



COMUNICATO STAMPA

L'INDAGINE TECNOBORSA 2021 LE FAMIGLIE ROMANE E IL MERCATO IMMOBILIARE: LA CASA A ROMA DOPO IL COVID-19

Roma – 28 giugno 2021

Come ogni anno il Centro Studi di Economia Immobiliare di **Tecnoborsa** ha svolto per la Borsa Immobiliare di Roma un'Indagine sulle famiglie romane e il mercato immobiliare approfondendo un tema assai specifico: quest'anno si è voluto monitorare come l'emergenza determinata dal Covid-19 abbia cambiato il modo di vivere e percepire la propria casa.

In particolare, nell'Indagine 2021 si sono voluti analizzare tre grandi temi: il livello di penetrazione delle dotazioni tecnologiche presenti in casa che hanno agevolato le attività di lavoro e didattica a distanza, 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 residenze a causa della pandemia.

I risultati emersi sulla Capitale sono stati messi a confronto con quelli ottenuti per tutte le sei maggiori città italiane – ovvero con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli e Palermo e **Tecnoborsa** è andata a sondare in profondità questi fenomeni quanto mai d'attualità, potendo contare su un campione totale di 2.452 famiglie, di cui 839 romane.

Per quanto riguarda Roma, e in linea con le restanti grandi città italiane, 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, il 61,5% degli intervistati ha affermato che la propria abitazione è poco o per niente adeguata per lavorare e/o seguire attività didattiche a distanza, valore leggermente inferiore a quello rilevato per le restanti cinque grandi città (62,7%).

Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche, ben l'86,1% ha affermato di avere una connessione Internet e l'80,7% di costoro si è dichiarato soddisfatto qualitativamente. Tra i supporti tecnologici in casa il 78,8% degli intervistati ha affermato di avere almeno uno *smartphone*; il 65,4% possiede almeno un PC; il 30,8%, a parità di punteggio, ha un *tablet*, e/o una stampante e il 26,9% uno *scanner* in casa. Dal confronto con le altre città, per quanto riguarda i dispositivi informatici, Roma risulta essere leggermente al di sopra della media generale.

Quanto al grado complessivo di soddisfazione attuale per la propria abitazione, il 63,9% degli intervistati si è dichiarato molto o abbastanza contento e, in particolare, è emerso che il 32,8% è molto soddisfatto per gli spazi interni, il 28,9% per gli spazi esterni, il 23,8% per la luminosità della casa, il 25,2% per la zona, infine il 35% per la tranquillità dei vicini. Dal confronto con le altre grandi città le famiglie romane sono un po' più soddisfatte della propria abitazione vista nel suo complesso e, in particolare, per la tranquillità del vicinato, mentre per le altre caratteristiche i valori sono abbastanza in linea.

Per quanto riguarda i mutamenti intervenuti in questo periodo nella valutazione post Covid-19 della propria abitazione il *sentiment* è rimasto immutato per il 66,2% delle famiglie romane, è peggiorato nel 20,4% dei casi ed è migliorato per il 13,5%; rispetto alle altre grandi città nel loro complesso ma a Roma è più elevata la quota di famiglie che non ha cambiato la propria opinione (ci sono solo 4 punti percentuali di differenza). Guardando in dettaglio 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 e medio taglio, cioè fino a 100 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 romane – 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 33,8% degli intervistati ha cambiato idea e, in particolare, nel 21,2% dei casi l'opinione è migliorata ma nel 12,6% è peggiorata – a riguardo, c'è da sottolineare che a Roma, rispetto alle altre grandi città, è alta la quota di chi ha cambiato giudizio in positivo. Invece, analizzando la risposta nei confronti della zona in cui si vive, ben il 58,3% degli intervistati ha rivisto il proprio parere: nel 37,4% dei casi la zona in cui si risiede è stata rivalutata mentre nel 20,9% è scaduta.

Infine, per quanto concerne il Comune di residenza, il 47% degli intervistati ha mutato opinione (la percentuale media dei sei principali Comuni italiani è del 48,2%) e nel 19,3% dei casi il giudizio è migliorato (18,6% nelle sei grandi città), ma nel 27,7% è peggiorato (29,5% nelle sei grandi città).

Riepilogando: per quanto riguarda la casa in cui si vive a Roma la stragrande maggioranza dei 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 8,3 punti percentuali di distacco (per le altre città nel loro complesso la differenza è di ben 11 punti).

L'indagine, alla luce dell'ultimo anno appena trascorso e del futuro che verrà, ha sondato da vicino anche i desideri delle famiglie romane e i nuovi orientamenti nelle scelte abitative: in generale, il 76,4%, se potesse, effettuerebbe dei cambiamenti importanti e, di questi, ben il 70,7% opterebbe per una redistribuzione degli spazi interni della casa in cui già vive ma c'è un 5,7% che vorrebbe un vero e proprio cambiamento di abitazione, valore leggermente inferiore a quello medio delle altre grandi città (6,4%).

Le motivazioni che spingerebbero il 5,7% delle famiglie romane a traslocare sono molto interessanti: per quanto riguarda il malcontento verso la casa, il 60,4% desidererebbe avere un giardino privato (valore di 10 punti percentuali superiore a quello medio), il 60% vorrebbe trasferirsi in un appartamento in condominio, il 35,4% sogna un'abitazione più grande, il 29,2%, a parità di punteggio, vorrebbe avere più balconi/terrazzi o una casa con almeno un giardino condominiale, il 16,7% vorrebbe andare a vivere più vicino ai parenti, il 7% desidera una soluzione indipendente, il 6,3% andrebbe volentieri ad abitare vicino ad amici e, infine, il 2,1% si sposterebbe piuttosto in una casa più piccola. Sempre tra costoro, per quanto concerne la zona di residenza il 37,5% vorrebbe andare a vivere in un quartiere più periferico, il 27,1% in una zona con più spazi verdi, il 20,8% in una zona più centrale e il 10,4% in una zona con più servizi. Infine, sempre tra coloro che desiderano cambiare casa, c'è un 33,3% che vorrebbe addirittura cambiare Comune, andando a risiedere in uno più piccolo. A ulteriore verifica sul gruppo del 5,7% di famiglie romane che auspicano un cambio di casa, è stato chiesto quanto ciò sia effettivamente probabile in un prossimo futuro: a questo punto, ben il 31,3% ha ammesso che in realtà è impossibile, il 39,6% che è poco probabile, il 22,9% che è abbastanza probabile, il 6,3% che è molto probabile e, infine, nessuno è sicuro al 100% che riuscirà a cambiare la propria abitazione.

Invece, analizzando il 70,7% di coloro che hanno dichiarato di voler rimodulare gli spazi interni della propria abitazione, questi sono i principali *desiderata*: il 19,4% vorrebbe creare uno spazio da dedicare all'attività fisica *indoor*, il 17,2% vorrebbe ampliare la cucina, il 15% vorrebbe aumentare il numero delle camere da letto, l'8,2% vorrebbe aumentare gli spazi interni a discapito di quelli esterni, il 7,9% vorrebbe aumentare i bagni, il 4% avrebbe bisogno di ricavare uno studio vero e proprio, mentre invece il 3,2% vorrebbe rimpicciolire la cucina e un residuale 0,3% vorrebbe ridurre il numero delle camere da letto.

Come ultimo tema, è stato chiesto alle famiglie romane se prima dell'ultimo anno avessero preso in considerazione l'idea di cambiare casa ma poi, a causa della pandemia, avessero mutato opinione: il 41,8% ha risposto affermativamente mentre il 58,2% non ha cambiato idea. Ai primi è stato chiesto quale sia stata la motivazione e il 38,7% ha risposto di aver rivalutato la propria casa, il 31,1% ha affermato di aver rivalutato la zona di residenza e il 30,2% di aver paura per l'incertezza economica del momento. La quota di famiglie italiane che ha cambiato idea perché ha rivalutato la propria casa è più alta del valore medio di 3,4 punti percentuali, mentre quella di chi lo ha fatto per paura della situazione economica più incerta è inferiore di 3 punti percentuali.

Concludendo, i cambiamenti dello stile di vita dei romani determinati dal Covid-19 hanno fatto sì che la casa in cui si vive a Roma sia stata riconsiderata e, nella maggior parte dei casi, persino rivalutata – anche più di quanto avvenuto nelle altre maggiori città. Indubbiamente, però, sono sorte nuove istanze che influiranno sull'andamento futuro del mercato immobiliare cittadino: case più ampie ma, soprattutto, che consentano di dedicarsi allo studio, al lavoro e/o all'attività fisica, possibilmente con spazi esterni ma necessariamente dotate di ottime connessioni Internet. Complessivamente, non emerge affatto un'opinione negativa delle famiglie romane nei confronti dell'attuale condizione abitativa vista nel suo insieme.

 **Tecnoborsa**

Ufficio Stampa

Tel. 06.57300710

www.tecnoborsa.it