

# REVIEW

WEB EDITION

e  
Business School

**Luigi Abete**

Presidente Luiss Business School e  
Presidente BNL Gruppo BNP Paribas

Partn

VIDEO

## Le nuove sfide per le banche italiane

VIDEO

**Crescono le  
compravendite,  
ma cala la fiducia**

VIDEO

**Investire nelle  
infrastrutture  
combina rendimenti e  
missione sociale**

**Aumentano i pendolari  
in Italia, circa 30 milioni  
nel 2017**

# Sommario

## 03 Le nuove sfide per le banche italiane (video)

La seconda edizione di The Italian Banking Conference ha riunito a Milano i protagonisti di un settore in procinto di affrontare grandi cambiamenti

## 8 Crescono le compravendite, ma cala la fiducia

Il 2018 si chiuderà con un ulteriore incremento delle compravendite, con un +5,6% che corrisponde a 572.752 passaggi di proprietà, mentre i prezzi hanno fatto segnare una nuova lieve correzione al ribasso



## 12 Investire nelle infrastrutture combina rendimenti e missione sociale (video)

Le infrastrutture attraggono sempre più investitori, perché il loro rendimento non è legato all'andamento dei mercati finanziari, di cui non subiscono la volatilità, e nemmeno all'andamento dei cicli economici

## 14 Aumentano i pendolari in Italia, circa 30 milioni nel 2017

Sempre più persone scelgono di viaggiare per raggiungere ogni giorno il luogo di lavoro o di studio. Il fenomeno interessa soprattutto le grandi città. Sempre più spesso si sceglie di vivere nei piccoli centri o nelle periferie

## 15 In breve



MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno III - 2018  
Numero 230  
1-7 dicembre

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto  
senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

Ruling Companies  
ASSOCIATION

Harvard Business Review

ete

Business School

T

Por

# Le nuove sfide per le banche italiane

La seconda edizione di The Italian Banking Conference ha riunito a Milano i protagonisti di un settore in procinto di affrontare grandi cambiamenti

Un momento di confronto tra imprese, istituzioni e ambiente accademico, un'occasione di analisi delle prospettive sul sistema bancario.

La seconda edizione di **The Italian Banking Conference** ha riunito i principali player del settore per discutere nuove strategie ed elaborare linee di condotta per affrontare gli sviluppi futuri.

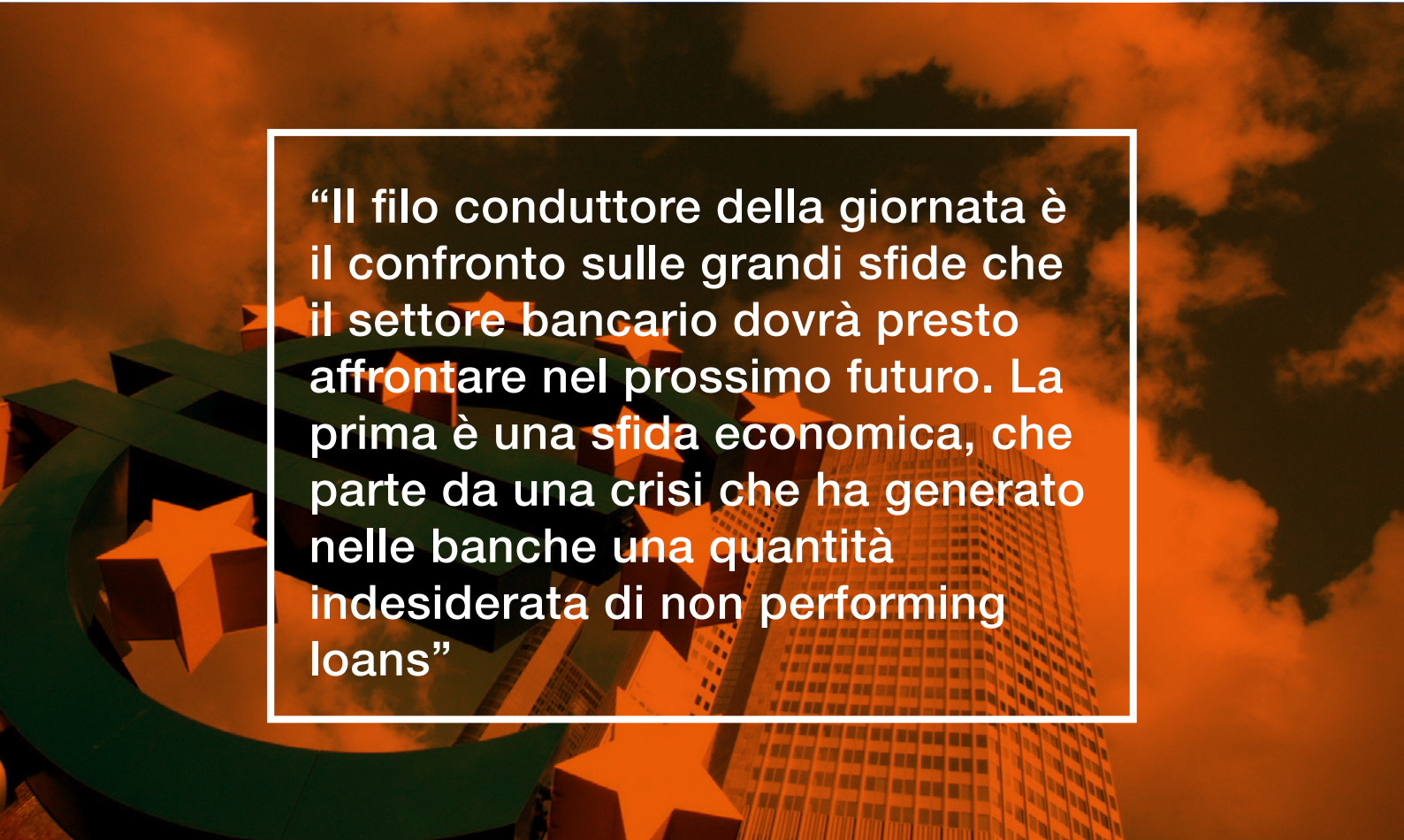
Alle tre **tavole rotonde** della giornata hanno partecipato i vertici delle principali banche italiane e internazionali, oltre ai rappresentanti delle più importanti istituzioni nazionali e sovranazionali, da Banca d'Italia alla BCE.

Incontri il cui scopo è fare il punto sullo sviluppo del mercato dei crediti in sofferenza, discutere il ruolo delle grandi piattaforme tecnologiche nella trasformazione del sistema internazionale dei pagamenti e definire vantaggi e oneri per le banche europee in relazione all'approssimarsi della conclusione degli accordi per l'Unione Bancaria Europea. Il filo conduttore della giornata è il confronto sulle **grandi sfide** che il settore

bancario dovrà presto affrontare nel prossimo futuro. La prima è una sfida **economica**, che parte da una crisi che ha generato nelle banche una quantità indesiderata di non performing loans. Il settore ha reagito cedendo questi crediti ad operatori qualificati enormi masse di questi crediti.

La seconda sfida è quella **tecnologica**, riguardo ai nuovi sistemi di pagamento. E' interesse delle banche capire come relazionarsi con gli operatori, che possono essere nuovi soggetti come Google Pay o apple Pay, ma restano comunque operatori che collaborano per creare soluzioni condivise.

La terza sfida riguarda l'Unione Bancaria Europea. Non si tratta soltanto di una sfida normativa o politica, ma riguarda la **leadership** e le modalità di convivenza sul mercato. In un contesto come quello attuale, in cui è necessario fare sistema e unirsi per rimanere competitivi, è necessario comprendere le regole che possano portare all'elaborazione di strategie vincenti.



“Il filo conduttore della giornata è il confronto sulle grandi sfide che il settore bancario dovrà presto affrontare nel prossimo futuro. La prima è una sfida economica, che parte da una crisi che ha generato nelle banche una quantità indesiderata di non performing loans”

# Le interviste



Guarda la videointervista a  
**Antonio Ambrosetti**

## **Antonio Ambrosetti, amministratore delegato The Ruling Companies**

La giornata di oggi ha origine dall'incontro dell'anno scorso. Abbiamo avuto un grande successo a Roma e ci siamo resi conto che un momento di riflessione, viste tutte le grandi sfide che le banche si trovano di fronte, sarebbe stato opportuno anche quest'anno. Il filo conduttore di questa giornata è proprio l'approccio delle banche a queste nuove grandi sfide. Gli Npl costituiscono una sfida economica, i nuovi sistemi di pagamento rappresentano una sfida tecnologica, mentre l'approccio all'Unione Bancaria Europea è una sfida di leadership.



Guarda la videointervista a  
**Andrea Mignanelli**

## **Andrea Mignanelli, amministratore delegato Cerved Credit Management**

Il tema del distressed real estate all'interno del mondo dei crediti problematici è fondamentale. Il 60% dei crediti bancari sono sostenuti da garanzia reale, l'80% degli incassi che derivano da un portafoglio vengono dal mondo immobiliare. L'attenzione dell'industria si sta spostando anche sul mondo immobiliare e ci si rende conto che è sempre più necessaria l'integrazione delle competenze immobiliari con quelle di gestione crediti. I nostri clienti più evoluti ci stanno chiedendo team misti, con esperti di entrambi i campi nella stessa squadra. Siamo convinti che la prossima tendenza nel servicing sarà quella di rafforzare le competenze per la gestione di immobili distressed, che quando giungono ad essere collaterali di un credito non performing significa che ci possono essere complicazioni con il bene. Occorrono quindi competenze specialistiche per trattare al meglio ogni caso.



Guarda la videointervista a  
**Carlo Claudio Vernuccio**

## **Carlo Claudio Vernuccio, amministratore delegato, Italfondario e chief credit management officer doBank**

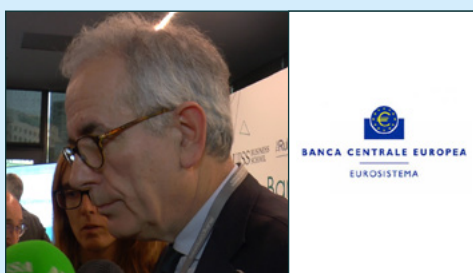
L'ultimo anno molto è stato monopolizzato dalle operazioni Gacs. Gli operatori si sono organizzati, le agenzie di rating, gli investitori e le banche hanno preferito cedere a questi veicoli con una particolare struttura e gestiti da servicer indipendenti. Questo ha consentito di realizzare dei valori di cessione più in linea con le aspettative delle banche cedenti. Questa attività probabilmente terminerà a marzo con la scadenza della possibilità di chiedere la garanzia statale, ma verosimilmente dovremo aspettarci che ci siano comunque in futuro operazioni analoghe, senza garanzia. Riguardo agli Utp c'è molto da fare, ci attendiamo che il mercato si apra sempre di più a operazioni tra più banche, per consentire una gestione congiunta al fine di creare piani di risanamento aziendali e processi di recupero che siano più efficienti e orientati al risultato.



Guarda la videointervista a  
**Iacopo de Francisco**

### **Iacopo de Francisco, direttore generale Credito Fondiario**

Noi pensiamo che il mercato degli Utp sia un mercato importante, vediamo le banche avviare processi di dismissione di Utp nel corso dei prossimi anni e iniziare processi di esternalizzazione. Non crediamo che sarà un mercato grande quanto gli Npl, che richiede competenze diverse. Ci sarà un mercato, ma più di nicchia, senza i volumi che al momento si possono ipotizzare. Come Credito fondiario ci siamo mossi sul mercato e crediamo che la differenziazione sarà una mossa vincente, è possibile muoversi ad esempio su leasing e Utp immobiliari.



Guarda la videointervista a  
**Ignazio Angeloni**

### **Ignazio Angeloni, membro del Consiglio di Vigilanza della Banca Centrale Europea**

Ogni banca imposta le proprie strategie e fa i suoi calcoli di bilancio, con politiche diverse, business diversi. La loro propensione ad investire anche in titoli di Stato è differente. In funzione di come vengono categorizzati i titoli ci sono comportamenti diversi.

Nel caso dei titoli tenuti fino alla scadenza, non c'è l'impatto dei movimenti dei rendimenti e dello spread sul capitale.

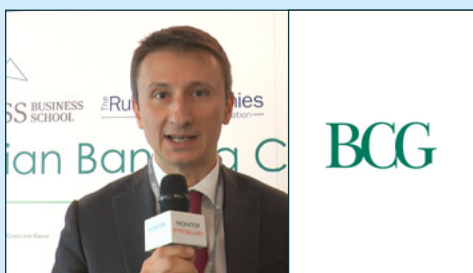
Il Consiglio di Vigilanza non ha competenze in materia di regole contabili, che sono stabilite a livello internazionale.



Guarda la videointervista a  
**Luigi Abete**

### **Luigi Abete, presidente Luiss Business School e presidente BNL Gruppo BNP Paribas**

L'Italia negli ultimi anni si è trovata in affanno sul tema dei rapporti tra le imprese bancarie e i soggetti regolatori a livello sovranazionale. La normativa europea è entrata in vigore nel 2014, in un momento in cui gli altri grandi Paesi avevano già avuto un riassetto del sistema bancario, gestito con le vecchie norme, mentre l'Italia ha dovuto applicare le nuove norme in via sperimentale. Questo ha portato a ritardi, incomprensioni e delle difficoltà di soluzione di problematiche non eccezionalmente complesse.

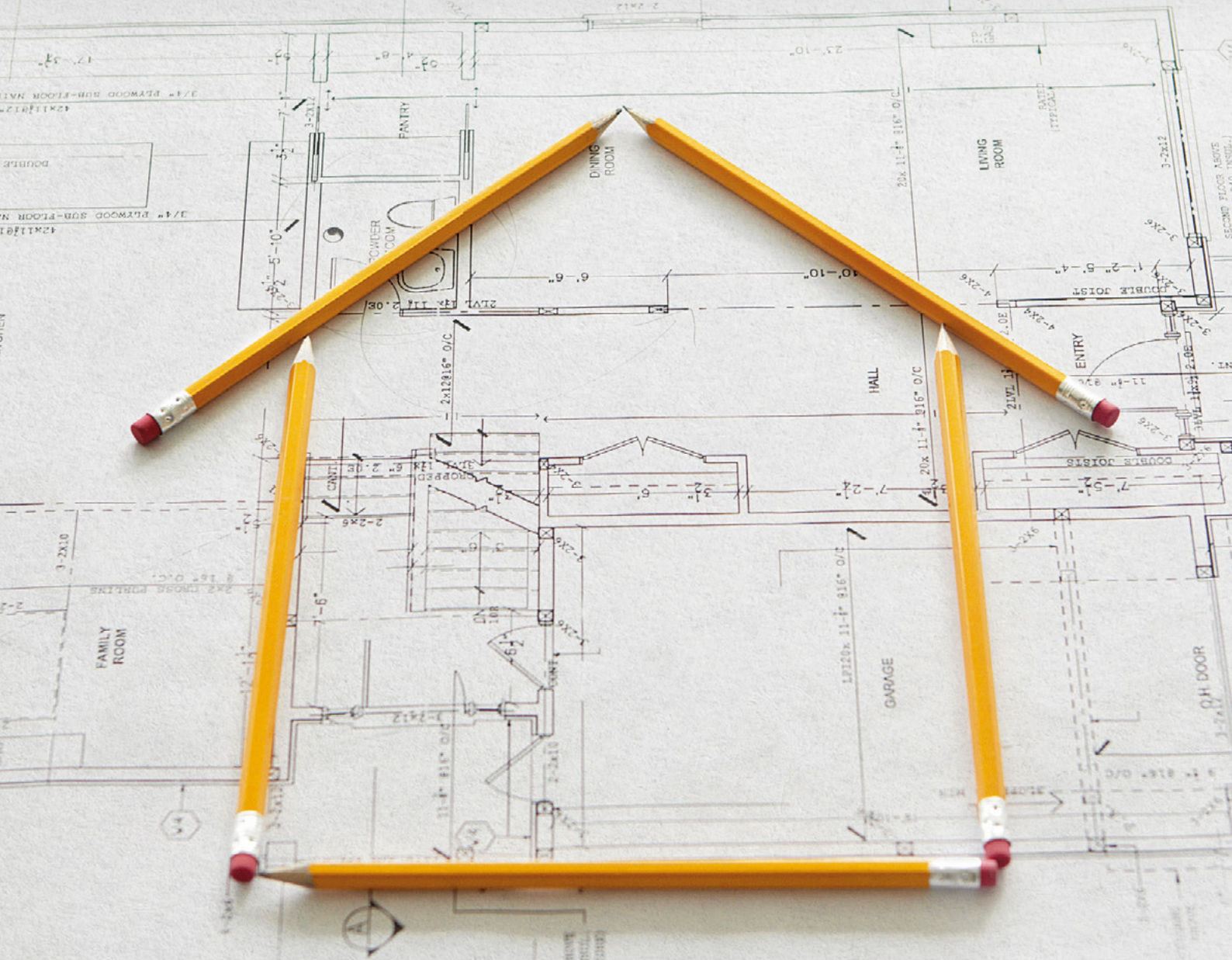


Guarda la videointervista a  
**Massimiliano Merlini**

### **Massimiliano Merlini, partner & managing director The Boston Consulting Group**

Dal nostro punto di vista stiamo assistendo a un momento di grande trasformazione delle piattaforme tecnologiche a supporto dei servizi bancari. Noi pensiamo che questo sia dovuto principalmente a tre concause ugualmente importanti. Da un lato il cambiamento delle abitudini della clientela, dall'altro la regolamentazione, che impone una trasformazione digitale anche solo per esigenze di compliance normativa. E poi le banche tradizionalmente hanno investito poco in tecnologia, creando un debito tecnologico che va colmato.

# ORA C'È INTESA SANPAOLO CASA.



SE LO SOGNI LO PUOI FARE E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO.

Scopri la società  
del Gruppo Intesa Sanpaolo  
pensata per chi vuole vendere, ristrutturare o comprare casa.

Trova le nostre agenzie su [intesasnpaolocasa.com](http://intesasnpaolocasa.com)

Società del gruppo **INTESA  SANPAOLO**



**INTESA SANPAOLO  
CASA**

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

 [intesasnpaolocasa.com](http://intesasnpaolocasa.com)



Contenuto esclusivo

# Crescono le compravendite, ma cala la fiducia

Il 2018 si chiuderà con un ulteriore incremento delle compravendite, con un +5,6% che corrisponde a 572.752 passaggi di proprietà, mentre i prezzi hanno fatto segnare una nuova lieve correzione al **ribasso**, in media dello 0,9% annuale.

A contribuire alla stagnazione dei prezzi è la maggiore vitalità del comparto degli affitti, soprattutto nelle **grandi città**, e la diffusione di soluzioni di affitto breve o transitorio in favore della componente di utilizzo temporaneo, sia esso turistico, professionale o sanitario.

Il mercato rimane in territorio positivo, ma i segnali di rallentamento degli ultimi mesi

mostrano le ricadute reali delle strategie di politica economica attualmente in discussione.

Il rallentamento della crescita economica, associato alle incertezze politiche, ha indebolito il presupposto fiduciario che aveva alimentato la ripresa del mercato a partire dal 2015.

Il terzo **Osservatorio Immobiliare 2018**, presentato da **Nomisma** a Milano, evidenzia un contesto caratterizzato dall'incertezza. L'affievolimento dell'entusiasmo che aveva permesso ad una quota significativa del fabbisogno compresso di manifestarsi, unito ad un irrigidimento delle condizioni di



accesso al settore creditizio, sono le due condizioni che finirebbero per indebolire ulteriormente, secondo l'istituto, le prospettive di risalita del mercato immobiliare. In assenza di correzioni sostanziali delle strategie di politica economica, le tensioni finanziarie rischiano di rappresentare un freno per la **risalita del mercato** immobiliare.

La salvaguardia della domanda stanziale o di quella legata a elementi di ricchezza imprescindibili per le città, quali le università, rappresenta una priorità strategica verso cui orientare politiche ed investimenti. Secondo il Rapporto, la dimensione complessiva degli investimenti sul mercato corporate rimane modesta e perlopiù alimentata da componente straniera, senza però ripetere l'exploit registrato nel 2017.

Dall'ultima indagine sulle famiglie condotta da Nomisma nel corso del 2018 risulta come il 15,4% delle manifestazioni di interesse all'acquisto dell'abitazione risulti motivato da scelte di investimento riguardando circa 400 mila famiglie; nel 2017 tale componente pesava per appena il 6,1%. Questo aumento di domanda è spinto dalla migliore convenienza economica (spesso solo percepita) del mercato immobiliare e dalla mancanza di valide opportunità di investimento alternativo.

Le famiglie attualmente in cerca di un'abitazione sono stimate in 2,6 milioni, per un mercato potenziale quantificato in

436,9 miliardi di euro.

In ambito **residenziale** il valore del comparto locativo è stimato in 21,4 miliardi di euro. Per i prossimi 12 mesi è previsto un aumento delle famiglie intenzionate a prendere in affitto un'abitazione, con oltre 2 milioni di nuclei già sul mercato o che intendono attivarsi per un valore complessivo potenziale annuo dell'ordine di 11,3 miliardi di euro. La famiglia tipo che manifesta interesse si presenta con 2 percettori di reddito e un'entrata netta mensile di 2.400-3.500 euro.

Con riferimento ai mercati delle 13 principali città italiane, nel corso della seconda metà del 2018, Nomisma ha registrato un'attenuazione dei ritmi di crescita rispetto al primo semestre riconducibile ad una minore vivacità del mercato compravendite e ad una correzione, seppur lieve, al ribasso dei prezzi. Facendo riferimento al preconsuntivo 2018, si è registrato un aumento delle compravendite di abitazioni più sostenuto a livello nazionale rispetto alla performance media dei 13 maggiori mercati.

Nel secondo semestre dell'anno in corso i valori immobiliari hanno confermato il trend di attenuazione della spinta recessiva, con **variazioni ormai prossime allo zero**. Su base annua i prezzi delle abitazioni hanno subito in media una riduzione dello 0,9% mentre i canoni, per il primo anno, hanno interrotto il calo con una variazione media leggermente positiva, seppur dello 0,1%.



## Le interviste



Guarda la videointervista a  
Saverio Perissinotto

### **Saverio Perissinotto, direttore generale Intesa Sanpaolo Private Banking**

In un anno come questo tutte le principali asset class finanziarie stanno dando per il momento rendimenti finanziari negativi. Non ci sono coperture sulla parte di asset tradizionali e chiaramente l'attenzione della nostra clientela sulla parte immobiliare è genuina ed importante. Riceviamo delle domande su quello che succede in questo momento in Italia. Credo che valga la pena ricordare che la situazione economica del Paese è infinitamente migliore di ciò che fu nell'ultima crisi del 2011. Abbiamo un Paese che oggi cresce, che ha un Pil positivo, con un avanzo di bilancia commerciale importante rispetto alla situazione precedente



Guarda la videointervista a  
Luca Dondi

### **Luca Dondi, amministratore delegato Nomisma**

In questa fase del mercato è difficile ragionare in termini aggregati. La sintesi e le medie sono una semplificazione di andamenti molto diversificati. Ci sono mercati, come quello milanese, già in positivo da qualche semestre, non solo dal punto di vista degli scambi ma anche dei prezzi di compravendita e altri indicatori. Ci sono poi mercati ancora attardati, che al di là di un'evoluzione congiunturale positiva, dal punto di vista delle transazioni è modestamente riflessiva dal punto di vista dei prezzi. Occorre andare ad analizzare i singoli mercati per rendersi conto dell'esistenza di avanguardie già sul sentiero di crescita e retroguardie pesantemente zavorrate su posizioni di recessione da cui stentano a uscire. E' chiaro che la prospettiva dovrebbe essere quella di ridurre il gap tra questi mercati e quindi attendersi un avvicinamento anche dei mercati secondari rispetto alle evoluzioni di quelli principali. Se andiamo ad analizzare gli indicatori che sono alla base della performance dei mercati ci rendiamo conto che alcuni di questi sono fortemente espansivi da qualche semestre, per esempio il numero di compravendite, mentre altri sono in ritardo, come la dinamica dei prezzi



Guarda la videointervista a  
**Stefano Magnolfi**

### **Stefano Magnolfi, executive director Crif**

Per una volta possiamo parlare di un mercato del credito stabile, senza grandi variazioni rispetto all'anno precedente. L'inizio del 2018 è stato un po' in calo per il numero di mutui richiesti, si dice per effetto delle surroghe, che poi si sono un po' riprese. L'andamento del mutuo per acquisto è comunque positivo e credo che arriveremo a fine 2018 sugli stessi livelli dell'anno precedente in termini di numero di mutui. Nei prossimi anni il ruolo che le banche dovranno giocare nel processo di riqualificazione energetica degli immobili. L'Europa stima nel 40% le emissioni di CO2 derivante dagli edifici, quindi anche il residenziale privato può fare la sua parte nella diminuzione dell'inquinamento. Se c'è un ritorno dell'investimento è grazie anche al fatto che l'immobile viene attrezzato per rispondere agli standard più moderni. A parità di caratteristiche, localizzazione, tipologia, abbiamo calcolato che esiste un contributo in termini di valore per l'immobile riqualificato.



Guarda la videointervista a  
**Elena Molignoni**

### **Elena Molignoni, responsabile Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma**

L'Osservatorio congiunturale sulle 13 maggiori città italiane relativamente all'ultimo semestre dell'anno mostra la presenza di un denominatore comune tra i mercati, un'attenuazione di un ritmo di crescita, già profilato nel 2017 e confermato nei primi mesi di quest'anno. Ora ci si trova di fronte a tassi di crescita lato compravendite molto più contenuti rispetto a quelli che avevano caratterizzato l'anno precedente, con una flessione dei prezzi, contrariamente a quanto previsto a fine 2017, anche se con tassi di decrescita più contenuti.

Ci sono però delle differenze tra mercati, che vedono Milano come anticipatore di una tendenza positiva, seguita da vicino da Bologna, Firenze e Venezia.



Guarda la videointervista a  
**Mauro Mordini**

### **Mauro Mordini, country manager Regus**

In questo momento gli spazi flessibili prendono sempre più piede sul mercato sia in Italia che all'estero, c'è una consapevolezza crescente da parte delle aziende che gli uffici vanno considerati in un modo diverso. Oggi si può lavorare ovunque con la tecnologia. Creare flessibilità all'interno dell'organizzazione, studiare piattaforme che mettano a disposizione spazi flessibili diventa un vantaggio economico per le aziende e per i lavoratori. Aumentano le possibilità per chi lavora di avere dei vantaggi produttivi e di soddisfazione personale. La tecnologia ci offre possibilità di lavorare anche da casa, da un'area di coworking o altri spazi gestiti. Abbiamo notato una grande consapevolezza sul fatto che lavorare soltanto da casa può diventare alienante, di conseguenza è aumentata la domanda di spazi organizzati, che offrono il vantaggio di poter lavorare dove si vuole ma appoggiandosi ad una piattaforma internazionale che permette di migliorare la propria performance.



Contenuto esclusivo

## Investire nelle infrastrutture combina rendimenti e missione sociale

Le infrastrutture attraggono sempre più investitori, perché il loro rendimento non è legato all'andamento dei mercati finanziari, di cui non subiscono la volatilità, e nemmeno all'andamento dei cicli economici. L'orizzonte temporale risulta ideale per investitori come i fondi pensione e le casse previdenziali, che per la natura stessa della loro attività ricercano occasioni di investimento che garantiscano rendimenti stabili e appetibili nel lungo periodo. **Assoprevidenza** ha riunito operatori del settore e investitori istituzionali per dialogare su questo tema. Hanno risposto alla chiamata anche Ream Sgr e il Fondo Pensione della Città del Vaticano, presenti all'incontro per discutere di sicurezza, redditività e della dimensione etica degli investimenti. Secondo la classifica mondiale della competitività stilata dal **World Economic Forum**, alla voce infrastrutture l'Italia figura al ventunesimo posto. Il deficit infrastrutturale rimane un freno allo sviluppo e alla

produzione di ricchezza, ma nel mondo rappresenta una grande opportunità, soprattutto per gli investitori istituzionali. Secondo l'**Official Monetary & Financial Institutions Forum** i grandi fondi hanno in programma a livello globale investimenti in infrastrutture per 130 miliardi di dollari entro i prossimi due anni. Molti fondi pensione americani hanno deciso di raddoppiare la quota di questa tipologia di investimenti nel loro portafoglio. Assoprevidenza si è mossa negli ultimi anni per far conoscere le caratteristiche di varie tipologie di **Fondi di Investimento Alternativi**, che nella totalità dei casi compiono investimenti nell'economia reale: fondi immobiliari, fondi di private equity, credit funds, fondi dedicati alle energie alternative, fondi votati al nuovo comparto dell'intelligenza artificiale e della robotica. L'incontro promosso da Assoprevidenza ha dato dimostrazione di coesione tra tutte le tipologie di investitori istituzionali sul tema, superando l'ambito della previdenza.

# Le interviste



Guarda la videointervista a  
**Sergio Corbello**

## **Sergio Corbello presidente Assoprevidenza**

Il tema degli investimenti nell'economia reale è quasi un tormentone della carta stampata, dei convegni, dei seminari. Come Assoprevidenza ci siamo approcciati alla questione tenendo conto di un profilo prioritario: gli enti previdenziali o gli investitori istituzionali devono assolvere alla loro mission. Se riescono ad investire in economia reale in modo coerente con la loro mission è tutto di guadagnato per il Paese. Il mondo delle casse professionali ha affrontato il tema in modo significativo, ad esempio la Cassa Forense ha fatto grosso accordo con il Fei per compiere investimenti in piccole e medie imprese a livello europeo. Il mondo della previdenza complementare è un po' più arretrato su questa tematica, non mancano esperienze di questo tipo anche negli altri reparti. Ci siamo focalizzati su un profilo che ci pare molto interessante e strettamente correlato con mission dei fondi di previdenza complementare e delle casse professionali: gli investimenti nelle infrastrutture sociali. In tutto il mondo c'è un grande bisogno di investimenti in infrastrutture, quindi si possono creare molte opportunità.



Guarda la videointervista a  
**Oronzo Perrini**

## **Oronzo Perrini direttore generale Ream Sgr**

In questi ultimi anni è cresciuto molto il confronto con gli investitori istituzionali, tenendo presente che Ream Sgr ha un azionariato rappresentativo di capitale di origine bancaria. Da circa tre anni raccogliamo interesse di investitori istituzionali in quello che è definita economia reale, ovvero mondo della sanità, i giovani, le attività imprenditoriali, il settore turistico-ricettivo. Abbiamo avviato Geras II, che valuta opportunità nelle principali città universitarie, speriamo entro fine anno di finalizzare investimenti in città importanti. L'impatto delle finalità sociali ed etiche deve essere monitorato, perché investiamo soprattutto in territori di competenza delle fondazioni nostre azioniste.



Guarda la videointervista a  
**Gianluca Leotta**

## **Gianluca Leotta, Elr Lex studio legale:**

Ci fa molto piacere che Assoprevidenza abbia scelto il nostro studio per parlare di queste tematiche, anche perché noi teniamo molto al connubio tra risparmio gestito, fondi pensione e creazione di asset alternativi, con un occhio al real estate. Questo rapporto tra prodotti nell'economia reale e investitori istituzionali è virtuoso e ha un effetto sull'economia reale molto rilevante. Negli ultimi tempi si vede più attenzione a questi temi, è provato che investimenti sull'economia reale attraverso strumenti di finanza alternativa sono profittevoli non solo per gli investitori ma anche per l'intero territorio e quindi per la nazione. Questo tipo di prodotti richiede un'accurata attenzione e in futuro ci sarà sempre più discussione per far avere il prodotto giusto agli investitori.



# AUMENTANO I PENDOLARI IN ITALIA, CIRCA 30 MLN NEL 2017

Scarica il report  
completo

Sempre più persone scelgono di viaggiare per raggiungere ogni giorno il luogo di lavoro o di studio. Il fenomeno interessa soprattutto le grandi città, indice questo che sottolinea come sempre più spesso si sceglie di vivere nei piccoli centri o nelle periferie dove i prezzi degli immobili sono più bassi.

In particolare nel 2017 si stima che circa 30 milioni di persone si sono spostate ogni giorno per raggiungere il luogo di studio o di lavoro: oltre un terzo della popolazione (il 35,5%) si è spostata per motivi di lavoro, il 18,5% per motivi di studio. Lo rileva l'Istat aggiungendo che il pendolarismo riguarda oltre la metà della popolazione residente nelle regioni del Nord e nei grandi comuni; percentuali più basse si registrano nel Mezzogiorno e nei comuni di piccole dimensioni. Negli ultimi dieci anni sono diminuiti gli spostamenti di durata inferiore ai 15 minuti (dal 49,1% del 2007 al 45,9% del 2017) e sono aumentati quelli diretti fuori comune (dal 41,6% al 44,3%), soprattutto per motivi di lavoro. Il 51,6% degli occupati si sposta al di fuori del proprio comune e circa uno su tre impiega meno di 15 minuti per raggiungere la destinazione. Si muove solo nell'ambito del proprio comune il 68,6% degli studenti e il 60,0% ha tempi di percorrenza inferiori ai 15 minuti. L'81,6% delle persone usa almeno un mezzo di trasporto per recarsi a scuola o a lavoro, soprattutto l'automobile, utilizzata dal 69,2% degli occupati come conducenti e dal

37,0% degli studenti come passeggeri.

Tra gli occupati il 73,7% usa esclusivamente mezzi privati per i propri spostamenti il 7% soltanto mezzi pubblici e il 4,1% mezzi sia pubblici sia privati. Tra gli studenti, il 38,3% usa unicamente mezzi privati, il 26,6% mezzi pubblici e il 6,1% entrambi. Si spostano a piedi il 12% degli occupati e il 27,9% degli studenti. Quasi una persona su cinque (19,1%) sceglie una forma "attiva" per gli spostamenti: va a piedi il 17,4% e in bici l'1,7%. In leggero aumento la quota di coloro che si spostano a piedi - dal 16,2% del 2007 al 17,4% del 2017 - mentre è sostanzialmente stabile l'uso del mezzo privato.

Le donne occupate scelgono modalità di mobilità più sostenibili: vanno più spesso a lavoro a piedi (14,8%), in bici (2%) o con il trasporto pubblico (9,6%). I giovani e i più istruiti si spostano di più con i mezzi pubblici o in bici. L'uso del mezzo privato per andare al lavoro è invece prevalentemente appannaggio degli uomini tra i 25 e i 44 anni e con livelli medi di istruzione. Tra gli studenti, l'utilizzo del mezzo varia in funzione della distribuzione sul territorio delle scuole di diverso ordine e grado e degli atenei. Tra i 15 e i 24 anni prevale la scelta dei mezzi pubblici mentre il 35,3% di studenti di 25 anni e più usa esclusivamente il mezzo privato. Il 7,4% di chi si sposta condivide l'auto con i colleghi di studio o di lavoro.

# In breve



## Standard & Poor's Europe a RE ITALY il 23 gennaio 2019

Per fare il punto e conoscere l'evoluzione del rating sul settore in Italia, all'ottava edizione di RE ITALY del 23 gennaio 2019 in Borsa Italiana Standard & Poor's parteciperà con il proprio responsabile europeo.

[vai alla notizia >](#)



## Sicurezza urbana: da Uni e Ingegneri Milano la nuova prassi di riferimento

La prassi di riferimento UNI/PdR 48:2018 "Sicurezza urbana – Quadro normativo, terminologia e modelli attivi per pianificare, progettare, realizzare e gestire soluzioni di sicurezza urbana" è stata al centro del convegno "Sicurezza urbana: scenari e prospettive".

[vai alla notizia >](#)



## Confedilizia: Decreto sicurezza, novità per gli affitti brevi

Novità per gli affitti brevi. Il decreto sicurezza che oggi viene convertito in legge introduce, per le locazioni e per le sublocazioni "di durata inferiore a trenta giorni", l'obbligo di comunicare alla Questura, entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate.

[vai alla notizia >](#)



## FIMAA: troppe tasse, valori immobiliari in affanno

Nonostante il secondo trimestre del 2018 abbia registrato un aumento del 4,7% delle compravendite immobiliari rispetto allo stesso trimestre del 2017, i valori immobiliari hanno continuato a calare registrando un -0,2% (dati Istat in linea con il sentiment degli operatori FIMAA). Dal 2010 i valori degli immobili sono scesi in media del 15,7%.

[vai alla notizia >](#)



### **Aeroporto Genova, da Cipe ok a piano investimenti da 12,9 mln**

Il Cipe ha dato parere positivo al piano quadriennale degli interventi per 12,9 milioni di euro di investimenti da parte della società Aeroporto di Genova SpA nel triennio 2016-2019.

[vai alla notizia >](#)



### **Turismo, 2017 anno record. Arrivi +5,3% (Report)**

Nuovo record per il turismo in Italia: a certificarlo è il report dell'Istat secondo cui nel 2017 gli esercizi ricettivi hanno registrato un nuovo massimo storico, dopo quello del 2016, con oltre 420 milioni di presenze (+4,4% rispetto al 2016) e 123 milioni di arrivi (+5,3%).

[vai alla notizia >](#)



### **Regus, -214 mln di tonnellate di CO2 entro il 2030 grazie al lavoro flessibile**

Il lavoro flessibile? Fa bene ai lavoratori, alle aziende, ma anche all'ambiente e all'aria che respiriamo. Una diffusione su vasta scala del lavoro flessibile ridurrebbe i livelli di anidride carbonica di 214 milioni di tonnellate l'anno entro il 2030, pari alla CO2 sottratta dall'atmosfera da 5,5 miliardi di alberi in dieci anni.

[vai alla notizia >](#)



### **Assogestioni, raccolta fondi in flessione a ottobre: -0,9 mld (Report)**

L'industria del risparmio gestito chiude il mese di ottobre in flessione di 0,9 miliardi di euro. E' quanto emerge dalla mappa mensile del risparmio gestito di Assogestioni, in base alla quale la raccolta netta da inizio anno si mantiene positiva per quasi 13 miliardi.

[vai alla notizia >](#)

# THE RIGHT DIRECTION TO ACHIEVE YOUR TARGET

*“Il vero viaggio di scoperta non consiste  
nel cercare nuove terre, ma nell’aver nuovi occhi” - Marcel Proust*



Esperienza, Professionalità e Competenza rendono REAAS  
il partner di riferimento tecnico per il settore immobiliare.

Per dare grandi opportunità è necessario affrontare grandi  
problemi e risolverli.



**REAAS**  
**Real Estate Asset  
& Assurance Service Spa**  
Via Privata Maria Teresa, 8 | 20123 Milano  
Via Leonida Bissolati, 20 | 00187 Roma  
info@reaas.it - www.reaas.it

**REAAS uk**  
**Real Estate Asset  
& Assurance Service Ltd.**  
7/10 Chandos Street Cavendish Sq.  
London W1G9DQ | UK  
www.reaasuk.com

**REAAS**  
The difference is performance