BUILDING<sup>®</sup>  
Roadshow**



# Il valore dell'innovazione smart buildings e smart cities come opportunità

Milano 24/06/2022 - Sandro Ghirardini

# Domande e Riflessioni

1. Come sfruttare questa opportunità di Valore.
2. Quanto incide l'innovazione SMART sul Valore di Mercato nei Fabbricati e come calcolarlo?
3. Ripartiamo dalle Basi
4. SMART è sinonimo di ESG nel Real Estate?



# Ripartiamo dalle Basi

1. Il Costo non è un Valore.
2. Il Valore non è il Prezzo di vendita.
3. Il Prezzo non lo fa un Valutatore Immobiliare ma il mercato.
4. I Valutatori esprimono Valori di Mercato in base ai dati di Prezzi storici o alle utilità future ragionevolmente sostenibili e dimostrabili.



E' **certamente ragionevole** che un edificio SMART (bassa impronta carbonica, sicuro, tecnologicamente dotato, connesso alla rete ad alta velocità con ridotti consumi energetici e di H2O etc..) debba esprimere un valore di mercato maggiore di altri...

**il problema è dimostrarlo!**

Per dimostrarlo **servono prove** di avvenute **compravendite** o **affittanze** correlate alle rispettive **caratteristiche** immobiliari e agli **attori** coinvolti.



# Ripartiamo dalle Basi

Per **creare valore** è necessario **dimostrare** che esiste realmente la **Domanda** di acquisto o di uso di edifici **SMART**.  
(vere compravendite e reali affitti duraturi)

La Domanda nel contempo deve: disporre dei mezzi economici (**equity, debts e income**) per soddisfare la richiesta anche alla luce dell'inflazione.



# Cosa fare per creare valore (alcune idee)

Stimolare la Domanda = Rendere consapevoli gli acquirenti

Offrire mezzi economici alla Domanda virtuosa

Raccogliere dati, analizzarli e pubblicarli in modalità open

Disincentivare le speculazioni sui costi

Aumentare il dialogo nella filiera immobiliare



# SMART è sinonimo di ESG nel Real Estate?

SMART = (semplificando)  
Edificio Intelligente e connesso alla rete internet



ESG = Environmental, Social, Governance

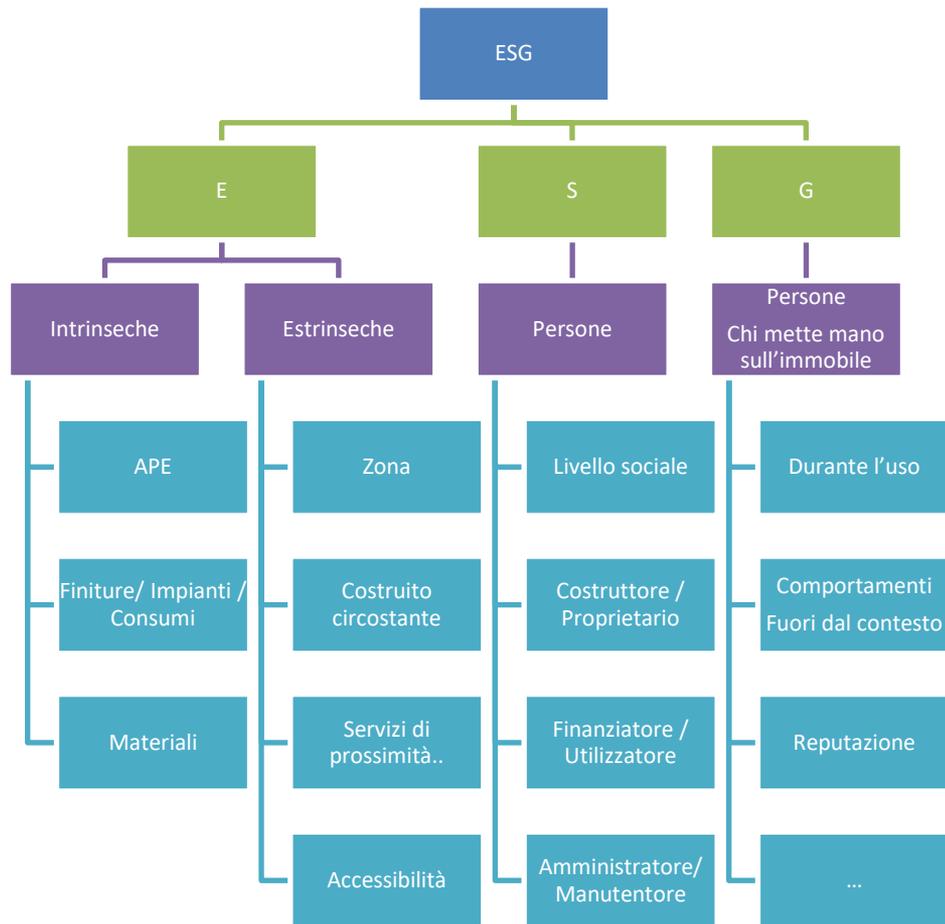


**ESG**

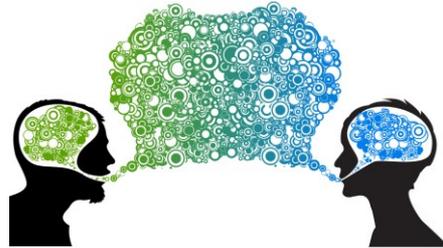
Environmental, social and  
corporate governance



# ESG Rating per il REAL ESTATE ?



# SMART è sinonimo di ESG nel Real Estate?



Se la risposta fosse Sì...  
allora è giunto il momento che i tavoli si parlino per creare Valore!



Non esiste vento favorevole per il marinaio  
che non sa dove andare

*Lucio Anneo Seneca*



Grazie per l'attenzione

Sandro Ghirardini

C. 335.6791235

Email [Sandro.Ghirardini@e-evaluations.org](mailto:Sandro.Ghirardini@e-evaluations.org)

[www.sandroghirardini.it](http://www.sandroghirardini.it)

