

III - L'INDAGINE TECNOBORSA 2018:
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO
IMMOBILIARE
LA CASA DEGLI ITALIANI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

**Com'è oggi la casa degli italiani,
come la vorrebbero e quali interventi
per renderla strutturalmente più sicura**

1. Introduzione

Tecnoborsa torna a sondare la casa degli italiani, quella in cui vivono le famiglie attualmente e quella che vorrebbero per migliorare la propria condizione abitativa. L'Indagine è stata condotta senza prendere in considerazione i Comuni italiani più piccoli, bensì esaminando i Comuni Capoluoghi di Regione, un Comune per Regione a densità elevata e uno a densità media, una scelta dettata dalla volontà di avere un campione più rappresentativo per macroaree.

Il dato di partenza – che registra un fenomeno ormai in atto da diversi anni – è indubbiamente il progressivo ridursi delle dimensioni delle abitazioni e il parallelo adattamento alle istanze del nostro vivere moderno. Questa contrazione degli spazi è dovuta, innanzitutto, a motivi economici poiché nel ciclo immobiliare precedente a quello attuale i prezzi e i mutui avevano raggiunto quotazioni considerevoli non più alla portata di tutti; contemporaneamente, i nuclei familiari continuano a rimpicciolirsi per un insieme di fattori sociali che hanno visto aumentare la domanda di mono-bi e trilocali, al punto che anche chi acquista per investimento si orienta sui tagli piccoli in quanto i più richiesti.

Pertanto, l'Indagine sonda da vicino, in primo luogo, la zona dove si trova l'immobile in cui si risiede, poiché è questa che determina la scelta iniziale – insieme al prezzo, naturalmente – quindi la superficie dell'abitazione, a conferma del restringimento dei metri quadrati; a seguire, alcuni servizi/dotazioni, a cominciare dalla tipologia della cucina, il numero dei bagni, la presenza di caratteristiche come ripostigli e/o cabine armadio; infine, la presenza o meno di spazi esterni.

L'analisi prosegue con un approfondimento dello stile di vita casalingo/domestico e dell'utilizzo del tempo trascorso in casa, per poi arrivare a definire la percezione che ogni famiglia può avere della propria abitazione riconducendola alle modalità dell'abitare oggi.

Una volta fotografato lo stato attuale la ricerca passa ad analizzare come le famiglie residenti in Italia vorrebbero migliorare la propria condizione abitativa, modificando la suddivisione degli spazi e/o il numero degli stessi o aumentandone i comfort per rendere la casa, tendenzialmente sempre più tecnologica e green.

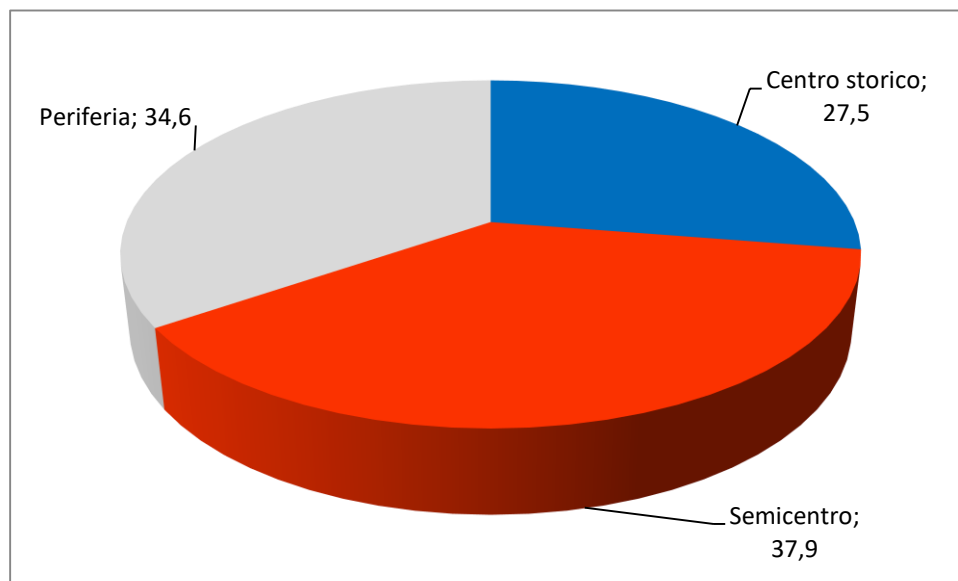
Infine, l'Indagine riguarda aspetti inerenti la sicurezza degli immobili sia a livello di interventi strutturali sia per quanto riguarda eventuali certificazioni, un tema verso cui gli italiani denotano una sempre maggiore attenzione.

2. La casa degli italiani oggi

Per gli italiani la zona in cui vivere rimane il criterio a monte della scelta per la casa e, a riprova di un fenomeno ormai in atto da lunghi anni, i centri storici registrano un progressivo spopolamento dei residenti a vantaggio di aree più verdi, più vivibili e meno costose, tenuto conto anche del fatto che, specie nelle zone in espansione, le abitazioni sono più recenti,

dunque già a norma e dotate di caratteristiche moderne. Dunque, il centro registra un 27,5% di media dei residenti, mentre il semicentro ha un 37,9% e la periferia un 34,6%, pertanto queste ultime sono le opzioni più richieste ma con una leggera preferenza per il semicentro (graf. 1).

GRAFICO 1
LA ZONA IN CUI SI VIVE
(val. %)

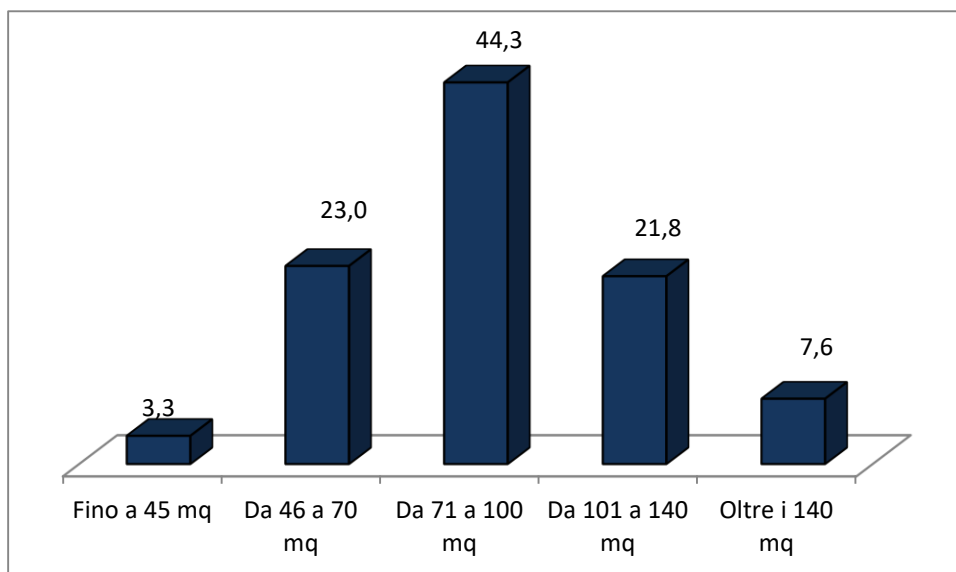


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Sempre in merito alle zone, a livello di macroaree si riscontrano solo lievi variazioni: Nord-Ovest, Sud e Isole sono leggermente sopra la media per il centro storico, mentre nel Centro Italia si preferiscono semicentro e periferia.

Invece, per quanto riguarda la superficie della casa degli italiani, il 44,3% vive in abitazioni comprese tra i 71 e i 100 mq, il 29,4% vive in case di medio-grandi dimensioni e il restante 26,3% in tagli medio-piccoli (graf. 2).

GRAFICO 2
SUPERFICIE DELLA CASA IN CUI SI VIVE
(val. %)



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

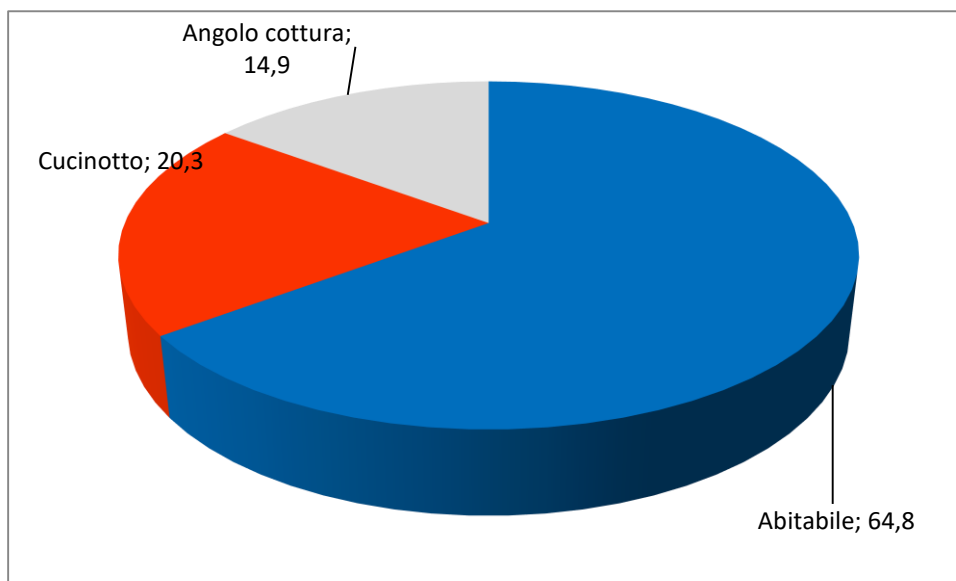
Inoltre, le dimensioni delle abitazioni sono fortemente influenzate sia dalla posizione geografica che dalla densità della popolazione; infatti, le case più piccole prevalgono nel Nord-Est e al Centro, mentre quelle grandi e medio-grandi sono più diffuse nel Sud e Isole. Infine, le case medio-piccole prevalgono nei Comuni con più di 250.000 abitanti, mentre quelle grandi (oltre i 140 mq), sono più presenti nei Comuni con meno di 250.000 abitanti.

Entrando all'interno delle nostre abitazioni la cucina è senz'altro uno di quegli ambienti che nel tempo ha subito le maggiori trasformazioni, adeguandosi via via alle dimensioni sempre più piccole delle case degli italiani; tuttavia, la cucina abitabile continua a prevalere, attestandosi su un 64,8%, seguita a distanza dal cucinotto con un 20,3% e dall'angolo cottura, fermo al 14,9% (*graf. 3*).

GRAFICO 3

TIPOLOGIA DI CUCINA

(val. %)

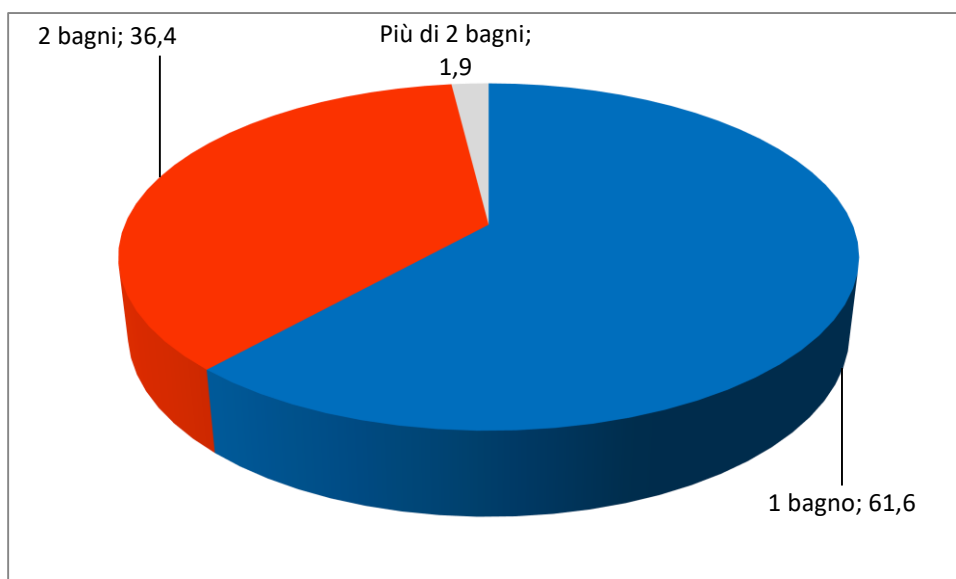


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

A livello geografico, la presenza della cucina abitabile è superiore nel Sud e Isole dove le case, come rilevato sopra, sono di dimensioni maggiori; al Centro si incontrano più spesso cucinotto e angolo cottura e, in questo caso, la causa risiede nelle dimensioni qui mediamente più ridotte delle abitazioni.

Quanto al bagno, anche se è in crescita la presenza di un secondo servizio, è ancora elevata l'esistenza di un bagno unico (61,6%), seguito dal doppio servizio (36,4%) e, infine, tre o più bagni sono solo all'1,9% (graf. 4).

GRAFICO 4
NUMERO DI BAGNI
 (val. %)



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

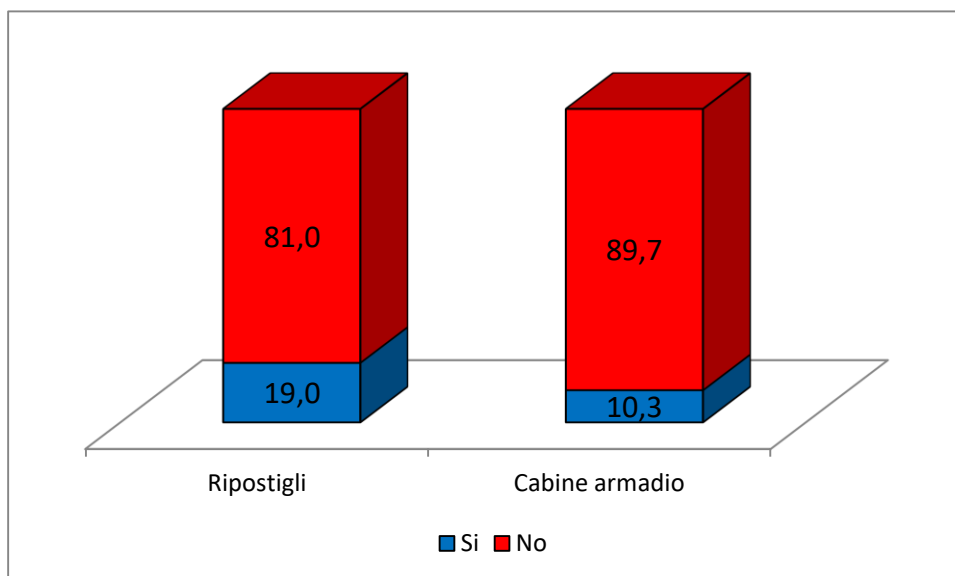
Come per la cucina, il numero dei bagni è legato alle dimensioni dell'abitazione e, infatti, al Sud e Isole dove sono maggiori i metri quadri, è diffusa la presenza di più bagni.

Tra le eventuali comodità di una casa ci sono anche i ripostigli, presenti in circa il 20% delle case e le cabine armadio di nuova generazione, presenti però solo al 10% circa (graf. 5).

GRAFICO 5

RIPOSTIGLI E CABINE ARMADIO

(val. %)



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

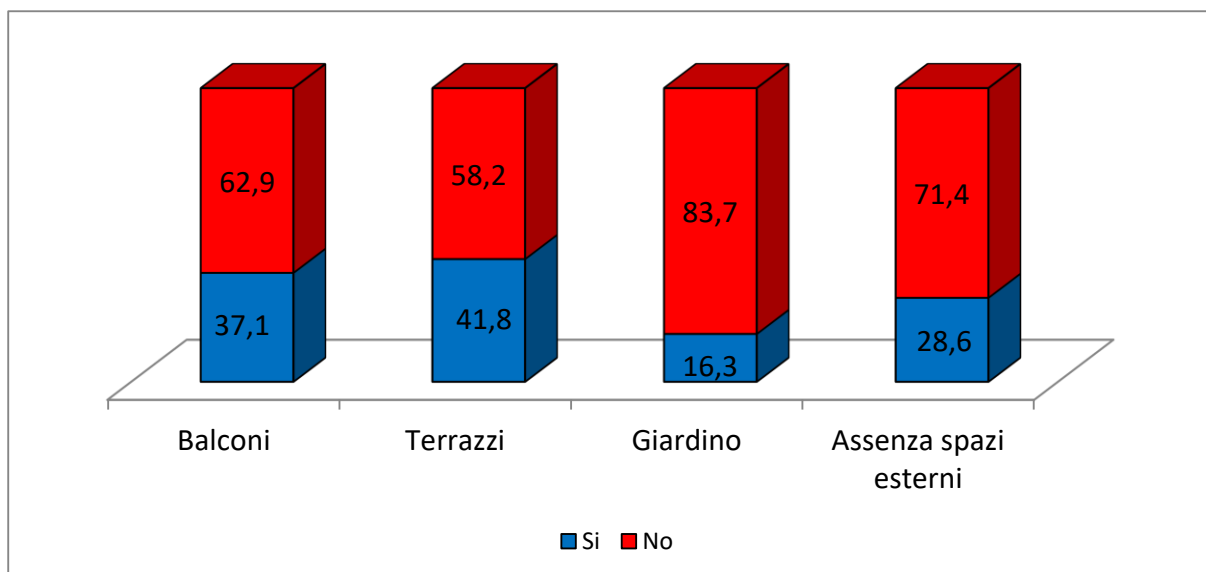
In particolare, nel Nord Italia, nonostante le ridotte dimensioni delle case, i ripostigli superano la media generale, mentre le cabine armadio appaiono più numerose nel Nord-Ovest e nel Sud e Isole.

Quanto agli spazi esterni di pertinenza, terrazzi e balconi la fanno da leoni (i primi al 41,8% e i secondi al 37,1%), il 16,3% gode di un giardino ma ben il 28,6% lamenta la totale assenza di *outdoor* (graf. 6).

GRAFICO 6

PRESENZA DI SPAZI ESTERNI

(val. %)



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

I terrazzi sono molto diffusi al Centro, i balconi nel Nord-Ovest e nel Sud e Isole, mentre i giardini fioriscono nel Nord-Est e nel Sud e Isole e in quest'ultima area, non a caso, c'è da rilevare anche la più bassa percentuale per la mancanza di aree esterne.

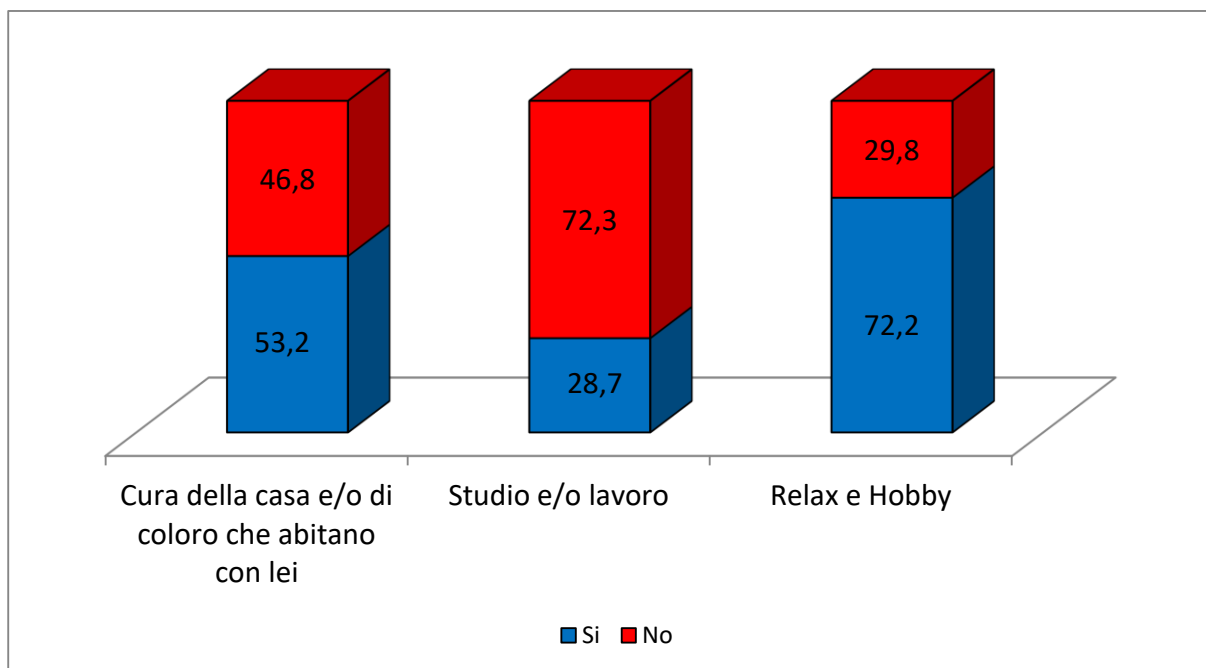
Venendo al godimento del bene stesso, è stato chiesto a coloro che hanno dichiarato di trascorrere in casa più di otto ore al giorno – oltre le ore di sonno – come passino il proprio tempo fra le mura domestiche: ebbene, il 72,2% afferma di dedicarsi a relax e hobby, il 52,3% si dedica alla cura della casa e/o dei propri cari e il 28,7% lavora o studia (graf. 7).

GRAFICO 7

A COSA SONO DEDICATE LE ORE PASSATE IN CASA

(chi ci passa più di 8 ore escluso il sonno)

(val. %)



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

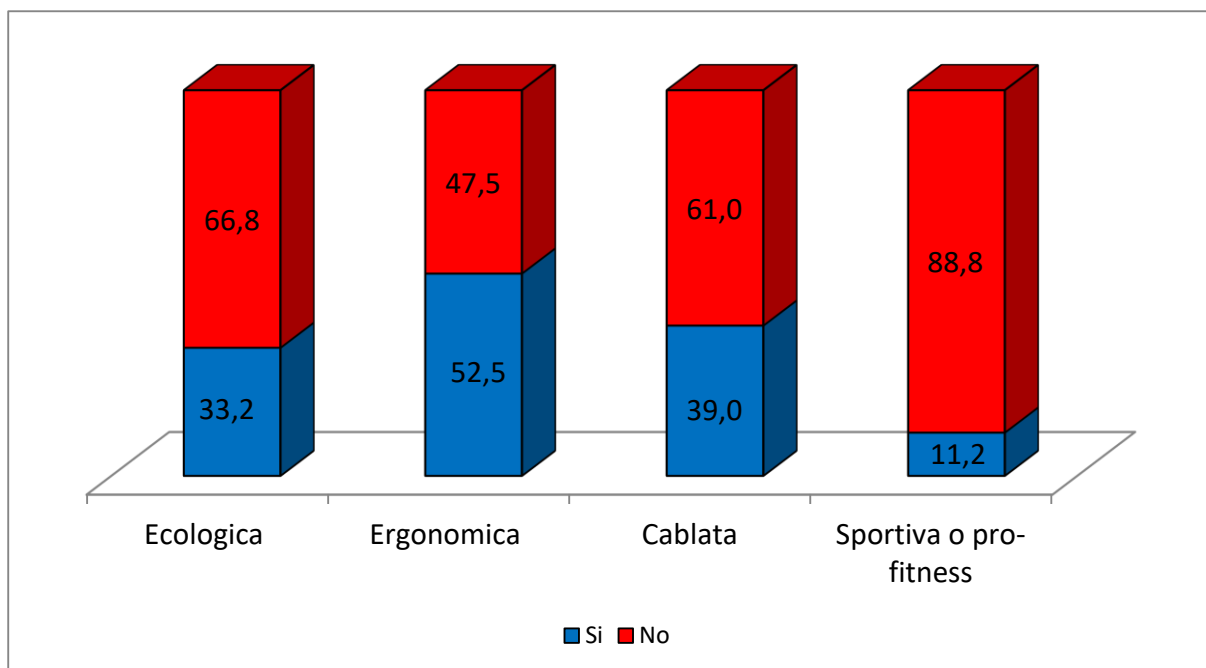
Quanto alle macroaree, il Nord-Ovest spicca per relax e hobby, il Centro per la cura della casa e dei suoi occupanti, mentre il Nord in generale studia e lavora in casa.

Ma come viene percepita la casa in cui vivono gli italiani? Il 52,5% degli intervistati la definisce come ergonomica, cioè una casa con più comfort, dove ci si muove agevolmente e senza troppa fatica; il 39% vive in una casa cablata ovvero munita di dispositivi elettronici per comandi elettronici, sistemi di sicurezza, controllo a distanza, teleassistenza e connessione per PC; il 33,2% percepisce la propria abitazione come ecologica, in quanto costruita con materiali non inquinanti, utilizzando energia alternativa etc.; infine, solo l'11,2% definisce la propria casa come sportiva e/o pro-fitness, ossia dotata di palestra o sauna o solarium o piscina o tennis etc. (graf. 8).

GRAFICO 8

COME VIENE PERCEPITA LA CASA IN CUI SI VIVE

(val. %)



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

Geograficamente la casa ecologica e/o ergonomica è diffusa in modo abbastanza omogeneo un po' su tutto il territorio nazionale, mentre la casa cablata è più presente nel Nord-Ovest e quella sportiva nel Nord-Est.

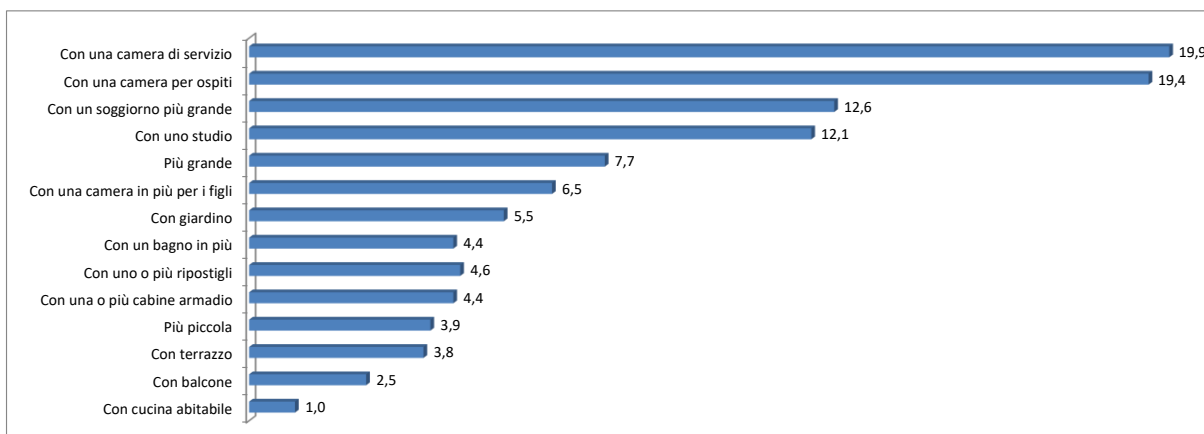
3. La casa del domani per gli italiani

Naturalmente, parlando della propria casa gli italiani nutrono anche dei desideri che l'indagine **Tecnoborsa** è andata a sondare. E, infatti, una camera di servizio (19,9%) e/o una camera in più per ospiti (19,4%), farebbero molto comodo; oppure, a seguire, perché no?, un soggiorno più grande (12,6%) e/o uno studio (12,1%). Seguono ancora numerose altre opzioni quali una casa più grande, una camera in più per i figli, un giardino, un bagno in più, un ripostiglio, una cabina armadio ma anche... una casa più piccola! Spiccano la bassa richiesta di balconi, terrazzi e cucine abitabili perché – come visto in precedenza – sono già molto presenti nelle case degli italiani (*graf. 9*).

GRAFICO 9

COSA E COME VORREBERO LA LORO CASA GLI ITALIANI

(val. %)



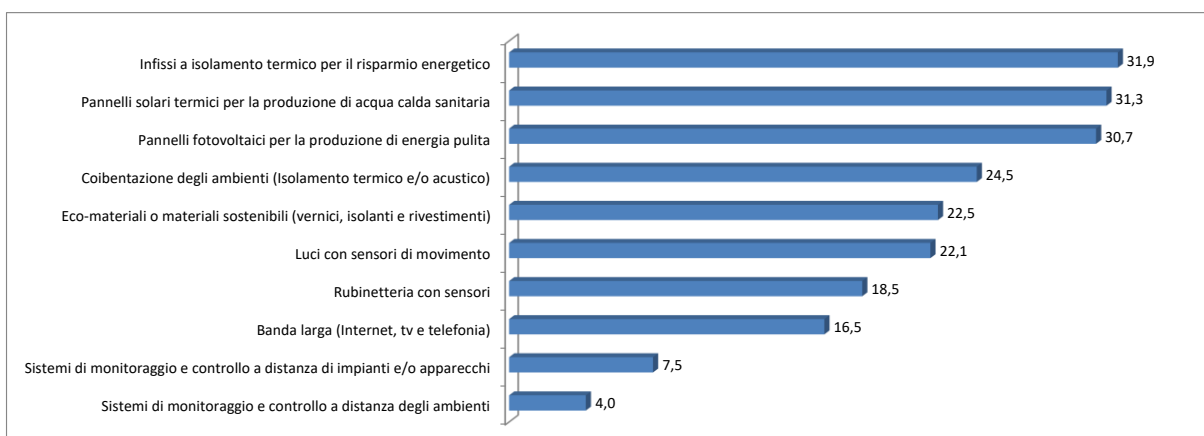
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, molti intervistati aspirano pure ad avere una casa più rispondente ai canoni del risparmio energetico, infatti il 31,9% parla di infissi per isolamento termico, il 31,3% di pannelli solari per acqua calda, il 30,7% di pannelli fotovoltaici per energia pulita e il 24,5% di coibentazione degli ambienti, valori che, sommati, denotano una nuova e diffusa sensibilità verso questo tema. A seguire, vi sono l'uso di materiali green (22,5%), luci con sensori (22,1%), rubinetti con sensori (18,5%) e banda larga (16,5%). Infine, sono meno richiesti il controllo a distanza sia degli ambienti che degli apparecchi (*graf. 10*).

GRAFICO 10

COSA VORREBBERO GLI ITALIANI PER RENDERE SMART LA PROPRIA CASA

(val. %)



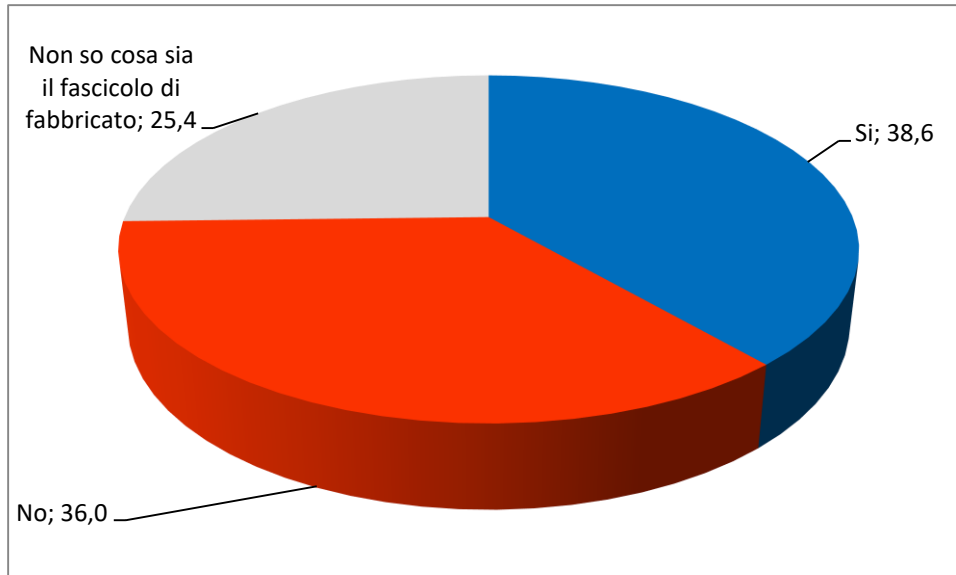
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. Il fascicolo di fabbricato, la certificazione e la messa in sicurezza della casa

L'istituzione del fascicolo di fabbricato obbligatorio trova favorevole il 38,6% degli intervistati e sfavorevole il 36%, mentre un 25,4% ancora non sa cosa sia; si tratta, in effetti, di un provvedimento allo studio da anni che, anche in considerazione dell'invecchiamento dello stock immobiliare italiano, si renderà necessario prima o poi (*graf. 11*).

GRAFICO 11

FASCICOLO DI FABBRICATO (val. %)

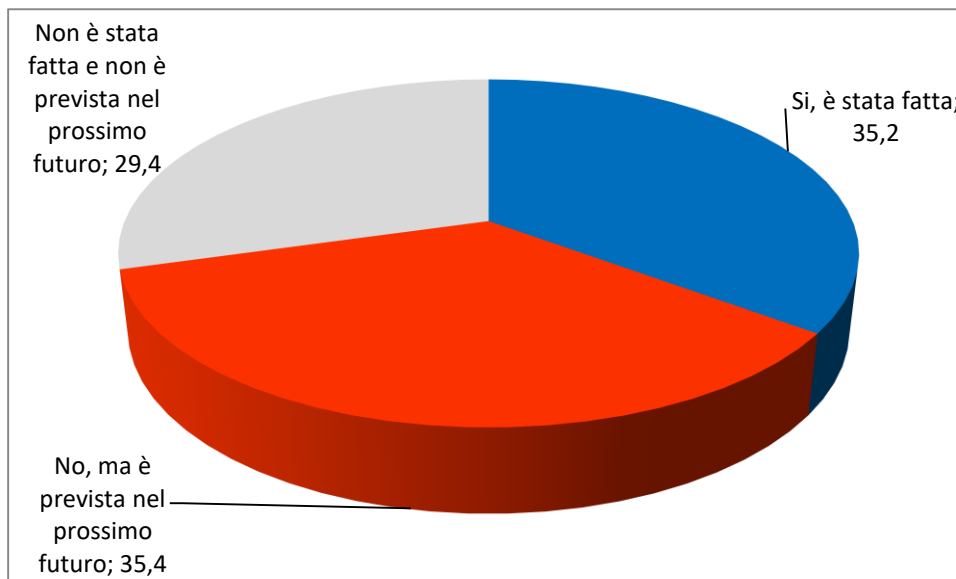


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Infatti, alla domanda “*E' mai stata fatta oppure è prevista una certificazione da parte di un professionista per conoscere la condizione strutturale dell'edificio in cui vive?*” il 35,2% degli intervistati ha risposto affermativamente, il 35,4% ha risposto di no, però è prevista, infine il 29,4% ha detto di no, dunque si può dire che la popolazione è abbastanza sensibile all'argomento ma, forse, ancora un po' troppo nuovo per quel terzo che ha risposto negativamente (*graf. 12*).

GRAFICO 12

CERTIFICAZIONE SULLA CONDIZIONE STRUTTURALE DELL'EDIFICIO IN CUI VIVE (val. %)



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

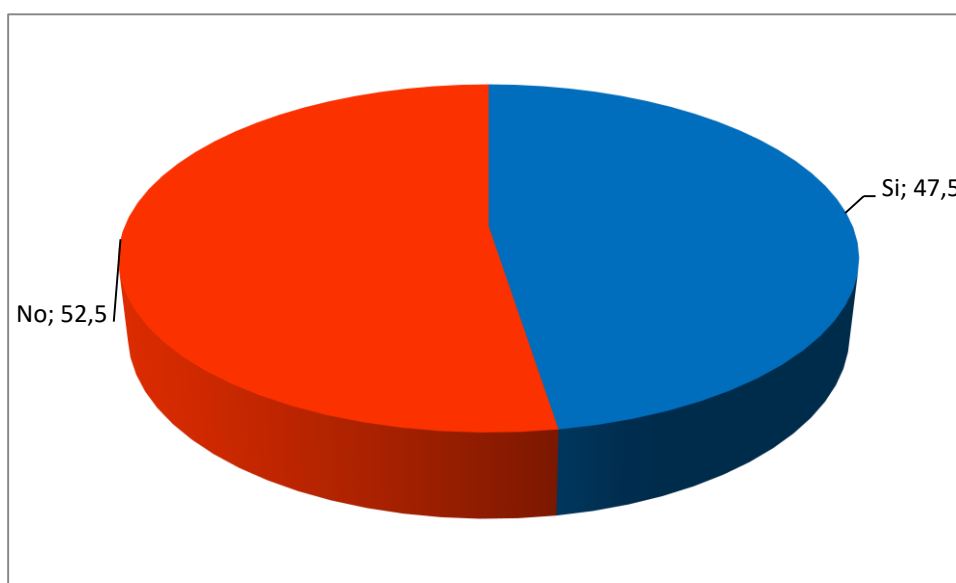
A livello geografico non si riscontrano particolari oscillazioni, pertanto si può ribadire il concetto espresso precedentemente, ovvero che si tratta di un tema in graduale via di affermazione.

Nel frattempo c'è chi è intervenuto sulla messa in sicurezza del proprio immobile e, infatti, il 47,5% degli intervistati ha dichiarato di aver già provveduto e il fenomeno è assai confortante anche perché è abbastanza trasversale a livello geografico (*graf. 13*).

GRAFICO 13

INTERVENTI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA CASA E/O DEI CONDOMINI

(val. %)



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

5. Conclusioni

Secondo l'indagine **Tecnoborsa** 2018 le famiglie italiane intervistate preferiscono vivere nel semicentro e nelle periferie delle città grandi e medio-grandi per il 72,5% dei casi, a scapito dei centri storici che, però, tengono un po' di più nel Nord-Ovest, Sud e Isole.

E' interessante notare che il 77,3% delle abitazioni hanno un taglio che va dai 46 ai 100 mq e le case più piccole prevalgono nel Nord-Est e al Centro, mentre quelle grandi e medio-grandi sono più diffuse nel Sud e Isole.

Tra le caratteristiche esaminate, la cucina abitabile resiste nelle nostre case con un 64,8%, specie al Sud dove le abitazioni sono ancora piuttosto ampie, ma cominciano a diffondersi sempre di più il cucinotto, che ormai ha superato il 20% e l'angolo cottura, quasi al 15%, soprattutto al Centro. Sono ancora molti gli appartamenti con un bagno unico, oltre il 60%, ma più di un terzo hanno ormai il doppio servizio mentre solo uno scarso 2% presenta tre o più bagni. Come per la cucina, il numero dei bagni è legato alle dimensioni dell'abitazione e, infatti, al Sud e Isole, dove sono maggiori i metri quadri, è diffusa la presenza di più bagni. Quanto agli accessori, il vecchio ripostiglio resiste ancora al 19%, mentre le cabine armadio di più recente acquisizione sono presenti già al 10,3%.

Passando agli spazi esterni, purtroppo quasi un terzo delle famiglie ne lamenta la totale assenza, però più del 40% possiede un terrazzo – specie al Centro – quasi il 40% vanta un balcone – specie nel Nord-Ovest, Sud e Isole – e poco più del 15% gode di un giardino, in particolare nel Nord- Est, Sud e Isole.

Qualitativamente, escluse le ore di sonno, il passare del tempo tra le mura domestiche sembrerebbe essere rivolto maggiormente al riposo e al tempo libero per oltre il 70% delle famiglie – in particolare nel Nord-Ovest – ma più della metà si dedica anche alla cura della dimora e dei suoi abitanti – soprattutto al Centro – mentre circa un terzo lavora o studia in casa, specie al Nord.

A livello percettivo più della metà degli intervistati definisce ergonomica la propria abitazione, quasi il 40% vive in una casa cablata, un terzo la percepisce come ecologica e un po' più del 10% si è dotato di qualche attrezzatura pro-fitness. Le prime due caratteristiche sono diffuse un po' su tutto il territorio mentre le seconde due prevalgono di più al Nord.

C'è naturalmente un futuro per le case di quegli italiani che aspirino a migliorare la propria condizione abitativa: quasi il 20% vorrebbe una camera di servizio e/o una camera in più per gli ospiti; circa il 12% un soggiorno più grande e/o uno studio; seguono altre opzioni quali una casa più grande, una camera in più per i figli, un giardino, un bagno in più, un ripostiglio, una cabina armadio e una casa più piccola. Colpisce la bassa richiesta di balconi, terrazzi e cucine abitabili perché – come visto in precedenza – sono già molto presenti nelle nostre

abitazioni. Inoltre, negli anni più recenti gli italiani hanno sviluppato una maggior sensibilità in tema di risparmio energetico, uso di materiali bio e ulteriore tecnologia.

Concludendo, un capitolo a parte merita la condizione strutturale del proprio immobile e gli eventuali interventi messi in atto per la sicurezza: per quanto riguarda il fascicolo di fabbricato quasi il 40% sarebbe favorevole a renderlo obbligatorio; quanto alla certificazione circa la condizione strutturale dell'edificio in cui si vive, solo un 30% scarso non l'ha effettuata né prevede di farla; infine, quasi il 50% delle famiglie italiane è intervenuta per la messa in sicurezza del proprio immobile.

Nota metodologica

L'obiettivo dello studio è stato quello di rilevare, descrivere e analizzare l'andamento degli acquisti e delle vendite immobiliari presso un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse formato dalle famiglie italiane (analizzate su 54 Comuni), che abbiano effettuato delle transazioni immobiliari nel biennio 2016-2017 o che abbiano intenzione di effettuare delle transazioni immobiliari nel biennio 2018-2019.

- Campione rappresentativo dell'universo delle famiglie italiane (residenti nei Capoluoghi di Provincia, in una selezione di Comuni con una densità compresa tra i 91.000 e i 170.000 nuclei familiari e in una selezione di Comuni con una densità inferiore ai 90.000 nuclei, per un totale di 54 Comuni analizzati). Domini di studio: tipologia familiare: n. 3 classi (famiglie unipersonali, coppie con figli, coppie senza figli); residenza degli intervistati: n. 54 classi (tutti i Capoluoghi di Provincia e i Comuni stratificati in fasce di densità). I dati sono riportati all'universo. Campione *focus* NTN: campione di famiglie italiane (nei Comuni analizzati), che hanno effettuato un'acquisto/vendita di un'abitazione nel biennio '16-17. Il sovra-campionamento è stato calcolato sul Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel "*Rapporto Immobiliare 2017 "Residenziale" – Agenzia del Territorio*".
- Numerosità campionaria complessiva: 2.017 casi. Anagrafiche "*non reperibili*": 10.846 (53,9%); "*Rifiuti*": 7.254 (36,1%); "*Sostituzioni*": 18.100 (90,0%). Intervallo di confidenza 95% (Errore $\pm 2,2\%$). Campione *focus* NTN: Numerosità campionaria complessiva: 402 casi. Anagrafiche "*non reperibili*": 1.416 (60,0%); "*Rifiuti*": 543 (23,0%); "*Sostituzioni*": 1.959 (83,0%). Intervallo di confidenza 95% (Errore $\pm 5,0\%$). Fonte delle anagrafiche: elenchi telefonici dei Comuni analizzati.
- Metodo di contatto: interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (*Computer Assisted Telephone Interview*).
- Tecnica di rilevazione: questionario strutturato.
- Periodo di effettuazione delle interviste: dal 3 aprile al 2 maggio 2018.