



**Property:
un rischio su cui
non è più possibile
fare affidamento**



Francesca Zanatta
Portofolio Manager

I cambiamenti sociali, ambientali e politici stanno provocando mutamenti sostanziali nei rischi property.

Panoramica

Il ramo property è sempre stato il ramo assicurativo reputato più “comprensibile” e prevedibile tanto che è sottoscritto da oltre 300 anni. Riflettendo gli attuali cambiamenti sociali, politici e ambientali rischi property stanno diventando sempre meno prevedibili.

Secondo Unpredictability Index di QBE, viviamo in un mondo poco prevedibile per chi fa Business.

L'imprevedibilità si è accentuata in particolare negli ultimi venti anni, per diverse cause: peggioramento della stabilità politica, ricadute economiche e politiche derivanti da crisi finanziarie, sviluppo tecnologici, ed in ultimo la Brexit.

Il
2010
è stato l'anno più
imprevedibile degli ultimi
tre decenni

Indice di Imprevedibilità QBE

Il quadro generale

Tutti questi cambiamenti hanno profonde implicazioni per il ramo Property. Le industrie, gli uffici e gli edifici pubblici seppur sembrano solidi, sono sorprendentemente vulnerabili ai cambiamenti.

Fattori sociali, politici, economici e ambientali in continua e rapida trasformazione modificheranno sempre più spesso dove e cosa costruiamo e il modo in cui utilizziamo gli edifici.

I progressi tecnologici non solo stanno cambiando il modo in cui operano le aziende, ma stanno anche portando ad un cambiamento nella cultura del lavoro. I diversi modelli lavorativi e l'agilità della forza lavoro sono incrementati dai progressi nella comunicazione.

Si prevede che entro il 2050 il

68%

della popolazione mondiale vivrà nelle città.

La "globalizzazione" del property avrà conseguenze anche sui rischi fisici e politici. La maggior parte delle città in rapida crescita si trovano in Africa e in Asia.

Lo sviluppo in aree soggette a catastrofi naturali sta modificando l'impatto degli eventi atmosferici e degli eventi catastrofici in termini di danni fisici portandoli ad una magnitudo mai vista prima. Secondo i dati forniti da Swiss Re, il costo delle catastrofi naturali è in costante aumento, infatti gli eventi atmosferici estremi nel 2017 e 2018 sono costati in tutto 487 miliardi di \$.

L'imprevedibilità in ambito politico è concatenato anche allo sviluppo immobiliare, poiché l'incertezza generalmente spinge gli investitori ad adottare un atteggiamento di attesa prima di impegnarsi in nuovi progetti.

I fattori economici e politici influenzano anche il tasso di

occupazione degli immobili, poiché un maggior numero di immobili vuoti o vuoti più a lungo, creano un profilo di rischio completamente diverso da quello degli immobili in uso.

Assicurazione Property QBE

Vi protegge da danni alle cose e da eventuali conseguenti interruzioni.

qbeitalia.com/prodotti



Secondo PWC, i rapidi cambiamenti nella tecnologia digitale continueranno a ridurre la domanda di spazi commerciali e di uffici, ma aumenterà la domanda di magazzini innovativi sempre più vicini al cliente.

La questione ecologica

La nuova consapevolezza ecologica è un importante driver per il rischio property. La necessità di ridurre le emissioni ed il consumo energetico, ad esempio, porterà a una progettazione ed alla creazione di materiali innovativi, che potrebbero avere caratteristiche di rischio diverse da quelli attualmente in uso.

Per molti fabbricati è già attuale la tendenza di utilizzare l'energia verde (compresi il recupero di calore e i parchi solari), riducendo così il consumo di acqua e la dipendenza da forme di energia classiche.

Potenzialmente, il rispetto e la richiesta di standard ambientali ed ecologici più elevati porterebbero ad abbreviare la vita degli edifici,

rendendoli obsoleti o antieconomici in breve tempo. Secondo il rapporto "World Green Buildings Trend" Una percentuale sempre crescente di nuove costruzioni è "verde": gli intervistati hanno dichiarato che la maggior parte delle nuove costruzioni sarà verde entro il 2021, mentre nel precedente survey del 2018 questa percentuale era ferma al 27%.



Tenere il passo

La velocità e la complessità del cambiamento di oggi è una sfida per i proprietari di immobili. Gli edifici sono progettati e costruiti con uno scopo specifico, ma vista la loro lunga durata, cambiano destinazione d'uso molte volte mentre le attrezzature e i macchinari diventano rapidamente obsoleti a causa dei cambiamenti tecnologici, dei mutamenti legali e delle differenti regole ambientali.

I nuovi modelli di business, le nuove tecnologie e le nuove norme ambientali influenzeranno la domanda di alcuni tipi di immobili commerciali. Secondo PWC, i rapidi cambiamenti nella tecnologia digitale continueranno a ridurre la domanda di spazi commerciali

e di uffici, ma aumenterà la domanda di magazzini innovativi sempre più, vicini al cliente.

Ad esempio, lo shopping online ha portato al declino dello shopping tradizionale e alla creazione di enormi centri logistici automatizzati.

Gli Edifici più vecchi possono aver bisogno di essere ristrutturati per adeguarsi ai nuovi standard, ed alle nuove destinazioni d'uso infatti, negli ultimi anni molti siti industriali sono stati trasformati in spazi residenziali, commerciali e uffici.

La velocità nel cambiamento entra in gioco anche post sinistro.

Sempre più spesso le aziende che hanno subito una perdita vogliono flessibilità nella ricostruzione di un impianto o nella sostituzione attrezzature così da poter adeguarsi ai progressi tecnologici o le opzioni ambientali.



**The QBE
Unpredictability
Index**

Prossimamente...

Sii il primo a ricevere una copia dell'indice di imprevedibilità QBE quando viene pubblicato.

qbeitalia.com/imprevedibilita

Edifici per robot

La tecnologia sta avendo una grande influenza su come e dove lavoriamo. Grazie ai progressi nella comunicazione e nelle tecnologie, le persone passano meno tempo in azienda e negli uffici e sempre più tempo a lavorare in viaggio o da casa.

Secondo il rapporto dell'Office of National Statistics britannico e del rapporto Freelancing in America, nei prossimi anni più della metà della forza lavoro nel Regno Unito e negli Stati Uniti lavorerà a distanza.

L'automazione è un altro fattore che influenza l'uso degli edifici infatti la robotica sta sostituendo sempre più spesso i lavoratori nelle fabbriche e

Il numero di robot è aumentato del 114% negli ultimi cinque anni e dovrebbe raddoppiare nuovamente entro il 2021.

negli uffici. Secondo l'International Federation for Robotics - il numero di robot è aumentato del 114% negli



Nello stabilimento di produzione di rasoi elettrici Philips nei Paesi Bassi il numero di robot è superiore a quello degli esseri umani 14-1.

ultimi cinque anni, e si prevede che raddoppierà nuovamente entro il 2021. Diverse aziende hanno adottato le cosiddette fabbriche "lights-out", sono completamente automatizzate. Per esempio il numero di robot è superiore a quello degli esseri umani (14-1) nello stabilimento di produzione di rasoi elettrici Philips nei Paesi Bassi, mentre solo quattro persone

supervisionano i robot nello stabilimento giapponese di robotica Fanuc di Oshino.

L'automazione e la robotica cambieranno le coperture assicurative nel ramo property.: una maggiore dipendenza dalla tecnologia farà aumentare l'attenzione sui rischi di guasto dei macchinari e sull'interruzione



dell'attività. Gli impianti e le attrezzature stanno diventando sempre più complessi e di valore superiore rispetto al passato e la riparazione o la sostituzione degli stessi può richiedere molto più tempo.

Una sfida per il rischio incendio. È Anche l'aumento della componentistica elettronica e della complessità dei macchinari che, creando maggior calore hanno intrinseco il rischio di generare incendi.

Le nuove fabbriche e centri logistici sono progettate più sull'efficienza tecnologica, piuttosto che sull'uomo:

l'assenza di dipendenti può influire sulla gravità di un sinistro, in quanto la minore presenza di persone significa doversi affidare a sistemi di rilevazione incendi; in caso d'incendio, l'essere umano interrompe l'uso degli strumenti, ma può accadere che i robot continuino ad operare durante l'incendio, accelerandone la diffusione.

Nonostante i progressi nella gestione dei rischi e nella regolamentazione della sicurezza nel corso degli anni, Il mercato ha registrato un aumento delle richieste di risarcimento per incendi in strutture commerciali

Nonostante i progressi nella gestione dei rischi e nella regolamentazione della sicurezza nel corso degli anni, Il mercato ha registrato un aumento delle richieste di risarcimento per incendi in strutture commerciali.

dove i macchinari/elettronica e la ristrutturazione degli edifici hanno avuto un ruolo importante in molti grandi sinistri.

Conclusione

Man mano che gli edifici e le fabbriche diventano sempre più “intelligenti”, è probabile che l'imprevedibilità dei rischi cui è esposto il settore property si moltiplichi.

Con la modifica dell'uso degli edifici, l'aumento dell'automazione ed una tendenza verso soluzioni più ecocompatibili, la natura delle coperture property sta cambiando. Così come stanno cambiando le tecniche di mitigazione del rischio. Il settore assicurativo si è distinto per oltre tre secoli nella copertura del rischio property, ma oggi più che mai emerge con forza

l'importanza della gestione del rischio: i meccanismi di risk transfer continueranno ad essere un punto fondamentale per la sicurezza delle aziende, ma, di fronte alla crescente imprevedibilità del mercato sarà la combinazione di assicurazione e ingegneria del rischio a portare le aziende a superare i capricci di un panorama in continua evoluzione.



Contattaci

Se non ti sei già registrato per ricevere la serie Unpredictability, puoi farlo su:

qbeitalia.com

maggio 2019

QBE Italy
Via Melchiorre Gioia 8
20124 Milan
Italy

T: +39 02 3626 3500 | qbemilan@it.qbe.com

QBE European Operations è un nome commerciale di QBE UK Limited, QBE Underwriting Limited e QBE Europe SA/NV. QBE UK Limited sono entrambi autorizzati dalla Prudential Regulation Authority e regolati dalla Financial Conduct Authority e dalla Prudential Regulation Authority. QBE Europe SA/NV. IVA 0690 537 456. RPM/RPR Bruxelles, IBAN n. BE53949007944944353 e SWIFT/BIC n. HSBCBEBB, è autorizzata dalla Banca Nazionale del Belgio con il numero di licenza 3093.