

L'INDAGINE TECNOBORSA 2021:

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'

LA CASA DOPO IL COVID-19

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

I tre grandi temi affrontati sono: le caratteristiche delle dotazioni presenti in casa, il grado di soddisfazione nei confronti dell'immobile in cui si vive e il mutato *sentiment* verso abitazione, condominio, zona e Comune di residenza attuali a seguito della pandemia e del nascere di nuove esigenze e desideri di cambiamenti.

1. Introduzione

A distanza di due anni **Tecnoborsa** è tornata sul tema dell'abitare nelle sei maggiori città italiane¹. Mai come in quest'ultimo periodo si sono verificati fenomeni che hanno influito e influiranno sul modo di vivere la propria casa, alla luce dell'emergenza determinata dal Covid-19 che, a partire da marzo 2020, prima ci ha inaspettatamente costretti tra le mura domestiche condividendo come non mai la quotidianità e gli spazi con familiari, coinquilini e vicini; in molti casi ha dettato legge sul nostro lavoro, anche qui obbligandoci ad adattare le nostre case a ufficio o a seguire lezioni da remoto senza poter uscire; per questo stesso motivo molte delle nostre attività sono state ridotte al minimo, dalla spesa allo sport, tutti fattori che hanno aumentato la consapevolezza dell'importanza del luogo ove si vive, mettendone in luce pregi e difetti.

Dunque, **Tecnoborsa** non poteva non rilevare questi fenomeni quanto mai d'attualità, potendo contare su un campione di 2.657 famiglie italiane residenti nelle sei grandi città. I tre grandi temi affrontati sono stati: le caratteristiche delle dotazioni presenti in casa – non dimentichiamo che mai come ora la tecnologia ha agevolato le nostre attività *indoor* – il grado di soddisfazione nei confronti della casa in cui si vive e, fattore fondamentale, il mutato *sentiment* verso abitazione, condominio, zona e persino Comune di residenza attuali, a seguito della pandemia e del nascere di nuove esigenze e desideri di cambiamenti.

2. Caratteristiche e dotazioni della casa

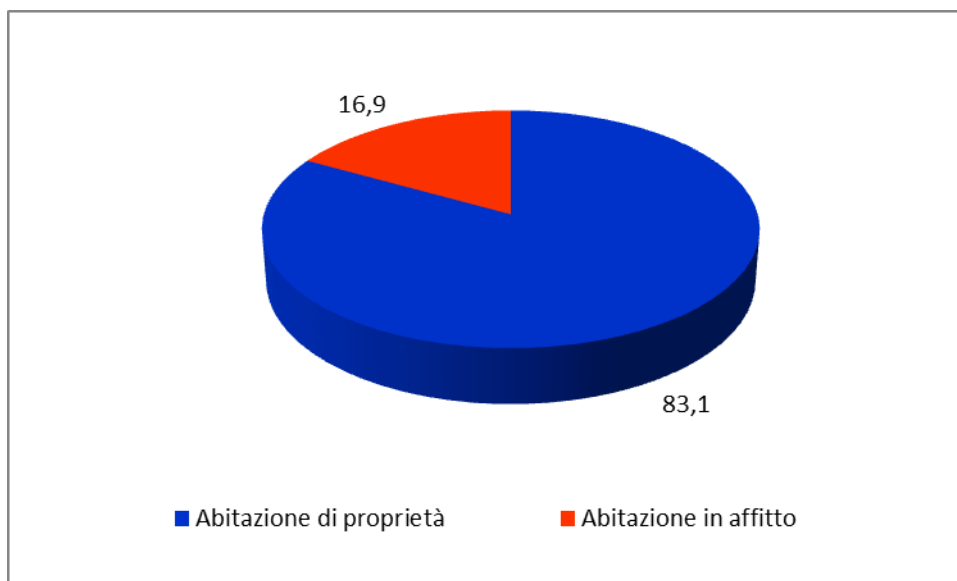
Una volta di più – con l'83,1% – si conferma l'elevata percentuale delle famiglie italiane che possiedono una casa di proprietà, caratteristica tutta nostrana rispetto agli altri Paesi europei. Guardando al dettaglio delle grandi città qui prese in esame Roma è decisamente sopra la media quanto a proprietà immobiliare (85,9%), mentre quella più significativamente sotto la media è Torino (79,5%). Di conseguenza, per quanto riguarda le locazioni, Roma è l'unica sotto la media e Torino spicca tra le altre che superano comunque il valore medio (*graf. 1*).

GRAFICO 1

TITOLO DI GODIMENTO DELLA PROPRIA ABITAZIONE

(Val. %)

¹ Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova



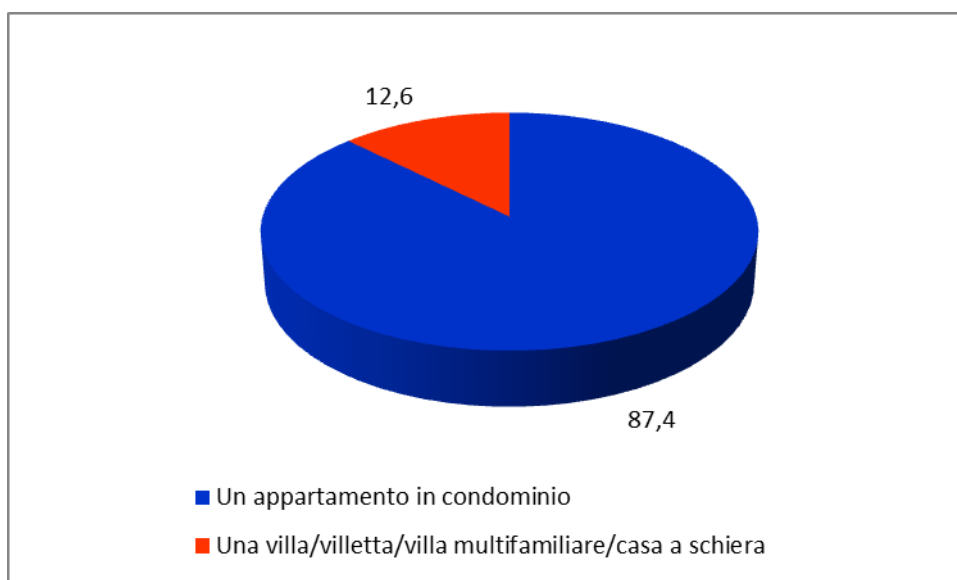
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili residenziali predominano gli appartamenti in condominio (87,4%) con un valore maggiore che si registra a Torino (89,8%), seguita da Palermo e Genova (88,1% e 87,9%), mentre a Milano (14,3%) e a Roma (13,7%), sono sopra la media le famiglie che preferiscono soluzioni indipendenti dell'abitare (*graf. 2*).

GRAFICO 2

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

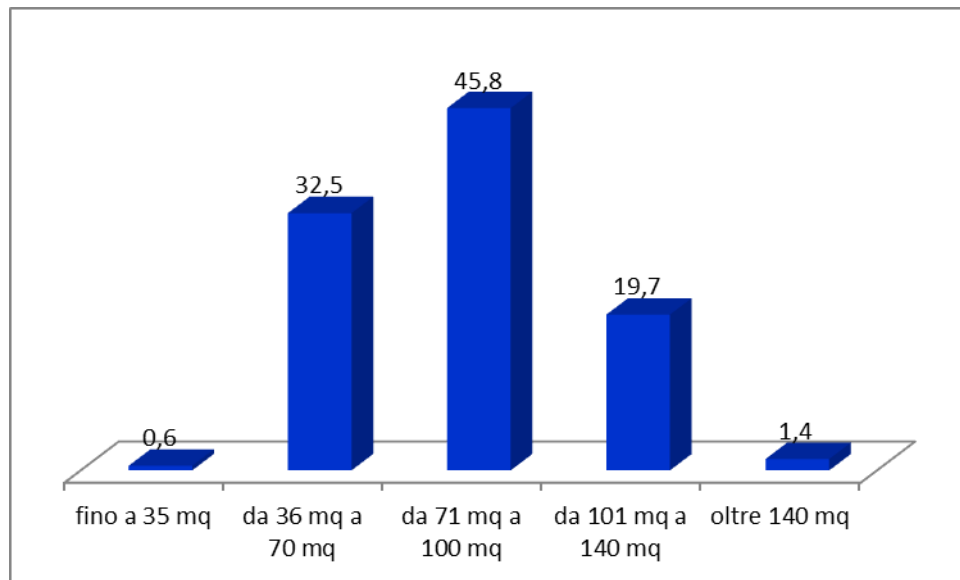
Come sempre, la tipologia prevalente abbraccia le metrature che vanno dai 71 a 100 mq che, sommate a quelle dei 36/70 mq, arrivano a una percentuale del 78,3%: Rispetto a questi valori

Napoli e Palermo superano il 50% per la case tra i 71 e i 100 mq, Milano e Torino superano il 37% per le case fra i 36 e i 70 mq mentre, per gli immobili più ampi che oscillano tra i 101 e i 140 mq si incontrano Milano, Genova e Roma, tutt'e tre al di sopra del 20%; infine, gli immobili oltre i 140 mq superano il 2% solo a Palermo (*graf. 3*).

GRAFICO 3

DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

(Val. %)



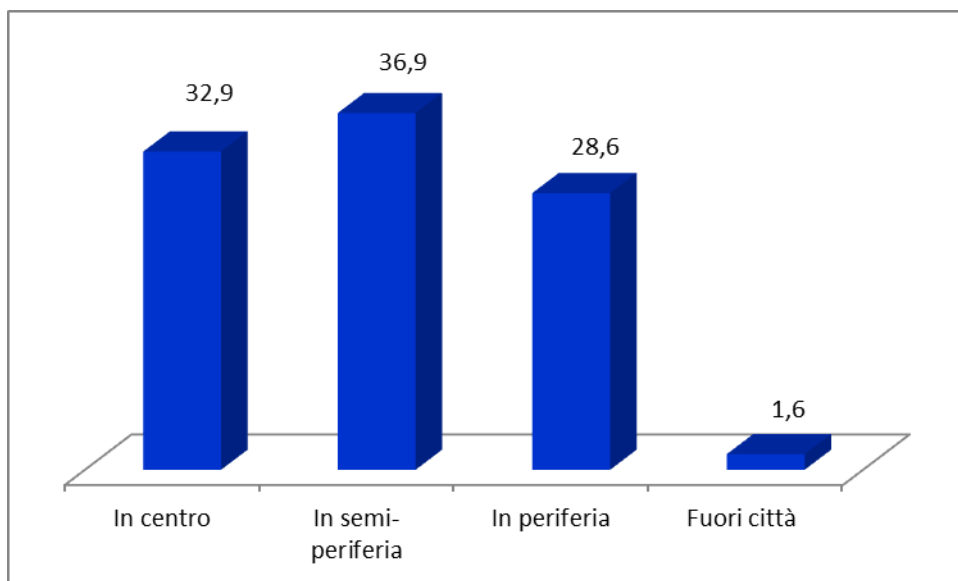
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Circa il 70% degli immobili residenziali si trova in centro o nella semi-periferia delle sei grandi città prese in esame. Per quanto riguarda il centro, Napoli e Palermo superano la media in modo significativo, mentre per la semi-periferia spicca Milano con il suo *hinterland*; Roma è sopra la media per le case in periferia e, per quanto riguarda le case fuori città, è sopra la media insieme a Torino (*graf. 4*).

GRAFICO 4

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

(Val. %)

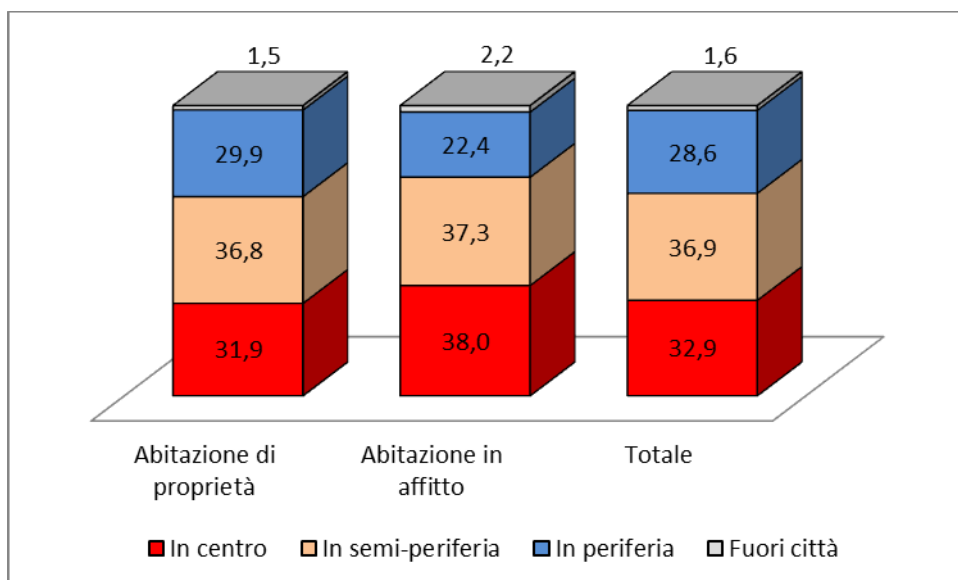


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Analizzando da vicino gli immobili secondo il titolo di godimento rispetto all'ubicazione degli stessi, emergono le abitazioni in affitto in centro, mentre sono decisamente sotto la media in periferia (graf. 5).

GRAFICO 5

TITOLO DI GODIMENTO RISPETTO ALL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto riguarda gli interni delle abitazioni, circa l'89% di queste ha un solo bagno e il 58,6% ha una sola camera da letto, l'80% non ha un ambiente vero e proprio per lo studio e il 36,7% non ha

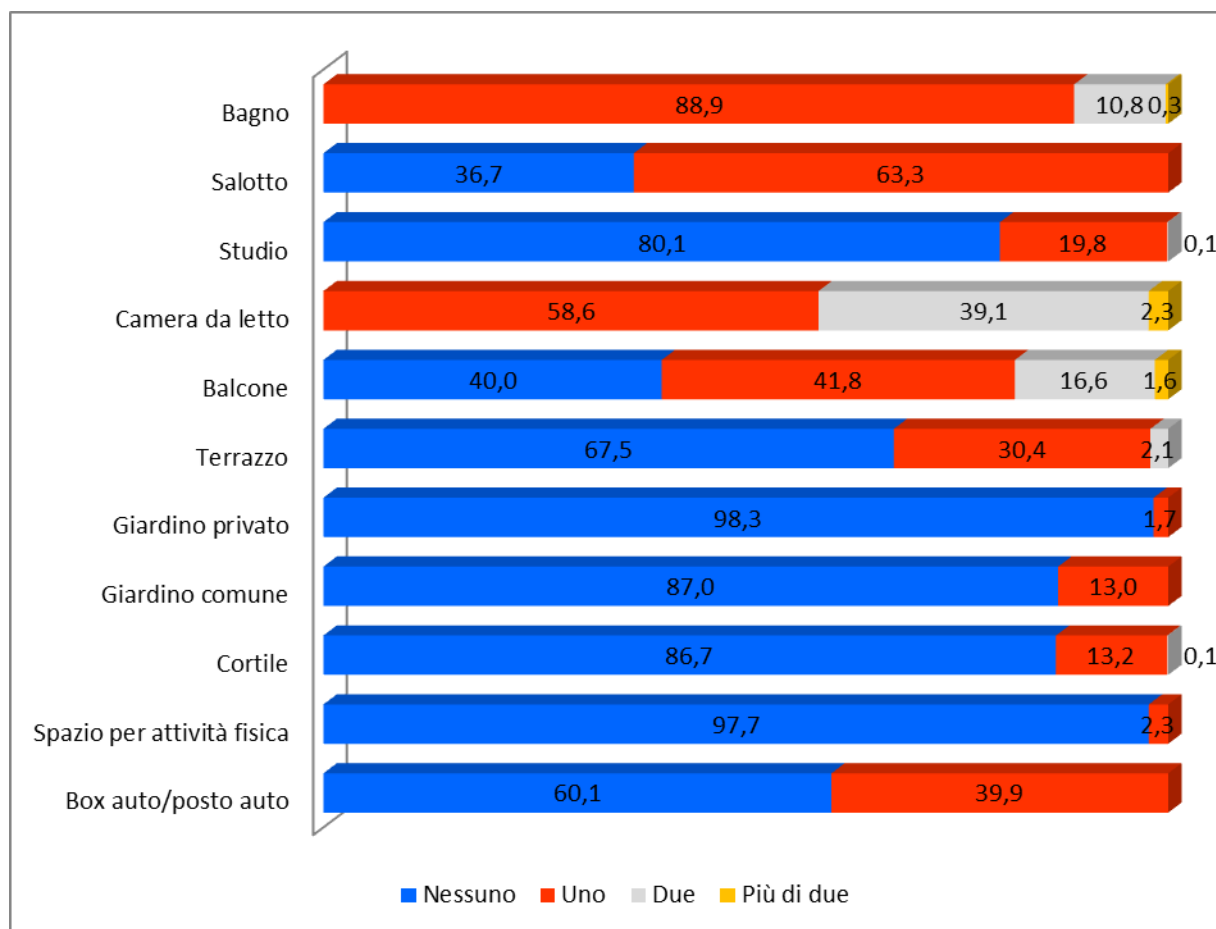
un salotto, dunque prevale il living con la cucina a vista – però, c'è da notare un 2,3% di case dotate di uno spazio per l'attività fisica.

Per quanto riguarda le dotazioni esterne, il 40% delle case non possiede neanche un balcone, né un terrazzo per il 67,5%; per quanto riguarda il verde un 13% circa usufruisce di un giardino o un cortile comune e solo l'1,7% ha un giardino privato; infine, circa il 60% delle abitazioni non ha un box o un posto auto di pertinenza (graf. 6).

GRAFICO 6

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

(Val. %)



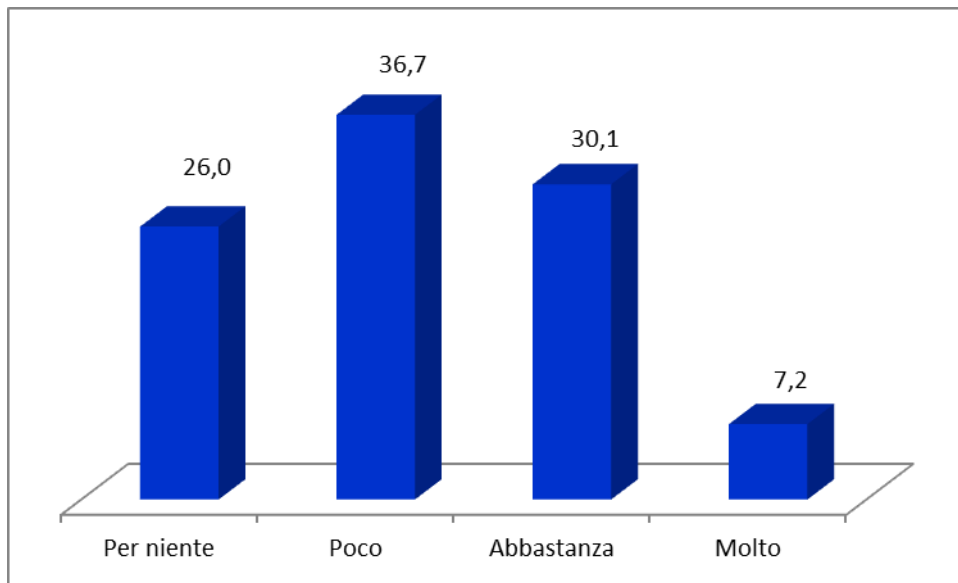
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

Il periodo appena trascorso, e non ancora finito, ha posto l'accento sulla necessità di poter lavorare e/o seguire attività didattiche da casa propria – si tenga presente che in circa il 44% delle famiglie intervistate c'è o c'è stata almeno una persona in *smart working* o Dad: in particolare, nel 9,9% una persona, nel 31,9% due persone e nel 2,5% tre o più persone – e attualmente circa due terzi della famiglie intervistate ritengono che la propria casa sia poco o per niente adatta a tal fine; di contro, il 30,1% si è trovato abbastanza preparato in questo frangente e addirittura il 7,2% si è trovato bene nello svolgere le proprie attività lavorative o didattiche tra le mura domestiche. Torino

e Genova si sono trovate molto impreparate a riguardo, Palermo è risultata mediamente organizzata in casa con alcuni giudizi anche molto favorevoli, mentre Roma si è collocata a cavallo tra poco e abbastanza attrezzata; infine, Milano è sopra la media per coloro che si sono trovati persino molto bene (graf. 7).

GRAFICO 7

FRUIBILITA' DELL'IMMOBILE PER LAVORARE
E/O SEGUIRE ATTIVITÀ DIDATTICHE A DISTANZA
(Val. %)

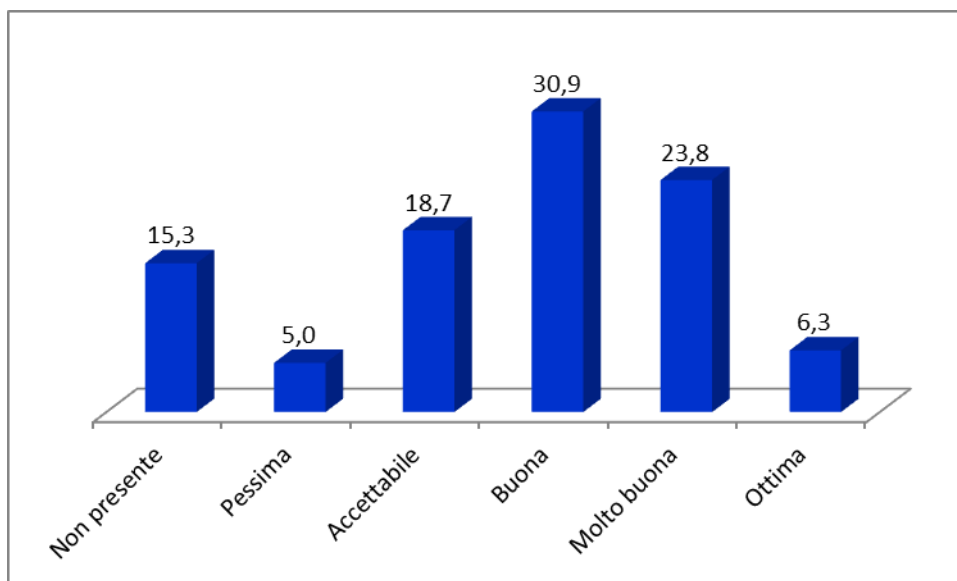


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

L'adeguamento tecnologico è stato il vero banco di prova in questa stagione per poter svolgere attività specifiche come lavoro, scuola o formazione da casa propria e, sotto questo profilo, le famiglie hanno dovuto testare la bontà della connessione Internet a disposizione: c'è stato un 15,3% di famiglie che si è dichiarata assolutamente sprovvista di collegamento alla Rete, ma bisogna dire che di questo gruppo fa parte un'ampissima fetta di ultra settantaquattrenni che, forse, non ne sentono la necessità; solo un 5% ha lamentato una pessima qualità della connessione, mentre il restante 71% l'ha valuta da accettabile a ottima, segno che nelle case ubicate nelle maggiori città ormai Internet è qualitativamente e quantitativamente presente (graf. 8).

GRAFICO 8

PRESENZA E QUALITÀ DELLA CONNESSIONE INTERNET
(Val. %)



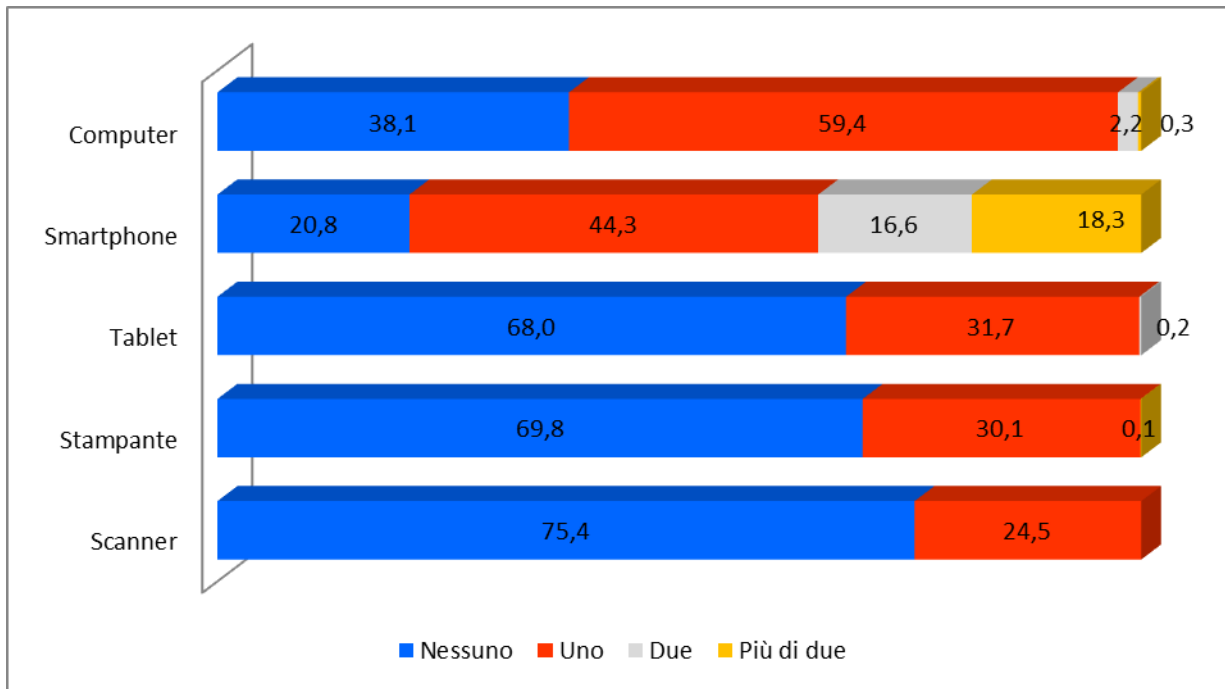
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando a vedere da vicino quali siano i supporti tecnologici presenti nelle nostre abitazioni, lo *smartphone* la fa da padrone poiché il 79,2% ne possiede almeno uno o più, anche se il 61,2% degli anziani intervistati ha affermato di non possederne proprio; segue il PC con il 61,9% di presenze e, anche qui, chi non ne possiede appartiene prevalentemente alle fasce di età più avanzata; il 68% non possiede un *tablet* e questa percentuale sale al 75% per le persone fra i 65 e i 74 anni e al 93,5% per gli ultra settantaquattrenni; infine, quasi il 70% non possiede una stampante – valore che raggiunge il 92% fra gli ultra settantaquattrenni – e il 75,4% non ha uno *scanner* – ovvero l'86,4% delle persone fra i 65 e i 74 anni e addirittura il 96% degli ultra settantaquattrenni (*graf. 9*).

GRAFICO 9

SUPPORTI TECNOLOGICI DEGLI ABITANTI DELL'IMMOBILE

(Val. %)



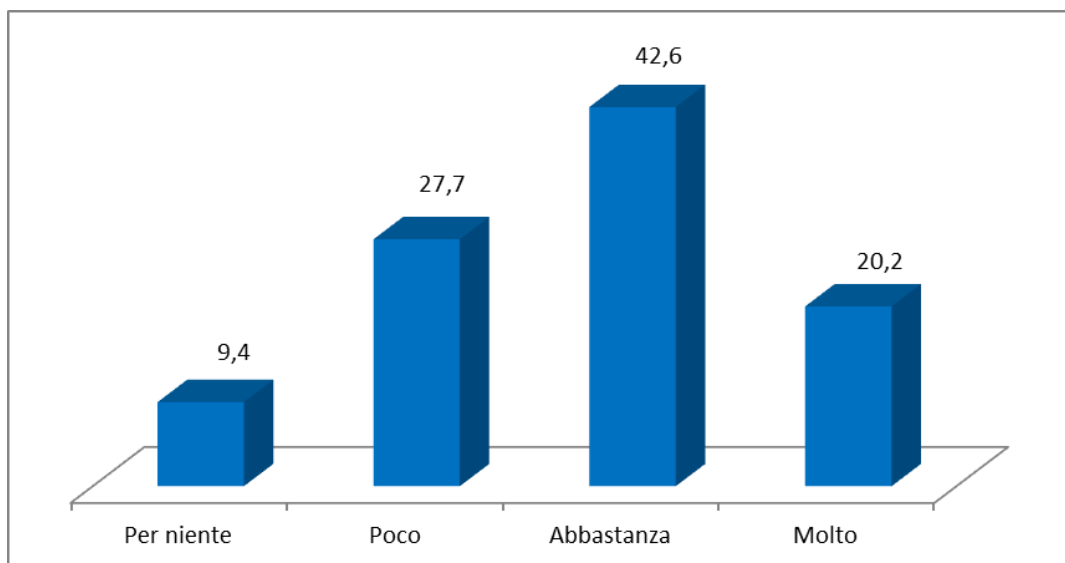
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

2. Grado di soddisfazione per la propria abitazione

Per quanto riguarda l'insieme degli elementi che oggi concorrono in generale a esprimere una certa soddisfazione per la propria casa, il 62,8% si è dichiarato effettivamente contento, e non è poco, però a Napoli c'è un certo malcontento che investe l'11,1% degli intervistati, mentre Torino è sopra la media con il 23,8% di coloro che sono molto soddisfatti. C'è da notare che i meno soddisfatti della propria casa risultano essere i più giovani (*graf. 10*).

GRAFICO 10

GRADO DI SODDISFAZIONE GENERALE PER L'IMMOBILE IN CUI SI VIVE
(Val. %)

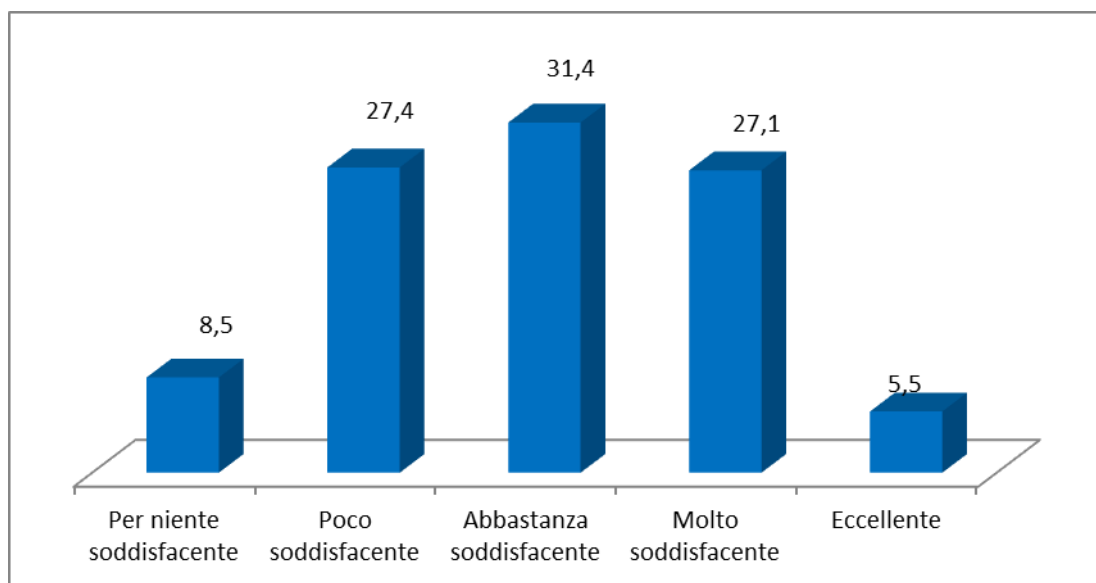


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Entrando nel particolare, gli spazi interni hanno incontrato il favore del 32,6% delle famiglie che si dichiarano assai soddisfatte, invece, il 31,4% si accontenta mentre il 36% è alquanto scontento. Anche qui i più insoddisfatti sono residenti a Napoli, mentre a Genova e Roma c'è maggior soddisfazione (graf. 11).

GRAFICO 11

GRADO DI SODDISFAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL'IMMOBILE
(Val. %)

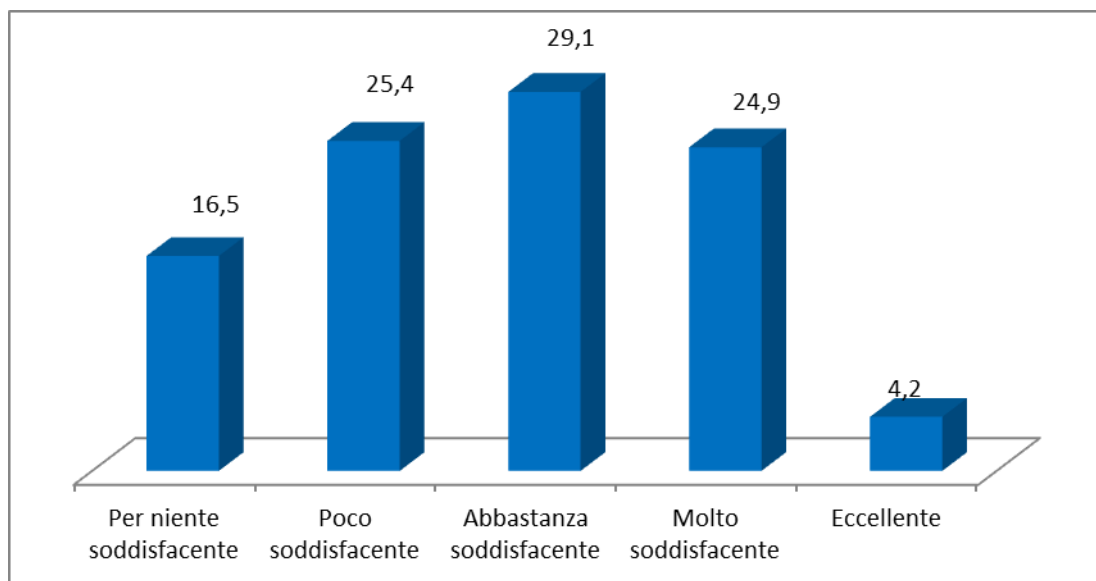


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La situazione si fa più critica quando si vanno a valutare gli spazi esterni, perché in questo campo il malcontento cresce fino al 41,9%, il 29,1% tutto sommato si accontenta e il restante 29,1% si trova bene (graf. 12).

GRAFICO 12

GRADO DI SODDISFAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI DELL'IMMOBILE
(Val. %)

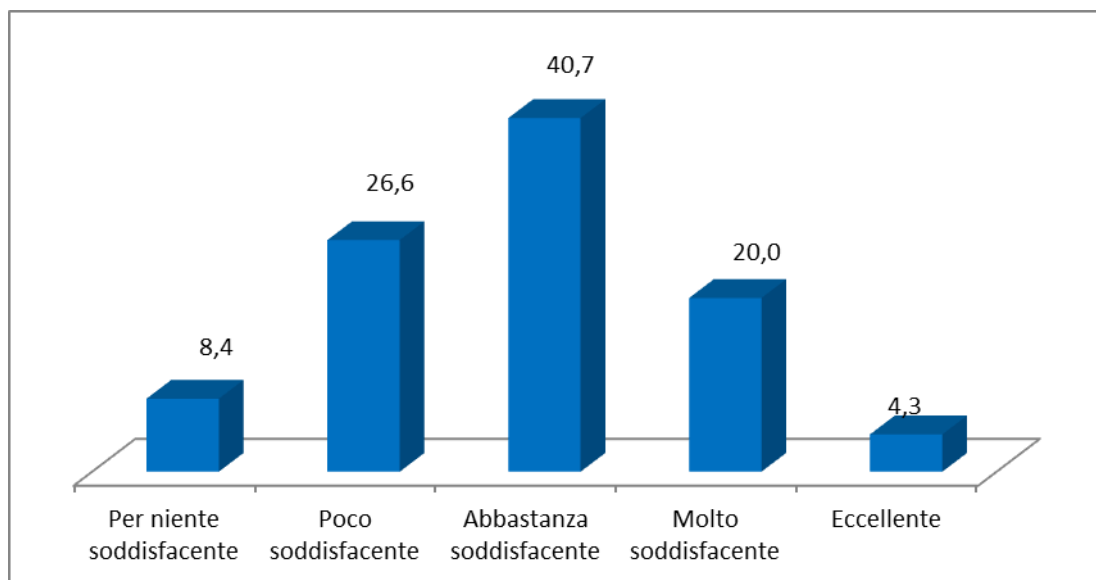


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Quanto alla luminosità dell'appartamento in cui si vive, il 24,3% è molto soddisfatto, una buona fascia, pari al 40,7%, non si lamenta e, infine, il 35% è scontento (graf. 13).

GRAFICO 13

GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA LUMINOSITA' DELL'IMMOBILE (Val. %)



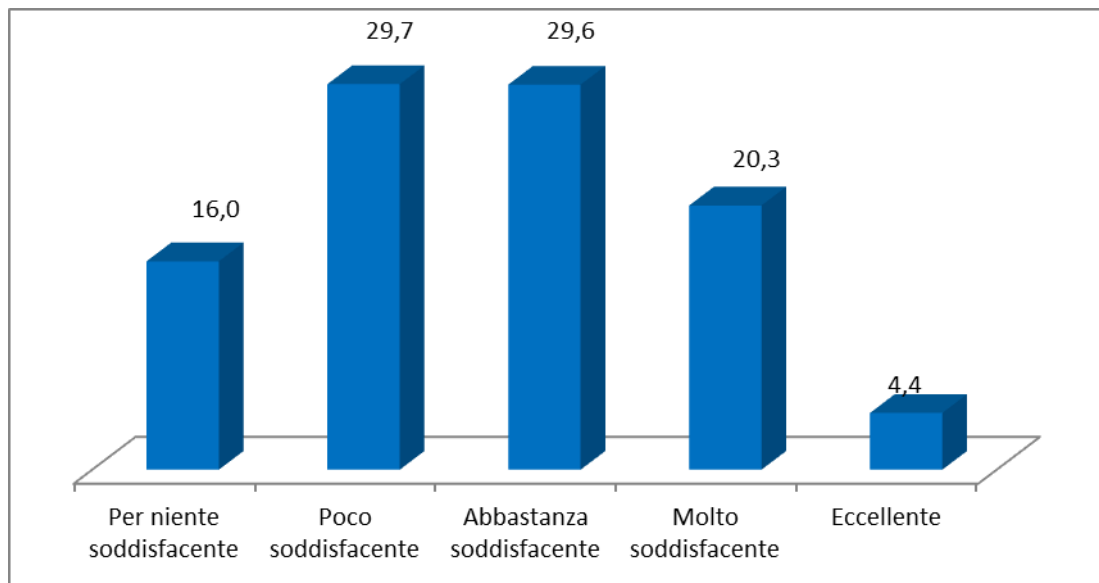
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Altra nota dolente è la rumorosità della zona in cui si vive: il 45,7% è scontento, il 29,6% ritiene sopportabile il livello sonoro circostante e, invece, c'è un 24,7% che non ha problemi a riguardo (graf. 14).

GRAFICO 14

LIVELLO DI RUMOROSITA' DELLA ZONA DOVE E' UBICATO L'IMMOBILE

(Val. %)



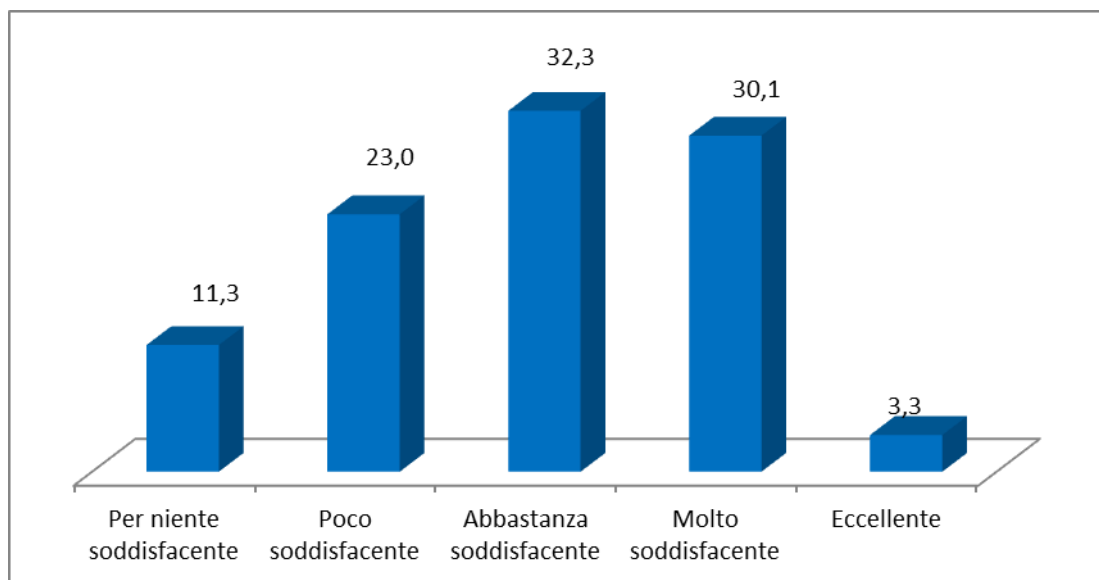
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La situazione migliora a proposito dei rumori molesti derivanti dal vicinato: il 34,3% si lamenta dei vicini, il 32,3% li trova sopportabili e il 33,4% non avverte fastidi (*graf. 15*).

GRAFICO 15

LIVELLO DI RUMOROSITA' DEI VICINI

(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

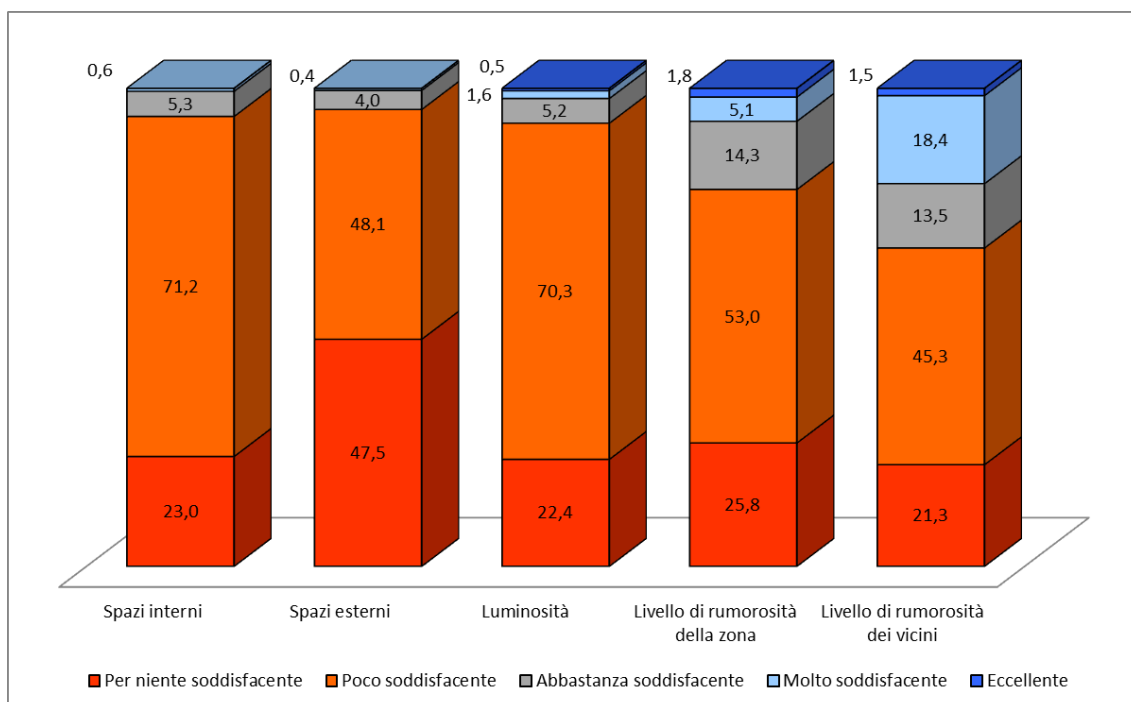
Andando a sondare più da vicino coloro che si sono dichiarati poco o per niente soddisfatti complessivamente della casa in cui vivono, per il 95,6% il malcontento dipende dalla carenza di

spazi esterni, per il 94,2% deriva dalla cattiva distribuzione degli spazi interni e per il 92,7% dalla mancanza di luminosità; invece, la rumorosità della zona scende al 78,% e quella dei vicini al 66,6%, il che vuol dire che i primi tre fattori sono quelli che incidono maggiormente sull'opinione negativa circa la propria casa (graf. 16).

GRAFICO 16

GRADO DI SODDISFAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE TRA COLORO CHE SONO POCO/PER NIENTE SODDISFATTI DELLA PROPRIA ABITAZIONE (100=Coloro che sono poco/per niente soddisfatti della propria abitazione)

(Val. %)

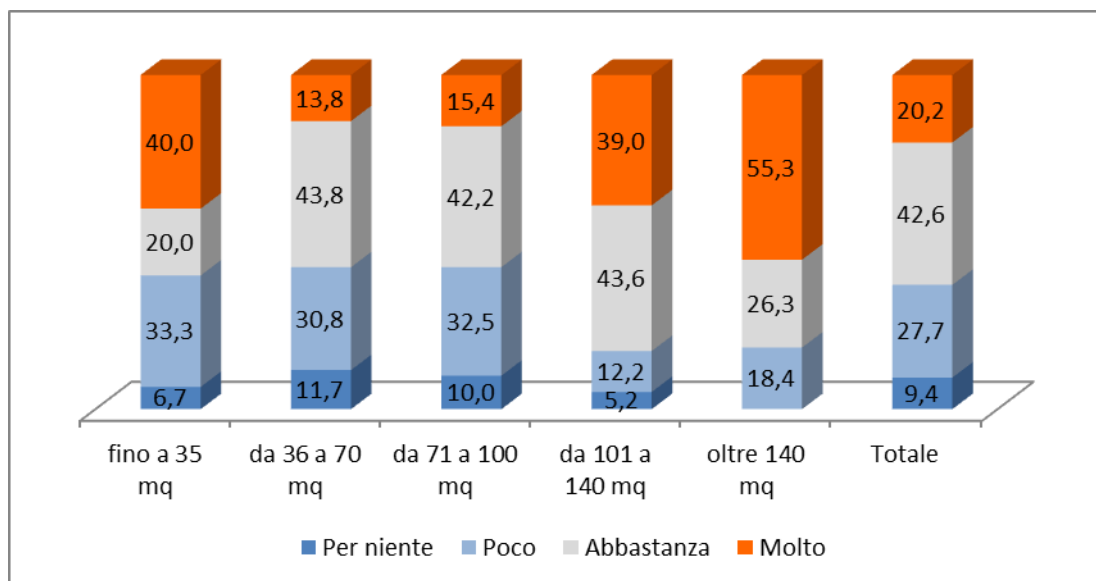


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Rispetto alle dimensioni dell'immobile, i più insoddisfatti sono coloro che abitano in residenze che arrivano fino ai 100 mq e raggiungono per ciascuno dei tre tagli minori circa il 40%; invece, il gradimento migliora tra coloro che vivono avendo a disposizione dai 100 mq in su e, addirittura, più della metà di costoro è molto soddisfatta se vive in una casa che supera i 140 mq; dunque, a quanto pare, lo spazio fa la felicità di chi ne può usufruire in casa (graf. 17).

GRAFICO 17

GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA DIMENSIONE (Val. %)



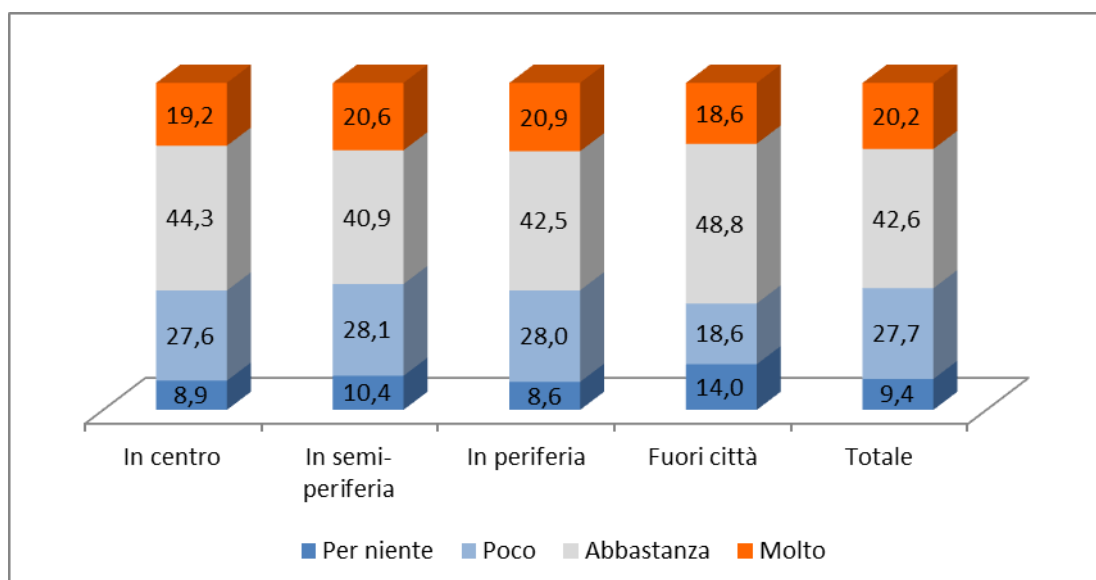
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Diversamente, la zona non sembra influire molto sugli umori attuali delle famiglie, probabilmente perché non si è trattato di una scelta obbligata, pur essendo comunque a monte quando si acquista un immobile e si prendono in considerazione i servizi che offre in base alle esigenze del nucleo familiare (graf. 18).

GRAFICO 18

GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'ABITAZIONE RISPETTO ALLA ZONA

(Val. %)



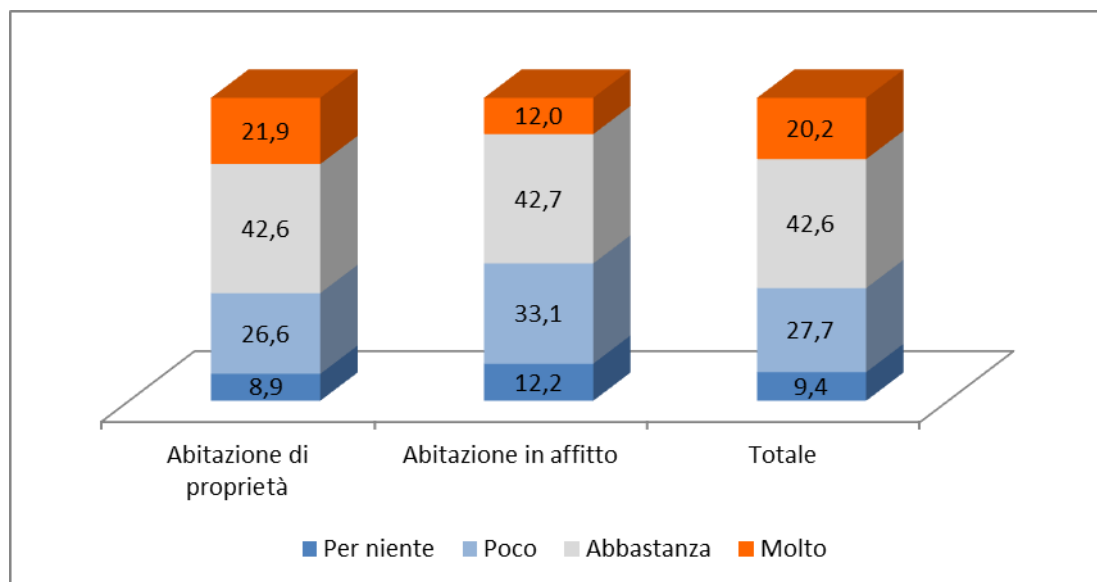
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il titolo di godimento, invece, è correlato al grado di soddisfazione degli individui, perché il 45,3% di chi vive in locazione si è dichiarato poco o per niente soddisfatto, contro il 35,5% di coloro che

vivono in una casa di proprietà e hanno effettuato una scelta più ponderata, avendo avuto a disposizione quantomeno un capitale iniziale da investire (graf. 19).

GRAFICO 19

GRADO DI SODDISFAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL TITOLO DI GODIMENTO (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

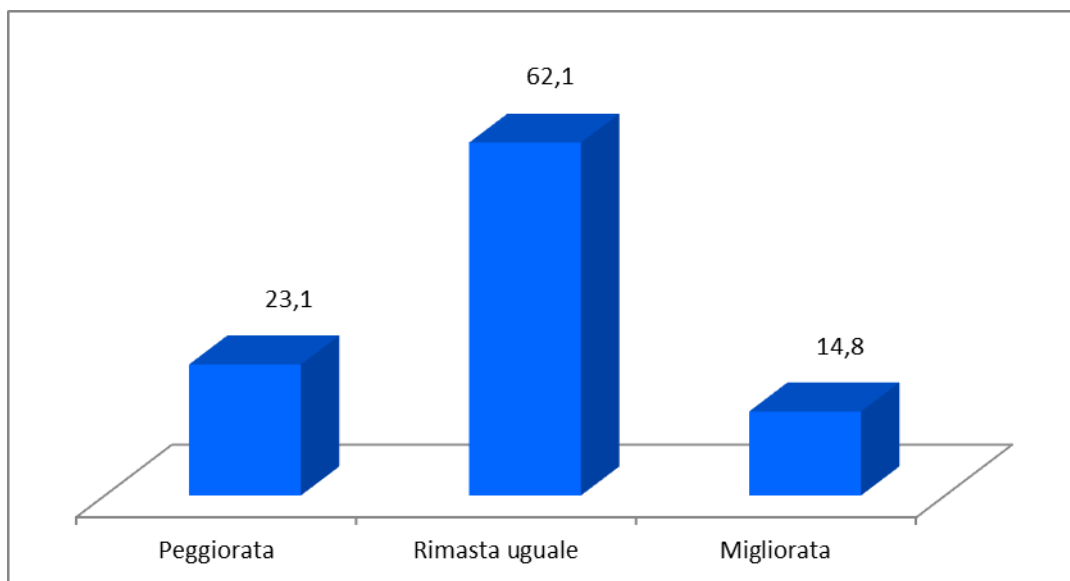
3. Com'è cambiato il rapporto con la propria casa delle famiglie italiane nelle sei maggiori città dopo oltre un anno di convivenza con il Covid-19

3.1. La percezione della casa

A causa dell'emergenza sanitaria il 23,1% delle famiglie intervistate ha dichiarato che è peggiorata la percezione della propria abitazione; per il 62,1% è invece rimasta invariata e solo per il 14,8% è migliorata (graf. 20).

GRAFICO 20

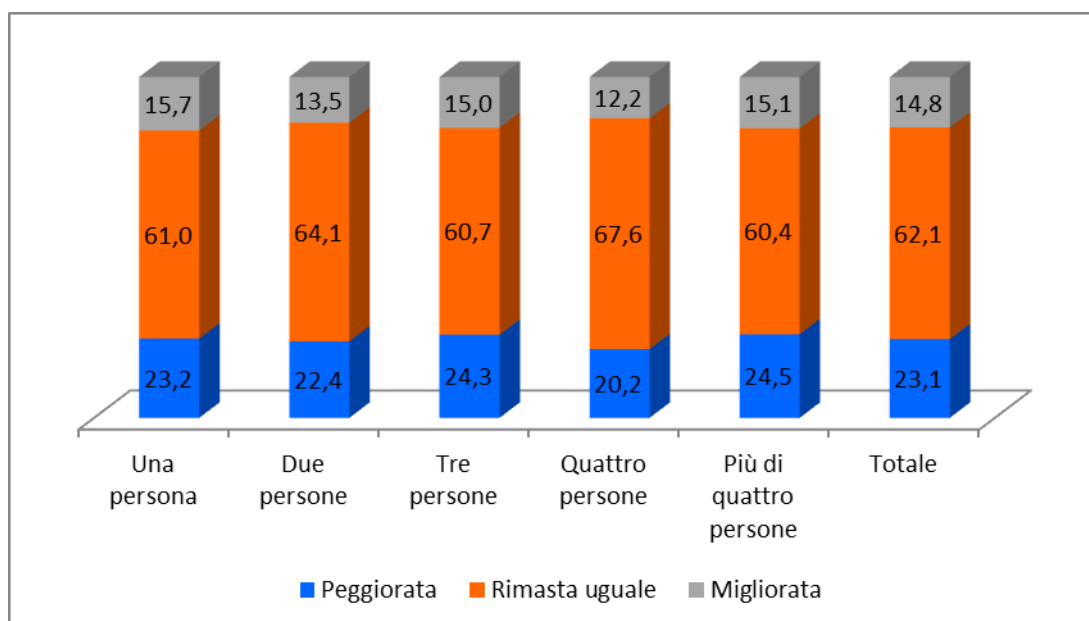
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Curiosamente, andando a vedere la composizione familiare emerge che la numerosità non ha influito come si sarebbe potuto credere e i valori sono piuttosto allineati a quelli medi del totale (graf. 21).

GRAFICO 21
PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA
RISPETTO AL NUMERO DEGLI OCCUPANTI
 (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

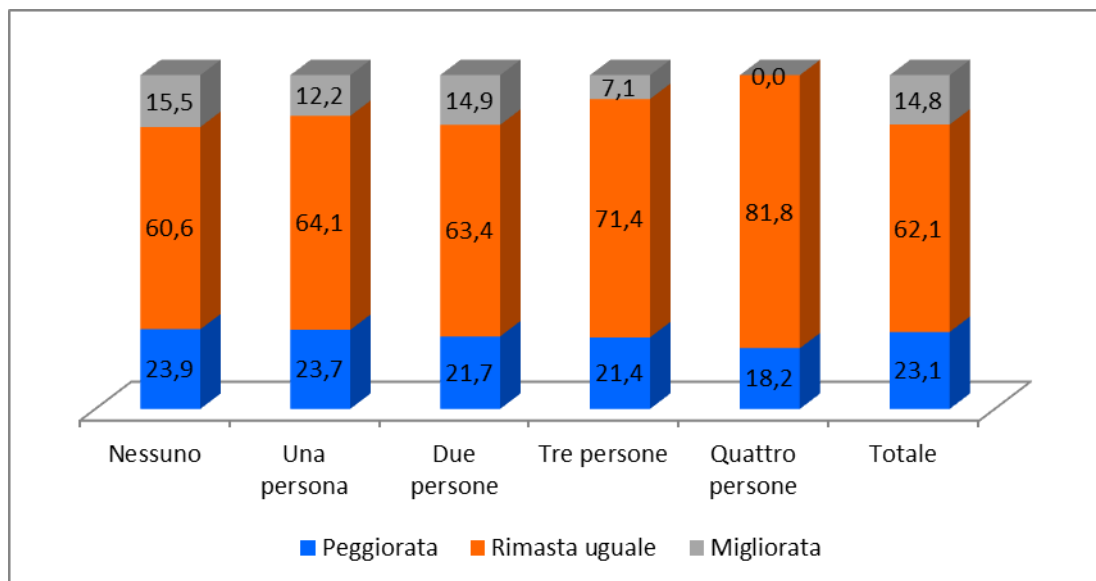
L'opinione non è mutata di molto neanche analizzando il fenomeno rispetto al numero di familiari che hanno lavorato e/o seguito attività didattico-formative in casa. L'unico fattore evidente è che è

diminuita la quota di coloro che hanno dichiarato un miglioramento della percezione del contesto abitativo quando il numero dei residenti supera i tre componenti occupati in qualche attività tra le mura domestiche, in particolare: si dimezza al 7,1% con tre persone impegnate e si azzerava del tutto quando i componenti sono quattro (graf. 22).

GRAFICO 22

PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO AL NUMERO DEGLI OCCUPANTI CHE HANNO LAVORATO E/O HANNO SEGUITO ATTIVITA' DIDATTICHE A DISTANZA

(Val. %)



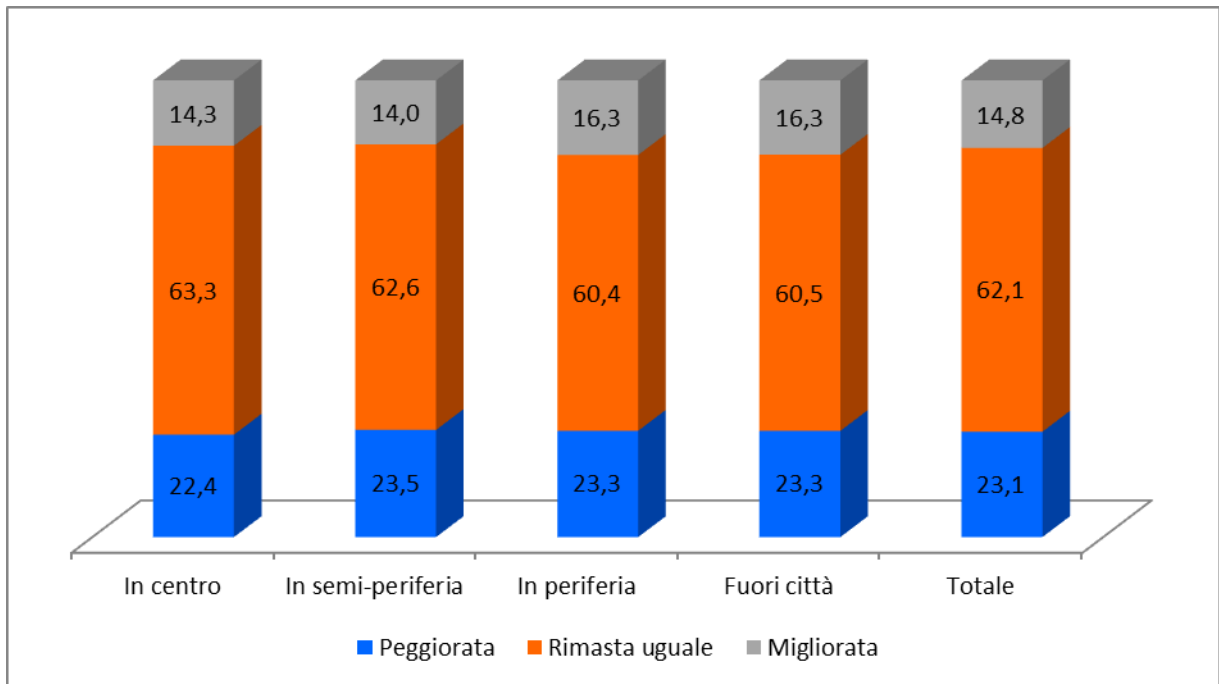
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Anche per quanto riguarda il *sentiment* post Covid-19 la zona sembra non aver influito significativamente (graf. 23).

GRAFICO 23

PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO ALLA ZONA

(Val. %)



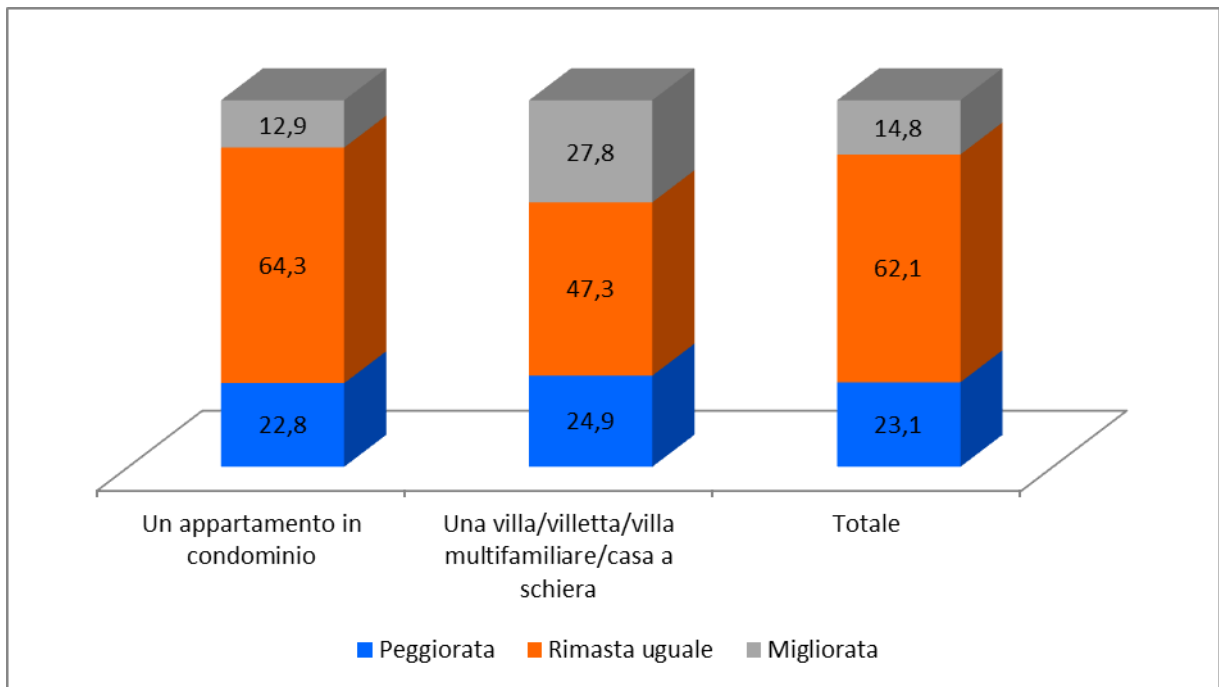
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La percezione è mutata tra coloro che vivono in condominio rispetto a chi vive in un'unità abitativa indipendente e, riguardo al valore medio, nel primo caso è salita la quota di chi non ha mutato opinione, mentre nel secondo caso è salita notevolmente e, addirittura, si è quasi raddoppiata la quota di chi ha migliorato la propria opinione (graf. 24).

GRAFICO 24

PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO AL TIPO DI ALLOGGIO

(Val. %)



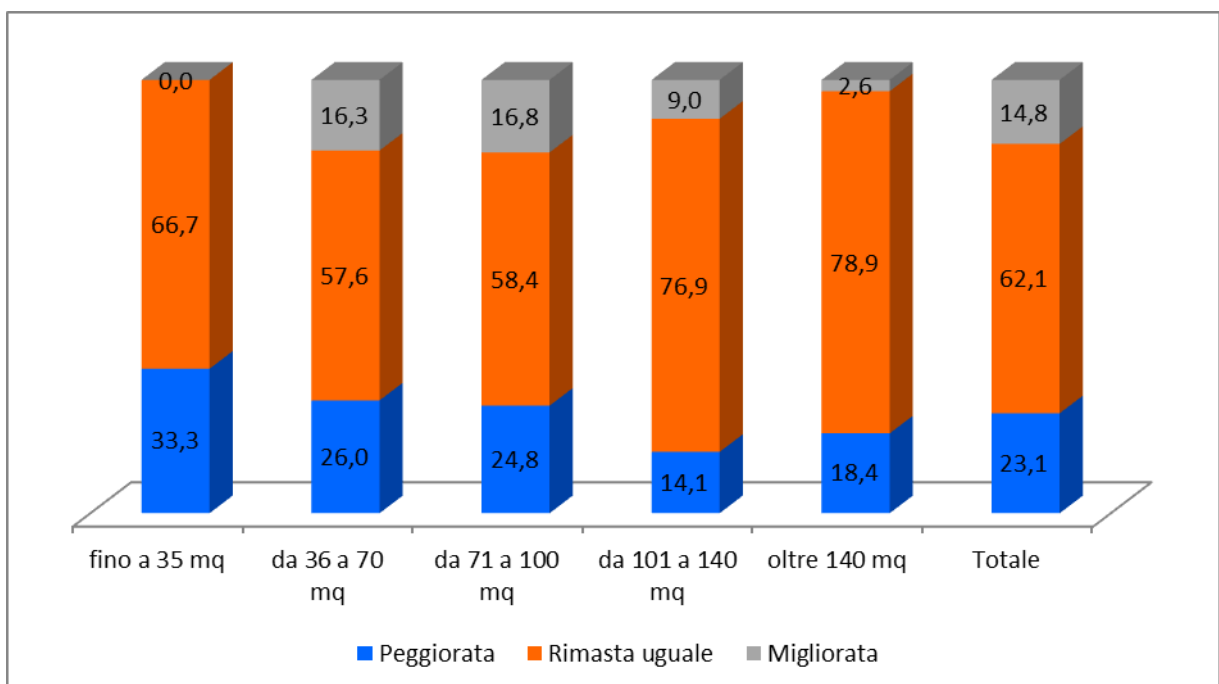
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Diversamente, le dimensioni hanno influito sul modo di vedere la propria casa: sopra la media vi sono coloro che vivono nei tagli minori fino a 70 mq e la cui opinione è peggiorata; invece, chi vive in tagli medi e medio grandi supera la media di coloro che non hanno mutato opinione (graf. 25).

GRAFICO 25

PERCEZIONE DELLA CASA DOPO LA PANDEMIA RISPETTO ALLE DIMENSIONI

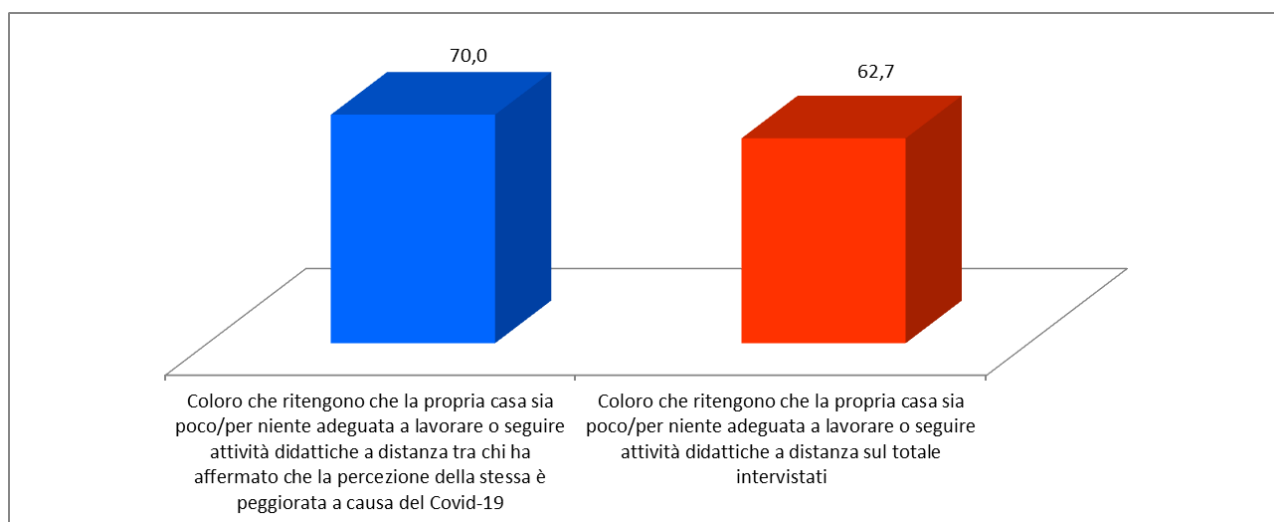
(Val. %)



Nei tre grafici successivi viene analizzato da vicino il 23,1% – i più scontenti della propria casa dopo l'emergenza sanitaria – del grafico 20 precedentemente esaminato: il 70% di costoro oggi ritiene che la propria casa non è affatto adeguata per lavorare e/o seguire attività didattico/formative mentre in generale, sul totale degli intervistati, la percentuale è del 62,7% (graf. 26).

GRAFICO 26

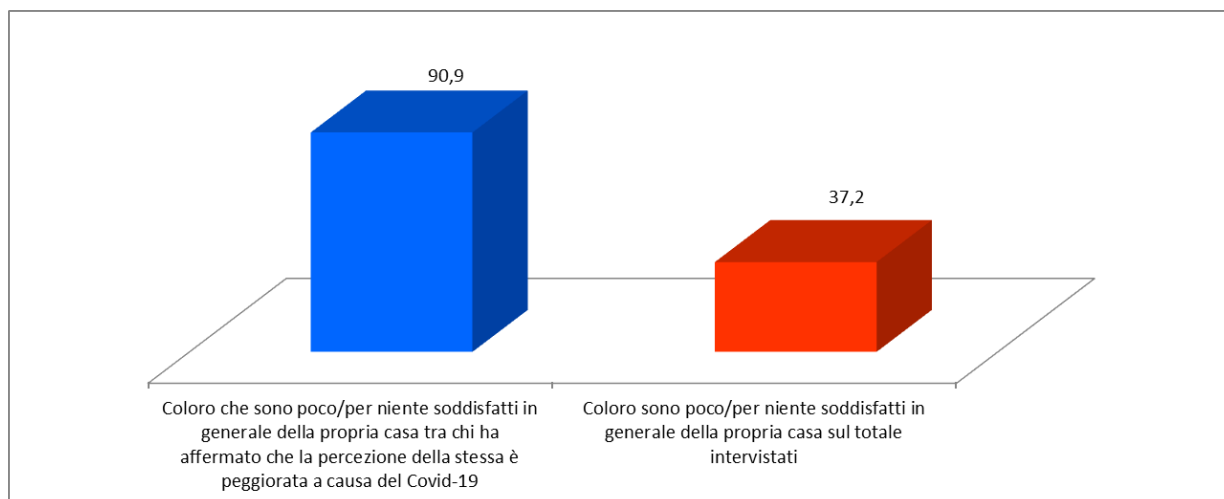
POST COVID-19: QUANTO L'ABITAZIONE ATTUALE E' ADEGUATA A LAVORARE
E/O SEGUIRE ATTIVITA' DIDATTICHE A DISTANZA
CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI E *SENTIMENT* NEGATIVO
(Val. %)



Nel grafico che segue si evidenzia come la percezione negativa arrivi addirittura a più del 90%, contro una media generale del 37,2% (graf. 27).

GRAFICO 27

POST COVID-19: GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA CASA
CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI E *SENTIMENT* NEGATIVO
(Val. %)

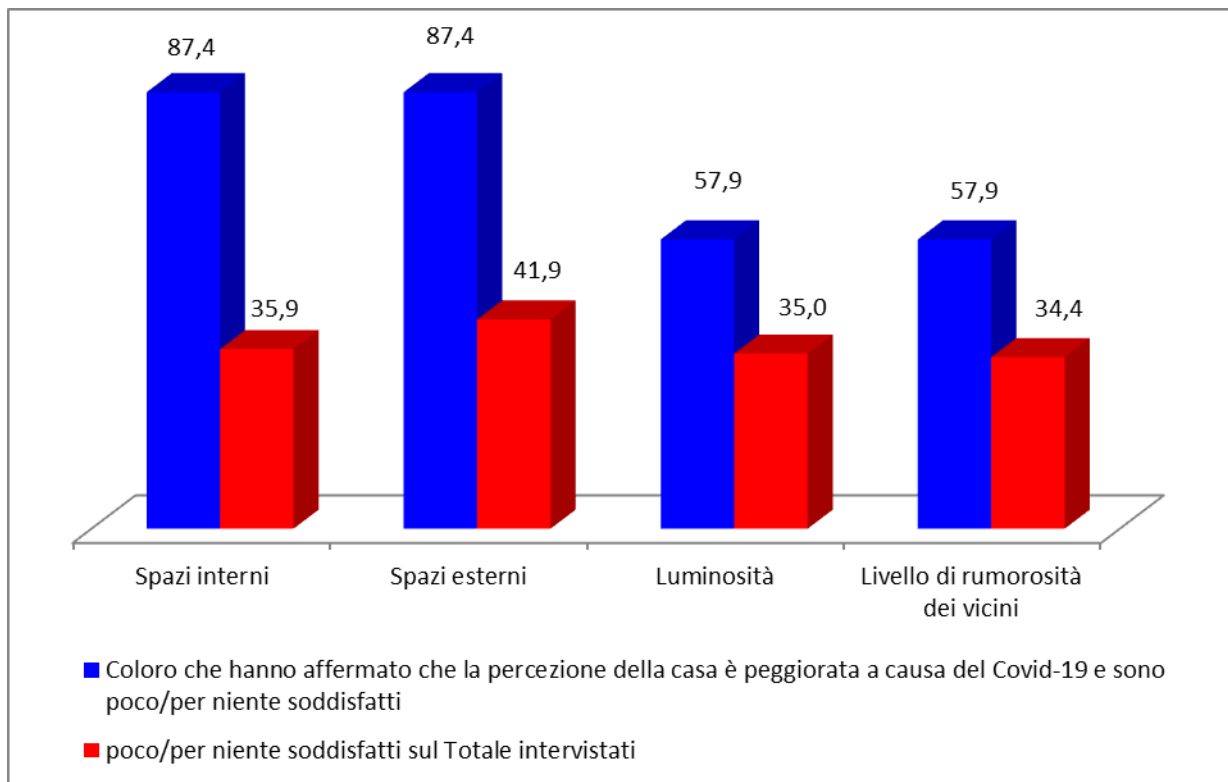


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Infine, andando a esaminare le singole caratteristiche della casa tra coloro che hanno affermato che la percezione della casa è peggiorata dopo il Covid-19 è emerso che è molto alta la quota di chi è poco/per niente soddisfatto delle dotazioni interne ed esterne, infatti, si arriva a un 87,4% a pari merito. Nel caso di luminosità e rumorosità scende – per modo di dire – al 57,9%, sempre a pari merito. Però, andando a considerare il totale degli intervistati poco/per niente soddisfatti, lo scontento scende sensibilmente, in modo trasversale, per tutte le caratteristiche prese in esame (*graf. 28*).

GRAFICO 28

POST COVID-19: GRADO DI SODDISFAZIONE DELLA CASA
RISPETTO AD ALCUNE CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE
CONFRONTO TRA TOTALE INTERVISTATI E *SENTIMENT* NEGATIVO
(Val. %)



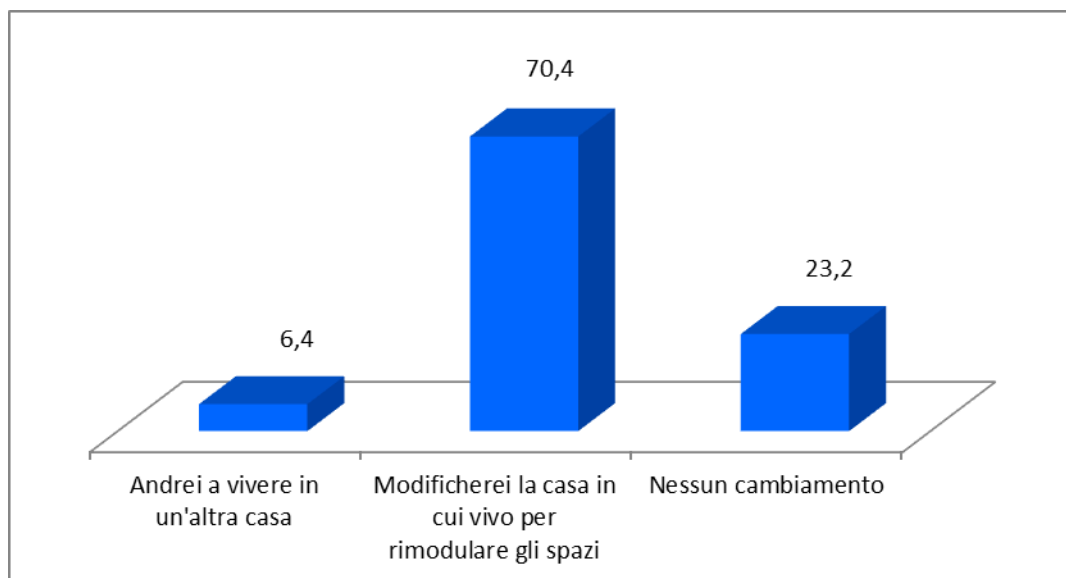
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3.1.1. Covid-19: la casa dei desideri nelle grandi città

In generale, solo un 6,4% delle famiglie intervistate dichiara di voler cambiare casa del tutto e, invece, meno di un quarto non farebbe alcun cambiamento nella casa in cui vive, ma c'è un consistente 70,4% che vorrebbe rimodulare gli spazi interni per poter migliorare la propria condizione abitativa. Genova supera la media per gli aspiranti traslocatori, Napoli e Palermo aspirano a rimodulare gli spazi interni della propria abitazione, mentre Milano supera la media per coloro che non sentono l'esigenza di fare cambiamenti (*graf. 29*).

GRAFICO 29

QUALI CAMBIAMENTI FARE RISPETTO ALLA CASA IN CUI SI VIVE ATTUALMENTE
(Val. %)

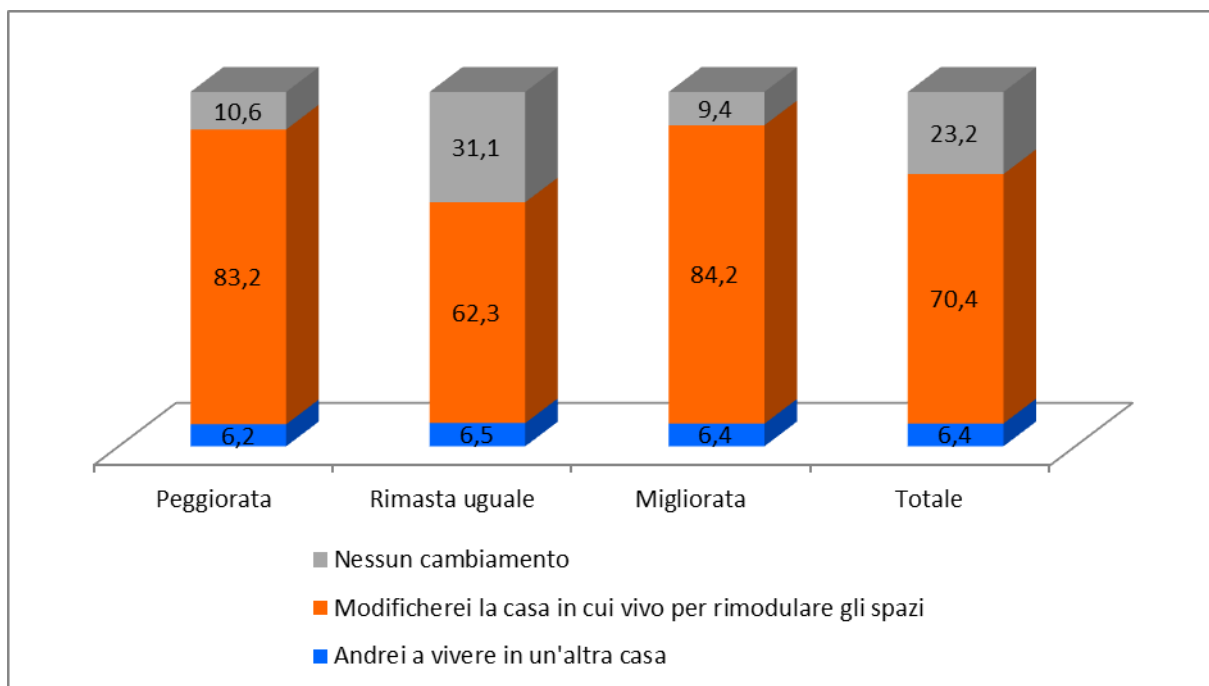


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Esaminando da vicino il 23% del grafico 20 – i più scontenti della propria casa dopo l'emergenza sanitaria – si vede che è salita notevolmente l'esigenza di riorganizzare gli spazi interni dell'abitazione piuttosto che cambiarla del tutto: infatti, a fronte di un valore medio del 70,4%, i malcontenti sono arrivati all'83,2%. Invece, tra il 62,1% di coloro che hanno dichiarato che la percezione della propria casa è rimasta uguale anche dopo l'esperienza Covid-19, è salita al 31,1% la quota di chi non vuol fare alcun cambiamento, contro un valore medio pari al 23,2%. Infine, tra coloro che ritengono migliorata la propria condizione abitativa (erano il 14,8% del grafico 20) è molto alta la quota di coloro che vorrebbe effettuare migliorie all'interno (*graf. 30*).

GRAFICO 30

PERCEZIONE DELLA CASA POST COVID-19
 SENTIMENTE E CAMBIAMENTI DESIDERATI
 (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

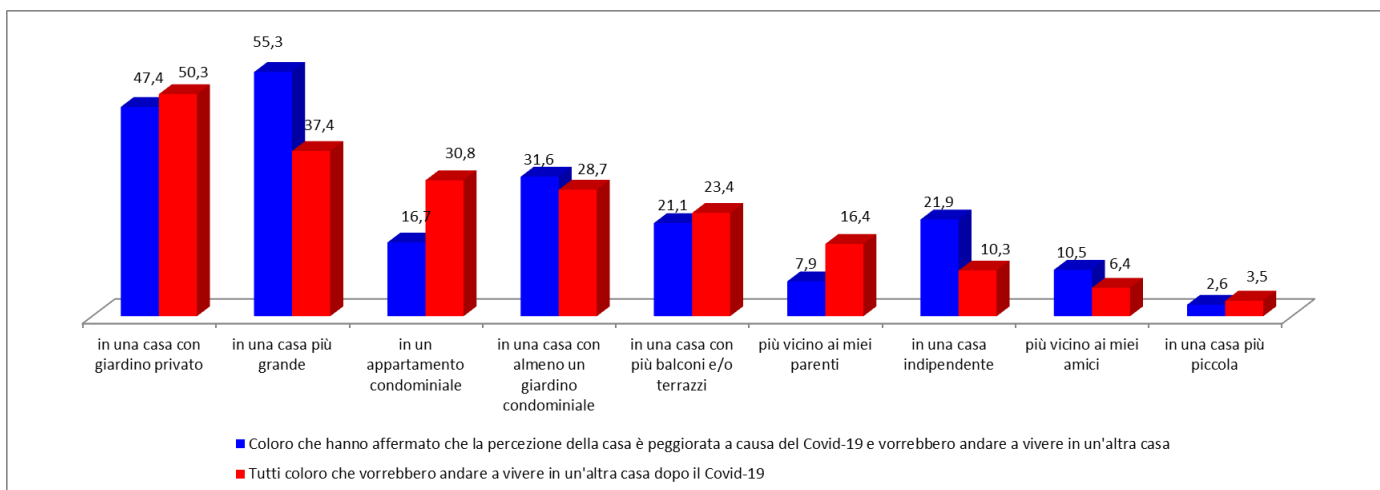
Effettuando un *focus* sulle famiglie che vorrebbero cambiare casa emerge che: il 50,3% aspira a una casa con giardino privato, il 37,4% a una casa più ampia, il 30,8% a un appartamento in condominio, il 28,7% a una casa con almeno un giardino condominiale, il 23,4% a una casa con più balconi e/o terrazze, mentre il 16,4% vorrebbe andare a vivere vicino ai propri parenti; solo il 10,3% aspira a una casa singola, il 6,4% vorrebbe trasferirsi vicino ad amici e solo il 3,5% in una casa più piccola. Andando ad analizzare più da vicino coloro che a causa delle restrizioni dovute all'epidemia hanno peggiorato il giudizio nei confronti della propria casa, è salita notevolmente la quota di chi vorrebbe una casa più grande (55,3% contro il 37,4%) ed è cresciuta anche la quota di chi vorrebbe un'abitazione indipendente (21,9% contro il 10,3%). Concludendo, per coloro che attualmente nutrono un *sentiment* negativo verso la casa in cui vivono, l'aspirazione sarebbe quella di andare a vivere in una soluzione singola e/o con maggior spazio a disposizione (*graf. 31*).

GRAFICO 31

DOVE ANDREBBE A VIVERE CHI HA DICHIARATO CHE GLI PIACEREBBE CAMBIARE CASA

(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler andare a vivere in un'altra casa)

(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

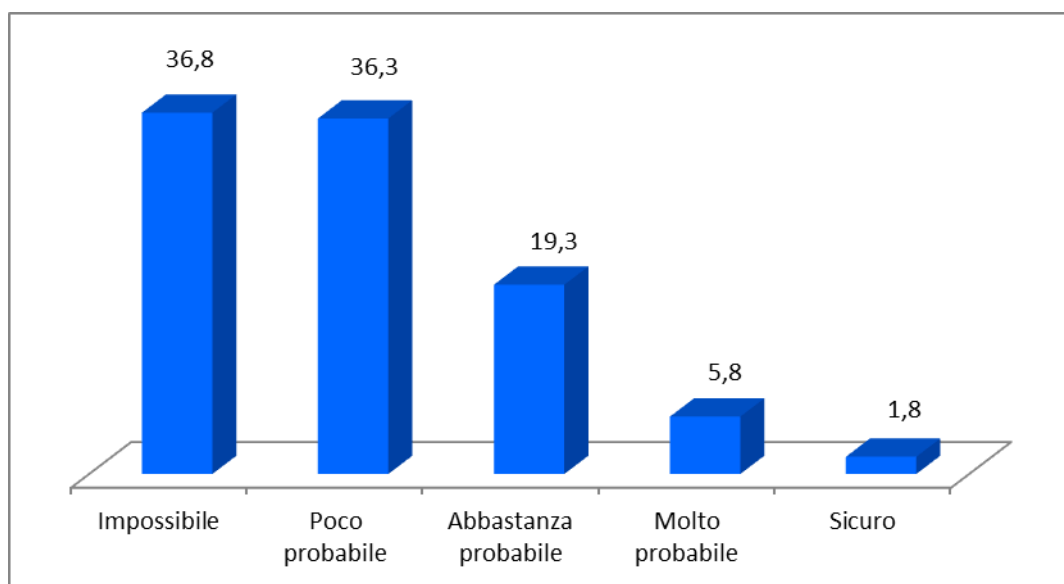
Tra gli aspiranti a un cambio di casa radicale si è sondato sull'effettiva possibilità di traslocare in un prossimo futuro e qui, naturalmente, bisogna fare i conti con la realtà: infatti, solo l'1,8% è sicuro di poterlo fare e solo un 5,8% lo ritiene molto probabile, cui segue un 19,3% per i quali tale probabilità è plausibile; invece, il 36,8% lo reputa impossibile e il 36,3% poco probabile. L'eventualità di cambiare abitazione appare più vivace e fattibile a Napoli e Torino, mentre è meno probabile a Genova e Milano (*graf. 32*).

GRAFICO 32

LIVELLO DI PROBABILITA' DI CAMBIARE CASA

(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler andare a vivere in un'altra casa)

(Val. %)

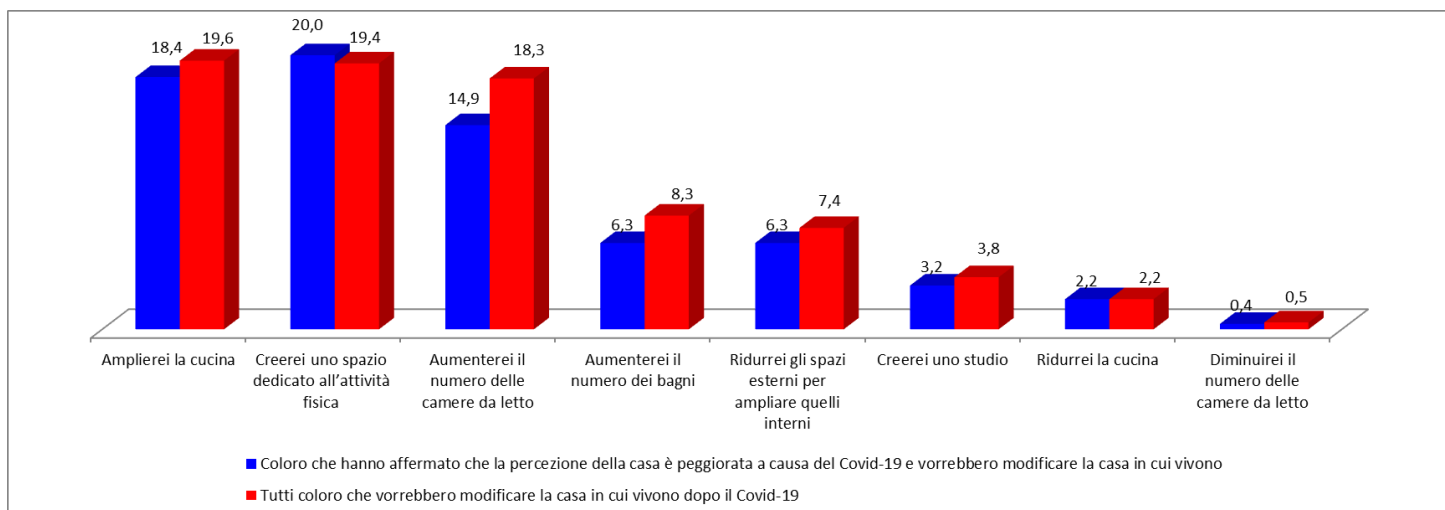


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Tra coloro che pensano di effettuare lavori all'interno della propria casa per migliorarne la vivibilità il 19,6% amplierebbe la cucina, il 19,4% aspirerebbe a uno spazio *pro-fitness* in casa – ed è interessante evidenziare che nessuno di coloro che già lo possiede intende rinunciarvi – il 18,3% aumenterebbe il numero delle camere da letto, mentre l'8,3% aumenterebbe il numero dei bagni; e, ancora, il 7,4% vorrebbe ampliare lo spazio interno a discapito di quello esterno, il 3,8% sentirebbe l'esigenza di avere uno studio in casa, mentre c'è un 2,2% che vorrebbe rimpicciolire la cucina e uno 0,5% che vorrebbe ridurre il numero delle camere da letto. Per quanto riguarda i primi tre *item* a Milano, Torino e Palermo le famiglie vorrebbero aumentare le camere da letto, invece Genova e Torino spiccano per l'esigenza di uno spazio *pro-fitness* in casa e Milano e Palermo superano la media per il desiderio di ampliare la cucina (graf. 33).

GRAFICO 33

QUALI CAMBIAMENTI APPORTARE ALLA PROPRIA CASA
(100 = Coloro che hanno dichiarato di voler rimodulare gli spazi)
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

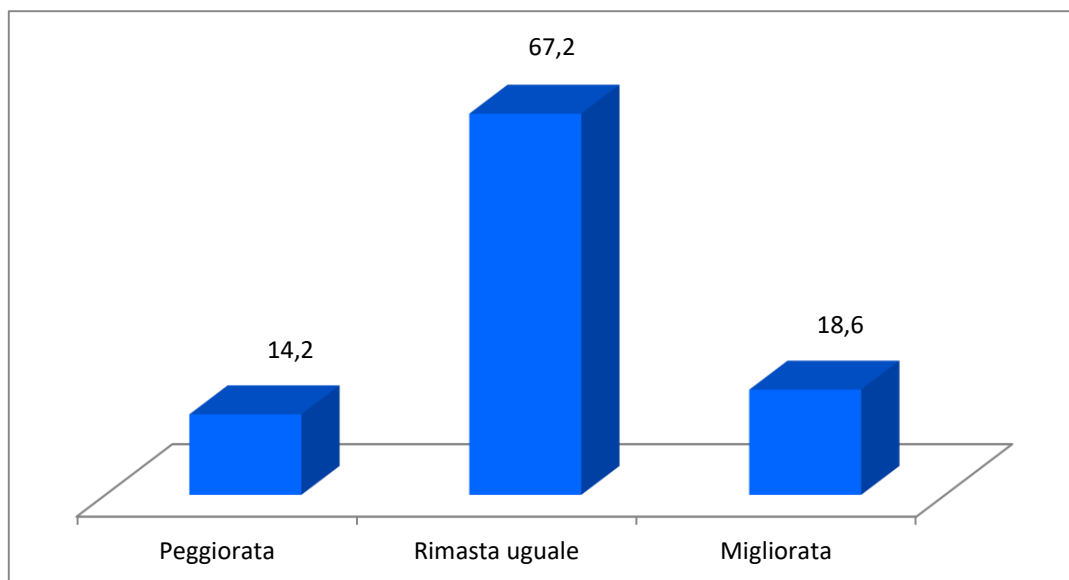
3.2. La percezione del condominio in cui è ubicata la casa

Si è visto in apertura che l'87,4% delle famiglie italiane nelle grandi città (Cfr. graf. 2), vive in un contesto condominiale: di queste, il 14,2% ha dichiarato che la percezione della vita di condominio è peggiorata dopo la grande ondata Covid-19, nel 77,2% tale percezione è rimasta immutata e nel 18,6% risulta invece migliorata. Quanto alle città di riferimento la situazione appare molto peggiorata a Palermo e Napoli, è rimasta uguale a Milano ed è molto migliorata a Roma e Torino (graf. 34).

GRAFICO 34

PERCEZIONE DEL PROPRIO CONDOMINIO POST COVID-19

(Val. %)

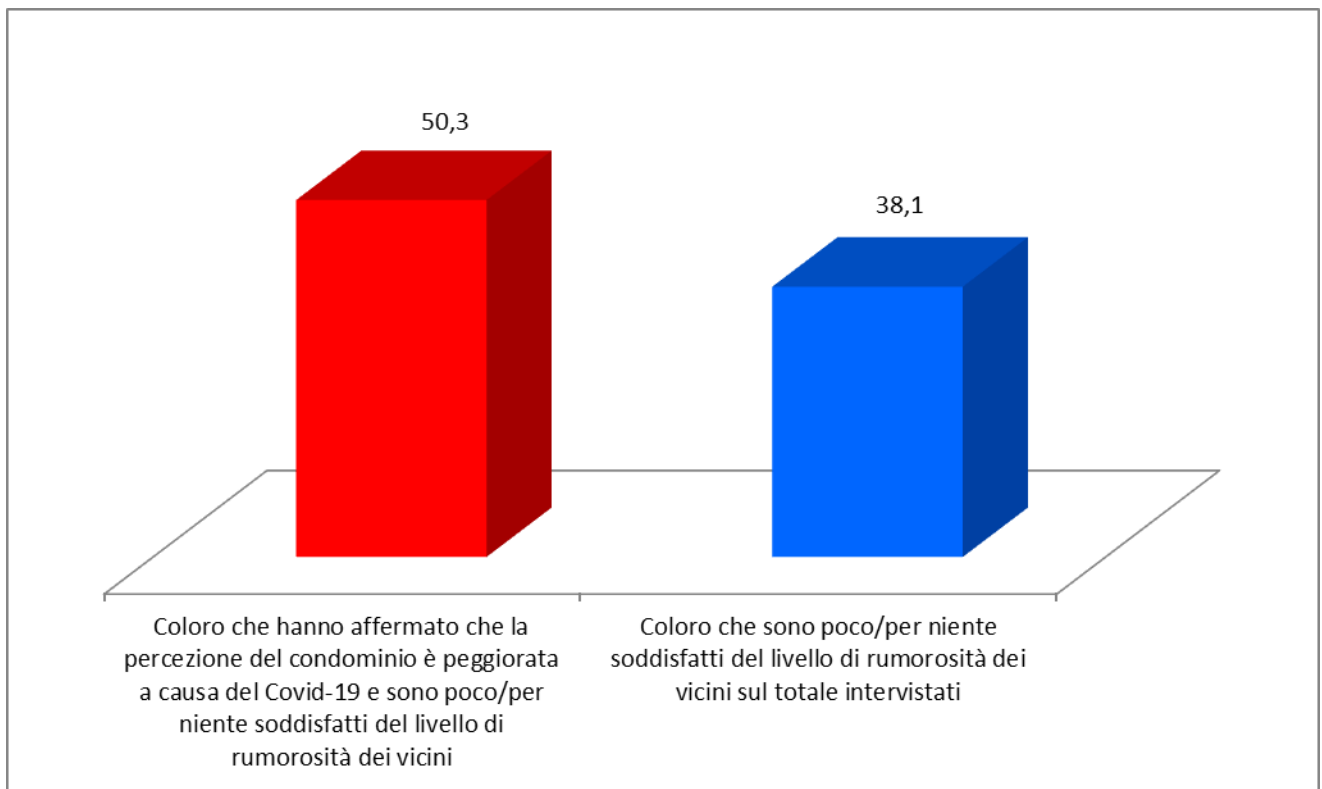


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La rumorosità ha influito negativamente sul 38,1% e la percentuale è salita addirittura al 50,3% se si prendono in considerazione solo coloro la cui percezione del condominio è peggiorata post Covid-19. I condomini delle città che risultano più insopportabilmente rumorosi a causa dei vicini sono a Torino e Napoli (*graf. 35*).

GRAFICO 35

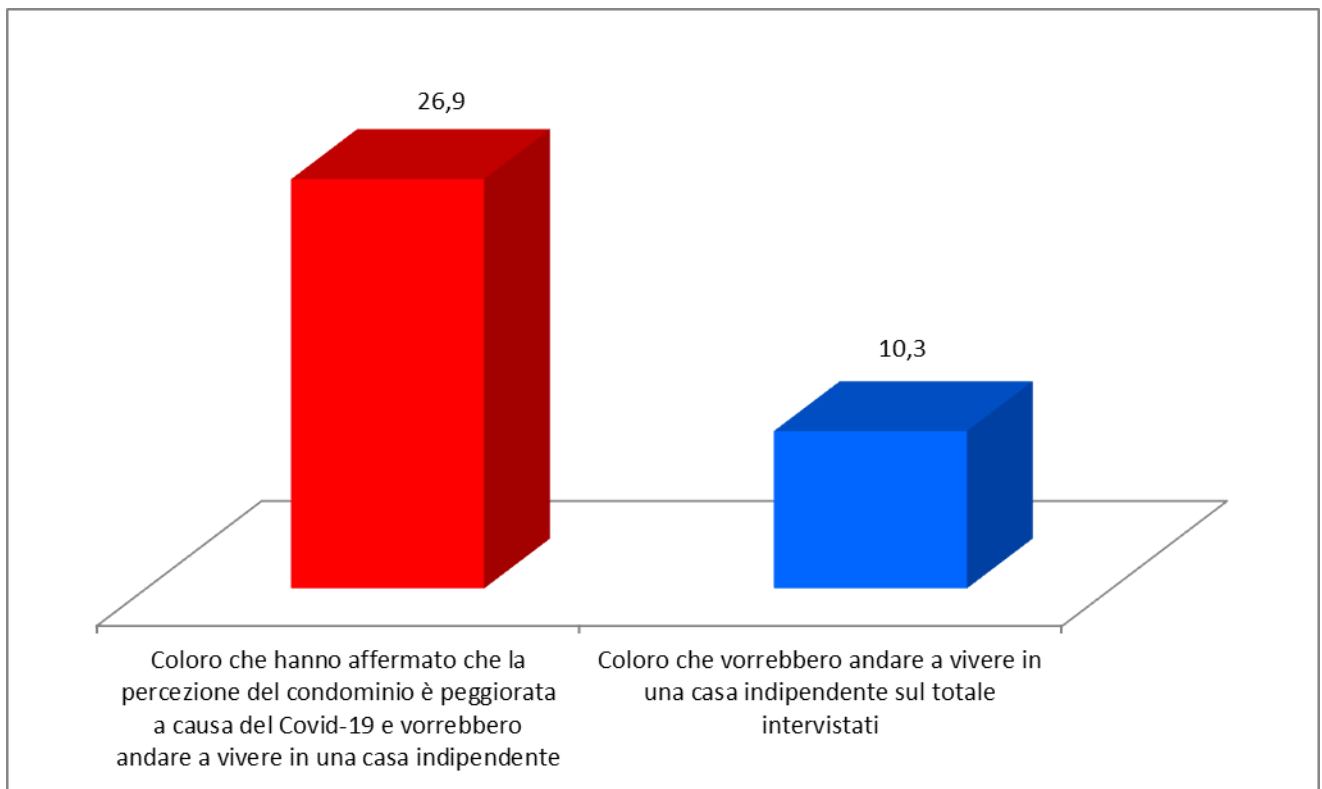
PERCEZIONE DEL CONDOMINIO
RISPETTO AL LIVELLO DI RUMOROSITÀ DEI VICINI
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Addirittura, c'è un 10% di famiglie che vivono in condominio ma che vorrebbe andare a vivere in una casa indipendente e tale percentuale sale al 26,9% se si prendono in considerazione solo coloro la cui sensazione è peggiorata a causa del *lockdown* (graf. 36).

GRAFICO 36
PERCEZIONE DEL CONDOMINIO
E DESIDERIO DI ANDARE A VIVERE IN UNA CASA INDIPENDENTE
 (Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

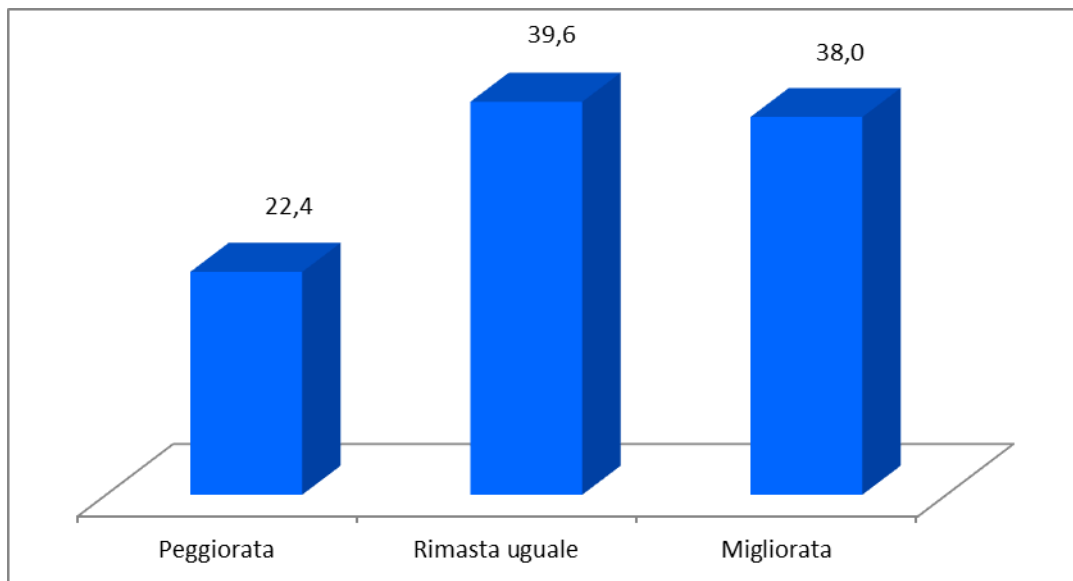
3.3. La percezione della zona in cui è ubicata la casa

Stando a quanto visto finora la zona non sembra un fattore determinante sul *sentiment* delle famiglie intervistate, però un 22,4% ha dichiarato di aver mutato opinione a riguardo a seguito dei ripetuti *lockdown*, un 39,6% che non ha cambiato parere e addirittura un 38% che ha rivalutato la *location* della propria abitazione. Rispetto alle città esaminate, i più scontenti sono residenti a Palermo (26,2%) a Napoli; Roma è rimasta invariata mentre a Napoli la situazione sembra migliorata (*graf. 37*).

GRAFICO 37

PERCEZIONE DELLA ZONA POST COVID-19

(Val. %)

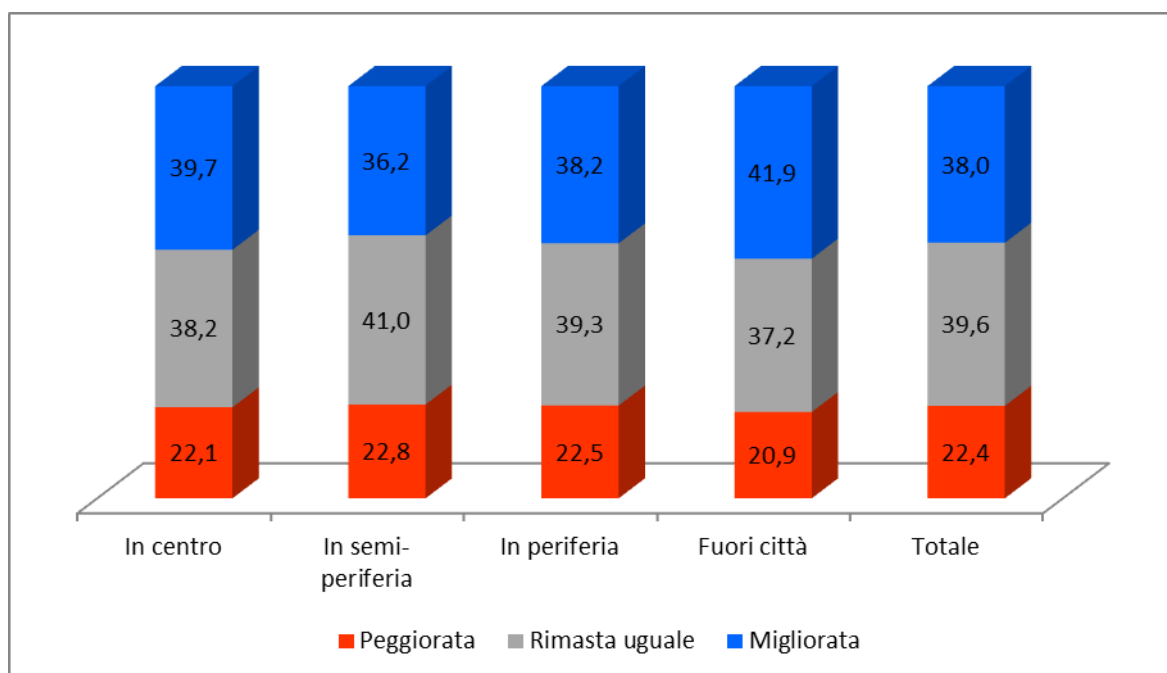


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Invece, rispetto all'ubicazione del proprio immobile, il dato in peggioramento si aggira intorno alla media per le quattro ubicazioni esaminate ma è leggermente sopra la media la semi-periferia mentre è stata rivalutata positivamente quella fuori città. (graf. 38).

GRAFICO 38

PERCEZIONE DELLA ZONA POST COVID-19 RISPETTO ALL'UBICAZIONE (Val. %)

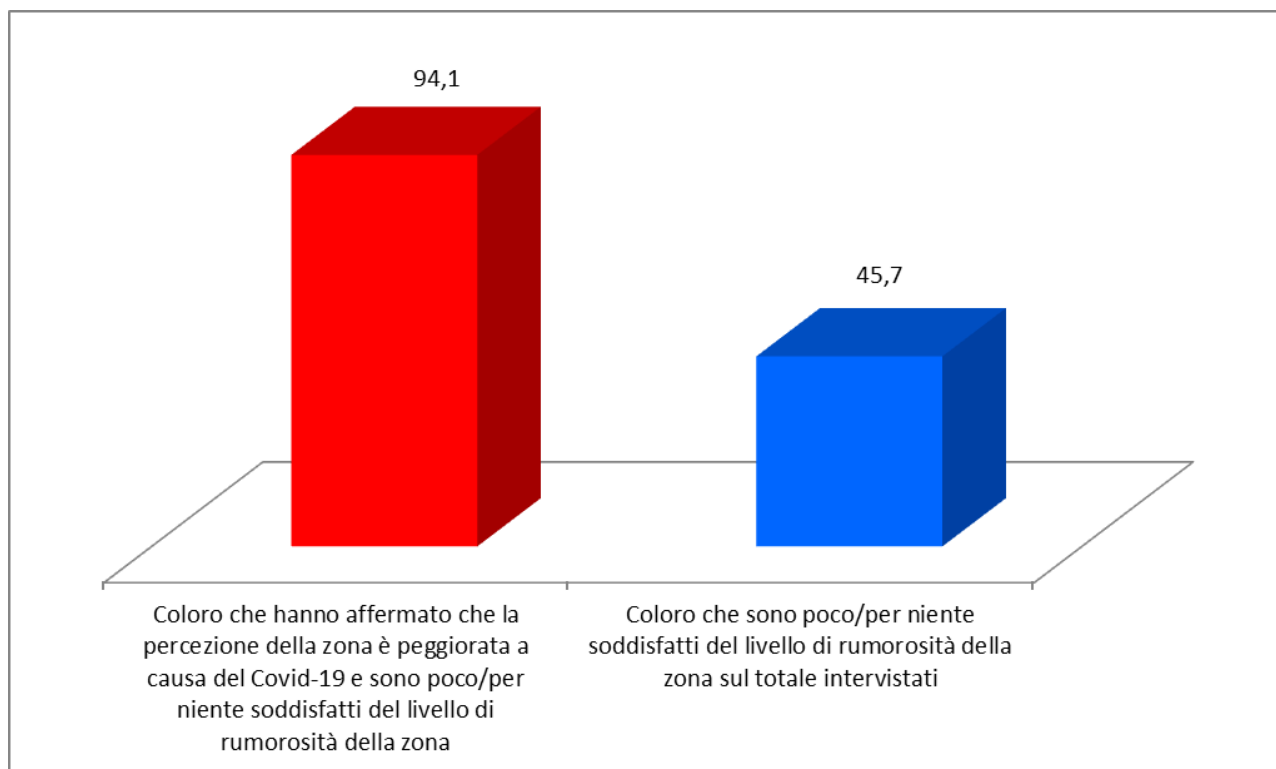


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Venendo al fattore della rumorosità, risulta che il 45,7% degli intervistati è poco o per niente soddisfatto della rumorosità della zona. I più scontenti sarebbero i residenti di Roma e Milano. Andando ad analizzare da vicino il solo gruppo delle famiglie la cui percezione della zona è peggiorata, cioè il 22,4%, il livello di intolleranza sale al 94,1% (graf. 39).

GRAFICO 39

PERCEZIONE DELLA ZONA RISPETTO AL LIVELLO DI RUMOROSITÀ (Val. %)

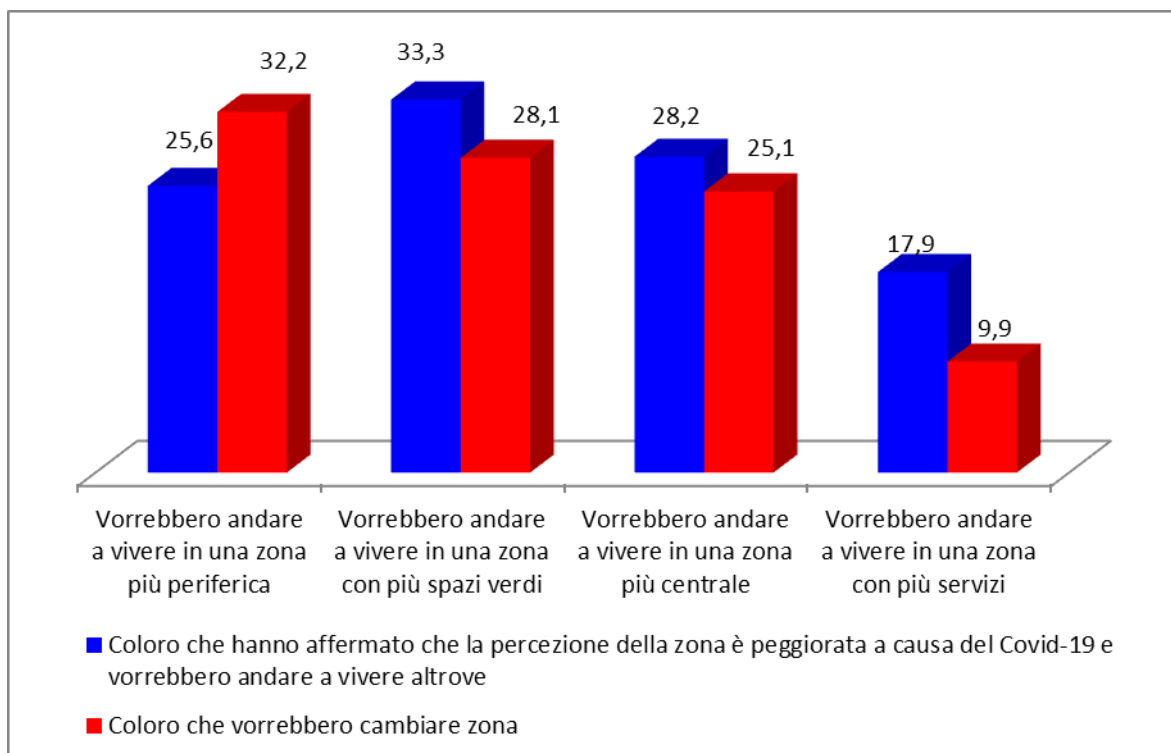


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Sempre tra coloro che nutrono un'avversione per la zona in cui vivono attualmente al punto di voler cambiare casa, il 32,2% vorrebbe andare a vivere in una zona più periferica, il 38,1% sceglierebbe un zona con più spazi verdi, il 25,1% andrebbe in una zona più centrale e il 9,9% vorrebbe una zona con più servizi. Sono sopra la media le città di Roma e Palermo per quanto riguarda l'andare a vivere in periferia; opterebbero per più spazi verdi a Torino e Napoli; per zone più centrali ritroviamo Palermo insieme a Genova; infine, maggiori servizi e mezzi pubblici sarebbero maggiormente opzionati a Torino e Roma (graf. 40).

GRAFICO 40

DESIDERIO DI CAMBIARE ZONA SENTIMENT NEGATIVO (Val. %)



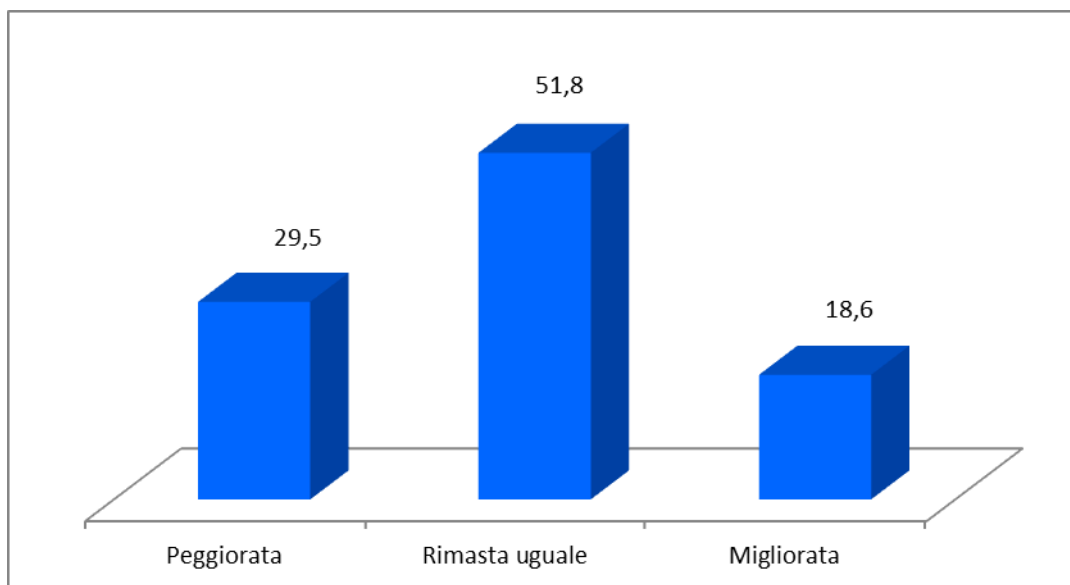
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI Tecnoborsa

3.4. La percezione del Comune in cui è ubicata la casa

Dopo le prime ondate del Covid-19 il 29,5% delle famiglie interpellate ha maturato un'opinione più negativa del proprio Comune; il 51,8% non ha mutato parere ma il 18,6% ha addirittura rivalutato il proprio Comune. A Palermo e Genova la situazione sarebbe peggiorata, è rimasta uguale a Roma e Torino ed è migliorata a Napoli (*graf. 41*).

GRAFICO 41

PERCEZIONE DEL COMUNE POST COVID-19
(Val. %)

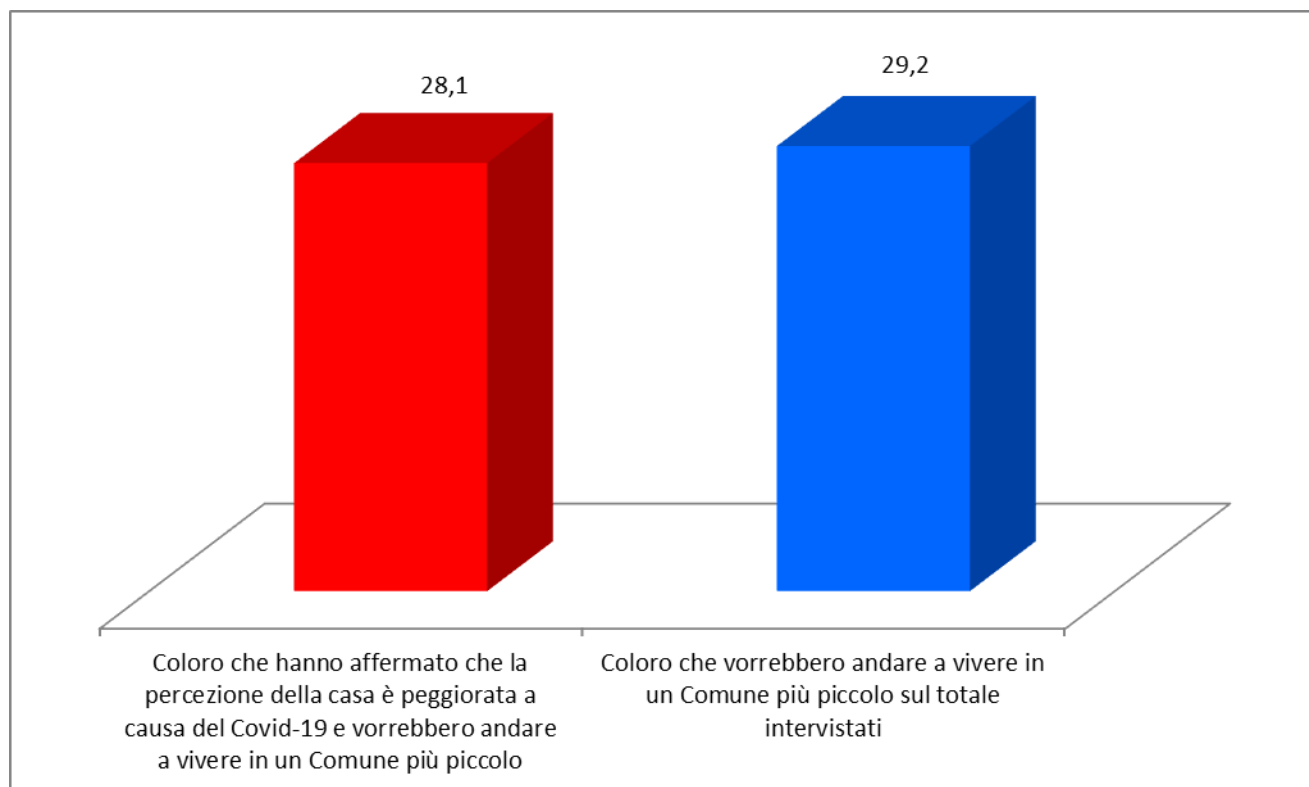


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

In generale, il 29,2% vorrebbe trasferirsi in un Comune più piccolo ma ciò accade soprattutto nelle due maggiori città italiane, cioè a Milano (40,7%) e a Roma (33,3%) (graf. 42).

GRAFICO 42

DESIDERIO DI VOLER ANDARE A VIVERE IN UN COMUNE PIU' PICCOLO
 SENTIMENT NEGATIVO
 (Val. %)



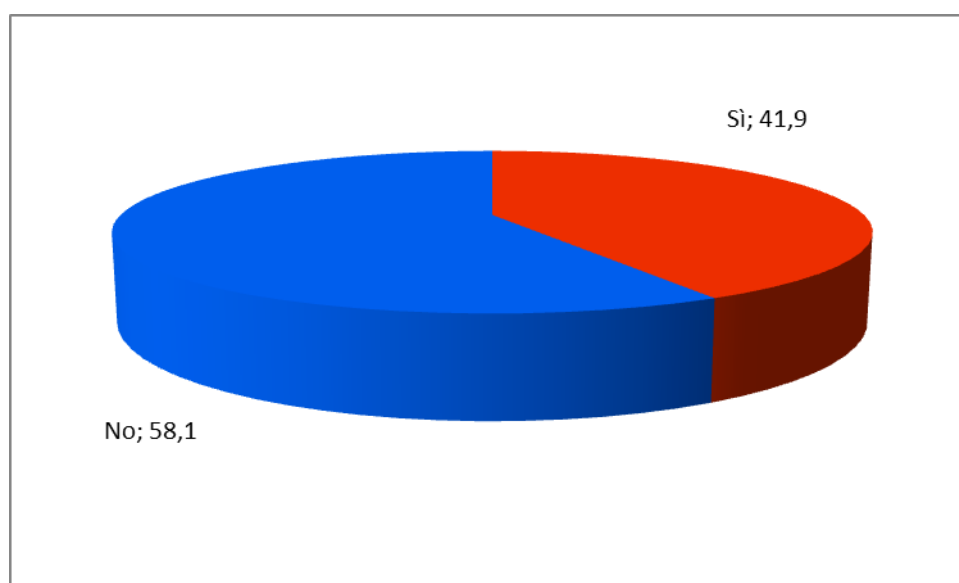
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3.5. Chi prima del Covid-19 voleva cambiare casa e invece ha cambiato idea

Singolarmente, il 41,9% delle famiglie che intendevano cambiare casa prima dell'emergenza Covid-19, hanno cambiato idea nell'ultimo anno e le città più interessate al fenomeno sono state Genova (44%), Napoli (43,7%) e Torino (43,3%) (graf. 43).

GRAFICO 43

COLORO CHE AVEVANO PRESO IN CONSIDERAZIONE L'IDEA DI CAMBIARE CASA
E HANNO MUTATO IDEA A CAUSA DELLA PANDEMIA
(Val. %)

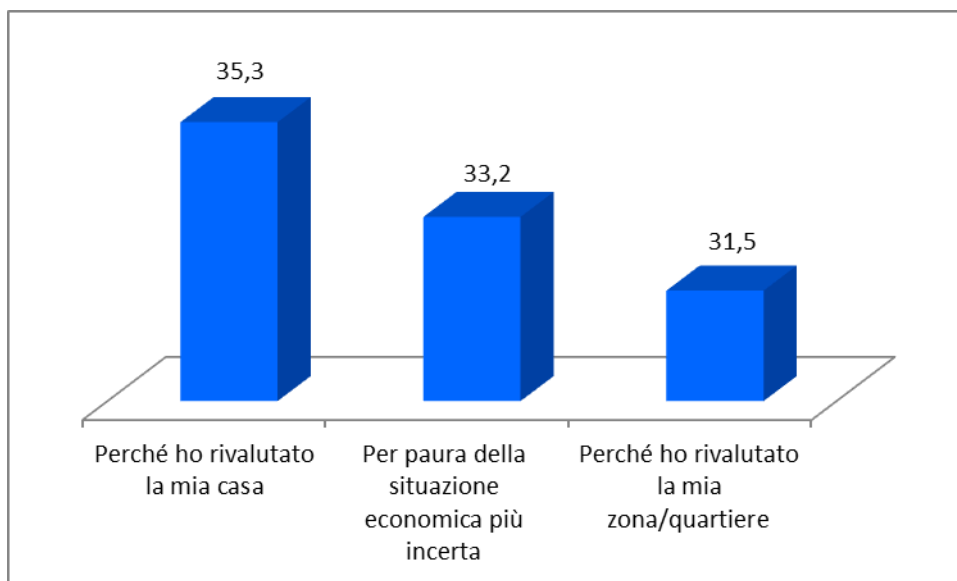


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando a indagare sulle motivazioni che avrebbero determinato il cambio di programma, il 35,3% ha decisamente rivalutato la propria casa, il 33,2% ha avuto paura della situazione economica fattasi più incerta e il 31,5% ha riconsiderato la bontà del quartiere di residenza. Roma e Torino sono sopra la media quanto a rivalutazione dell'abitazione attuale, Napoli e Genova risentono maggiormente dell'incertezza economica ma, contemporaneamente, a Genova è subentrata anche una maggior soddisfazione per la zona in cui già si vive (graf. 44).

GRAFICO 44

MOTIVAZIONI PER NON CAMBIARE PIU' CASA
(100 = Coloro che prima del Covid-19 volevano cambiare casa)
(Val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. Conclusioni

Fermo restando che – come già visto – la maggior parte degli immobili in cui vivono le famiglie intervistate sono trilocali di proprietà e per lo più collocati in condomini di zone centrali o semi-periferiche, le maggiori carenze di oggi sono la mancanza di spazi verdi o all'aperto, l'assenza di un ambiente domestico da adibire esclusivamente a studio, l'esigenza di più camere da letto e bagni, infine uno spazio *pro-fitness indoor*. Complessivamente, a causa di questi limiti domestici il 62,7% degli intervistati ha lamentato l'inadeguatezza della propria abitazione per lavorare e/o seguire attività didattiche a distanza però, per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche, ben l'84,7% ha affermato di avere una connessione Internet e il 72% di costoro si è dichiarato soddisfatto qualitativamente. Tra i supporti tecnologici in casa lo *smartphone* la fa naturalmente da padrone per circa l'80% degli intervistati che posseggono uno o più dispositivi; il 62% possiede almeno un PC; circa il 32% ha un *tablet*, infine circa il 30% ha una stampante e il 24,5% uno *scanner* in casa.

Quanto al grado complessivo di soddisfazione attuale per la propria abitazione, il 62,8% degli intervistati si è dichiarato molto o abbastanza contento e, andando ad analizzare i singoli aspetti positivi, è emerso che il 32,6% è molto soddisfatto per gli spazi interni, il 29,1% per gli spazi esterni, il 24,3% per la luminosità della casa, il 24,7% per l'ubicazione, infine il 33,3% per la tranquillità dei vicini. Invece, esaminando gli aspetti negativi, spiccano la zona per il 45,7% degli scontenti e la carenza di spazi esterni per il 41,9%.

Per quanto riguarda i mutamenti intervenuti in questo periodo nella valutazione post Covid-19 della propria abitazione il *sentiment* è rimasto immutato per il 62,1% delle famiglie, è peggiorato nel 23,1% dei casi ed è migliorato per il 14,8%. Guardando in dettaglio a taluni aspetti, riguardo alla zona la percezione della casa è migliorata per chi vive in abitazioni indipendenti in periferia e fuori

città ma, quanto alle dimensioni, è peggiorato il *sentiment* di chi vive in case di piccolo taglio, cioè fino a 70 mq.

Dopo la pandemia e i ripetuti *lockdown* dell'ultimo anno anche il condominio – in cui, come già noto vive la maggior parte delle famiglie italiane residenti nelle sei grandi città – ha giocato un ruolo importante ai fini della vivibilità del proprio immobile e, anche qui, la percezione ha subito alcune variazioni, sia in positivo che in negativo: complessivamente, il 32,8% degli intervistati ha cambiato idea e, in particolare, nel 18,6% l'opinione è migliorata ma nel 14,2% è peggiorata. Invece, analizzando il giudizio nei confronti della zona in cui si vive, ben il 60,4% degli intervistati ha rivisto il proprio parere: nel 38% dei casi la zona è stata rivalutata mentre nel 22,4% è scaduta.

Infine, per quanto concerne il Comune di residenza, il 48,2% degli intervistati ha mutato opinione e nel 18,6% dei casi il giudizio è migliorato ma nel 29,5% è peggiorato.

Riepilogando: per quanto riguarda la casa la stragrande maggioranza di soggetti intervistati non ha cambiato opinione nonostante la pandemia; invece, guardando al Comune di residenza si è verificato l'unico caso nel quale la percentuale di opinioni negative ha superato quella dei casi positivi con ben 11 punti percentuali di distacco.

L'indagine **Tecnoborsa**, alla luce dell'ultimo anno appena trascorso e del futuro che verrà ha sondato da vicino i desideri delle famiglie italiane e i nuovi orientamenti nelle scelte abitative: in generale, il 76,8%, se potesse, effettuerebbe dei cambiamenti importanti e, di questi, ben il 70,4% opterebbe per una redistribuzione degli spazi interni della casa in cui già vive e un 6,4% vorrebbe un vero e proprio cambiamento di abitazione. Le motivazioni che spingerebbero questo 6,4% a traslocare sono molto interessanti: per quanto riguarda il malcontento verso la casa il 50,3% desidererebbe avere un giardino privato, il 37,4% un'abitazione più grande, il 30,8% vorrebbe trasferirsi in un appartamento in condominio, il 28,7% in una casa con almeno un giardino condominiale, il 23,4% in un immobile con più balconi o terrazzi, il 16,4% vorrebbe andare a vivere più vicino ai parenti, il 10,3% vorrebbe una soluzione indipendente, il 6,4% andrebbe volentieri ad abitare vicino ad amici e il 3,5% si sposterebbe in una casa più piccola. Sempre tra costoro, per quanto concerne la zona di residenza, il 32,2% vorrebbe andare a vivere in un quartiere più periferico, il 28,1% in una zona con più spazi verdi, il 25,1% in una zona più centrale e il 9,9% in una zona con più servizi. Infine, tra coloro che desiderano cambiare casa c'è un 29,2% che vorrebbe addirittura cambiare Comune, andando a risiedere in uno più piccolo. A ulteriore verifica sul gruppo del 6,4% di famiglie che auspicano un cambio di casa, è stato chiesto quanto ciò sia effettivamente probabile in un prossimo futuro: ebbene, ben il 36,8% ha ammesso che in realtà è impossibile, il 36,3% che è poco probabile, il 19,3% che è abbastanza probabile, il 5,8% che è molto probabile e, infine, solo l'1,8% ne è certo.

Invece, analizzando il 70,4% di coloro che hanno dichiarato di voler rimodulare gli spazi interni della propria abitazione, questi sono i principali *desiderata*: il 19,6% vorrebbe ampliare la cucina, il 19,4% creare uno spazio da dedicare all'attività fisica *indoor*, il 18,3% vorrebbe aumentare il

numero delle camere da letto, l'8,3% quello dei bagni, il 7,4% vorrebbe aumentare gli spazi interni a discapito di quelli esterni, il 3,8% vorrebbe creare uno studio vero e proprio e, invece, il 2,2% vorrebbe rimpicciolire la cucina e un residuale 0,5% vorrebbe ridurre il numero delle camere da letto.

Come ultimo tema, è stato chiesto alle famiglie se prima dell'ultimo anno avessero preso in considerazione l'idea di cambiare casa ma poi, a causa della pandemia, avessero mutato opinione: il 41,9% ha risposto affermativamente mentre il 58,1% non ha cambiato idea. Ai primi è stato chiesto quale sia stata la motivazione e il 35% ha risposto di aver rivalutato la propria casa, il 33,2% ha affermato di aver paura per l'incertezza economica del momento e il 31,5% di aver rivalutato la zona di residenza.

Concludendo, i cambiamenti dello stile di vita determinati dal Covid-19 hanno fatto sì che la casa in cui si vive sia stata riconsiderata e, nella maggior parte dei casi, persino rivalutata; indubbiamente, però, sono nate nuove esigenze che influiranno sull'andamento futuro del mercato immobiliare: case possibilmente più ampie ma, soprattutto, che presentino zone dedicate allo studio/lavoro e all'attività fisica, possibilmente con spazi esterni e certamente dotate di connessione Internet di ottimo livello. In generale, non emerge un'opinione negativa delle famiglie italiane nei confronti dell'attuale condizione abitativa vista nel suo complesso, grazie anche ai bonus previsti dal Governo che agevoleranno senz'altro nell'apportare buona parte delle migliorie auspiccate.

Nota metodologica

L'Indagine è stata basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato secondo i seguenti criteri: Comuni con oltre 500.000 abitanti: n. 6 classi (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo); tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che ha svolto almeno una transazione immobiliare nel corso del periodo preso in esame, incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 400 casi in totale), sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravenduta (si tratta dell'indicatore della dinamica di mercato, che rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo), sulla base dei dati contenuti nel "Rapporto Immobiliare 2020 Residenziale – Agenzia del Territorio".

Al primo stadio il sub-campione è stato di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per "fascia" di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia.

La numerosità campionaria complessiva è stata di 2.452 interviste (2.052 interviste + 400 interviste a coloro che per certo hanno acquistato/venduto almeno un'abitazione).

I dati dell'indagine sono stati riportati all'universo della popolazione italiana residente nei sei Grandi Comuni (N/n) con calibrazione dei risultati campionari in funzione di una "grandezza nota", nella fattispecie il Numero delle Transazioni Normalizzate (NTN).

Le interviste sono state effettuate con il Metodo CATI (Computer Assisted Telephone Interview), per mezzo di un questionario strutturato, e sono state effettuate nel periodo: 1 febbraio – 19 febbraio 2021.