

## **II - L'INDAGINE TECNOBORSA**

### **2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE**

### **LA CASA SMART**

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba  
**Tecnoborsa**

#### **1. Introduzione**

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa**, nello svolgere l'Indagine sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare, approfondisce un tema particolare. Nell'Indagine 2020 si è voluto analizzare quanto siano tecnologiche e al passo coi tempi le abitazioni nei 54 Comuni presi in esame dall'analisi, cercando anche di sondare le intenzioni future delle famiglie per rendere sempre più *smart* le proprie case.

Da tenere presente che le interviste alle famiglie sono state condotte prima dell'emergenza Covid-19 ed emerge da fonti varie – ufficiali e non – quanto durante il *lockdown* la casa abbia acquisito ulteriore importanza, specialmente ai fini dello *smart living* e dello *smart working*, delle connessioni veloci e affidabili, di una maggior esigenza di spazi dentro e fuori casa, nonché di un supporto tecnologico anche ai fini del risparmio energetico.

Infatti, i due mesi di quarantena costretti nella propria casa hanno fatto sì che si incrementasse l'uso della tecnologia domestica, ritenuta sempre più indispensabile e, addirittura, che venissero scoperte potenzialità della propria *smart home* che prima non si conoscevano o, pur essendone a conoscenza, non si sfruttavano pienamente.

Tra le possibilità che offre una casa hi-tech e connessa, molte famiglie apprezzano il fatto di poter collegare la propria *smart TV* allo *smartphone*, per fruire senza interruzioni dei contenuti preferiti o per portare la produttività dell'*home working* a un alto livello. Il televisore è sempre stato un compagno del vivere quotidiano – novello

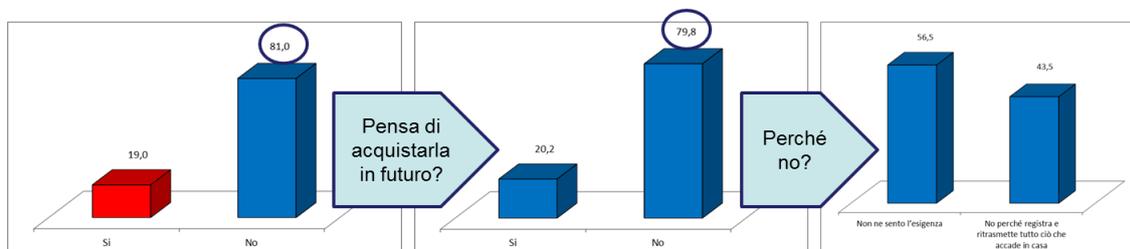
focolare domestico – ma la tecnologia lo ha trasformato in un alleato che permette di lavorare di più e di vivere da casa le proprie passioni.

I motivi che spingono maggiormente a rendere più efficiente la propria casa sono fondamentalmente tre: il risparmio energetico, la sicurezza e la gestione da remoto. Pertanto, anche alla luce degli avvenimenti più recenti che lasceranno indubbiamente il loro segno, sono molte le caratteristiche oggi richieste dalle famiglie italiane per avere una casa *smart* e l'analisi di **Tecnoborsa** le ha esaminate una per una.

## 2. I principali risultati

Dall'Indagine risulta che il 42,1% delle famiglie intervistate ritiene già di vivere in una casa cablata/smart e questo si può già ritenere un buon punto di partenza e, tra le novità più recenti, negli ultimi anni va diffondendosi in casa la presenza di un'**Assistente vocale** – Alexa, Amazon Echo, Google Home, etc. – in grado di eseguire comandi da remoto per molte funzioni domestiche come previsioni meteo, appuntamenti in agenda, riproduzione della playlist, etc, per un totale nazionale del 19%, percentuale che sale nel Nord-Est del Paese e tra le coppie con figli. Inoltre, a coloro che non hanno questo tipo di dispositivi è stato chiesto se pensino di adottarne uno in un prossimo futuro e, in tal caso, ben il 20,2% ha risposto positivamente (valore omogeneo su tutto il campione); invece, a chi ha affermato di non averne e di non volerne acquistare, è stato domandato il motivo del disinteresse: ebbene, il 43,5% ha risposto di non volerne perché registra e ritrasmette tutto ciò che accade in casa, mentre il 56,5% ha dichiarato di non sentirne l'esigenza (*graf. 1*).

**GRAFICO 1**  
**ASSISTENTE VOCALE**  
(val. %)



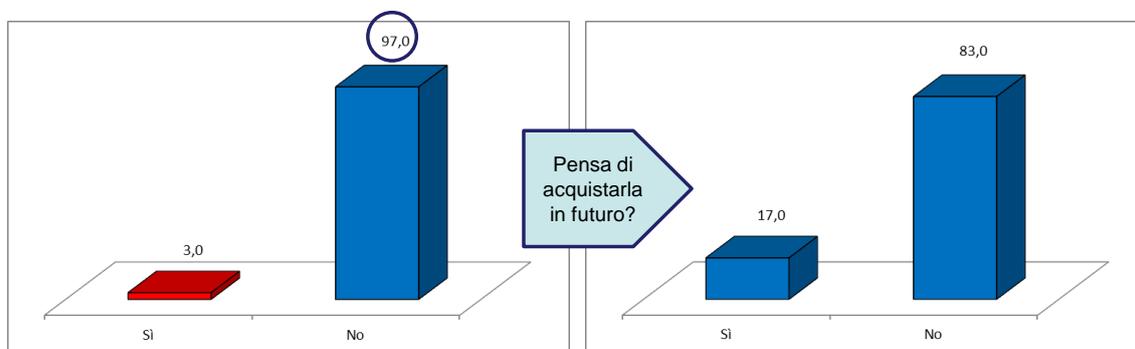
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Alle famiglie intervistate è stato chiesto ancora se in casa abbiano **luci in grado di adeguarsi in base alle condizioni esterne** (alba, tramonto, pioggia, etc.) e il 3% ha risposto affermativamente; la percentuale più alta si registra nella macro area del Centro con il 4%. Inoltre, ben il 17% degli italiani che hanno dichiarato di non averle hanno altresì affermato che pensano di acquistarle nel prossimo futuro e, anche nelle intenzioni, i residenti del Centro prendono in considerazione questa tipologia di luci più degli intervistati residenti altrove (*graf. 2*).

### GRAFICO 2

#### LUCI IN GRADO DI ADEGUARSI IN BASE ALLE CONDIZIONI ESTERNE

(val. %)



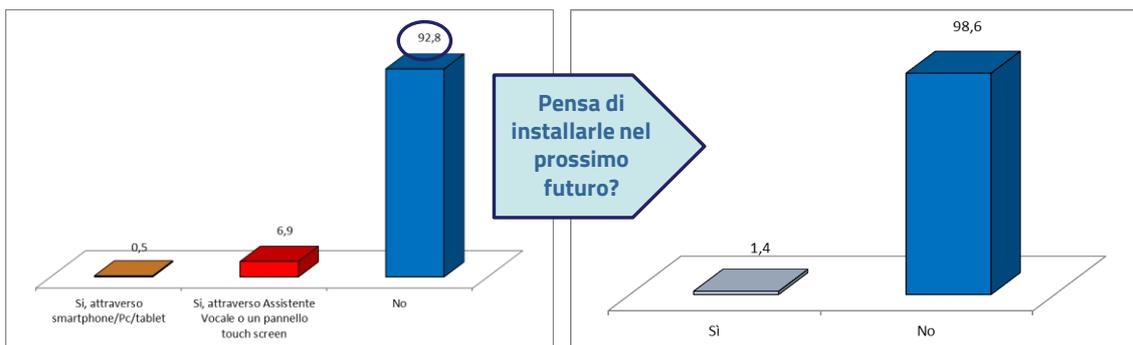
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, il 7,2% ha riferito di avere in casa **luci che possono essere accese o spente a distanza**; in particolare, lo 0,5% attraverso uno smartphone, un Pc e/o un tablet e il 6,9% attraverso un'Assistente vocale. Al restante 92,8% che non ha installato questo tipo di luci è stato chiesto se abbiano intenzione di farle montare a breve ma solo l'1,4% ha risposto affermativamente (*graf. 3*).

### GRAFICO 3

#### LUCI CHE POSSONO ESSERE ACCESE O SPENTE A DISTANZA

(val. %)



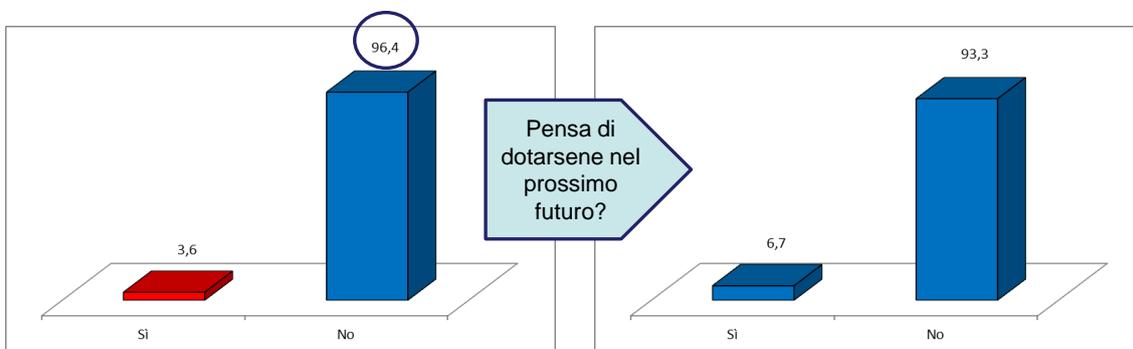
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Sempre tra coloro che risiedono nei 54 Comuni esaminati, il 3,6% ha dichiarato di avere in casa **luci dotate di sensori di movimento** che si accendono automaticamente al passaggio e si spengono dopo un determinato intervallo temporale: tale valore raggiunge quasi il 5% nel Nord. In futuro, il 6,7% di chi non ha attualmente queste luci particolari pensa di dotarsene (graf. 4).

#### GRAFICO 4

#### LUCI DOTATE DI SENSORI DI MOVIMENTO

(val. %)



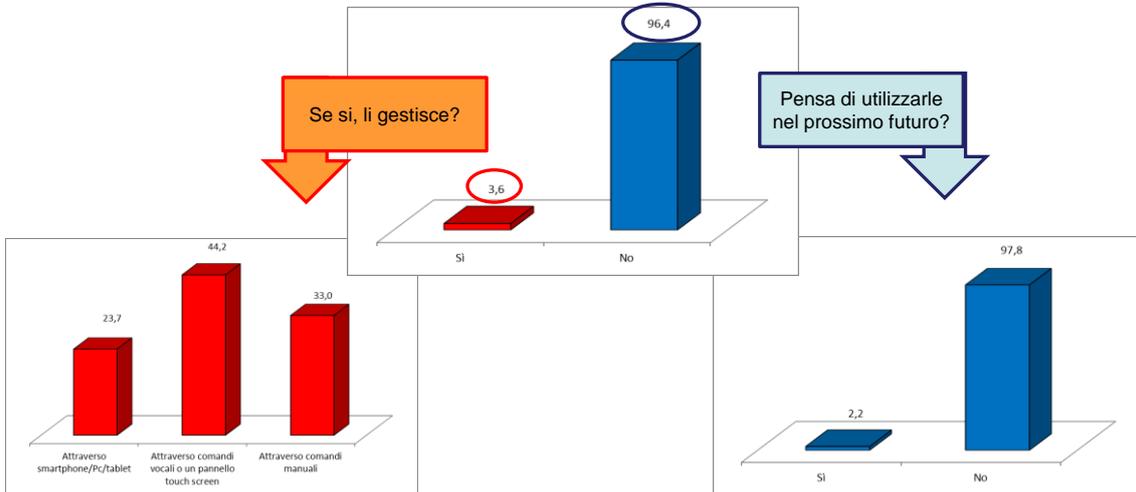
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

E ancora, il 3,6% delle famiglie ha in casa **lampadine che consentono di gestire l'intensità della luce o il colore delle luci o sincronizzare le luci con musica e film** e, di questi, il 44,2% agisce con comandi vocali o un pannello touch screen, il 33% tramite comandi manuali e il 23,7% attraverso smartphone, Pc e/o tablet. In prospettiva, il 2,2% di coloro le cui case non ne sono ancora provviste pensa di utilizzarle (graf. 5).

### GRAFICO 5

#### LAMPADINE CHE CONSENTONO DI GESTIRE L'INTENSITÀ DELLA LUCE O IL COLORE DELLE LUCI O SINCRONIZZARE LE LUCI CON MUSICA E FILM

(val. %)



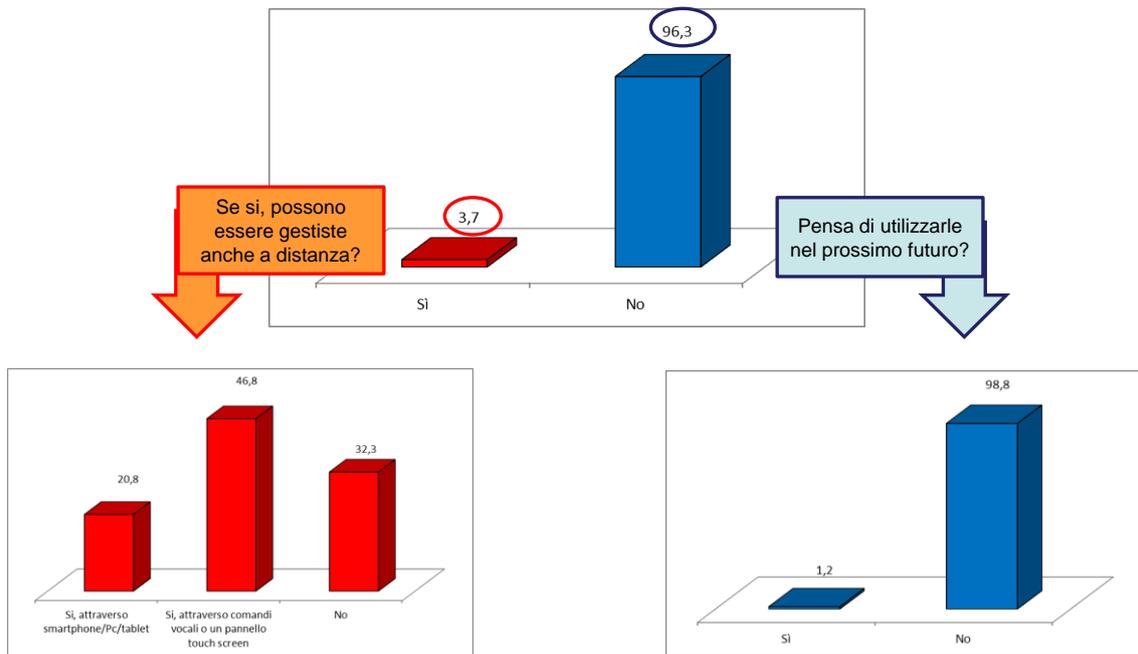
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Alla domanda riguardo la presenza in casa di **prese intelligenti** che permettono, per esempio, di temporizzare accensione e spegnimento di luci ed elettrodomestici, controllare i consumi e/o dare corrente per un periodo di tempo stabilito, il 3,7% ha risposto affermativamente e, di questi, superano la media le famiglie del Nord-Ovest. Il 20,8% ha dichiarato di gestirle a distanza attraverso smartphone, Pc e/o tablet e il 46,8% attraverso comandi vocali o pannelli touch screen; solo l'1,2% di chi non ne possiede pensa di installarle in futuro (graf. 6).

### GRAFICO 6

#### PRESE INTELLIGENTI

(val. %)



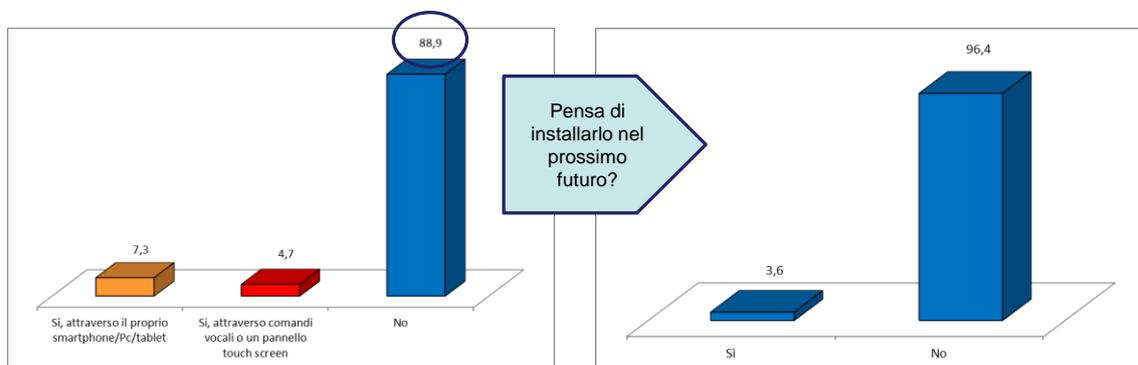
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Passando a un altro argomento, il 7,3% degli intervistati che ha in casa un **sistema di climatizzazione che può essere gestito a distanza**, ha dichiarato di farlo attraverso smartphone, Pc e/o tablet, mentre il 4,7% ha la possibilità di farlo tramite comandi vocali o un pannello di controllo; il dato è sopra la media nel Nord. All'88,9% che ha dichiarato di non averlo al momento dell'intervista è stato chiesto se pensino di installarlo prossimamente e il 3,6% ha risposto di sì; in questo caso il Centro supera la media del campione (*graf. 7*).

### GRAFICO 7

#### SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE CHE PUÒ ESSERE GESTITO A DISTANZA

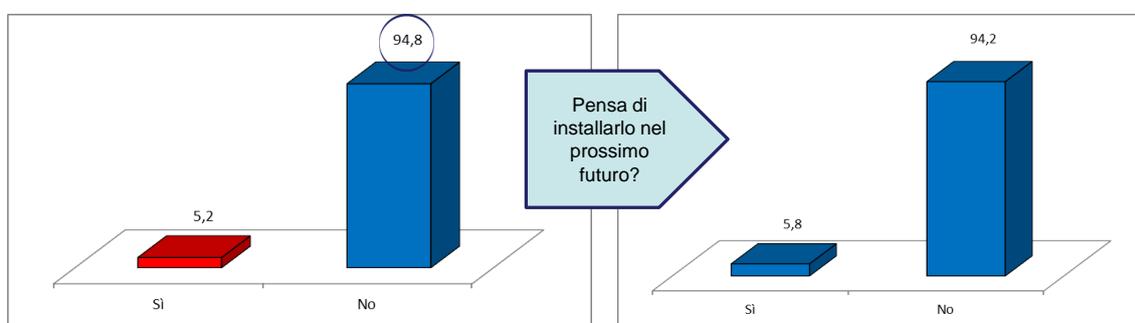
(val. %)



Inoltre, il 5,2% delle famiglie ha in casa un **sistema di climatizzazione intelligente** in grado di adeguarsi in base alle condizioni atmosferiche (temperatura, umidità, etc.) o in base alla presenza o meno di persone all'interno dell'unità abitativa ma il 5,8% di coloro che non lo possiedono ha dichiarato di volerlo installare in un futuro prossimo (graf. 8).

### GRAFICO 8 SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE INTELLIGENTE

(val. %)

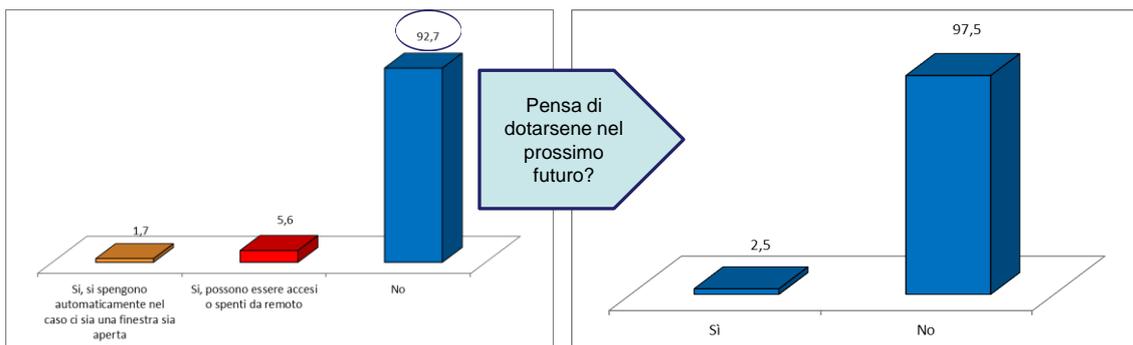


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, l'1,7% dei residenti nei Comuni esaminati ha in casa **termosifoni con testa termostatica intelligente** che si spengono automaticamente nel caso in cui una finestra sia aperta, mentre il 5,6% ha affermato di avere la possibilità di controllare lo spegnimento e l'accensione da remoto. Tra coloro che ad oggi non ne hanno, solo il 2,5% pensa di acquistarne in futuro. Complessivamente, tra le famiglie è decisamente bassa la quota di chi ha queste apparecchiature e quella di chi vorrebbe dotarsene a breve termine (graf. 9).

### GRAFICO 9 TERMOSIFONI CON TESTA TERMOSTATICA INTELLIGENTE

(val. %)



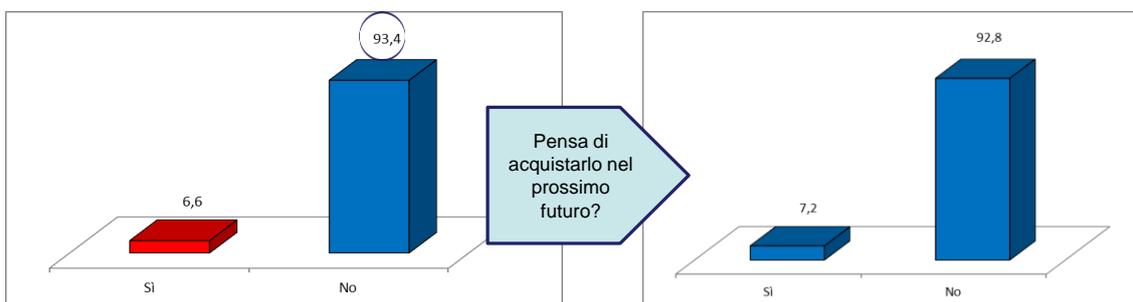
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il 6,6% delle famiglie ha in casa un **sistema per il controllo della qualità dell'aria**, però nel Nord-Ovest la percentuale sale notevolmente, raggiungendo l'11,6%; inoltre, tra coloro che non lo hanno, il 7,2% pensa di installarlo nel prossimo futuro (*graf. 10*).

#### GRAFICO 10

#### SISTEMA PER IL CONTROLLO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA

(val. %)



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

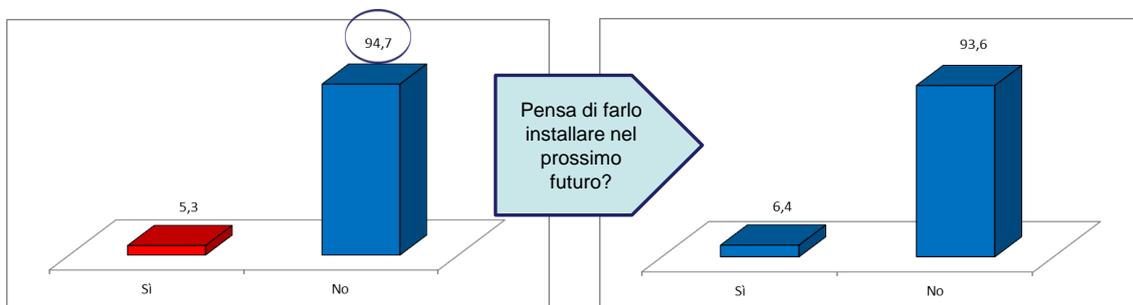
E ancora, il 5,3% degli intervistati ha in casa un **impianto elettrico in grado di monitorare i consumi e i carichi di corrente in maniera tale da prevenire un blackout, ridurre gli sprechi, spegnere automaticamente o proteggere gli elettrodomestici in caso di temporali** quando nessuno è in casa; questo valore è sopra la media nel Centro Italia e, inoltre, il 6,4% di coloro che non lo posseggono pensa di farlo installare nel prossimo futuro (*graf. 11*).

#### GRAFICO 11

#### IMPIANTO ELETTRICO IN GRADO DI MONITORARE I CONSUMI E

## I CARICHI DI CORRENTE

(val. %)



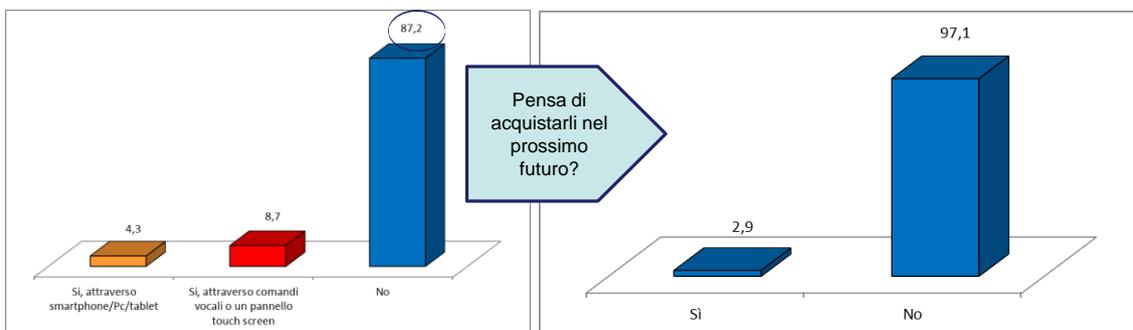
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Invece, il 4,3% di chi ha in casa **elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza**, lo fa attraverso smartphone, Pc e/o tablet, mentre l'8,7% lo fa attraverso comandi vocali o un pannello touch screen; i residenti nel Sud sono decisamente sotto la media, mentre quelli del Centro e del Nord-Est la superano. Il 2,9% di chi non ne possiede vorrebbe acquistarne almeno uno prossimamente (*graf. 12*).

## GRAFICO 12

### ELETTRODOMESTICI CHE POSSONO ESSERE GESTITI A DISTANZA

(val. %)



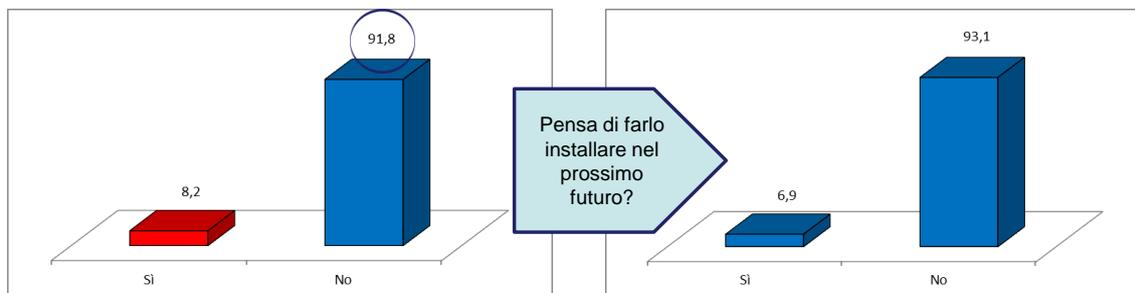
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Passando alla sicurezza, l'8,2% delle famiglie ha in casa un **impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto** attraverso smartphone/Pc/tablet. Il valore risulta essere molto superiore nel Nord-Ovest rispetto alla media; andando a esaminare le intenzioni future di chi non lo possiede, emerge che il 6,9% di costoro pensa di installarlo (*graf. 13*).

### GRAFICO 13

#### IMPIANTO DI SICUREZZA CHE PUÒ ESSERE ATTIVATO O DISATTIVATO DA REMOTO

(val. %)



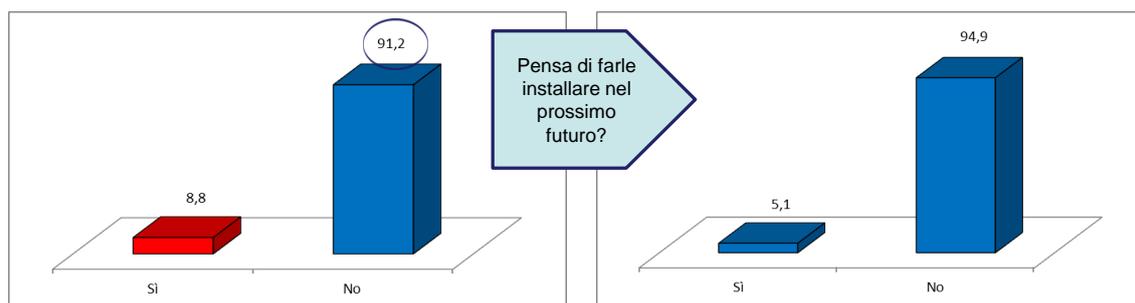
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Andando avanti con l'indagine, l'8,8% delle famiglie ha in casa **videocamere collegate alla rete Wi-fi con cui è possibile controllare che la propria dimora sia al sicuro** attraverso smartphone/Pc/tablet e tale percentuale è decisamente sotto la media nel Sud e nelle Isole; inoltre, andando a sondare le intenzioni future, il 5,1% di coloro che non aveva in casa, al momento dell'intervista, questa tipologia di apparecchiatura di sicurezza, pensa di farlo quanto prima (*graf. 14*).

### GRAFICO 14

#### VIDEOCAMERE COLLEGATE ALLA RETE WI-FI

(val. %)

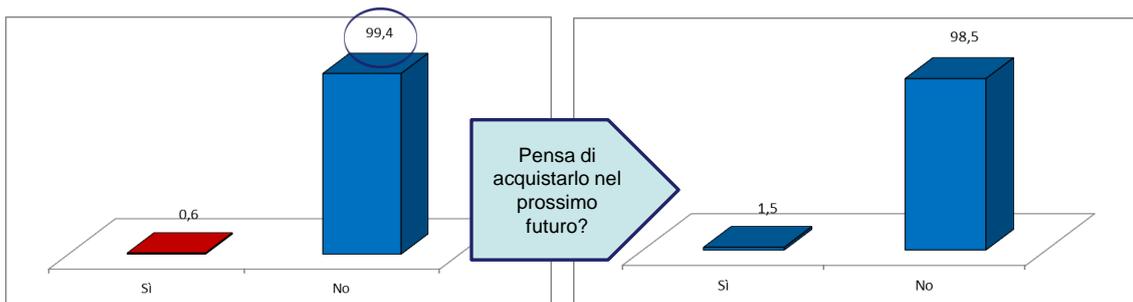


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Invece, è molto bassa la percentuale degli intervistati che ha nella propria abitazione un **videocitofono utilizzabile da remoto** con lo smartphone, che registra foto e video di chi ha suonato, anche in propria assenza, e permette la visione notturna: appena lo

0,6%; però, tra le famiglie su cui è stata condotta l'Indagine, c'è un 1,5% che pensa di adottarlo nel prossimo futuro (graf. 15).

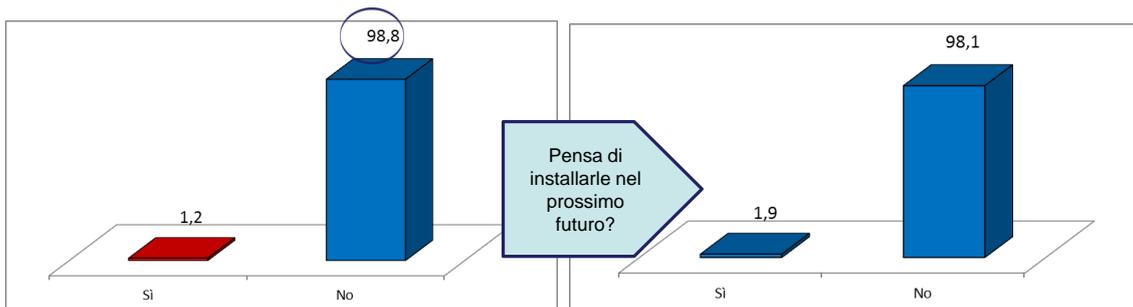
**GRAFICO 15**  
VIDEOCITOFONO UTILIZZABILE DA REMOTO  
(val. %)



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

C'è poi un 1,2% di famiglie italiane che ha in casa **finestre che si chiudono automaticamente in caso di pioggia** e un 1,9% di chi non le possiede pensa di installarle a breve (graf. 16).

**GRAFICO 16**  
FINESTRE CHE SI CHIUDONO AUTOMATICAMENTE IN CASO DI PIOGGIA  
(val. %)



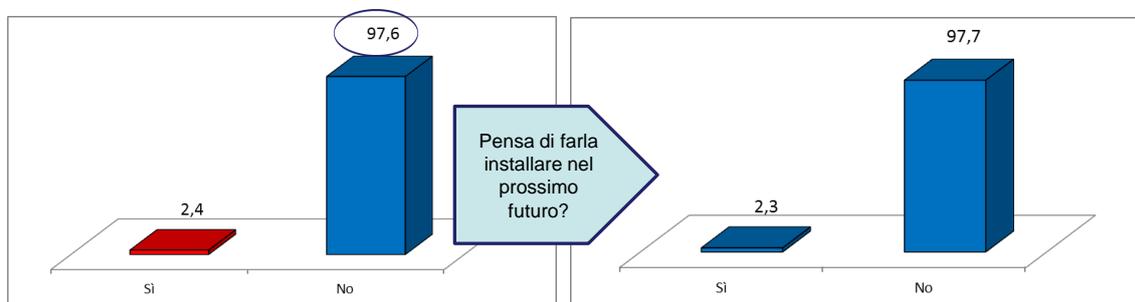
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il 2,4% degli intervistati ha in casa **rubinetteria con sensori** e, tra chi non ce l'ha, il 2,3% pensa di farla montare prossimamente (graf. 17).

**GRAFICO 17**

## RUBINETTERIA CON SENSORI

(val. %)



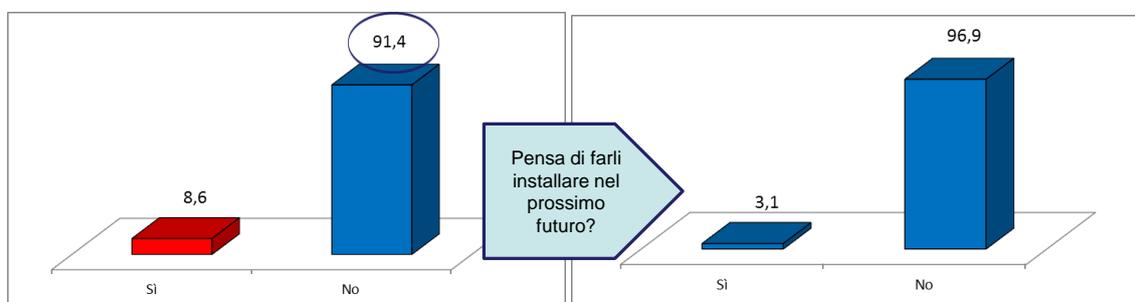
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Venendo invece al discorso energetico, l'8,6% delle abitazioni italiane è dotata di **pannelli fotovoltaici per la produzione di energia** e, sotto questo punto di vista, il Nord del Paese è al di sopra della media; per quanto riguarda le intenzioni future, il 3,1% pensa di farli installare a breve termine (*graf. 18*).

## GRAFICO 18

### PANNELLI FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

(val. %)

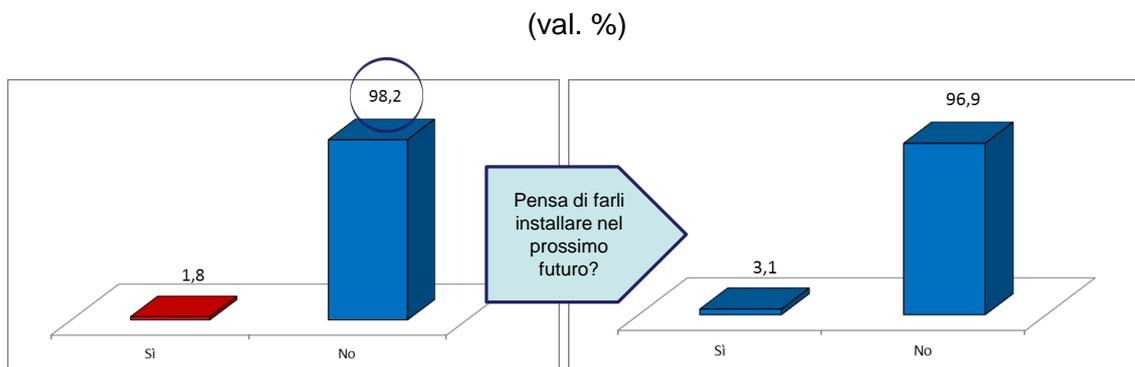


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, l'1,8% delle abitazioni in cui vivono le famiglie intervistate sono dotate di **pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria** e i valori più alti si riscontrano nel Nord-Est e nel Centro; a questi si aggiunge un 3,1% di chi non li ha ma progetta di farli installare (*graf. 19*).

## GRAFICO 19

### PANNELLI SOLARI TERMICI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA



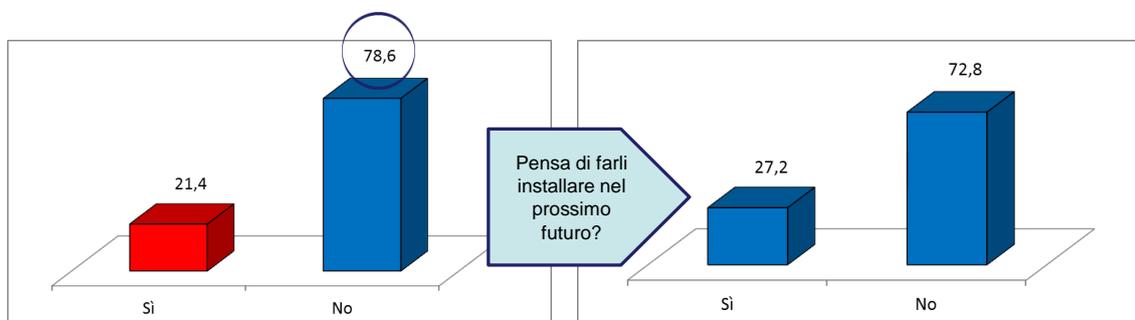
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Nel 21,4% delle case italiane ci sono **infissi a isolamento termico per il risparmio energetico** e la quota è decisamente più alta in tutti i Comuni del Nord; per quanto riguarda le intenzioni future di coloro che ancora non li hanno montati, c'è un ulteriore 27,2% che ha affermato di volerlo fare (*graf. 20*).

#### GRAFICO 20

##### INFISSI A ISOLAMENTO TERMICO PER IL RISPARMIO ENERGETICO

(val. %)

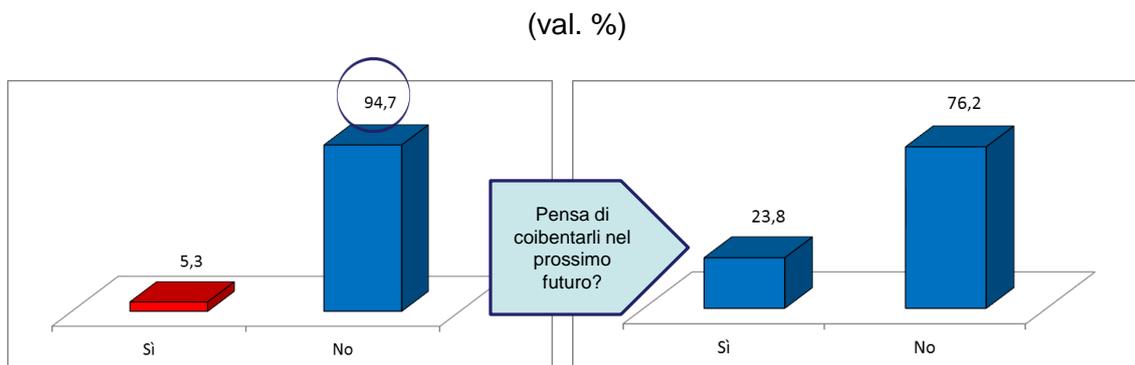


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

E ancora, il 5,3% delle abitazioni ha **ambienti coibentati, ossia con isolamento termico e/o acustico** e i valori sono sopra le media nel Centro e nel Nord-Ovest; inoltre, per quanto concerne le intenzioni future di coloro che, quando intervistati, hanno dichiarato di non possederne, il 23,8% ha manifestato interesse a effettuare tali interventi (*graf. 21*).

#### GRAFICO 21

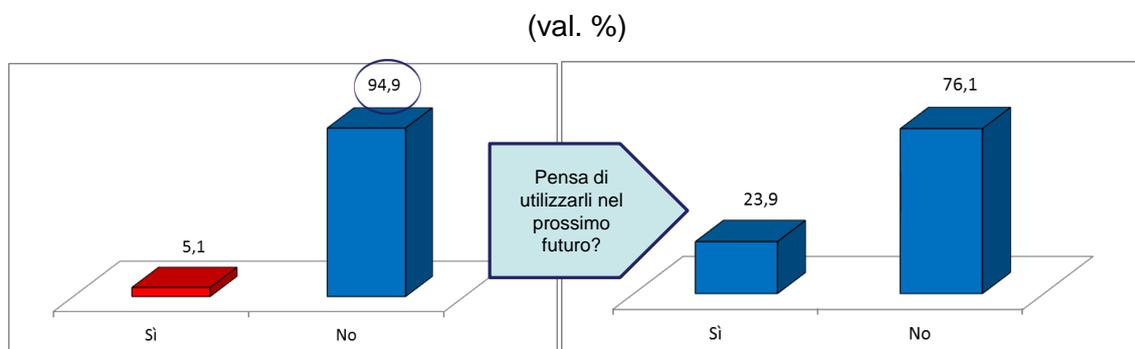
##### AMBIENTI COIBENTATI



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

Infine, nel 5,1% delle abitazioni delle famiglie intervistate risulta che siano stati usati **eco-materiali o materiali sostenibili** (vernici, isolanti o rivestimenti) e il 23,9% di coloro che ad oggi non li hanno utilizzati ha dichiarato di volerli adottare nel prossimo futuro (graf. 22).

**GRAFICO 22**  
UTILIZZO DI ECO-MATERIALI O MATERIALI SOSTENIBILI



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

### 3. Conclusioni

In sintesi, le famiglie italiane sondate con l'Indagine 2020 di **Tecnoborsa**, per quanto riguarda le dotazioni che consentono un risparmio energetico, ad oggi prediligono gli infissi a isolamento termico con un 21,4% – dato fortemente in crescita anche in futuro – seguiti dai pannelli fotovoltaici per la produzione di energia con l'8,6% – anche se sono poche le famiglie intenzionate a installarli in futuro – seguono quindi gli interventi per l'isolamento termico e/o acustico degli ambienti con il 5,3% di preferenze e con una fortissima crescita in prospettiva, mentre meno successo incontrano i pannelli solari

per la produzione di acqua calda sanitaria, fermi all'1,8%; infine, sempre riguardo alla casa green, c'è un 5,1% di scelte che vanno verso l'uso di materiali sostenibili, anche questi con un fortissimo indice di crescita intenzionale.

Invece, per quanto riguarda il comfort delle abitazioni, la novità dell'assistente vocale è al primo posto con il 19% e un 20% come prospettiva di crescita futura; seguono gli elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza con il 12,8% e il sistema di climatizzazione sempre a distanza con l'11,1% ma, per entrambi, bisogna segnalare che in futuro non sembrano esserci grosse prospettive di sviluppo; inoltre, anche le luci che possono essere accese o spente a distanza trovano un 7,2% attuale ma solo un 1,4% in futuro.

Infine, per ciò che riguarda la sicurezza in casa, le videocamere collegate alla rete Wi-fi con cui è possibile controllare che la propria casa sia al sicuro attraverso smartphone, Pc o tablet con l'8,8% e l'impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto attraverso electronic devices con l'8,2% sono i dispositivi preferiti attualmente dalle famiglie ma, per il futuro, presentano percentuali leggermente al ribasso. C'è da notare che è molto bassa la penetrazione di videocitofoni da usare anche da remoto con lo smartphone che registra foto e video di chi ha suonato anche in assenza dei proprietari e permette la visione notturna che, unitamente ai dispositivi per entrare nell'abitazione senza utilizzare le chiavi, segnano solo lo 0,6% e con basse intenzioni di adozione anche in prospettiva (*Tavola 1*).

TAVOLA 1 - SINTESI INDAGINE <b>TECNOBORSA</b> 2020: LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE <b>LA CASA SMART</b>	Già presenti attualmente in casa	Intenzioni future
Assistente Vocale	19,0	20,2
Luci che si adeguano in base alle condizioni esterne	3,0	17,0
Luci che possono essere accese o spente a distanza	7,2	1,4
Luci dotate di sensori di movimento che si accendono automaticamente al passaggio e si spengono dopo un determinato intervallo temporale	3,6	6,7
Lampadine che consentono di gestire l'intensità della luce o il colore delle luci o sincronizzare le luci con musica e film	3,6	2,2
Prese intelligenti che permettono, ad esempio, di temporizzare accensione e spegnimento di luci ed elettrodomestici, controllare i consumi, dare corrente solo per tot tempo	3,7	1,2
Sistema di climatizzazione che può essere gestito a distanza	11,1	3,6
Sistema di climatizzazione intelligente in grado di adeguarsi in base alle condizioni atmosferiche o in base alla presenza o meno di persone all'interno dell'unità abitativa	5,2	7,3
Termosifoni con testa termostatica intelligente	7,3	2,5
Sistema per il controllo della qualità dell'aria	6,6	7,2
Impianto elettrico in grado di monitorare i consumi e i carichi di corrente in maniera tale da prevenire un blackout, ridurre gli sprechi, spegnere automaticamente o proteggere gli elettrodomestici e in caso di temporali quando nessuno è in casa	5,3	6,4
Elettrodomestici che possono essere gestiti a distanza	12,8	2,9
Impianto di sicurezza che può essere attivato o disattivato da remoto attraverso smartphone/Pc/tablet	8,2	6,9
Videocamere collegate alla rete Wifi con cui è possibile controllare che la propria casa sia al sicuro attraverso smartphone/Pc/tablet	8,8	5,1
Videocitofono, da usare anche in remoto con lo smartphone, che registra foto e video di chi ha suonato anche in vostra assenza e permette la visione notturna	0,6	1,5
Dispositivi per aprire la porta d'ingresso senza utilizzare le chiavi	0,6	0,3
Finestre che si chiudono automaticamente in caso di pioggia	1,2	1,9
Rubineria con sensori	2,4	2,3
Pannelli fotovoltaici per la produzione di energia	8,6	3,1
Pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria	1,8	3,1
Infissi a isolamento termico per il risparmio energetico	21,4	27,2
Ambienti coibentati (isolamento termico e/o acustico)	5,3	23,8
Utilizzo di eco-materiali o materiali sostenibili (vernici, isolanti o rivestimenti)	5,1	23,9

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

### **Nota metodologica**

Campione rappresentativo delle famiglie italiane stratificato per:

- area geografica (n. 4 classi: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole);
- tipologia di famiglia (n. 3 classi: famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli);
- ampiezza del Comune (n. 3 classi: fino a 40.000 abitanti, da 40.000 a 250.000 abitanti, oltre 250.000 abitanti).

Numerosità campionaria complessiva 2.400 casi

Metodo di contatto sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.