



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE TECNOBORSA 2021 LE FAMIGLIE ITALIANE CHE VIVONO NELLE SEI MAGGIORI CITTA' E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA DOPO IL COVID-19

a cura del Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI **Tecnoborsa**

Roma – 17 Maggio 2021

A distanza di due anni **Tecnoborsa** è tornata sul tema dell'abitare nelle sei maggiori città italiane – ovvero con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo –. 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, poi, 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; infine, 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. 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 Comune di residenza attuali a seguito della pandemia e del nascere di nuove esigenze e desideri di cambiamenti.

Fermo restando che 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.

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa Lucilla Scelba

Cell. 347.6945253 - Tel. 06.57300710 - Fax 06.57301832

l.scelba@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it