

Vivere e abitare in futuro: verso l'abitare poliedrico

Primi risultati dell'indagine

I risultati

Indagine quantitativa su 3.000 casi a livello nazionale, con l'aggiunta di 1.000 casi nelle province di Lodi (5,2%), di Milano (78,7%) e di Monza e Brianza (16,0%)

- La soddisfazione per l'attuale abitazione si conferma alta: alla richiesta di esprimere con un punteggio tale soddisfazione, la casa abitata ottiene una promozione piena con la media dell'8. E oltre un quarto del campione esprime la sua piena soddisfazione con un 10!

L'abitare e la casa, del resto, da anni sono per gli italiani fonte di maggiore soddisfazione sia rispetto ad altri beni che al consumo di servizi.

L'**alta soddisfazione** per la propria abitazione non è una sorpresa: il confronto con precedenti indagini svolte da Makno dai primi anni 2000 – Osservatorio Housing Evolution – risulta stabile, con un livello che si aggira sempre intorno all'8.

Nelle tre province di riferimento per Cassa Edile la soddisfazione verso la casa in cui si abita è leggermente inferiore il 'voto' si attesta a 7,7. 'Solo' 1 su 5 si dichiara pienamente soddisfatto dando 10 alla propria casa, ma comunque questa 'vale' 8 per un quarto dei casi.

- Nonostante la valutazione positiva per l'attuale situazione abitativa, in quasi la metà dei casi (45%) è vivo il **desiderio di cambiare casa**. Non tanto per aspirazione ad una casa di maggior prestigio, ma per una serie di esigenze funzionali:
 - per avere più spazio (vivendo oggi in una abitazione molto piccola)
 - per avere ambienti dedicati a funzioni particolari (ripostigli, lavanderie, ma anche per svolgere allenamento sportivo e per attività leisure...)
 - per la necessità di separare le camere dei figli, esigenza sentita soprattutto da chi ha una famiglia consolidata (46 - 55 anni)

- Rispetto al campione nazionale, la voglia di cambiare casa è più diffusa (interessa il 60% del campione, contro il 44% a livello nazionale) nelle tre province di Lodi, Milano e Monza e Brianza.
- In ogni caso, il cambiamento, rispetto al passato, ha una nuova connotazione: non è radicale, non comporta trasferimenti eclatanti all'estero, in un'altra città o quanto meno in una città più grande: il 44% (41 nelle tre province lombarde) cambierebbe casa volentieri, ma **rimanendo comunque nello stesso comune** di residenza. Nessuna fuga, dunque, ma l'emergere di un certo radicamento nel proprio ambiente.

Rispetto alle indagini precedenti, questo rappresenta una novità: in passato il desiderio di cambiare portava ad immaginare trasferimenti all'estero e soluzioni in città di grandi dimensioni. Oggi, invece, al massimo, si andrebbe in un comune più grande, ma non necessariamente una città...

E il radicamento è di fatto più forte nel milanese dove oltre un quarto del campione rimane nel proprio comune, mentre nelle altre due province è più forte la voglia di trasferirsi in un comune più grande.

E per la maggioranza che proprio non cambierebbe casa, la motivazione è molto semplice: **piace la casa dove vive** (lo afferma oltre il 68% del campione nazionale, ma 'solo' il 56% dei lombardi)! La casa, dunque, non è un vincolo, un legame subito, non sono le difficoltà 'notarili' a spegnere la voglia di cambiare, ma è una scelta consapevole che rappresenta ed esprime la centralità positiva della casa nel quotidiano di chi la abita e dei rapporti sociali che si sono instaurati nel tempo.

- Tra i residenti nelle tre province della Lombardia, la casa attualmente abitata piace molto ad oltre il 62% dei monzesi, mentre ne sono meno entusiasti i milanesi (54%).
- La casa e l'abitare, dunque, oltre ad essere sempre ai primi posti nel cuore e nei pensieri degli italiani, nonostante (o forse proprio per) gli anni di difficoltà economica è stata oggetto di acquisti sempre più consapevoli e mirati: non a caso negli ultimi cinque anni, complici la stabilità dei prezzi e il ribasso dei mutui, il mercato della casa ha un segno positivo.

- E infatti, nell'eventuale cambiamento di casa – a parità di condizioni di vita, (famiglia, lavoro, reddito, ecc.) – la scelta è decisamente rivolta all'**acquisto** (73%), con una percentuale che arriva all'84% nelle tre province lombarde. Come avviene nel caso di altre dimensioni oggetto di analisi, questo risultato è condizionato dalla presenza nel campione di Milano dove, complice l'elevata crescita degli affitti e un'offerta per la locazione sempre più limitata e inadeguata rispetto alla domanda, l'acquisto diventa una scelta obbligata, peraltro favorita dai bassi tassi dei mutui.
- Nel cambiare, poi, si cerca un'abitazione in un **edificio nuovo** (50%): cresce la fiducia verso le nuove tecniche costruttive, i nuovi layout e le soluzioni che incorporano innovazione. Si consolida la **fiducia nel mondo delle costruzioni** e il nuovo, non solo non suscita più perplessità rispetto alla 'solidità' del passato, ma è ormai parte del proprio vissuto, ricercato e apprezzato.

Le condizioni del tessuto edificato delle province lombarde dove prevalgono nettamente gli edifici con oltre 50 anni, fa crescere tra i potenziali acquirenti il numero di chi è indifferente alle condizioni della casa: la ristrutturazione non spaventa, anzi è occasione di una personalizzazione dell'abitazione

- Sempre nell'ipotesi di cambiare casa, tra i fattori importanti e determinanti nella scelta di una nuova abitazione alcuni elementi vengono confermati, mentre altri sono decisamente ridimensionati. L'intorno conta sempre di più: la 'nuova' abitazione, infatti, deve essere in un contesto ravvicinato con una **buona offerta di servizi** (commerciali in genere, asili, scuole, ambulatori, uffici pubblici...) (oltre 15%), vicino a **spazi di verde** pubblico (14%) e con un buon livello di **sicurezza** (13%). Tutti elementi confermati anche dall'indagine nelle tre province lombarde: unica discrepanza, tutta riconducibile alla situazione milanese, è nella maggiore importanza attribuita alla vicinanza dei mezzi di trasporto pubblico che interessa quasi il 13% del sotto campione.

Anche la vicinanza ai familiari rimane una esigenza ancora sentita (10%), ma non più così vincolante e stringente.

Perde invece rilevanza la disponibilità di un box o posto auto privato, e la facilità di parcheggio in genere non è più un requisito determinante (neppure a Milano). Ma è complessivamente tutto il tema dell'accessibilità a perdere importanza

rispetto al passato: così, diventano poco/meno ricercate sia la vicinanza ai mezzi pubblici che quella alle arterie di collegamento. Anche la possibilità di vivere in un quartiere/contexto vivace e dinamico non è oggetto di particolari apprezzamenti (interessa meno del 4% dei casi, il 5% nelle province lombarde): la tranquillità, insieme alla sicurezza, prevalgono rispetto a situazioni centrali, più ricche di proposte culturali o per il tempo libero, ma anche possibili fonti di caos... Il quartiere e le sue caratteristiche sono oggetto di maggiori attenzioni a Milano dove il contesto intorno all'abitazione può fare davvero la differenza sia nelle abitudini quotidiane che nel valore della casa.

- Rispetto al passato, poi, il cambiamento della casa non è più dettato dal desiderio di una abitazione più grande: **la dimensione conta molto poco!** Nella casa si cerca soprattutto **funzionalità**: nella distribuzione e nella grandezza dei locali, nell'arredamento, nell'organizzazione degli spazi... E poi l'**esterno** declinato però non in termini di contesto solo fisico (il quartiere, le case intorno, come visto, interessano poco) ma di **ambiente** sostenibile: il **giardino**, insieme a **balconi** e **terrazze**, è molto importante nel 20% dei casi... La **casa guarda all'esterno e cerca verde, paesaggio, habitat naturale...**
- È ovviamente importante che ci sia un **buon rapporto qualità/prezzo**, con la qualità che si esprime nella costruzione nuova, nel verde e nella funzionalità; il prezzo è il risultato, anche, di una dimensione contenuta.
- Rispetto a vari desiderata emerge qualche differenziazione nelle tre province lombarde considerate: qui risulta ad esempio più alta l'attenzione al rapporto qualità/prezzo rilevante per il 13% del campione (contro il 10% nazionale), alle spese di gestione e all'efficienza energetica (che sulle spese incide non poco)... Mentre il giardino, difficile da trovare nel contesto milanese (dove, oltretutto, quando c'è è prevalentemente fonte di maggiori spese condominiali) perde un po' di importanza: con sano realismo si preferiscono balconi e terrazze, confermando di fatto il desiderio verso un abitare proiettato verso l'esterno, anche se declinato in diverso modo.
- Alla ricerca di funzionalità è associato il desiderio di spazi aggiuntivi rispetto all'attuale abitazione (secondo bagno, studio, ripostiglio, cantina...), spazi che però devono essere ottenuti da una razionalizzazione dell'uso della superficie e **non necessariamente da più metri quadrati.**

- A sorpresa, non sembra essere di particolare interesse un'ampia dotazione **tecnologica**. Diverse le possibili spiegazioni: un certo standard di domotica è ormai parte delle nuove realizzazioni abitative, inoltre sono sempre più disponibili soluzioni stand alone, capaci però di integrarsi con vari device... Ma, forse, rimane anche una certa sfiducia verso l'innovazione sia per il timore di guasti sia per la rapidità dei cambiamenti che rendono facilmente obsolete le soluzioni scelte, costringendo continui upgrading...
- Che nella casa abbia poca importanza la dimensione e la struttura, ma sia invece apprezzato il contesto/ambiente in cui è inserita è dimostrato dalla scelta delle due caratteristiche irrinunciabili che definiscono 'la casa dei sogni': la **luminosità** (21%) e il **giardino** (19%). **Luce e verde**, dunque, come elementi indispensabili per fare della casa il proprio ambiente ideale! Se c'è anche il **silenzio** (16%), si rasenta la perfezione. Il contesto esterno è tutto assorbito dalle dimensioni della luce e del verde: non hanno grande rilevanza né una bella vista, né l'essere in una zona dinamica o centrale, né l'essere da soli...
- Nelle province lombarde considerate **silenziosità/tranquillità** sostituisce il giardino (Milano prevale) nell'ipotetica classifica dei fattori più importanti nella scelta di una nuova abitazione: la luce rafforza il suo valore, il silenzio conquista il secondo posto, seguito da terrazza/balconi. Un maggior rilievo hanno anche la vista sull'esterno e la vivacità del quartiere: in queste scelte pesa non poco la prevalenza nel campione di un contesto cittadino e metropolitano denso...
- Il tutto trova conferma nelle definizioni che, in entrambi i campioni, prevalgono per rispecchiare la propria **casa dei sogni**: è, innanzitutto, una abitazione **accogliente**, un **rifugio** rispetto al fuori (è *accogliente e calda, in contrapposizione con l'esterno* per il 72%) dove si trovano gli **affetti** consolidati (è *importante perché è il luogo della famiglia*, 73%)... Nello stesso tempo è una casa individuale, un **luogo di libertà** (72%), molto personale, dove si sta bene e dove **si passa molto tempo** (66%) perché è ciò che più si desidera... È un ambiente comodo, funzionale alle proprie esigenze, aperto agli altri ma, **a differenza di qualche anno fa**, non per dovere o status symbol, ma per **convivialità**, fattore questo particolarmente importante per i più giovani che lo declina, soprattutto, in termini di ospitalità. La casa non è scelta, pensata o arredata per essere mostrata ad altri, ma per starci bene, per poterla usare al meglio, perché fa la differenza... Una casa sempre più fatta per essere abitata e vissuta che per essere esibita!

- Una casa, dunque, dove la forte funzione operativa si rivela in una **grade cucina** (18%; oltre il 20% per il campione lombardo), fulcro dell'intera abitazione, dove la presenza di più bagni (16%) consente una maggiore vivibilità individuale, ma anche dove un ampio soggiorno (15%) consente lo stare insieme, anche se, magari, ciascuno in consultazione del proprio device...
- In particolare, la **cucina** diventa **ambiente non solo tecnico**, ma con forti valenze sociali, dove si sta anche con gli ospiti: un ambiente per processi condivisi che può sfociare nel soggiorno, anche se non con una altissima frequenza. Il living che unisce soggiorno e cucina piace soprattutto ai giovani che lo vivono come ambiente polivalente, comune e comunitario, in grado di ospitare tante, diverse attività.
- Il piacere di stare in casa si traduce anche nell'esigenza di **una camera per ciascun componente** della famiglia (13%, poco di più nelle province considerate), a conferma del bisogno anche di propri spazi, di un posto dove vivere la casa nella propria dimensione.
- L'**abitazione** dei desideri diventa così un **poliedro** che deve saper rispondere contemporaneamente a tante esigenze, a bisogni diversi, in parte contrastanti (convivialità e individualità, ad esempio), a desideri precisi: luce, verde, silenzio... ma anche buona offerta di servizi...
- E nella casa dei desideri gli **ambienti più importanti**, quelli ai quali si presta più attenzione sia nella realizzazione che nell'arredo sono il **soggiorno** (29%, oltre il 35% nel caso delle famiglie del campione lombardo), la **cucina** (27%) e il **giardino** (14%, ma 'solo' 8% tra chi vive nelle tre province considerate) che diventa un vero e proprio spazio abitato e da abitare, preferito anche alla camera, allo studio e al bagno...)
- La possibilità di un giardino diventa allora la chiave che spiega la voglia di una **villetta indipendente**, casa dei sogni per il 62% dei casi, che fa della casa una enclave che assicura indipendenza, individualità, tranquillità... Una soluzione non più temuta (come era in passato) perché potenzialmente meno sicura, ma ricercata e, semmai, 'messa in sicurezza' dagli ormai diffusi strumenti di controllo.

- Per il campione delle province lombarde la minore importanza data al giardino rende minore l'interesse per la villetta indipendente, desiderata comunque dal 49% del campione ristretto.
- E chi proprio preferisce un contesto urbano denso vorrebbe comunque una abitazione in un **condominio di piccole dimensioni** che dà sicurezza, consentendo più facilmente la presenza di un giardino, anche se condominiale... Il piccolo condominio ospita la casa dei sogni per il 17% del campione nazionale e diventa approdo ambito per il 27% del campione provinciale.
- Per una offerta che tende, anche per limitare il consumo di suolo, a concentrare le residenze in edifici sempre più compatti e alti, la sfida diventa quella di dare soluzioni ad una domanda che sembrerebbe andare in direzione opposta. Funzionalità, razionalità degli spazi, aperture all'esterno (terrazze) e giardini pensili (non più così avveniristici) diventano allora elementi fondanti dell'offerta di nuove abitazioni.