

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA

2016: LE FAMIGLIE ITALIANE E

IL MERCATO IMMOBILIARE

LAVORI IN CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

La casa è un bene fondamentale per la vita delle famiglie che vi abitano e, come tale, va continuamente adeguato alle esigenze del nucleo e richiede manutenzione e interventi – anche a protezione dei suoi occupanti e a salvaguardia del risparmio energetico – sia a livello dell'edificio che degli ambienti interni

1. Introduzione

L'Indagine **Tecnoborsa** 2016 sui lavori in casa eseguiti dalle famiglie italiane è stata articolata in più temi quali: lavori condominiali, ristrutturazioni vere e proprie, risparmio energetico e sicurezza in casa. Si tratta di temi che **Tecnoborsa** ha già affrontato in passato a più riprese ma, per la prima volta, si è voluto esaminarli in un testo unico, per consentire alcuni raffronti in sede di analisi.

Dalla ricerca è emerso che nel biennio 2014-2015 il 22% delle famiglie intervistate ha eseguito lavori all'interno della propria abitazione: di questi, quasi la metà ha rinnovato l'immobile, circa un quarto ha provveduto alla messa in sicurezza degli impianti, altri hanno deciso di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione e alcuni hanno sentito l'esigenza di rendere più sicura la propria dimora.

La partenza dell'Indagine è stata dettata dal successo e dal protrarsi delle agevolazioni fiscali da parte del Governo – in particolare per gli interventi che riguardano le ristrutturazioni e il risparmio energetico, condomini compresi – unitamente alla sicurezza in casa, argomento tornato purtroppo di grande attualità negli anni recenti sotto la doppia specie del furto semplice e/o della rapina.

2. Il condominio

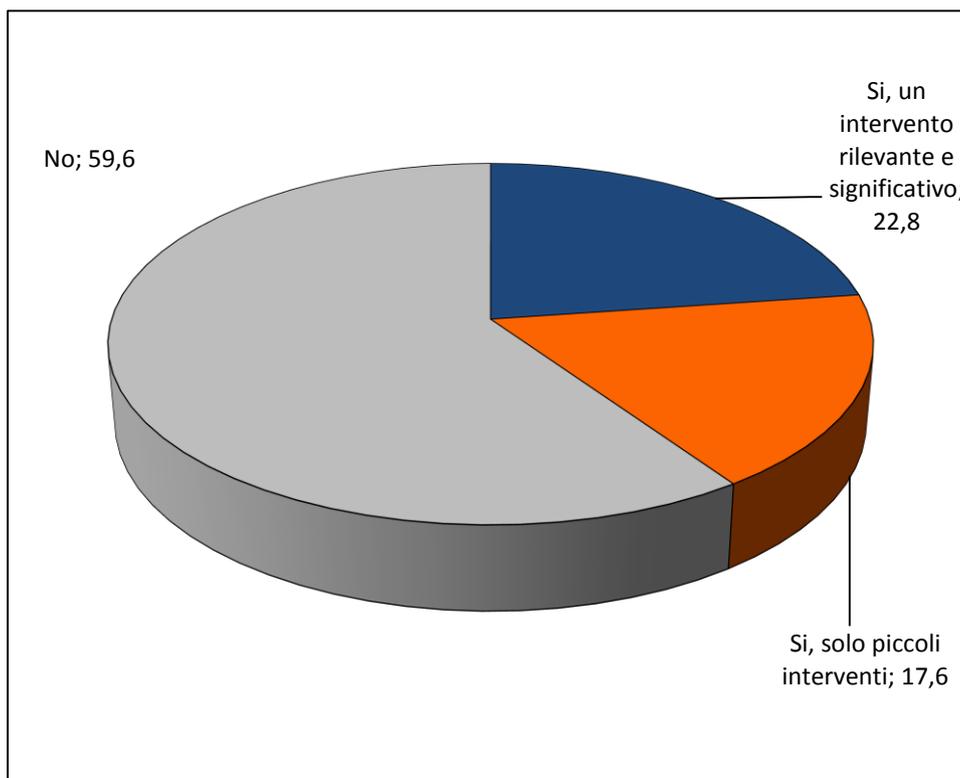
Dall'Indagine 2016 è risultato che il 42,6% delle famiglie intervistate vive in un condominio e questo dato medio è piuttosto rilevante, tenuto conto del fatto che è strettamente correlato all'ampiezza demografica dei Comuni; infatti, nelle città con oltre 250.000 abitanti il dato sale al 76,2%, nei centri medi con una popolazione tra i 40.000 e fino ai 250.000 residenti si raggiunge il 58,6% e, infine, nei piccoli centri sotto i 40.000 abitanti si scende al 28,5% di presenza nei condomini.

Il 40,4% delle famiglie la cui abitazione fa parte di un condominio ha dichiarato di aver fatto eseguire interventi di ristrutturazione riguardanti l'edificio; in particolare, il 22,8% ha affermato che si è trattato di lavori consistenti, mentre il restante 17,6% ha eseguito solo interventi di modesta entità (*graf. 1*).

GRAFICO 1

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN CONDOMINIO

(val. %)



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

Rispetto alla ripartizione geografica le aree più attive sono state i centri con meno di 250.000 abitanti nel Nord-Ovest.

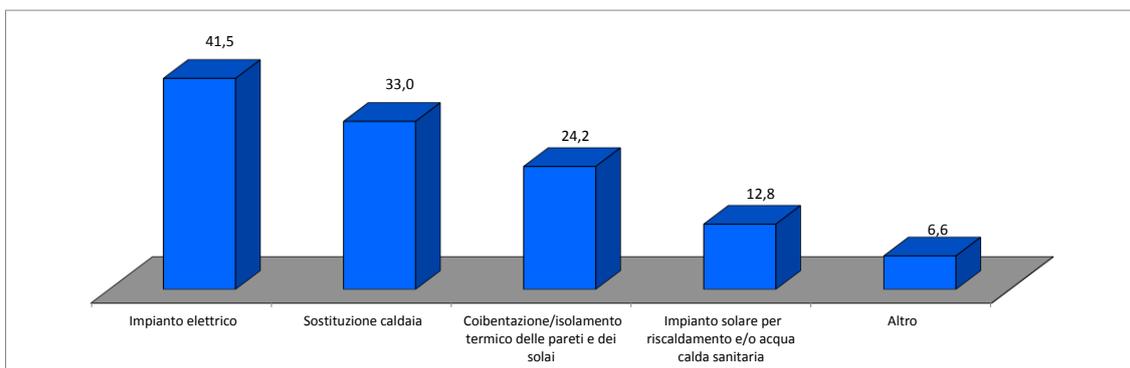
Per quanto riguarda l'aspetto del risparmio energetico in condominio il 27,1% delle famiglie ivi residenti hanno risposto affermativamente. Sotto il profilo demografico c'è da notare che le aree più attive in tal senso sono quelle che riguardano città tra i 40.000 e i 250.000 residenti, anche in questo caso ubicate nel Nord-Ovest.

Entrando nello specifico, il 41,5% ha dichiarato che i lavori hanno riguardato l'impianto elettrico; il 33% la sostituzione della caldaia; il 24,2% l'isolamento termico dell'edificio; il 12,8% l'impianto solare – di cui il 5% ha riguardato solo acqua calda, il 3,1% solo il riscaldamento e il 4,7% entrambi – e, infine, il restante 6,6% altri interventi tipo sostituzione di infissi esterni e/o installazione di valvole termostatiche (*graf. 2*).

GRAFICO 2

RISPARMIO ENERGETICO IN CONDOMINIO

(val. %)



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

Naturalmente, per questioni strettamente climatiche, al Nord è molto alta la percentuale di chi ha sostituito la caldaia condominiale, mentre al Centro-Sud prevale l'installazione di impianti solari; invece, ma per motivi totalmente opposti, è alto il ricorso alla coibentazione sia nel Nord-Ovest (per difendersi dal freddo) che al Sud e nelle Isole (ma per proteggersi dal caldo).

Infine, per quanto concerne gli interventi del condominio volti a garantire una maggior sicurezza dei suoi abitanti contro le intrusioni da terzi, è risultato che solo nell'11,2% dei casi sono stati presi provvedimenti in tal senso – ma la percentuale raggiunge il 13,5% nei grandi centri. Tra i principali provvedimenti adottati spicca l'installazione di telecamere di videosorveglianza.

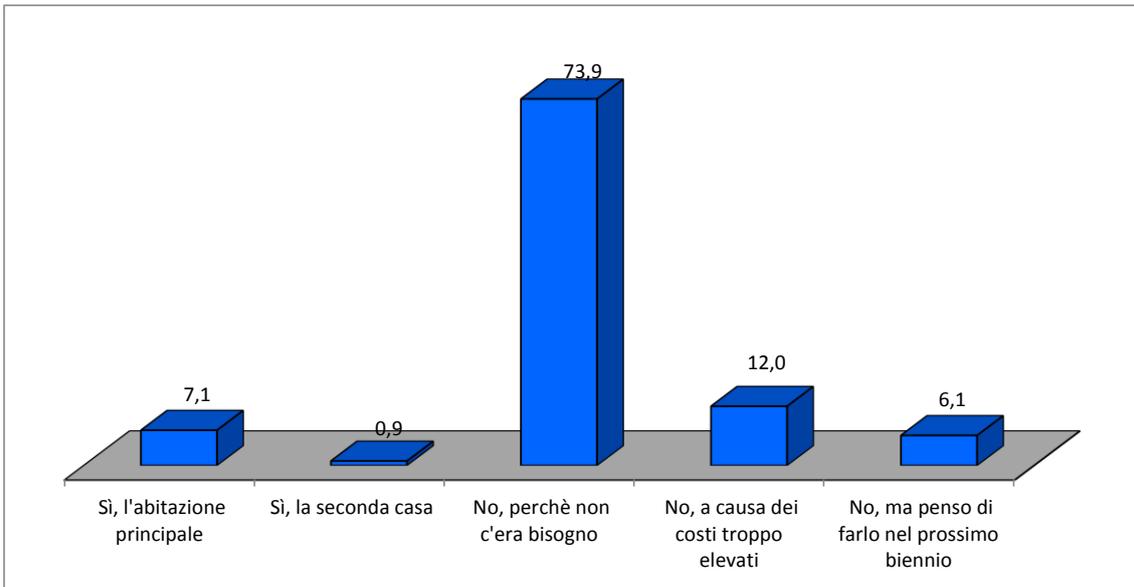
3. Le ristrutturazioni

L'8% delle famiglie intervistate ha dichiarato di aver ristrutturato tutto o in parte l'interno di un'abitazione di proprietà; in particolare, nel 7,1% dei casi tali lavori hanno riguardato la casa in cui vivono e lo 0,9% una seconda casa. Invece, tra il 92% di coloro che non hanno fatto interventi il 73,9% ha affermato che non ce n'era bisogno, il 12% ha dichiarato di avervi rinunciato a causa dei costi troppo elevati, mentre il 6,1% pensa di farli in un prossimo futuro (*graf. 3*).

GRAFICO 3

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN ABITAZIONE

(val. %)



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

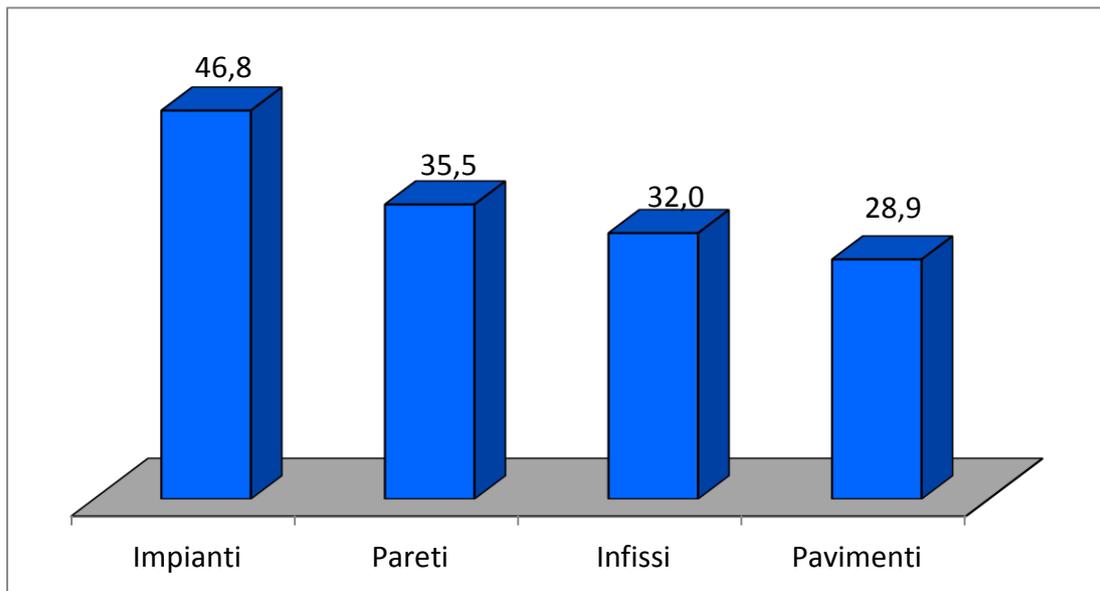
A livello territoriale è alta la percentuale di chi ha ristrutturato una prima casa nel Nord-Ovest; il problema dei costi è geograficamente trasversale, mentre chi vive al Centro Italia si ripropone di fare lavori oggi rinviabili. Per ciò che riguarda la tipologia del nucleo familiare le coppie senza figli sia giovani che mature presentano un'elevata percentuale nell'aver eseguito lavori nell'abitazione principale; tra questi, chi non ha fatto interventi dichiara di non averne avuto l'esigenza; invece, tra chi ha figli piccoli è maggiore la percentuale di chi ha rinunciato a causa dei costi ma, al tempo stesso, sperano di farlo prossimamente.

Da un *focus* su coloro che hanno dichiarato di aver ristrutturato un'abitazione è emerso che il 16,3% ha fatto lavori che hanno coinvolto l'intero immobile, mentre l'83,7% è intervenuto solo parzialmente; tra questi ultimi il 46,8% ha eseguito interventi sugli impianti, il 35,5% sulle pareti, il 32% sugli infissi e il 28,9% sui pavimenti (*graf. 4*).

GRAFICO 4

TIPOLOGIA DI INTERVENTI IN ABITAZIONE

(val. %)



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

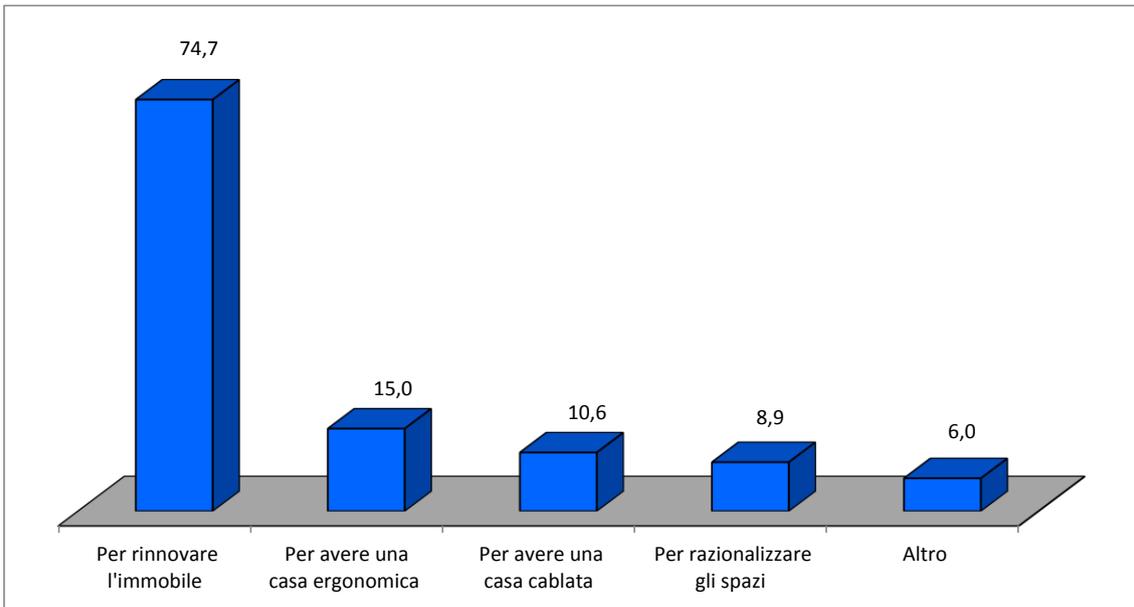
Sempre a coloro che sono intervenuti parzialmente nella propria abitazione è stato chiesto quali ambienti sono stati coinvolti dai lavori: i servizi si presentano ai primi posti, infatti il 42,4% ha ristrutturato uno o più bagni e il 38,6% ha rifatto la cucina; il 21,6% è intervenuto nelle camere da letto, il 23,9% nel soggiorno e il 30,8% in tutti gli altri ambienti come studio, office, corridoi, ripostigli, spogliatoi, etc.

A tutti coloro che hanno eseguito opere in casa è stato inoltre chiesto il motivo che li aveva spinti: il 74,7% ha voluto rinnovare l'immobile; il 15% ha preferito il comfort di una casa ergonomica; il 10,6% ha optato per una casa cablata; l'8,9% ha inteso razionalizzare gli spazi e un residuale 6% ha indicato dell'altro non meglio specificato (graf.5)

GRAFICO 5

MOTIVAZIONI PER I LAVORI IN ABITAZIONE

(val. %)



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

C'è da notare che al Centro si è preferito intervenire per avere una casa ergonomica o per razionalizzare gli spazi; nel Nord-Est per avere una casa cablata; al Sud e nelle Isole per rinnovare la struttura; infine, il Nord-Ovest non si è discostato dalla media generale per alcuna preferenza.

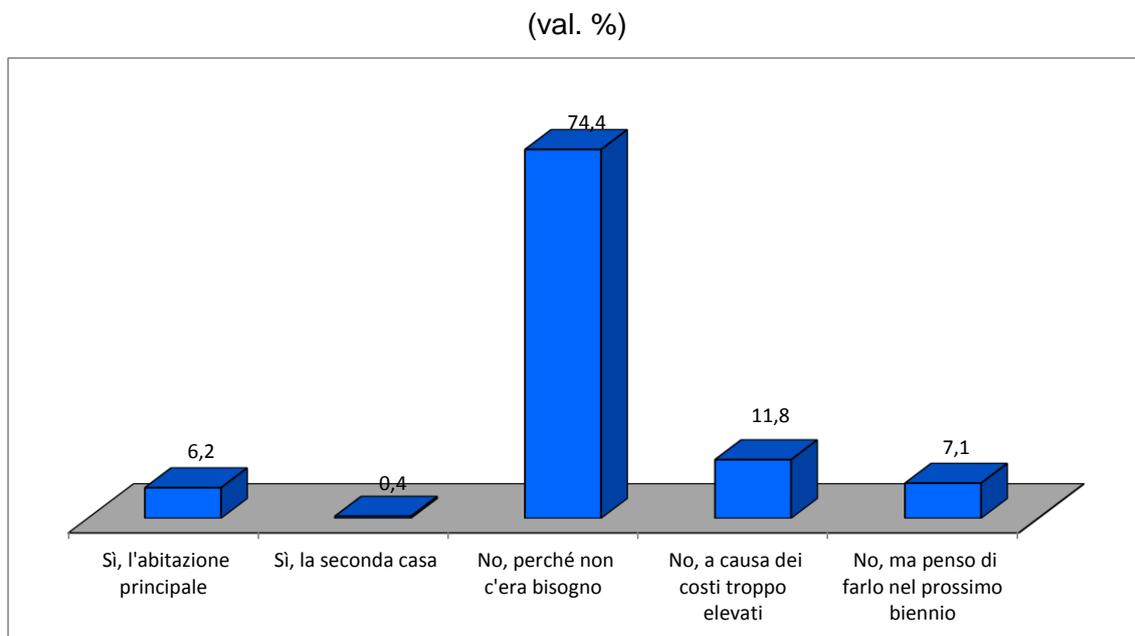
Quanto a coloro che hanno dichiarato di aver voluto ottimizzare gli spazi dei metri quadri a disposizione, le motivazioni più indicate sono state: la necessità di aumentare il numero delle stanze, di ampliare il soggiorno, di ricavare spazi per attività sportive o *pro-fitness* e per aumentare il numero dei bagni.

4. Il risparmio energetico

Per quanto concerne l'ambito degli interventi mirati al risparmio energetico nelle case il 6,2% delle famiglie italiane ha dichiarato di aver ristrutturato l'abitazione principale a tal fine e solo lo 0,4% è intervenuta nelle seconde case. Tra coloro che hanno affermato di non aver eseguito questo tipo di lavori ben il 74,4% ha ritenuto che non fossero necessari, l'11,8% ha ammesso di non averli fatti a causa dei costi troppo elevati, mentre il 7,1% pensa di farlo nel prossimo futuro (*graf.6*).

GRAFICO 6

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE



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

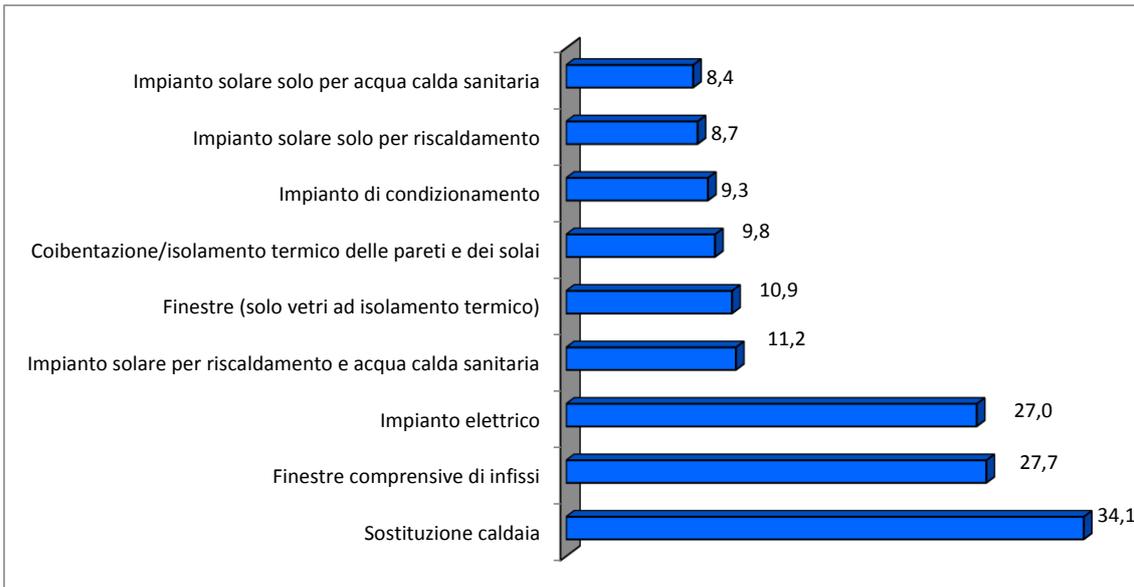
A livello geografico nel Sud è bassissima la percentuale di chi ha eseguito lavori per risparmiare energia nelle proprie case, secondo le varie motivazioni esposte; invece, nel Nord-Ovest è elevata la quota di chi ha eseguito tali opere nel biennio appena trascorso ed è anche molto alta la percentuale di chi ha intenzione di farlo nei prossimi due anni.

Tra gli interventi più frequenti sono indicati: la sostituzione della caldaia al primo posto col 34,1%, seguita dalla sostituzione delle finestre al 27,7% e dal rifacimento dell'impianto elettrico per il 27% delle famiglie. A seguire, ma con un certo distacco, si trovano l'installazione dei pannelli solari per riscaldamento e produzione di acqua calda (11,2%), la sostituzione con vetri termici (10,9%), la coibentazione/isolamento termico delle pareti (9,8%), l'impianto di condizionamento (9,3%), l'impianto solare solo per il riscaldamento (8,7%) e l'impianto solare solo per la produzione di acqua calda (8,4%) (graf. 7).

GRAFICO 7

TIPOLOGIA DI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE

(val. %)



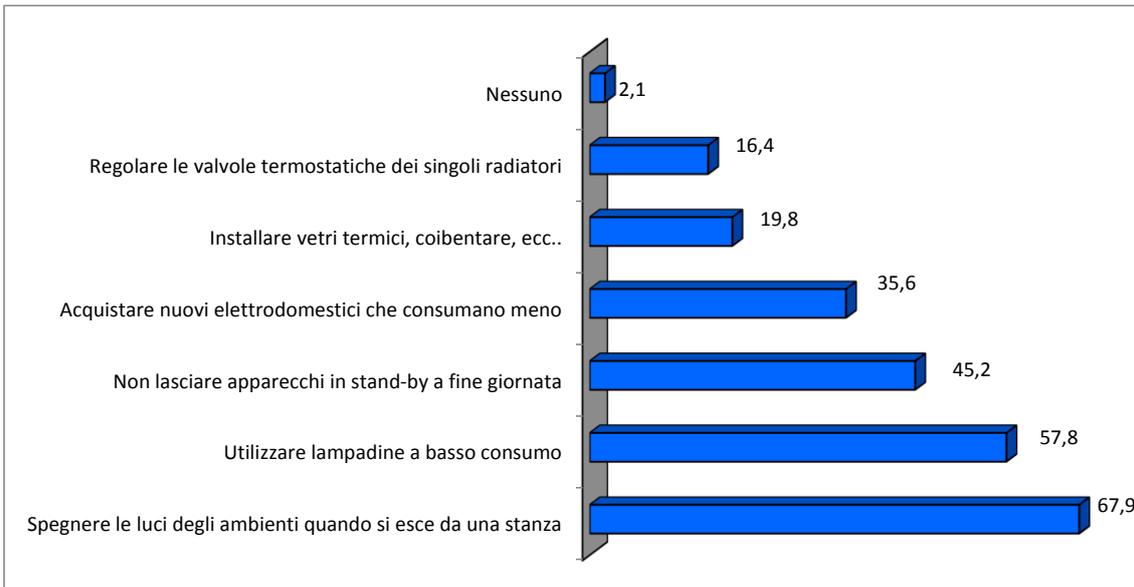
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Naturalmente, è anche a partire da certe piccole attenzioni in casa che si inizia a risparmiare energia ed è interessante vedere come le famiglie stiano attente a quegli sprechi che, se seguiti da tutti e sommati, sarebbero dei veri e propri esempi virtuosi per ognuno di noi. Spegnerne le luci quando si passa da un ambiente a un altro è al primo posto per il 67,9% degli intervistati, seguiti dal 57,8% che utilizza lampadine a basso consumo; il 45,2% spegne gli apparecchi tv e radio a fine giornata, invece di lasciarli in stand-by con tanto di piccola spia accesa; il 35,6% dichiara una particolare attenzione nell'acquistare nuovi elettrodomestici che consumano poco; installare vetri termici e coibentare richiama l'attenzione di un 19,8% di famiglie e per finire – ma anche grazie alla recente entrata in vigore obbligatoria dei termoregolatori – il 16,4% regola realmente secondo le proprie esigenze le valvole termostatiche dei singoli radiatori (*graf.8*).

GRAFICO 8

PICCOLI ACCORGIMENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO IN ABITAZIONE

(val. %)



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

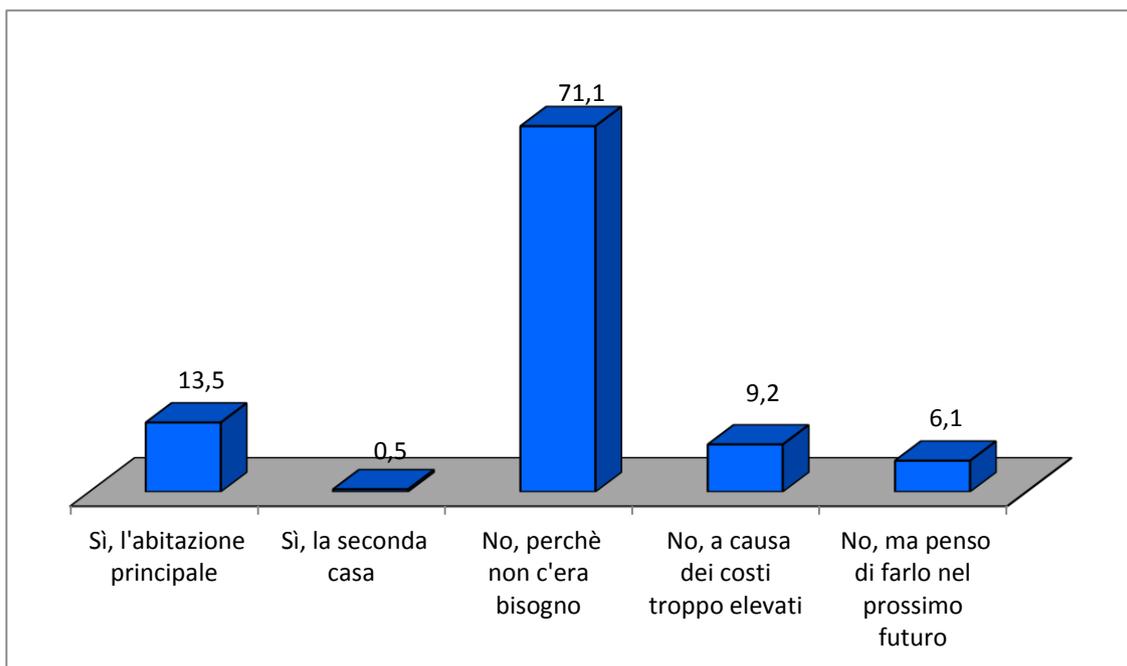
5. La sicurezza in casa

Tecnoborsa ha verificato che nel biennio 2014-2015 il 14% delle famiglie italiane ha adottato contromisure per difendersi da eventuali intrusioni in casa propria e, di questi, il 13,5% lo ha fatto nell'abitazione dove risiede abitualmente e il restante 0,5% in un altro immobile; invece, tra coloro che non hanno fatto interventi di questa natura il 71,1% non lo ha ritenuto necessario, il 9,2% vi ha rinunciato per motivi economici e il 6,1% si ripromette di farlo in futuro prossimo (*graf. 9*).

GRAFICO 9

INTERVENTI PER MISURE DI PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI IN ABITAZIONE

(val. %)



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

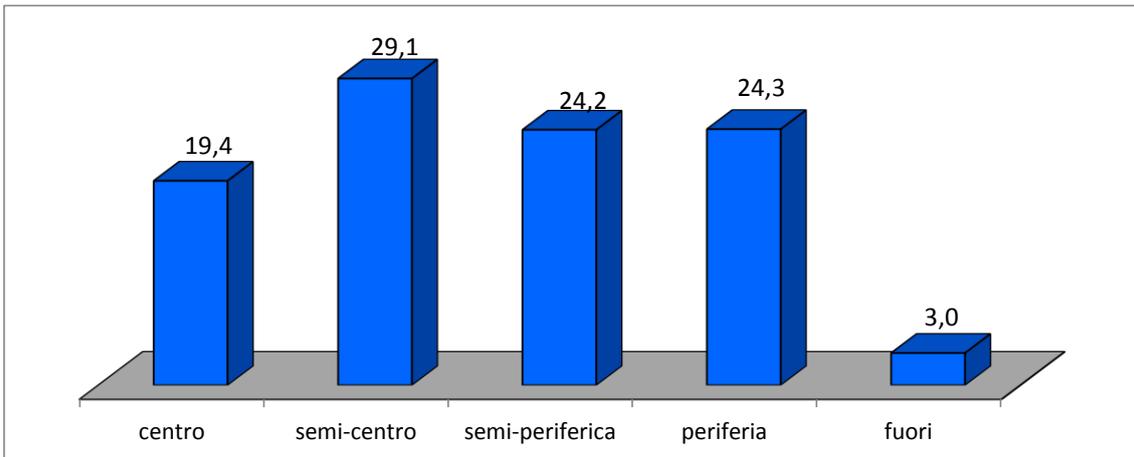
Gli abitanti delle grandi città del Nord-Ovest e del Centro sono sopra la media nazionale per quanto riguarda i lavori a protezione della propria dimora, mentre nel Nord-Est è alta la quota di coloro che pensano di difendersi meglio in futuro.

Rispetto all'ubicazione degli immobili dove sono stati eseguiti gli interventi mirati alla sicurezza il centro degli abitati sembrerebbe essere più sicuro e aver perciò richiesto meno interventi (19,4%), in confronto alle zone più esterne che vanno da un 24% circa a quasi il 30% nel semi-centro; un residuale 3% nel fuori città si spiega con il fatto che la domanda riguardava solo l'ultimo biennio e, molto probabilmente, tali immobili vengono muniti di sistemi di sicurezza fin dall'inizio perché isolati e, dunque, mediamente più vulnerabili (*graf. 10*).

GRAFICO 10

INTERVENTI PER MISURE DI PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI IN ABITAZIONE PER TIPOLOGIA DI ZONA

(val. %)

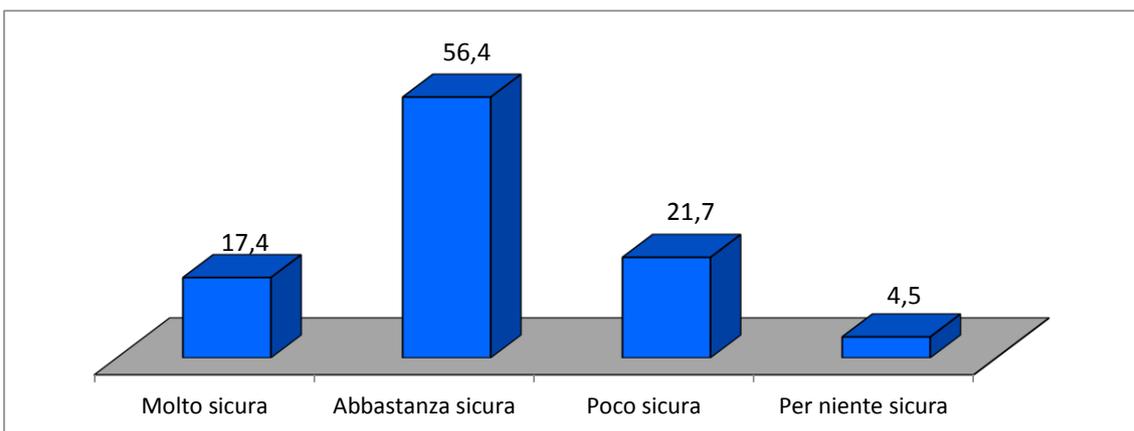


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Inoltre, il 17,4% delle famiglie che ha preso provvedimenti anti intrusione ha dichiarato che la propria zona era molto sicura, mentre ben il 56,4% l'ha definita abbastanza sicura; viceversa, il 21,7% la avverte come poco sicura e solo il restante 4,5% la ritiene per niente sicura (graf. 11).

GRAFICO 11

PERCEZIONE DELLA ZONA IN CUI E' UBICATA L'ABITAZIONE
DOVE SONO STATI ESEGUITI INTERVENTI MIRATI ALLA SICUREZZA
(val. %)



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

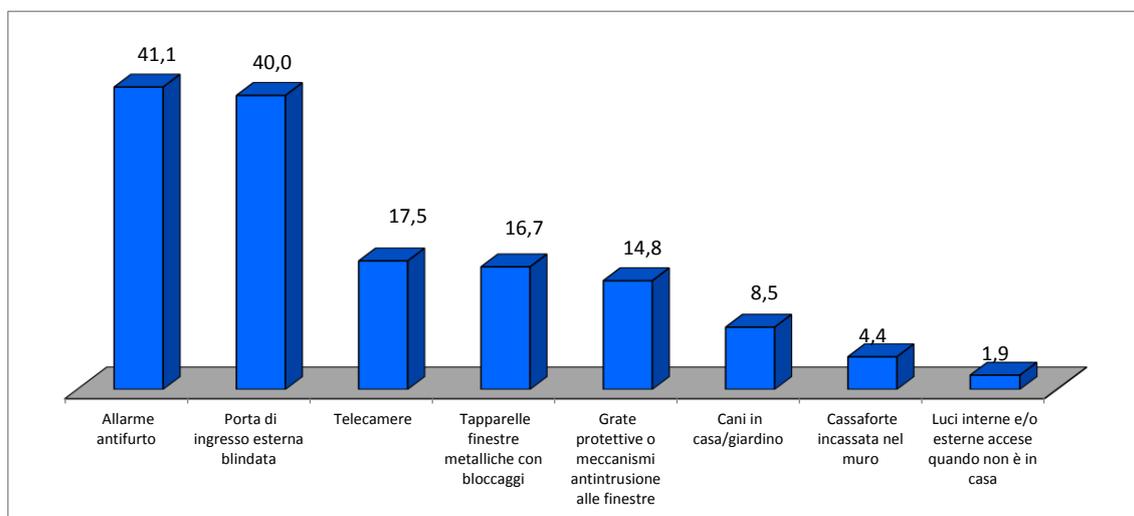
Entrando nel dettaglio dei lavori eseguiti a protezione della casa il 41,1% ha installato l'allarme antifurto e il 40% ha provveduto a blindare la porta; a seguire, ma con valori più che dimezzati, sono state adottate le telecamere (17,5%), le tapparelle metalliche

con bloccaggi (16,7%) e le grate di protezione (14,8%); infine, un 8,5% si è affidato alla guardiania dei cani, un 4,4% ha installato una cassaforte e un residuale 1,9% lascia accese le luci all'interno e/o all'esterno della casa quando è assente (graf. 12).

GRAFICO 12

PROVVEDIMENTI ADOTTATI PER LA PROTEZIONE ANTI INTRUSIONE DA TERZI IN ABITAZIONE

(val. %)



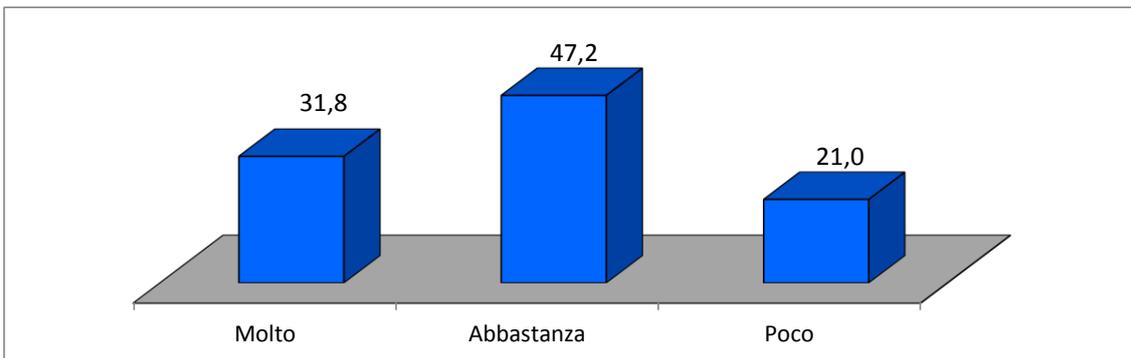
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

L'indagine **Tecnoborsa** 2016 ha ulteriormente approfondito il tema della sicurezza in casa – al di là dei lavori effettuati – sondando il *sentiment* delle famiglie riguardo i timori verso furti e rapine e verificando i danni effettivamente subiti. Quanto alla paura di un furto in casa solo il 21% si dichiara poco preoccupato; di contro, il 31,8% è molto in pensiero e il 47,2% è alquanto preoccupato (graf. 13).

GRAFICO 13

TIMORE DEL FURTO IN ABITAZIONE

(val. %)



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

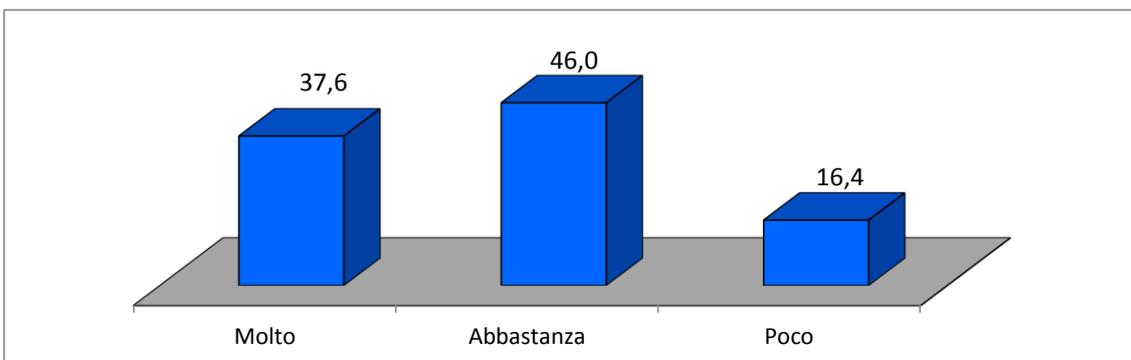
Bisogna aggiungere che i furti sono molto temuti tra coloro che vivono nel Sud e nelle Isole del nostro Paese.

Invece, per quanto riguarda il timore di subire una rapina in casa la preoccupazione aumenta rispetto ai furti e, infatti, solo il 16,4% si sente poco minacciato, mentre il 46% è abbastanza in pena e il 37,6% è decisamente allarmato (*graf. 14*).

GRAFICO 14

TIMORE DELLA RAPINA IN ABITAZIONE CON VIOLENZA ALLA PERSONA

(val. %)



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

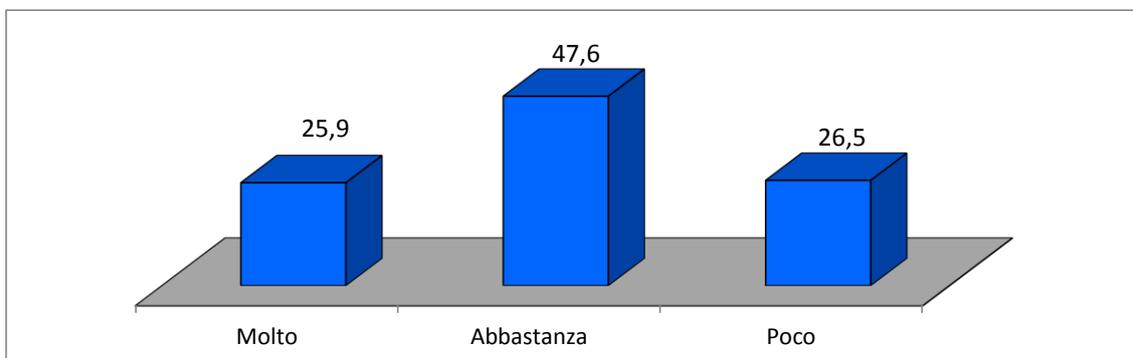
Geograficamente tale paura è più diffusa nei piccoli centri del Nord-Ovest.

Anche l'eventualità di subire danni nell'abitazione a seguito dell'intrusione di terzi genera una certa apprensione nelle famiglie, però il 26,5% si sente abbastanza sicuro, mentre il 25,9% è molto in pena e il 47,6% li teme in una certa misura (*graf. 15*).

GRAFICO 15

TIMORE DEI DANNEGGIAMENTI IN ABITAZIONE

(val. %)



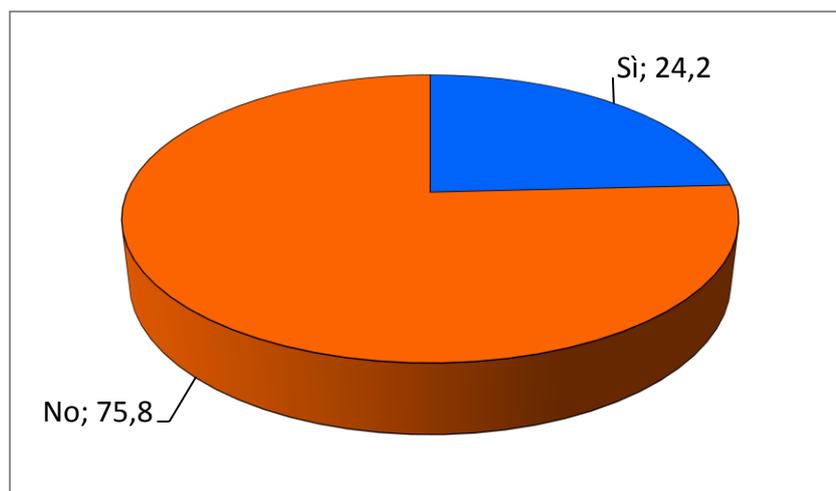
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Proprio per tutelarsi, almeno dal danno economico, il 24,2% delle famiglie italiane ha stipulato una polizza contro il furto, un valore ancora di molto inferiore alle reali paure già viste (*graf. 16*). Tale percentuale, però, sale al 32,4% tra le famiglie con figli piccoli che vivono del Nord-Ovest.

GRAFICO 16

STIPULA DI UNA POLIZZA IN CASO DI FURTO

(val. %)

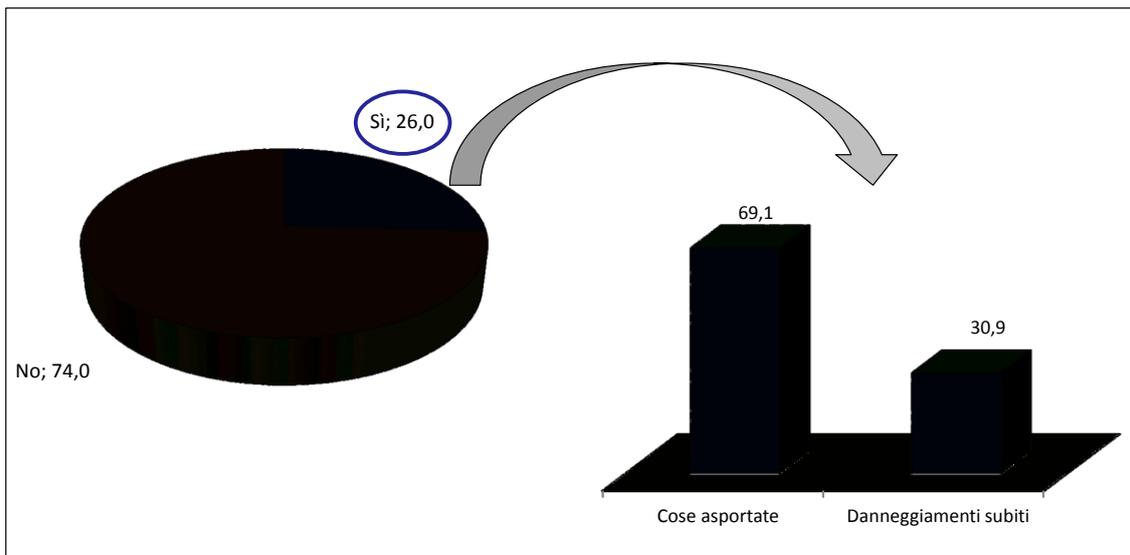


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Nella realtà dei fatti il 26% delle famiglie intervistate ha subito in passato almeno un furto in casa. Di questi, il 69,1% ha avuto il danno maggiore a causa dei beni asportati,

mentre il 30,9% ha avuto la maggior perdita economica per i danneggiamenti riportati (graf. 17).

GRAFICO 17
FURTO IN CASA E DANNI MAGGIORI SUBITI
(val. %)



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

6. Conclusioni

Circa un quarto delle famiglie intervistate ha affermato di aver effettuato a vario titolo lavori in casa e/o nel condominio in cui risiede, durante il biennio appena trascorso. L'Indagine **Tecnoborsa** 2016 è partita proprio dall'approfondimento degli interventi condominiali, stante l'obsolescenza dello *stock* abitativo italiano e alcuni nuovi obblighi a norma di legge e, a riguardo, circa il 40% delle famiglie che vivono in condominio ha dichiarato che sono stati fatti lavori in un edificio in cui è collocato un immobile di loro proprietà, dunque una percentuale indubbiamente significativa. A questo primo dato va affiancato un altro 30% circa che ha eseguito opere mirate al risparmio energetico, dimostrando anche qui una notevole sensibilità al tema. Infatti, bisogna ricordare che dal 1998 sono in vigore *bonus* fiscali di varia entità e natura su diverse tipologie d'intervento che indubbiamente hanno incentivato questi lavori e creato anche una nuova cultura dell'abitare. Pure la messa in sicurezza del condominio contro le

eventuali intrusioni di terzi ha incontrato un certo favore, specie nei grandi centri abitati, seppur con percentuali decisamente inferiori.

Il secondo argomento affrontato dalla ricerca è stato incentrato sui lavori svolti all'interno delle proprie abitazioni ma qui i dati sono nettamente inferiori rispetto al condominio, poiché c'è un'elevata percentuale che ha dichiarato di non averne avuto bisogno e un'ulteriore quota che vi ha rinunciato a causa dei costi. Inoltre, nel complesso, anche la stragrande maggioranza di chi ha eseguito interventi li ha effettuati solo parzialmente; tuttavia, bagni e cucina hanno avuto la priorità, seguiti da altri ambienti da innovare, infine soggiorno e camere da letto. Alla luce delle motivazioni esposte prevale nettamente il desiderio di rinnovare l'immobile, con un occhio anche al *comfort* e alla innovazione tecnologica e, infine, alla razionalizzazione degli spazi – tra questi ultimi c'è stato chi ha voluto aumentare il numero delle stanze e/o dei bagni, ampliare il soggiorno e, addirittura, ricavare spazi per attività *pro-fitness*. Anche per quanto riguarda i lavori mirati al risparmio energetico, sempre nelle singole abitazioni, la percentuale è di poco inferiore alle ristrutturazioni, però è leggermente più alta la quota di chi si ripromette di intervenire in futuro. Qui le preferenze vanno alla caldaia al primo posto, ma gli impianti solari, presi nel loro complesso, sono al secondo posto, seguiti da infissi e impianto elettrico. Inoltre, fa sempre piacere rilevare che, anche nella quotidianità, le famiglie adottino una serie di piccoli accorgimenti che nel loro insieme contribuiscono a un certo risparmio: spegnere luci che non servono, utilizzare lampadine a basso consumo, non lasciare radio e tv in stand-by tutto il tempo, etc.

Invece, sul fronte della sicurezza in casa le famiglie italiane si sono volute tutelare eseguendo lavori che sono circa il doppio di quelli effettuati per le ristrutturazioni o il risparmio energetico e antifurto e porta blindata sono decisamente i primi presidi prescelti per difendersi dalle ansie e dai timori. Infatti, circa l'80% delle famiglie teme molto o abbastanza furti e rapine in casa, mentre si aggira sul 70% chi teme danneggiamenti, per cui c'è circa un quarto degli intervistati che si è munito di una polizza assicurativa per recuperare almeno in parte gli eventuali danni. Effettivamente, però, questi eventi delittuosi sono stati subiti dal 26% delle oltre 2.000 famiglie del campione dell'Indagine **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 2.147 casi

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

Tecnica di rilevazione questionario strutturato.

Periodo di effettuazione delle interviste marzo 2016.