

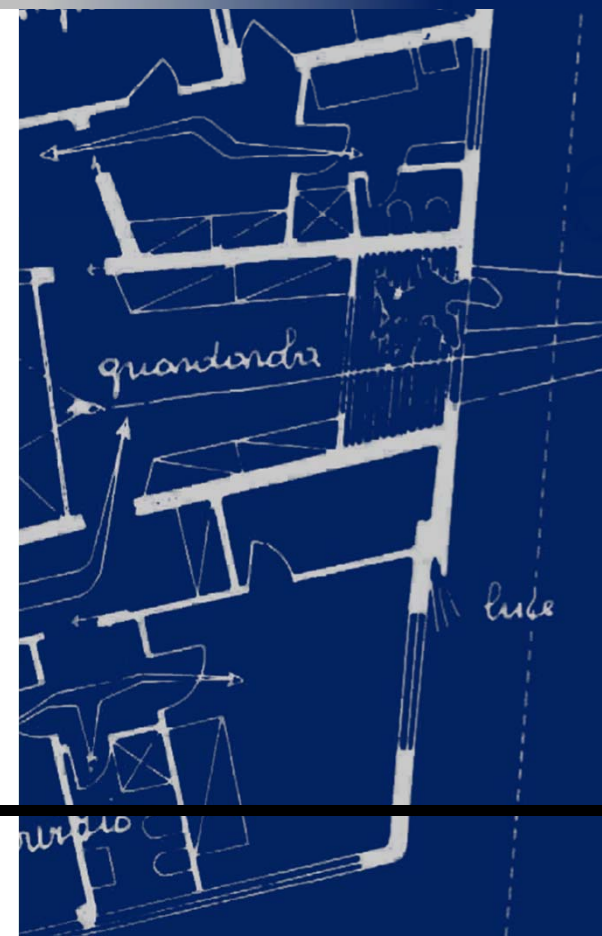
# *Le nuove tendenze dell'abitare a Milano*

*Osservatorio Housing Evolution*

**Osservatorio Housing Evolution:  
la domanda immobiliare  
a Milano e in provincia di Milano**

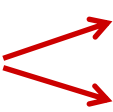
Mario Abis

**makno**



# Campione e periodo di rilevamento

## CAMPIONE

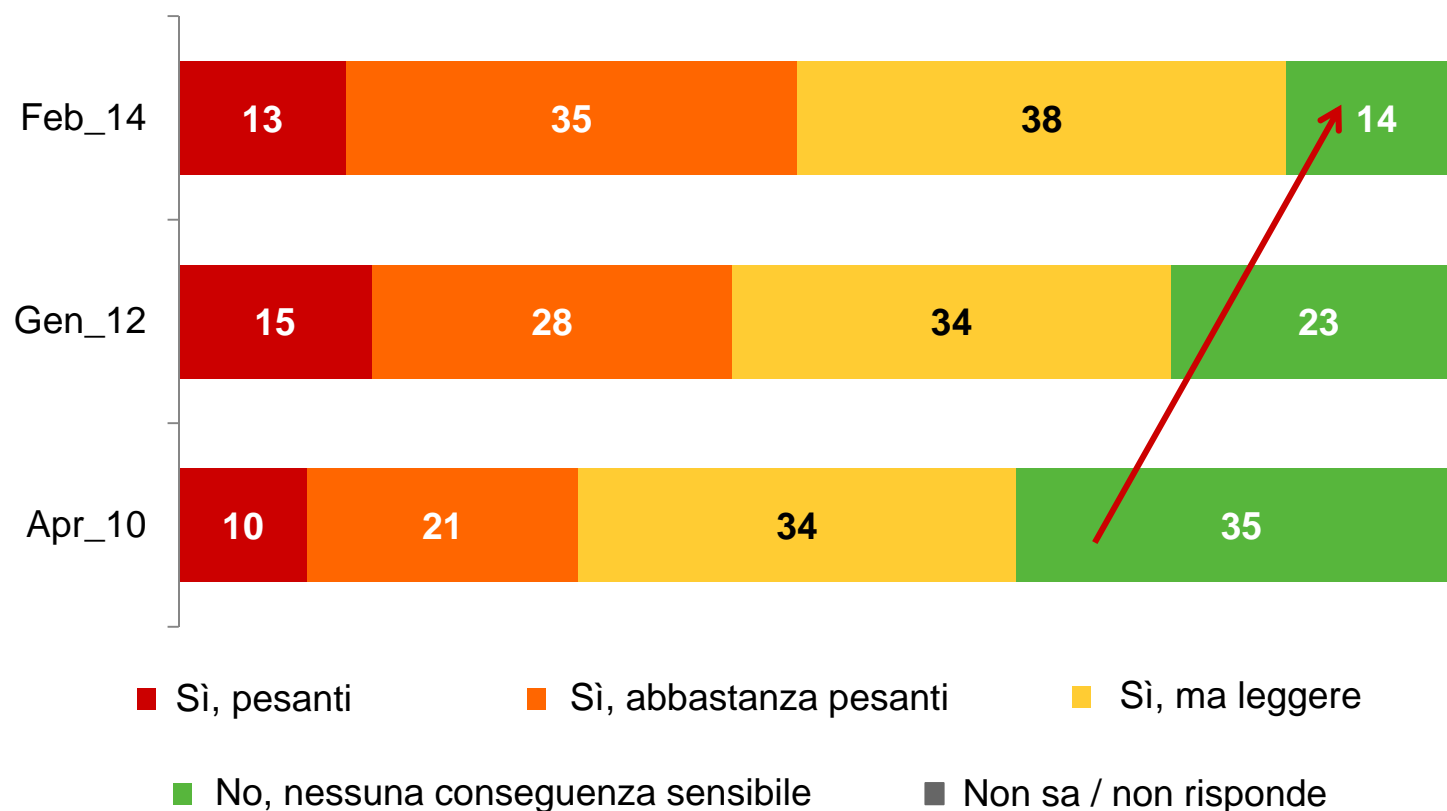
- 1.000 casi** 
- età **25-65 anni**
  - rappresentativi** della popolazione residente:
    - a **Milano**
    - in **provincia di Milano**

## PERIODO DI RILEVAMENTO

**Febbraio 2014**

# L'impatto della crisi

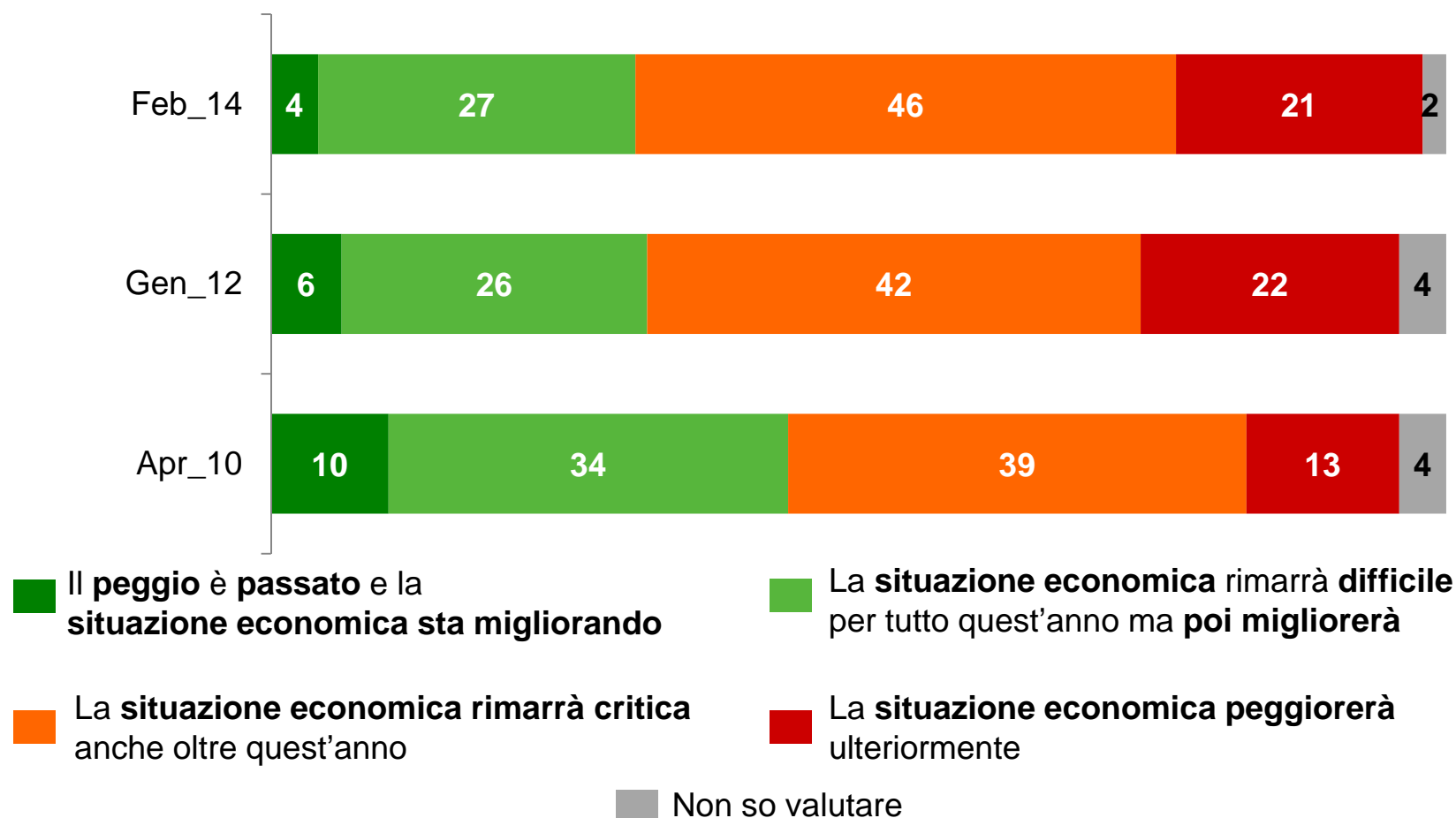
La crisi economico-finanziaria iniziata nel 2008-2009 ha avuto conseguenze dirette sulle condizioni economiche e il tenore di vita della sua famiglia?



Basi: 2010=535 casi, 2012=400, 2014=1.000 – Dati %

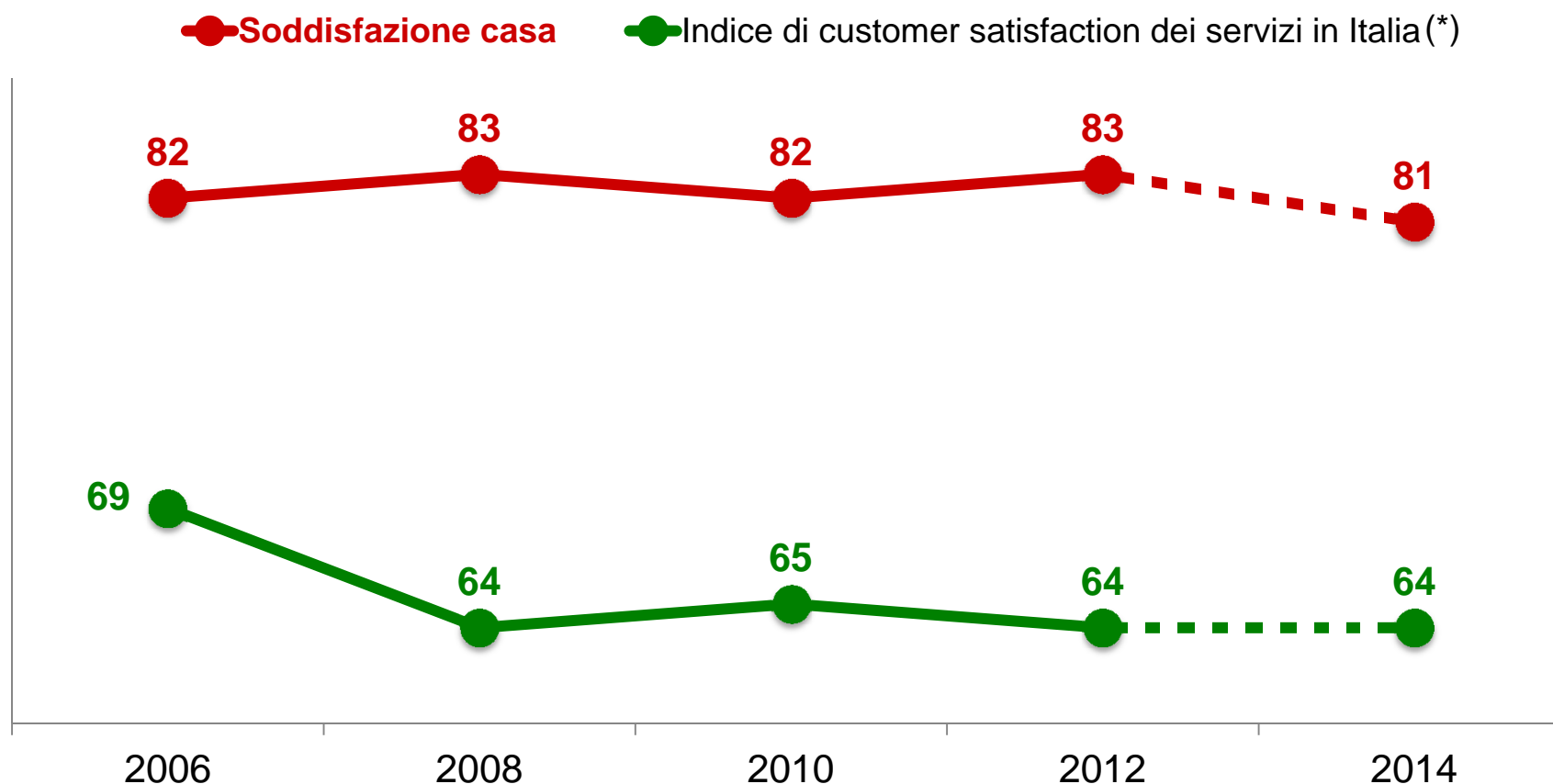
# L'atteggiamento verso il futuro

In TV, sulla stampa, ecc. vengono riportate valutazioni diverse sull'andamento attuale della crisi. Qual è la sua personale valutazione in proposito?



# Il clima di fiducia e la soddisfazione per la casa attuale

Ora pensi alla sua abitazione: quanto è soddisfatto su una scala da 1 a 10?  
*Voto medio su scala 1-10 (1 = per nulla, 10 = completamente)*

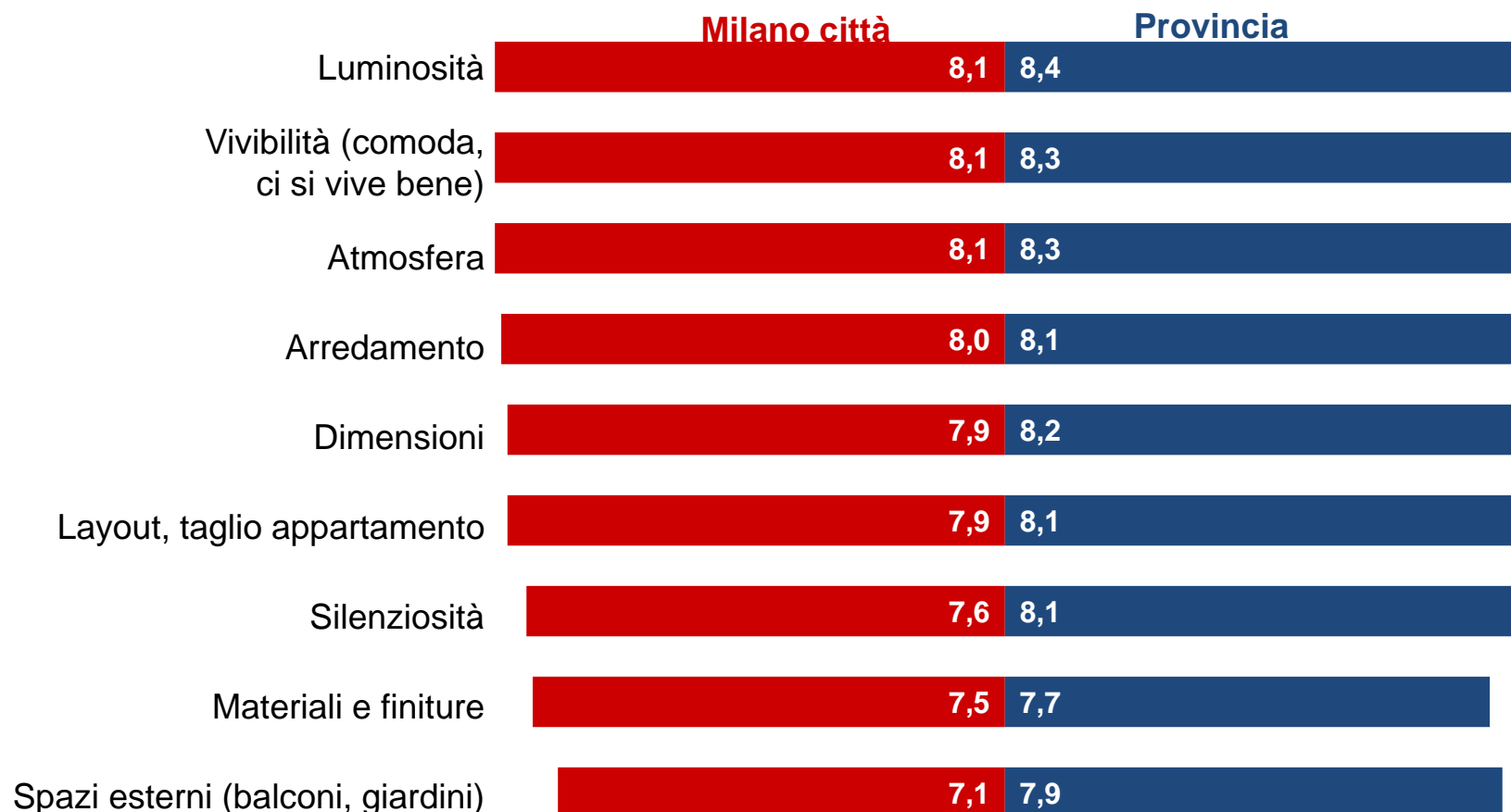


(\*) Fonte: CFI group per CFMT

# La soddisfazione per i diversi aspetti della casa

Quanto è soddisfatto dei seguenti aspetti della sua casa?

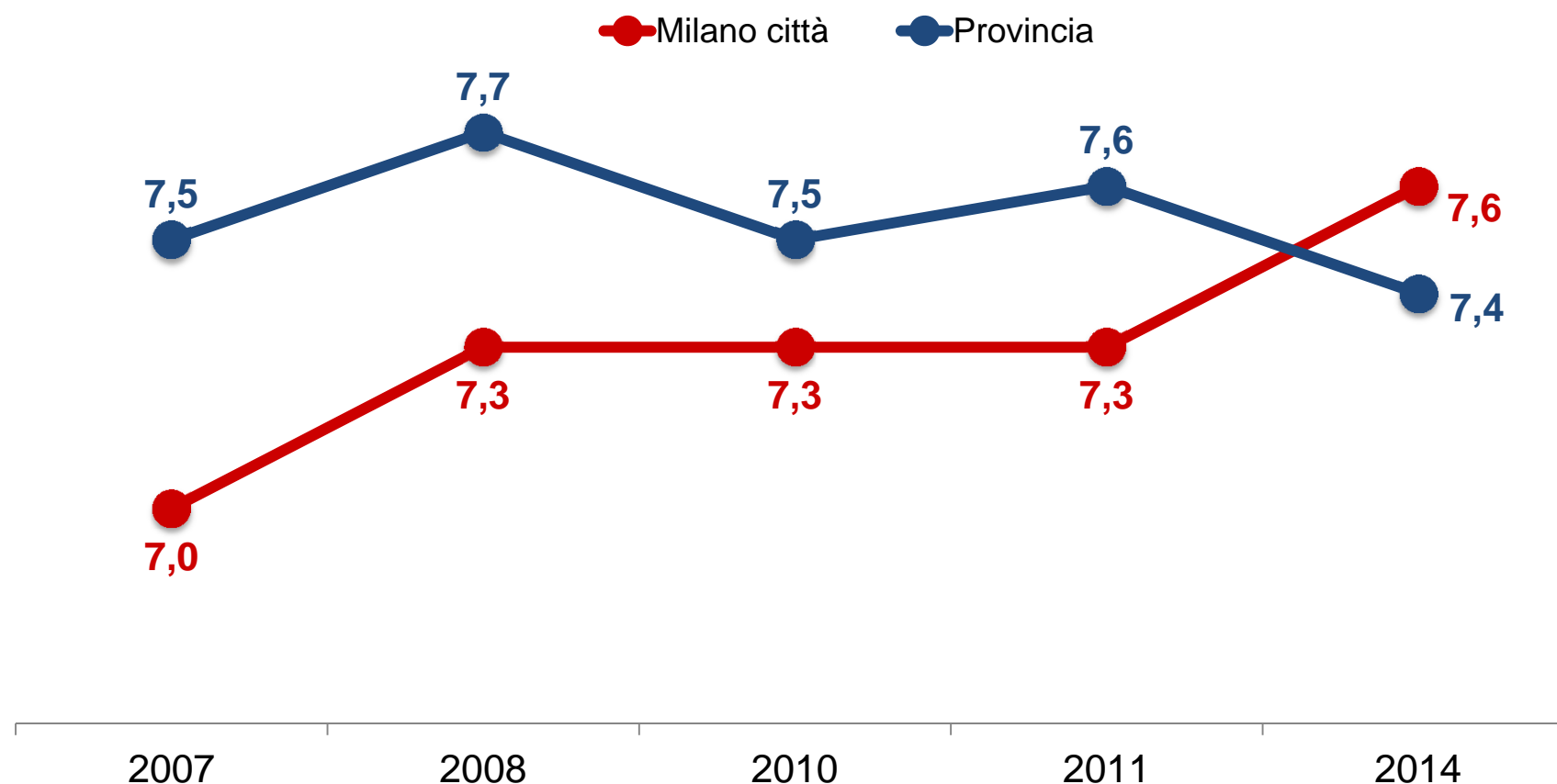
*Voto medio su scala 1-10 (1 = per nulla, 10 = completamente)*



# La soddisfazione per la zona di residenza

Ora pensi alla zona in cui abita: quanto è soddisfatto su una scala da 1 a 10?

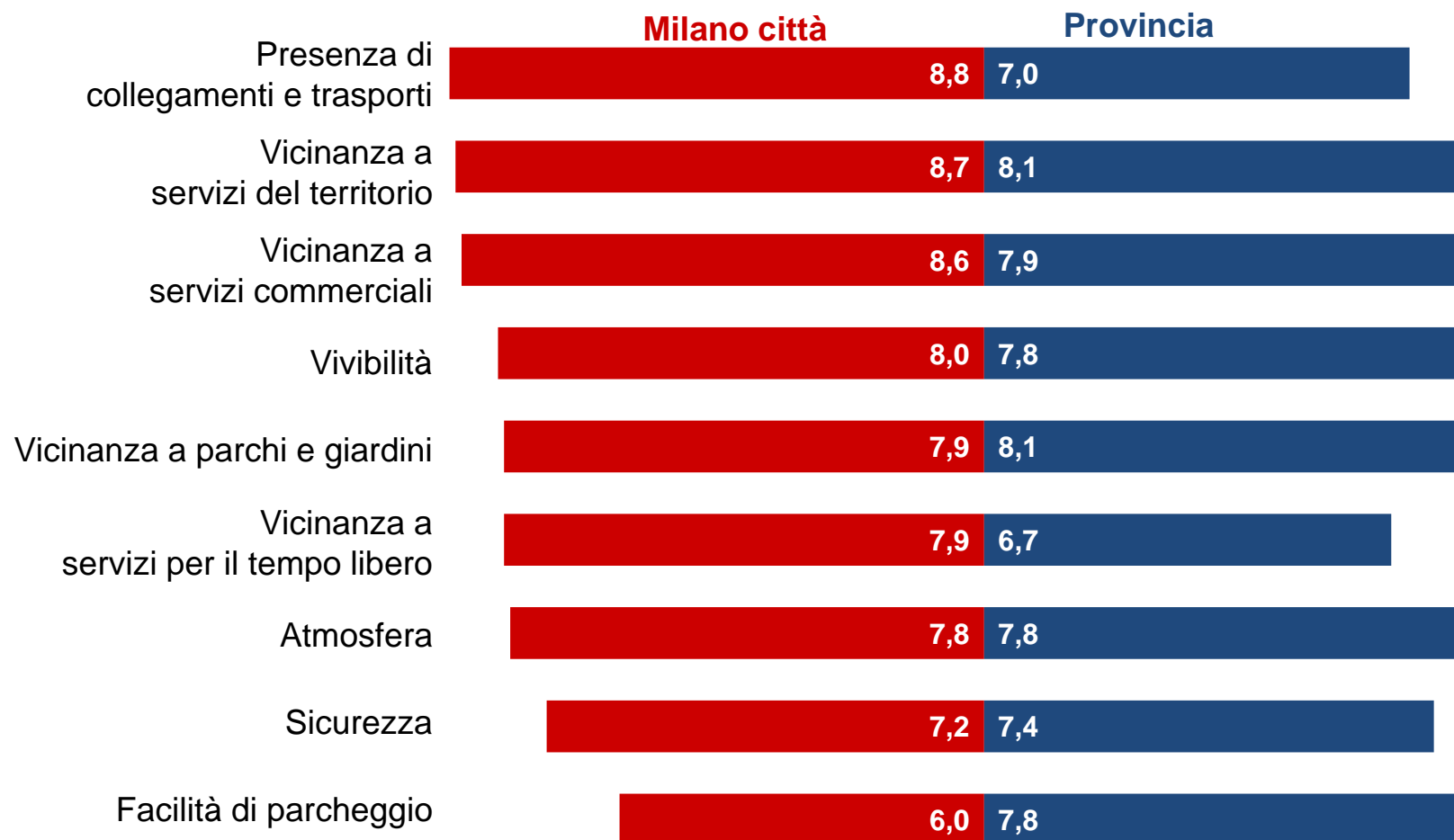
*Voto medio su scala 1-10 (1 = per nulla, 10 = completamente)*



# La soddisfazione per i diversi aspetti della zona di residenza

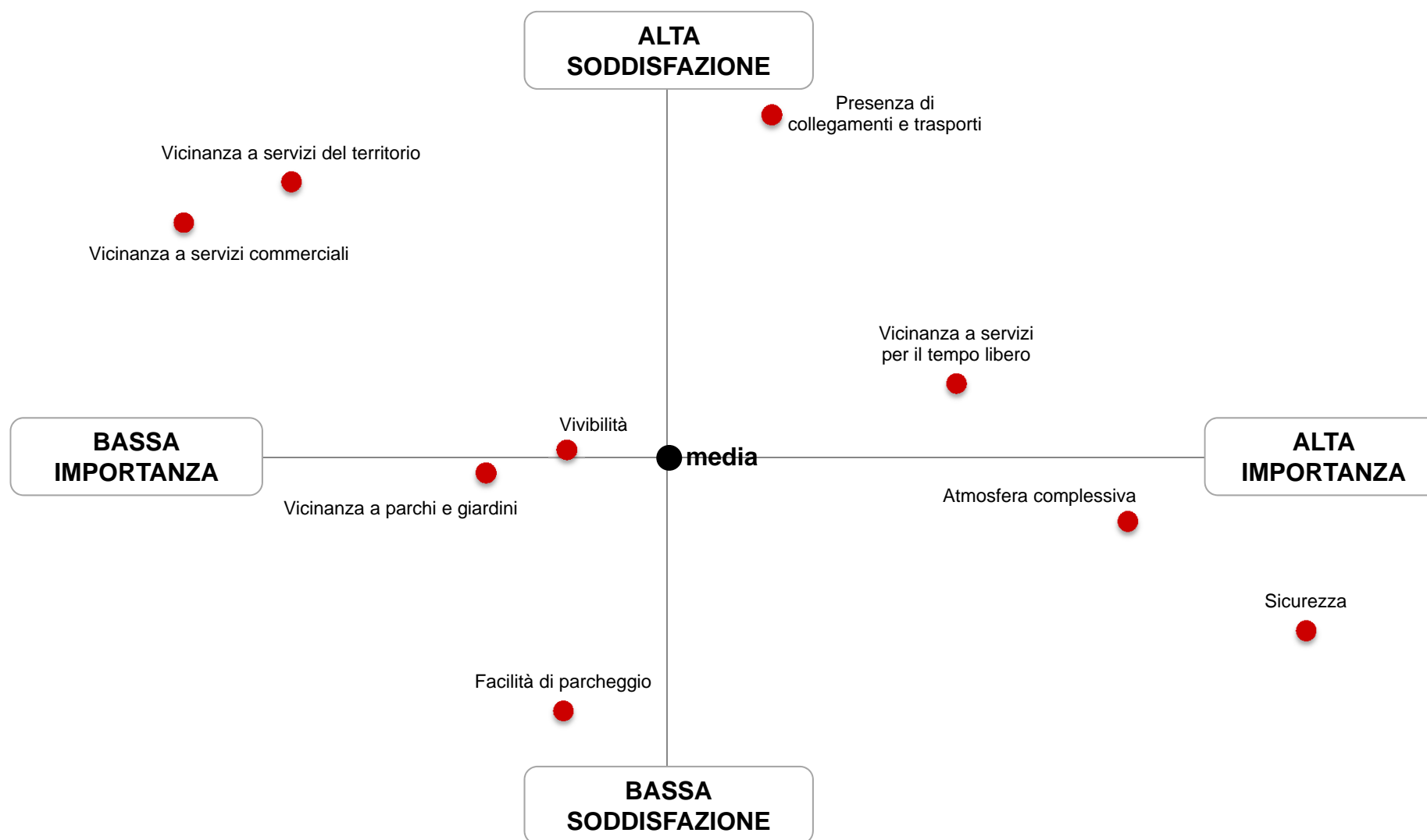
Quanto è soddisfatto dei seguenti aspetti zona in cui si trova la sua casa?

*Voto medio su scala 1-10 (1 = per nulla, 10 = completamente)*

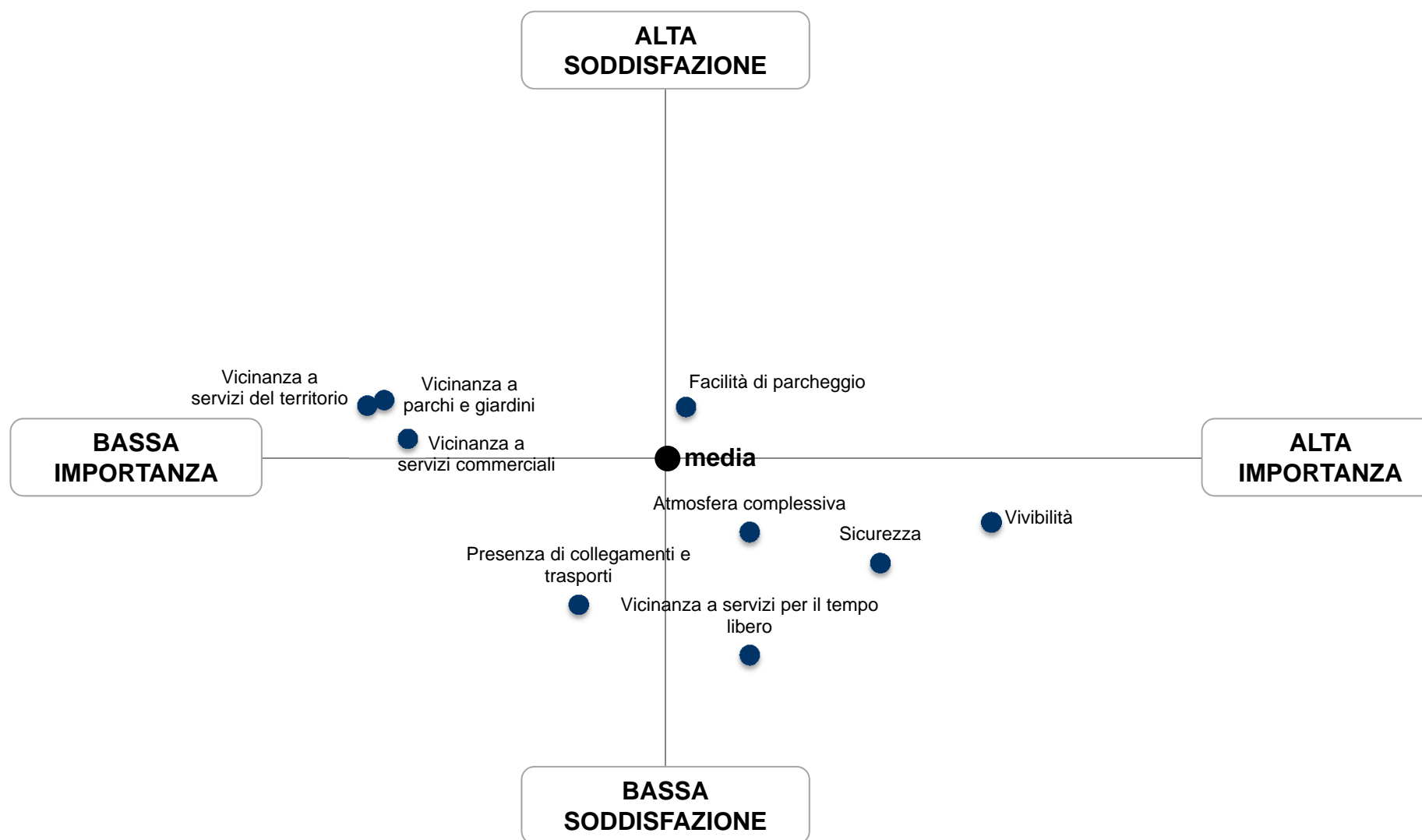




# Importanza VS soddisfazione – zona: Milano



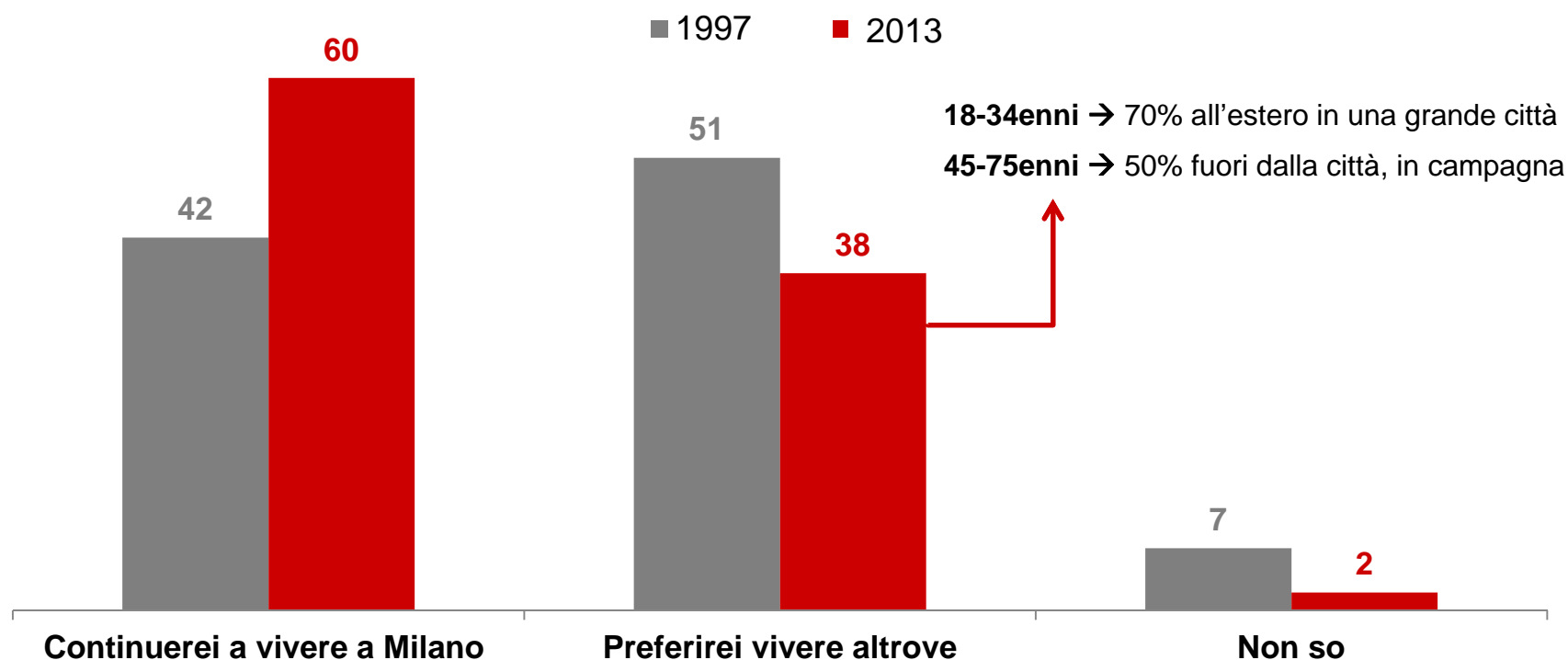
# Importanza VS soddisfazione – zona: Provincia



# Milano o altrove?

**Se potesse scegliere liberamente,  
continuerebbe a vivere a Milano o preferirebbe vivere altrove?**

*Base = campione Milano 1997: 800; campione Milano 2013: 1.000 – Valori %*



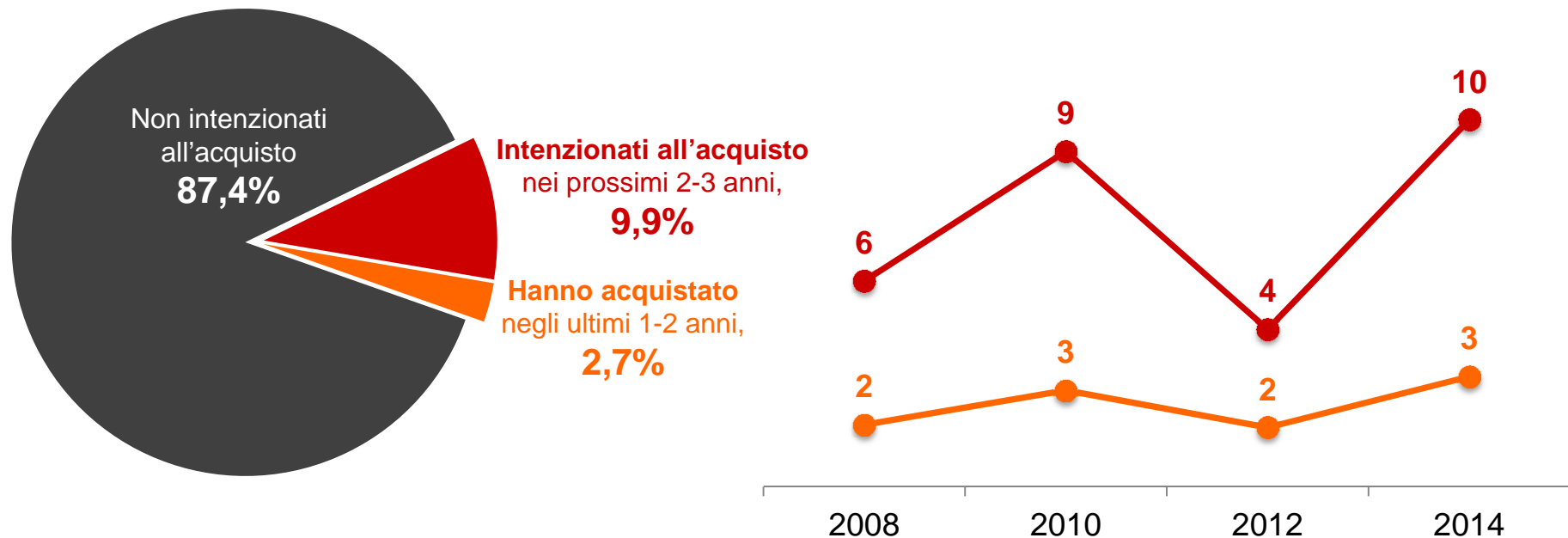
Rispetto al 1997 **si riduce** sensibilmente il **desiderio di trasferirsi fuori da Milano**  
**La città riacquista attrattività presso i suoi residenti.**

# IL MERCATO POTENZIALE: ACQUISTO

- **Dimensione / trend**
- **Mercato potenziale attivabile**
- **Profilo della domanda**
- **Driver di scelta**

# Il mercato potenziale: acquisto dimensione e trend

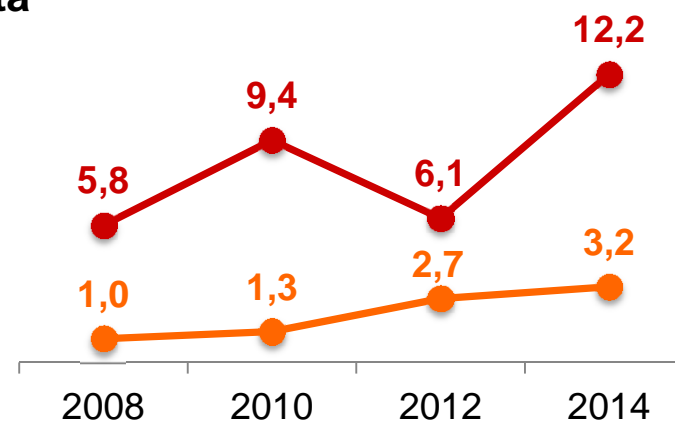
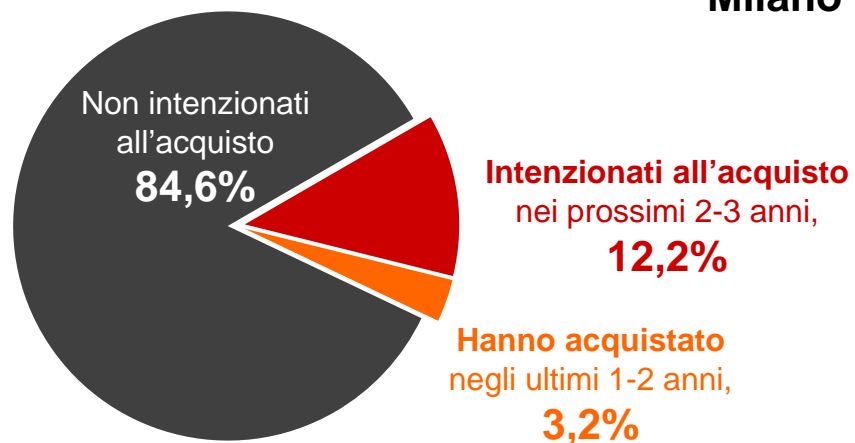
Nel prossimo futuro, entro i prossimi 2-3 anni al massimo, lei/la sua famiglia ha **intenzione di acquistare** una nuova abitazione per sé/la sua famiglia o per altri motivi?



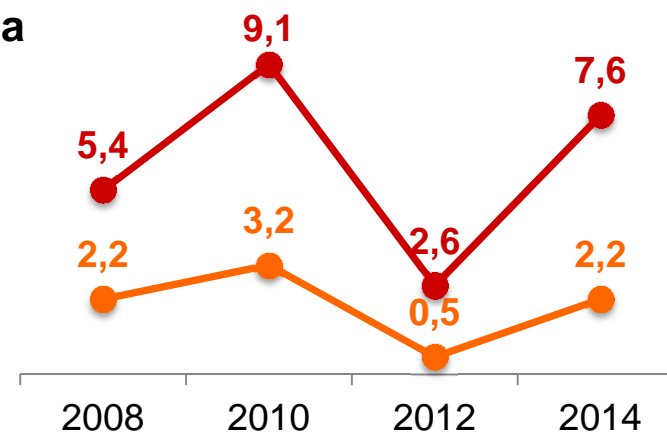
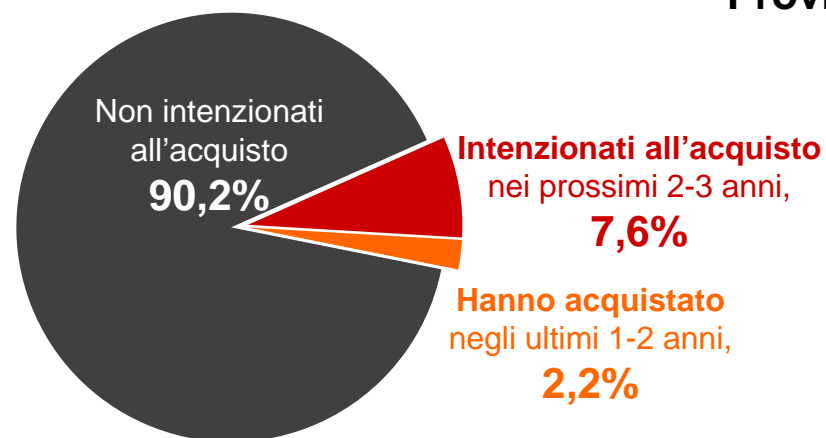
Base: totale campione – Dati %

# Il mercato potenziale, per aree

## Milano città

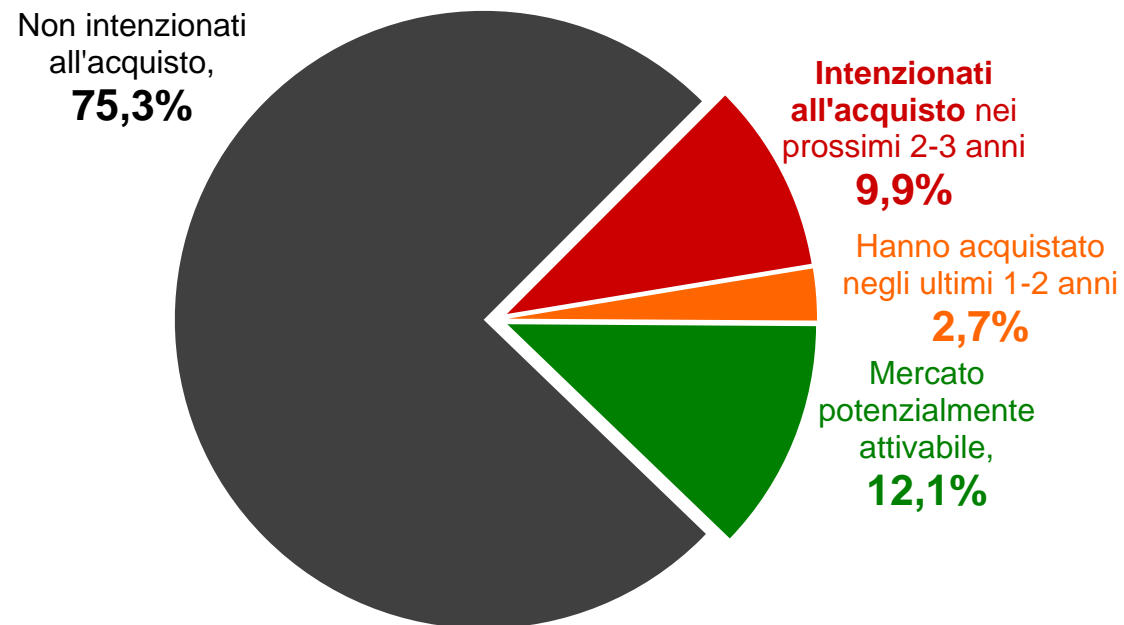


## Provincia



# Lo stato del mercato

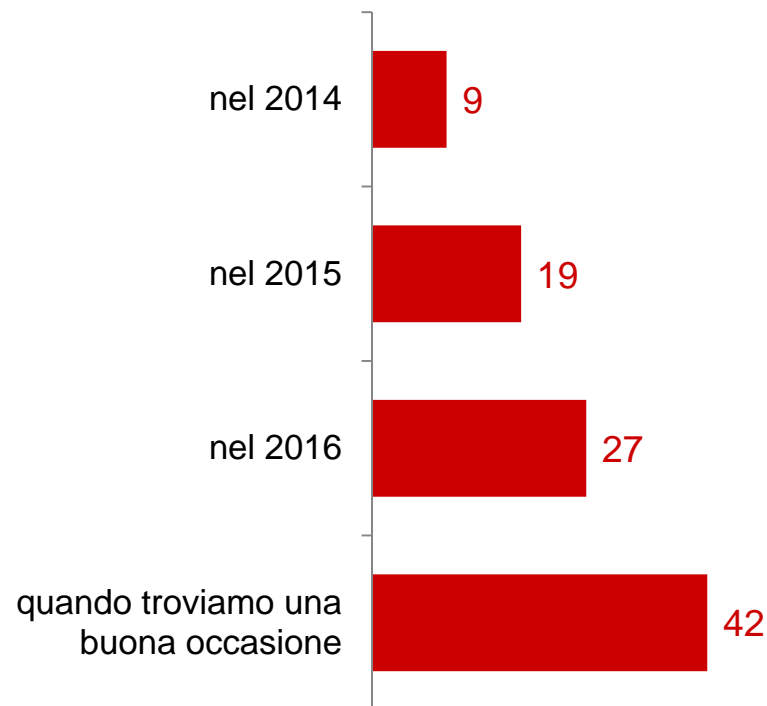
Nel prossimo futuro, entro i prossimi 2-3 anni al massimo, lei/la sua famiglia ha intenzione di acquistare una nuova abitazione per sé/la sua famiglia o per altri motivi?



Base: totale campione – Dati %

# Focus intenzionati all'acquisto e mercato potenzialmente attivabile

**Quando intendete acquistare la nuova abitazione?**



Base: intenzionati all'acquisto: 10% – Dati %

**Per quale motivo soprattutto lei/la sua famiglia NON ha intenzione di acquistare una nuova abitazione per sé/la sua famiglia o per altri motivi nei prossimi 2-3 anni?**



Base: mercato potenzialmente attivabile: 12% – Dati %



# Il potenziale di attivazione di alcune iniziative

Se le offrissero una soluzione del genere,  
comprerebbe una nuova abitazione nei prossimi 2-3 anni?

- Molto probabilmente sì
- Probabilmente sì, ma vorrei saperne di più

## Mutui al 100%

Alcune banche stanno verificando l'ipotesi di concedere ai privati cittadini mutui al 100%, a copertura dell'intero importo della casa che sono interessati ad acquistare.



## Locazione con patto di futura vendita

Alcuni operatori immobiliari propongono la formula della locazione con l'impegno di vendere l'immobile all'inquilino dopo 5-8 anni, con detrazione dei canoni di affitto versati sino allora.



## Permuta agevolata

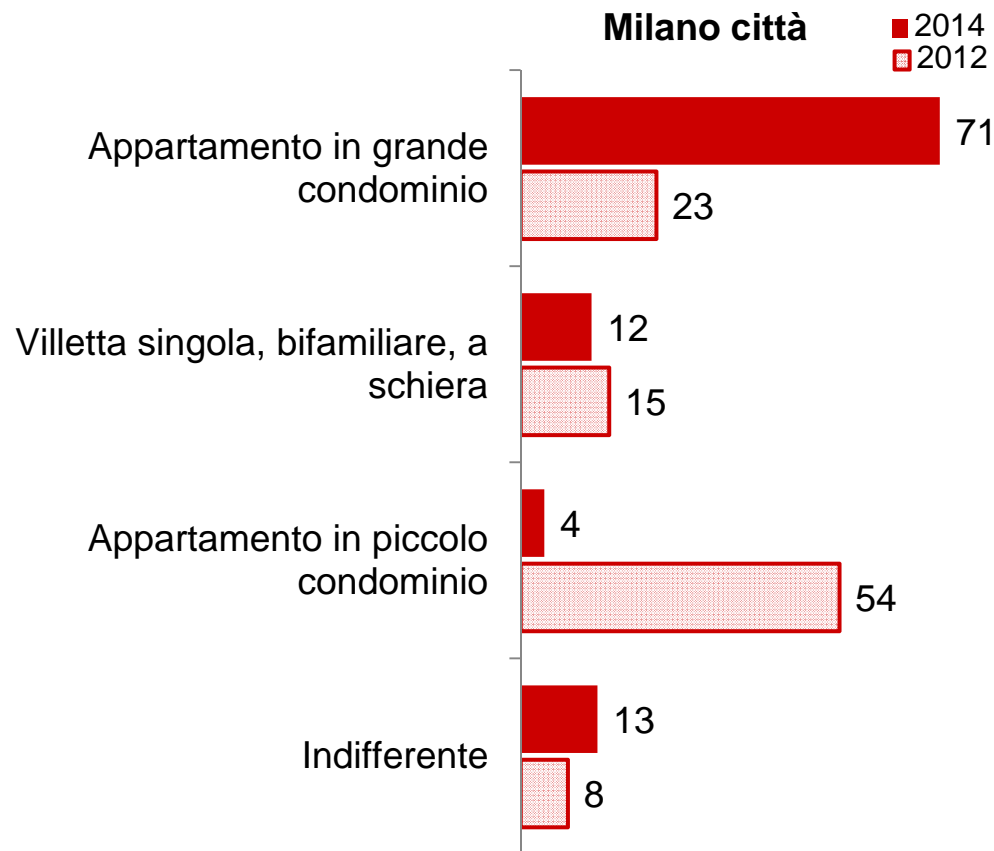
Alcuni operatori immobiliari propongono una soluzione di permuta in base alla quale i privati cittadini possono comprare subito la casa che gli interessa avendo poi fino a 2 anni di tempo per vendere la propria abitazione attuale, scontandone il prezzo del 30%.



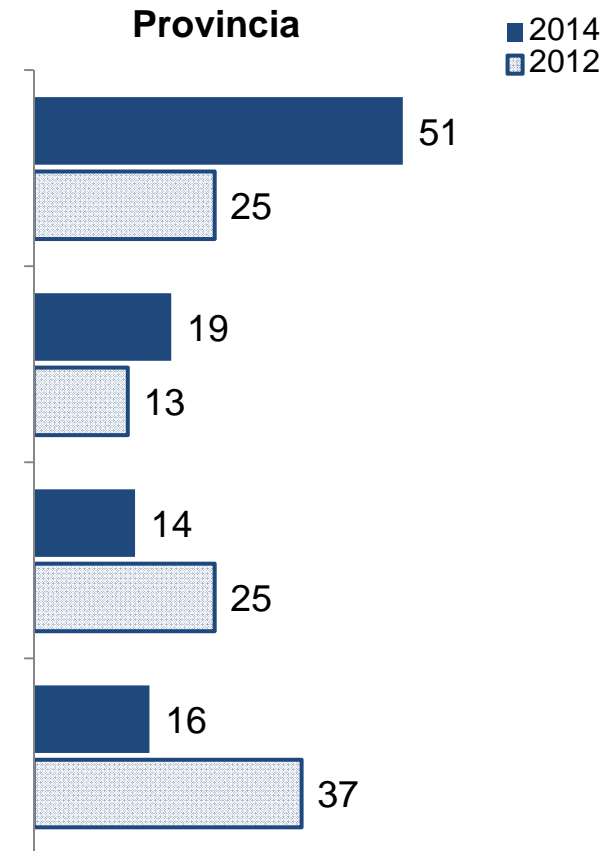
Base: mercato potenzialmente attivabile (12,1%) – Dati %

# Il tipo di casa cercata

Che tipo di casa vorreste acquistare?



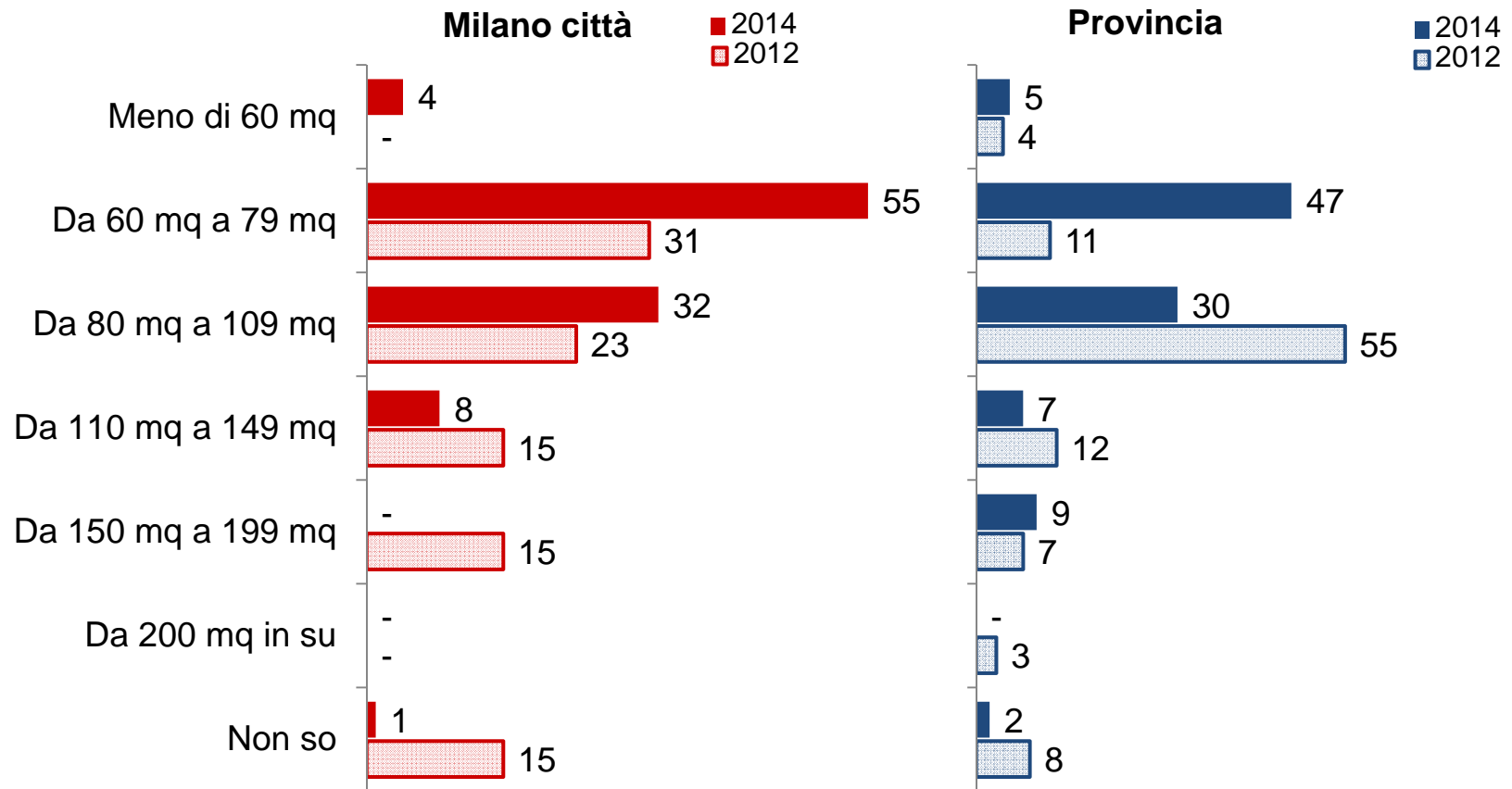
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 7%; 2014=14% – Dati %



Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 4%; 2014=9% – Dati %

# Le dimensioni della nuova casa

La nuova casa che cerca quanto dovrebbe essere ampia in mq?



Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 7%; 2014=14% – Dati %

Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 4%; 2014=9% – Dati %

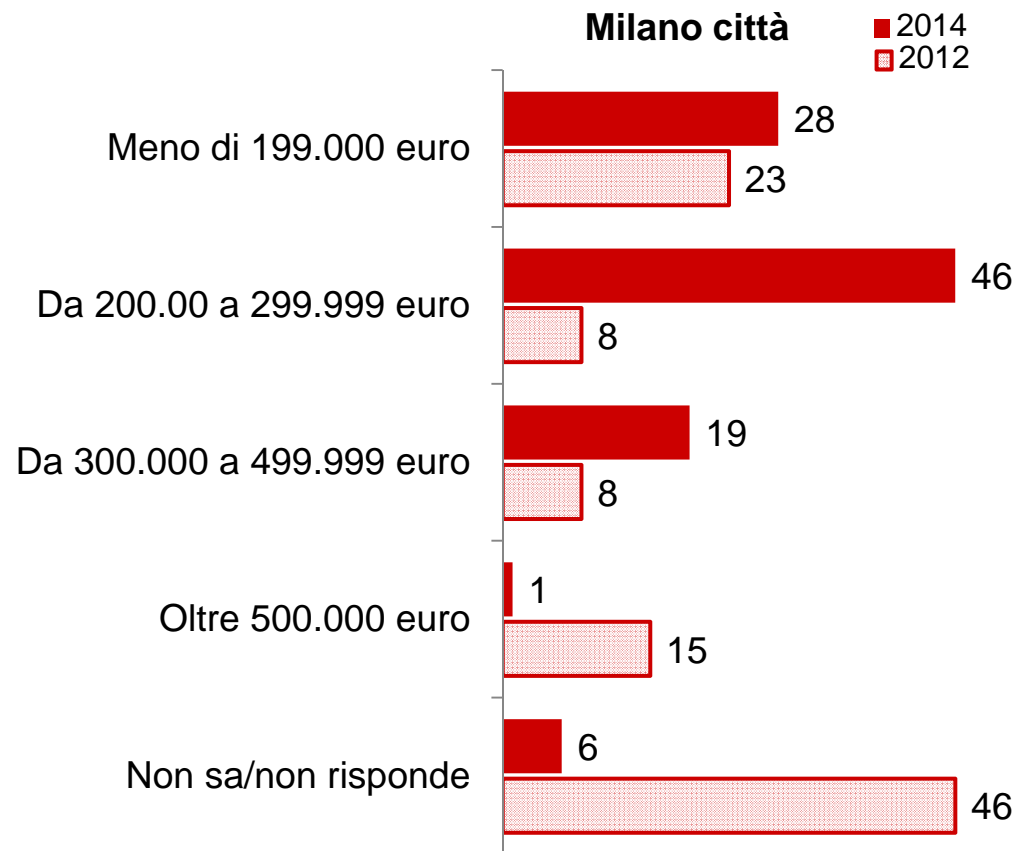
# Le preferenze di zona, per aree



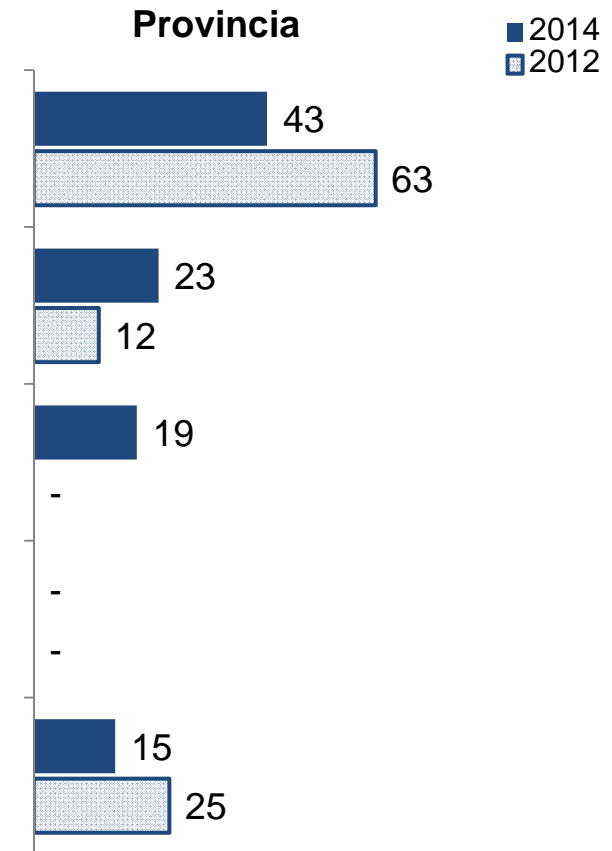
Base: intenzionati all'acquisto (10%)

# Il potenziale di spesa

Quale cifra pensa di spendere per la nuova abitazione?



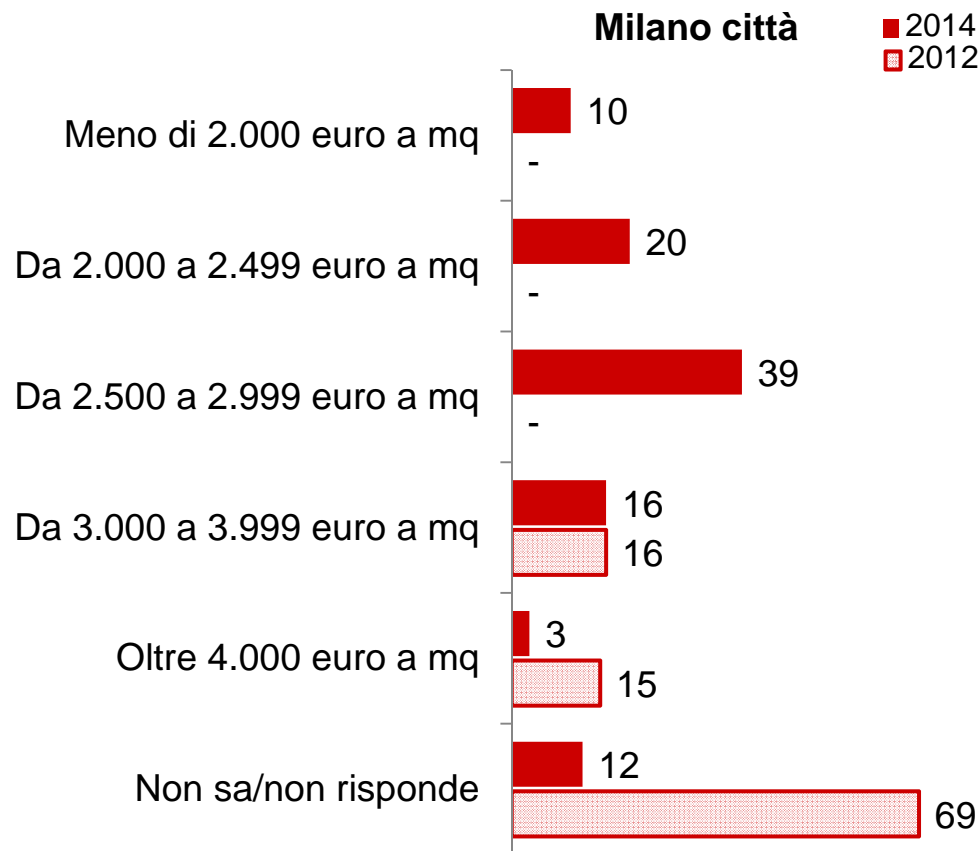
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 7%; 2014=14% – Dati %



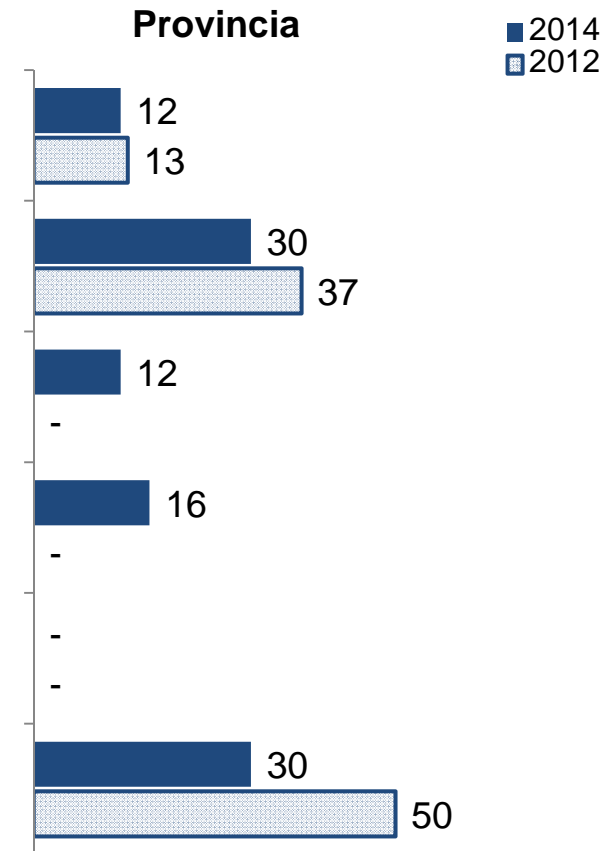
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 4%; 2014=9% – Dati %

# Il potenziale di spesa per metro quadro

Quanto pensa di spendere a mq?



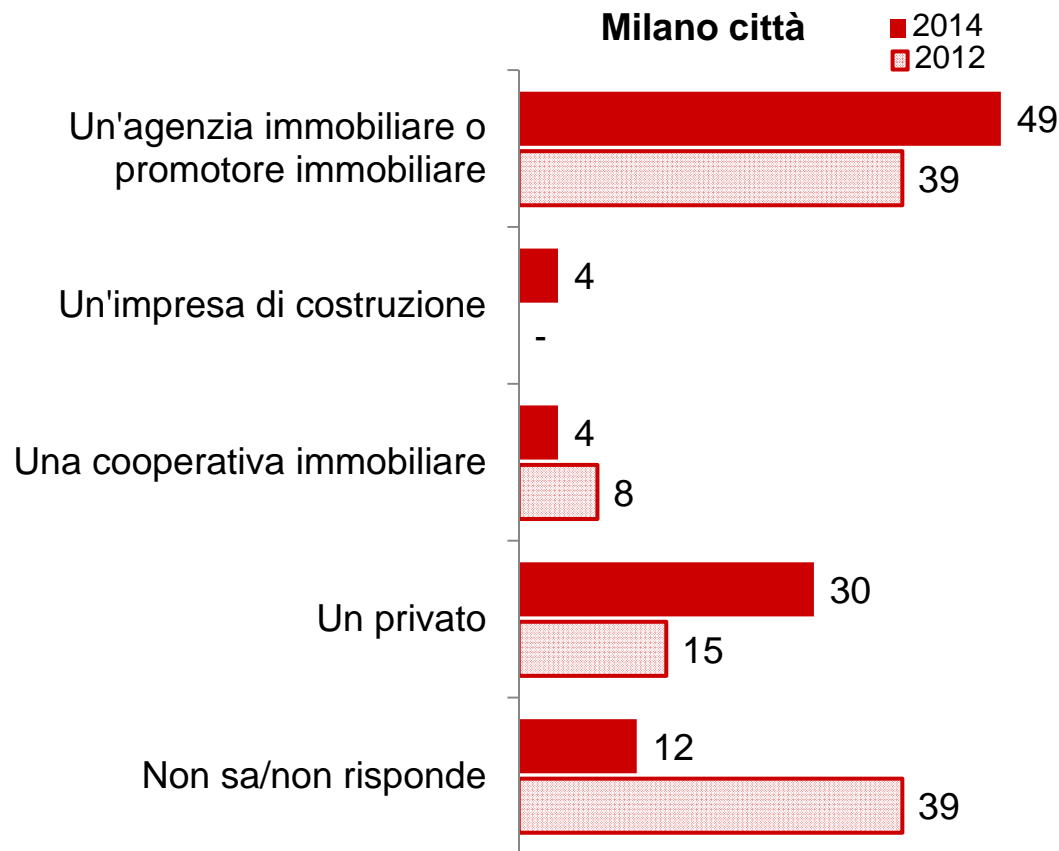
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 7%; 2014=14% – Dati %



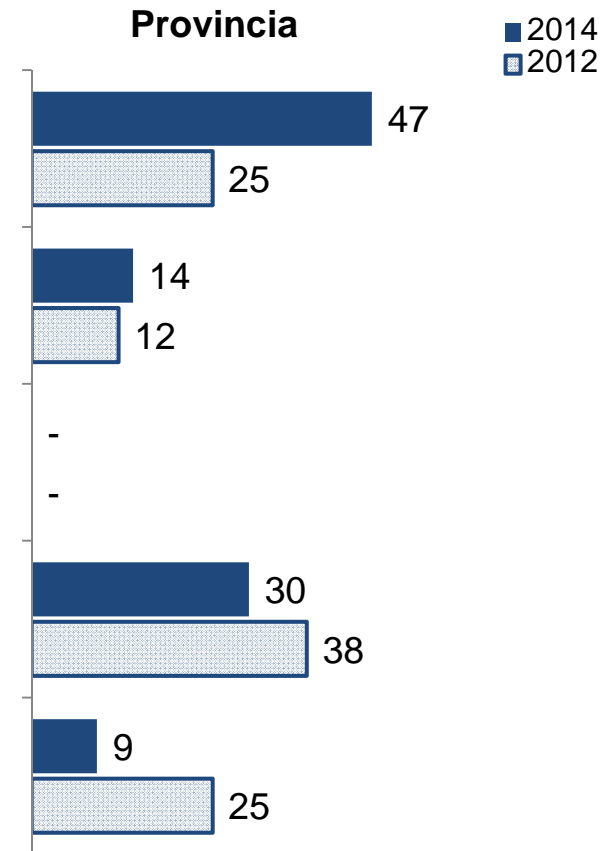
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 4%; 2014=9% – Dati %

# I soggetti più affidabili

Quale tra i seguenti soggetti ritiene l'interlocutore più affidabile per acquistare una nuova abitazione?



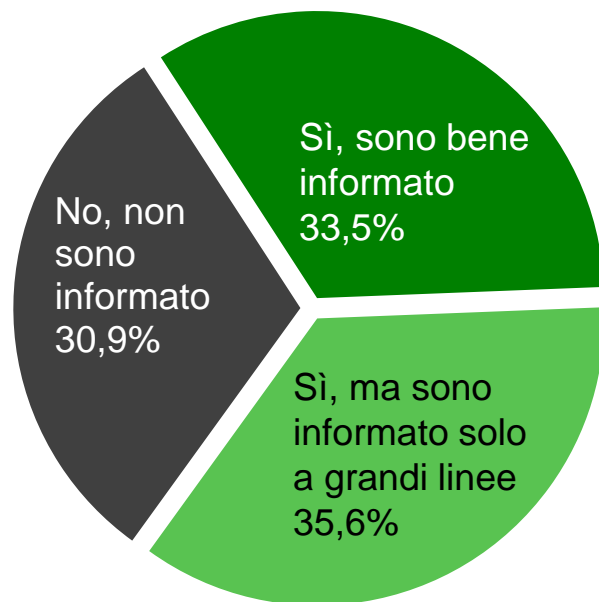
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 7%; 2014=14% – Dati %



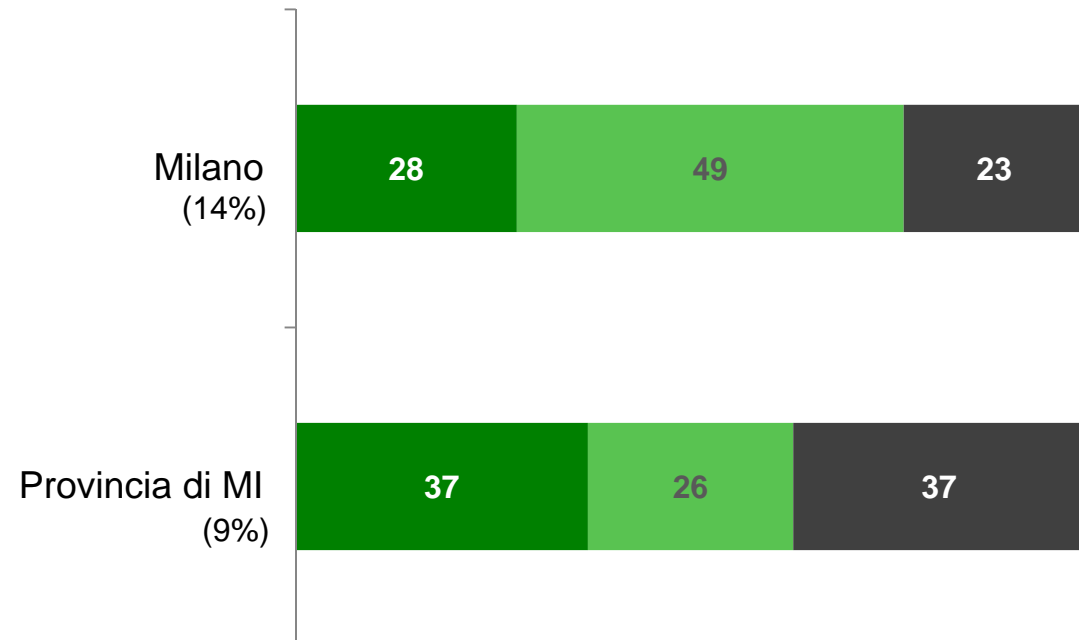
Basi: intenzionati all'acquisto: 2012= 4%; 2014=9% – Dati %

# Il grado di informazione sulla polizza fideiussoria a garanzia degli acconti versati

Lei è informato che dal 2004, nel caso di prenotazione di un appartamento in via di costruzione, per legge, il venditore deve stipulare una polizza fideiussoria a garanzia degli acconti versati e da versare da parte dell'acquirente nell'ambito del contratto preliminare di compravendita?



Base: intenzionati all'acquisto (10%)



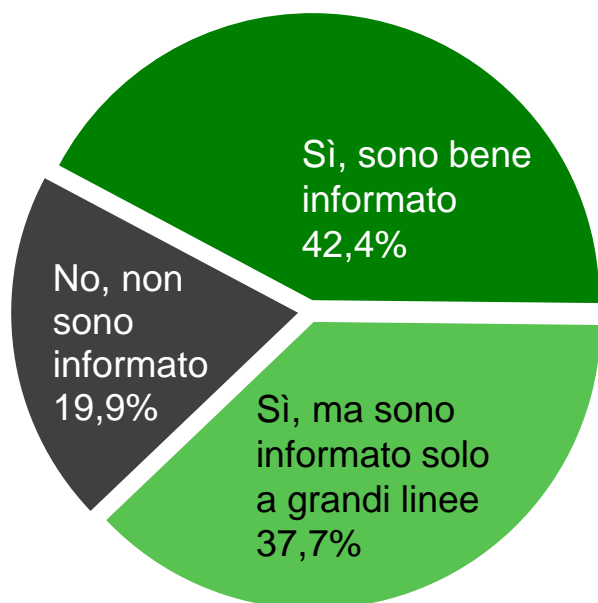


# **IL MERCATO POTENZIALE: RISTRUTTURAZIONE**

- **Grado di informazione sugli sgravi fiscali**
- **Dimensioni e trend del mercato potenziale**
- **Profilo della domanda**

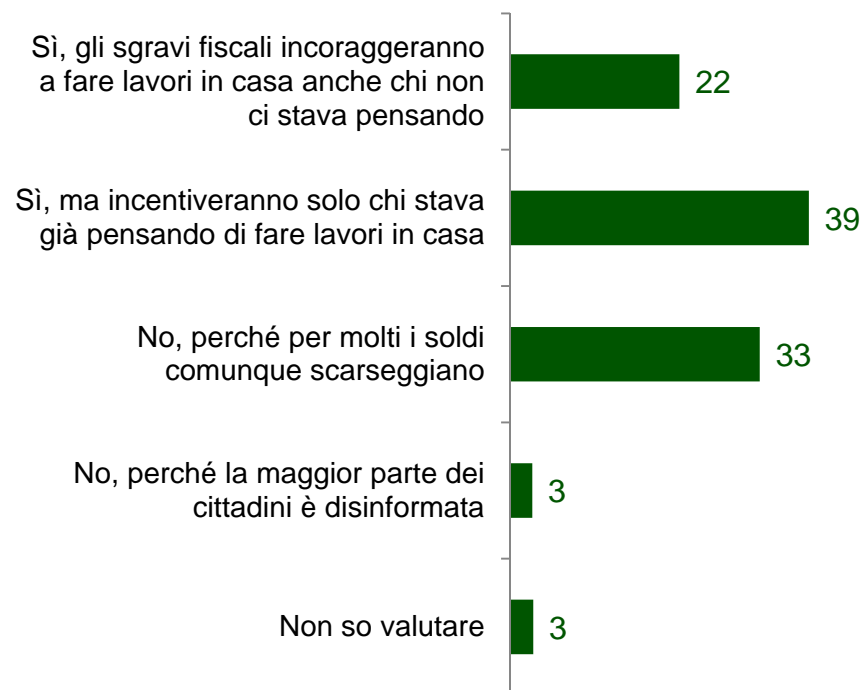
# L'informazione sugli sgravi fiscali per incentivare le ristrutturazioni delle abitazioni private

Lei è informato sugli sgravi fiscali approvati dal governo per incentivare/incoraggiare le ristrutturazioni delle abitazioni private nel corso del 2014?



Base: totale campione

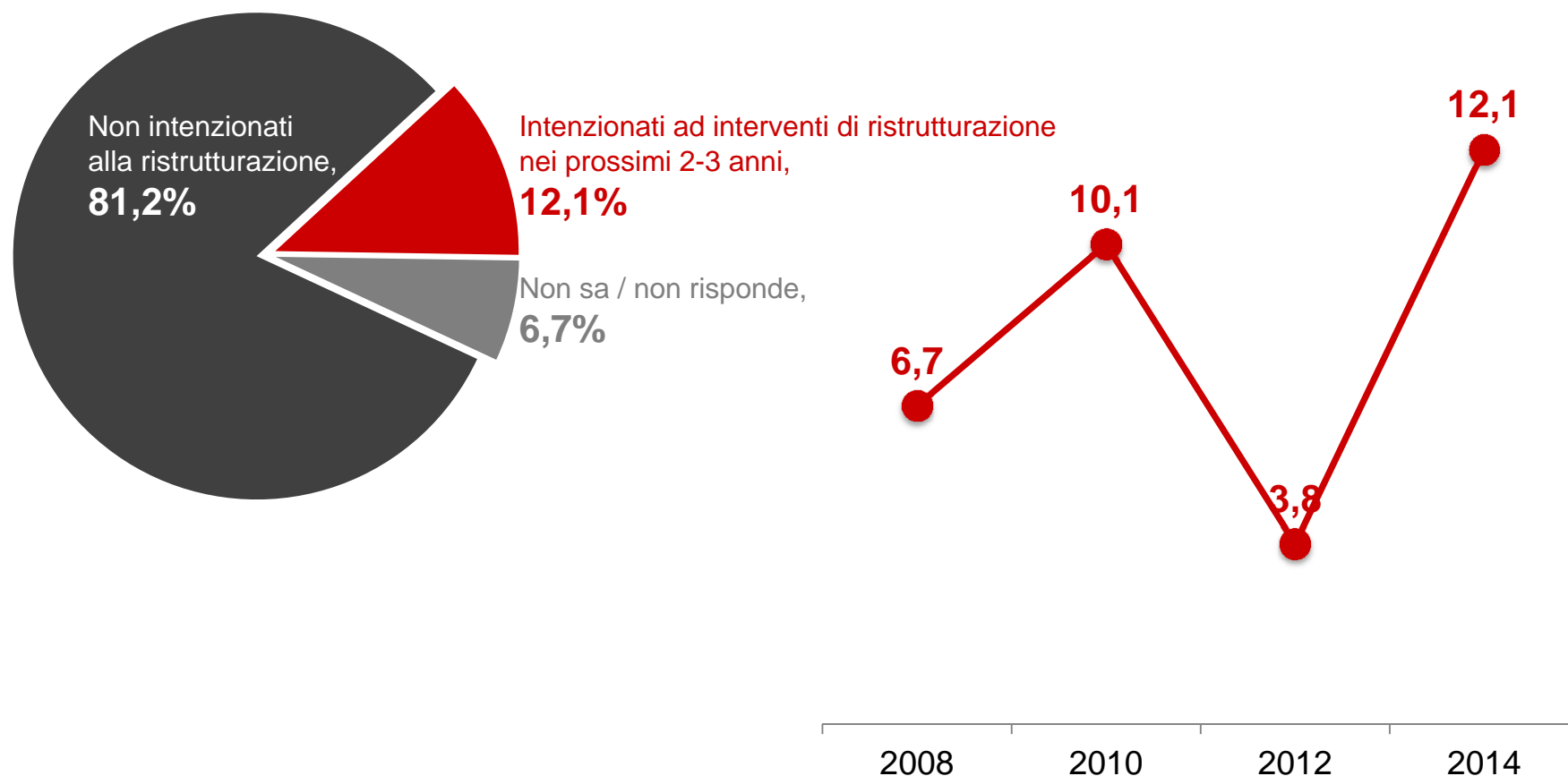
Secondo lei, gli sgravi fiscali approvati dal governo incentiveranno/incoraggeranno effettivamente i cittadini a realizzare qualche intervento di ristrutturazione nelle loro abitazioni nel corso del 2014?



Base: chi è informato sugli sgravi fiscali (80,1%) – Dati %

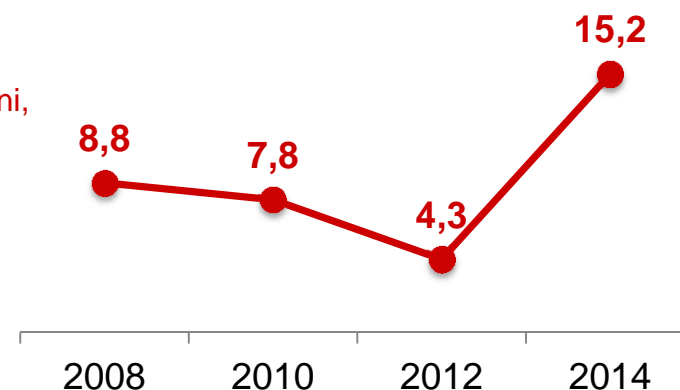
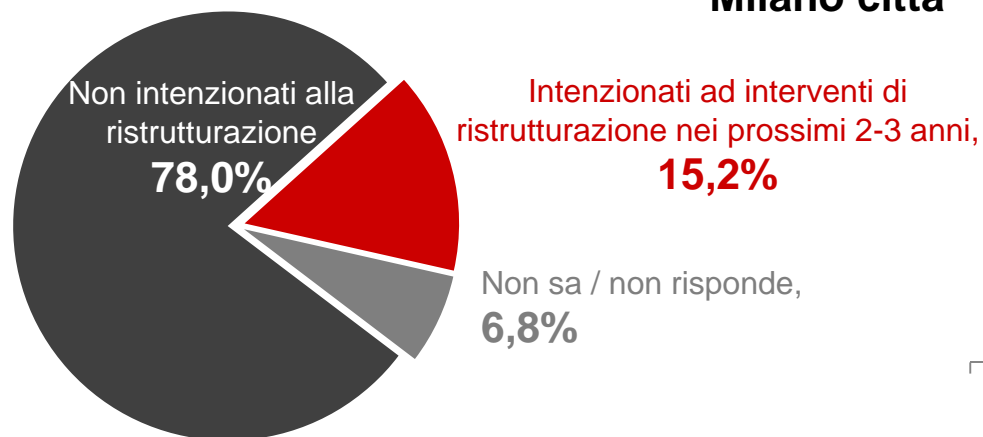
# Il mercato potenziale: ristrutturazione dimensione e trend

Nei prossimi 2-3 anni, lei/la sua famiglia ha/avete intenzione di effettuare qualche **intervento di ristrutturazione** nella casa in cui abitate (anche una sola stanza)?

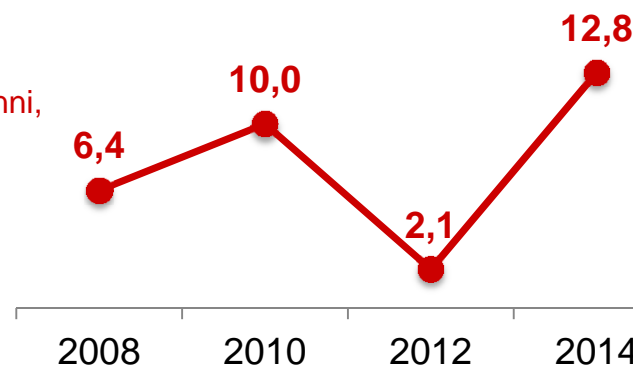


# Il mercato potenziale, per aree

## Milano città



## Provincia

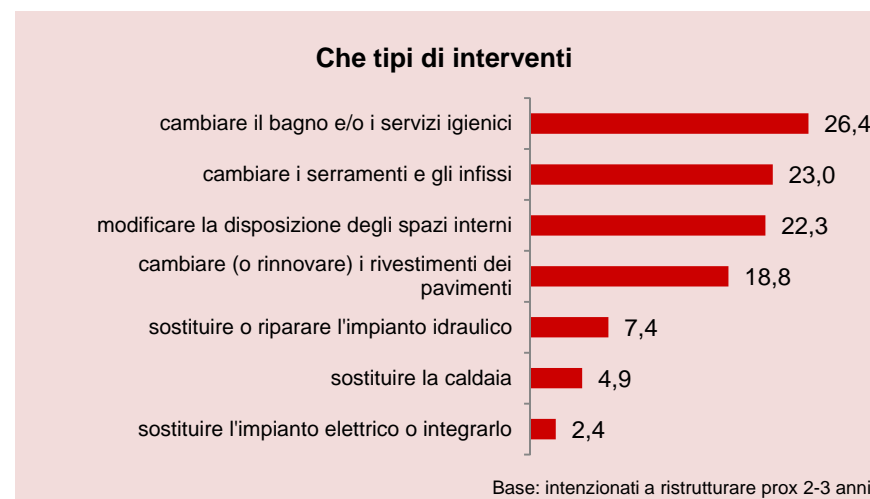


# Lo stato del mercato delle ristrutturazioni

Nei prossimi 2-3 anni, lei/la sua famiglia ha/avete intenzione di effettuare qualche intervento di ristrutturazione nella casa in cui abitate (anche una sola stanza)?

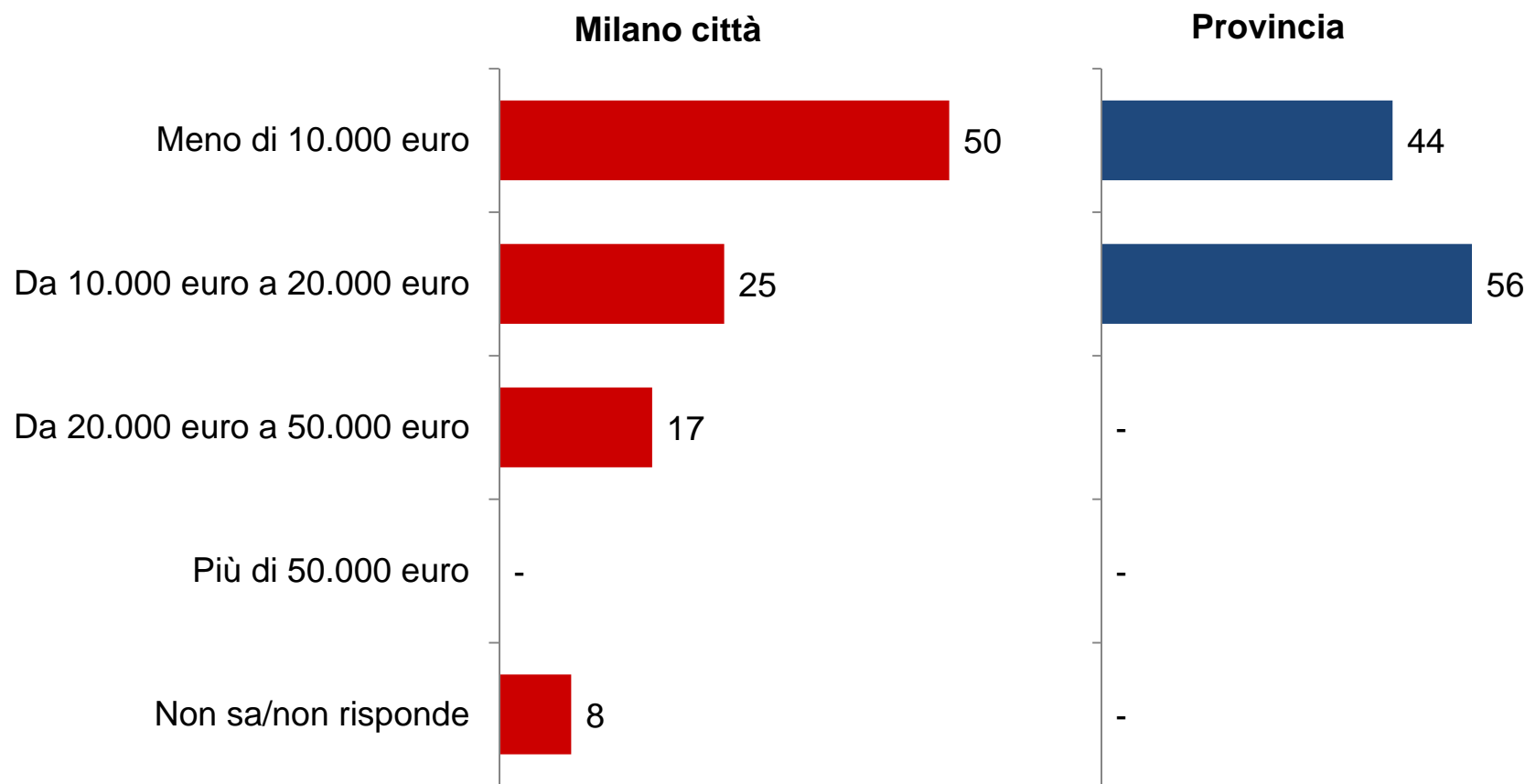


Base: totale campione



# Il potenziale di spesa

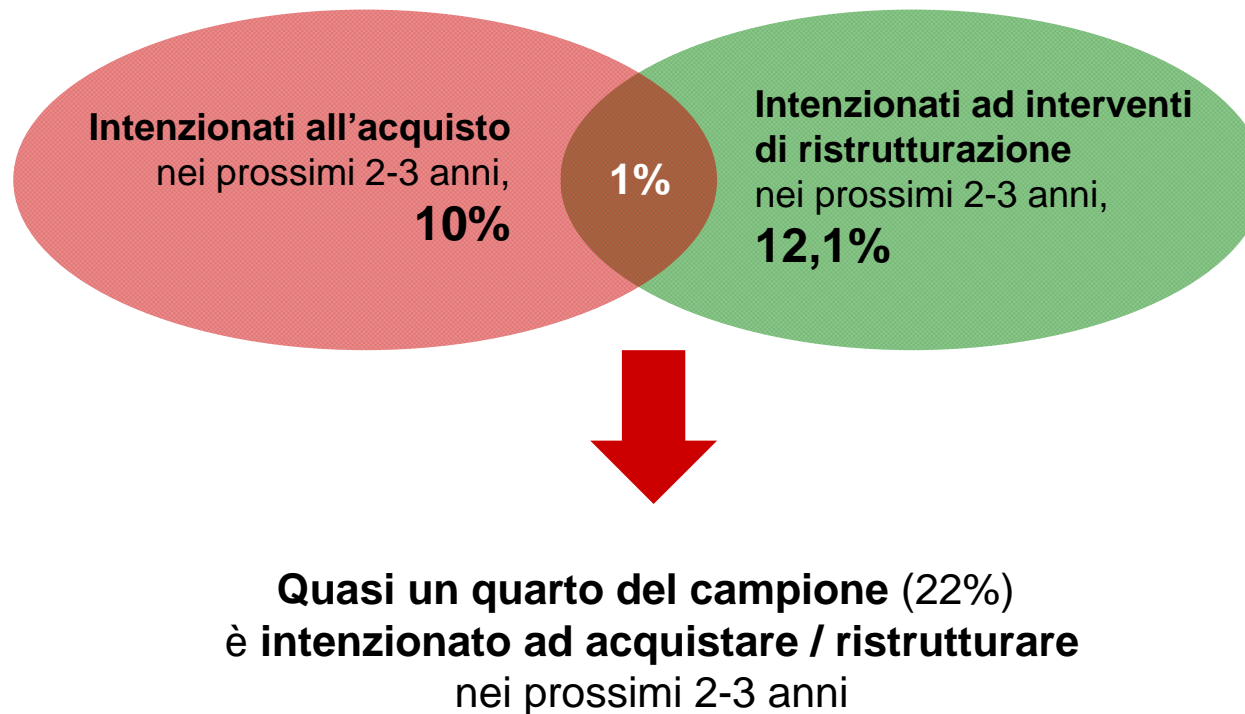
All'incirca quale cifra intendete investire nella ristrutturazione?



Base: intenzionati a ristrutturare: 15% – Dati %

Base: intenzionati a ristrutturare: 13% – Dati %

# Un mercato in forte ripresa



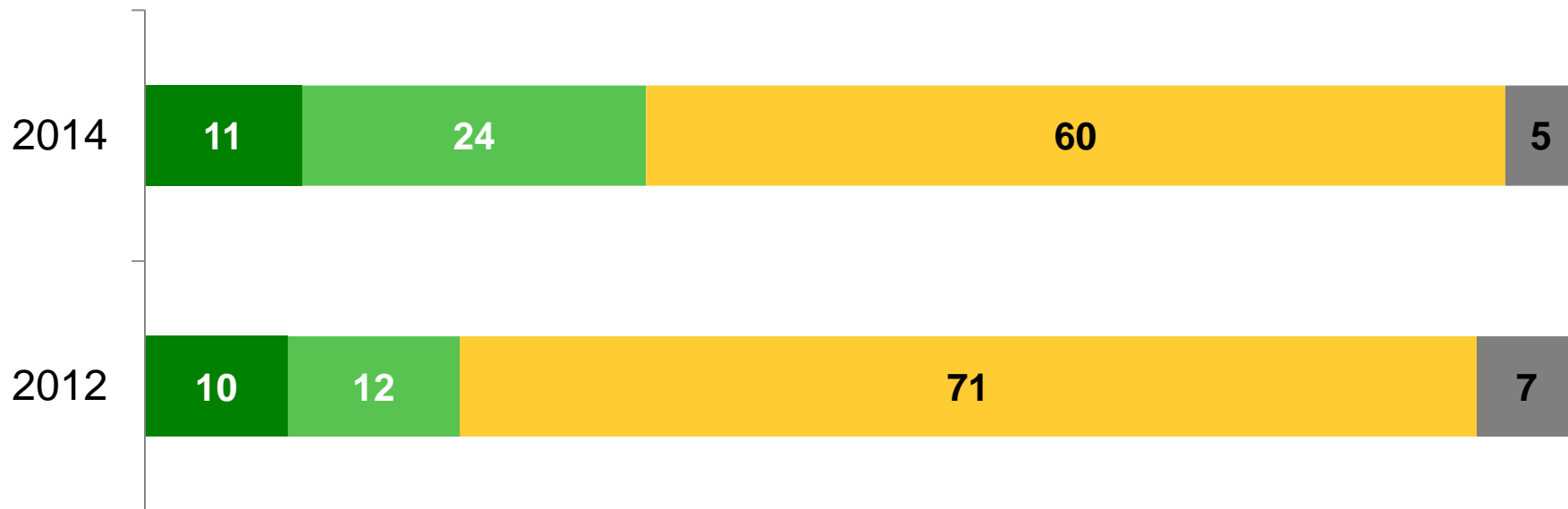
# **FOCUS SU IPOTESI DI SOLUZIONI COSTRUTTIVE**



# Gli aspetti strutturali

Alcuni operatori del settore immobiliare costruiscono case con muri interni fatti con pannelli di gesso fibrato (il cosiddetto cartongesso), un materiale che ha la stessa resistenza e la stessa capacità di isolamento acustico e termico del mattone, ma che permette di ridurre il costo dell'abitazione. Lei personalmente trova interessante e prenderebbe in considerazione una soluzione di questo tipo?

- Sì, la trovo interessante e la prenderei in considerazione
- Sì, la prenderei in considerazione ma vorrei saperne di più
- No, preferisco che i muri siano fatti di mattoni
- Non so



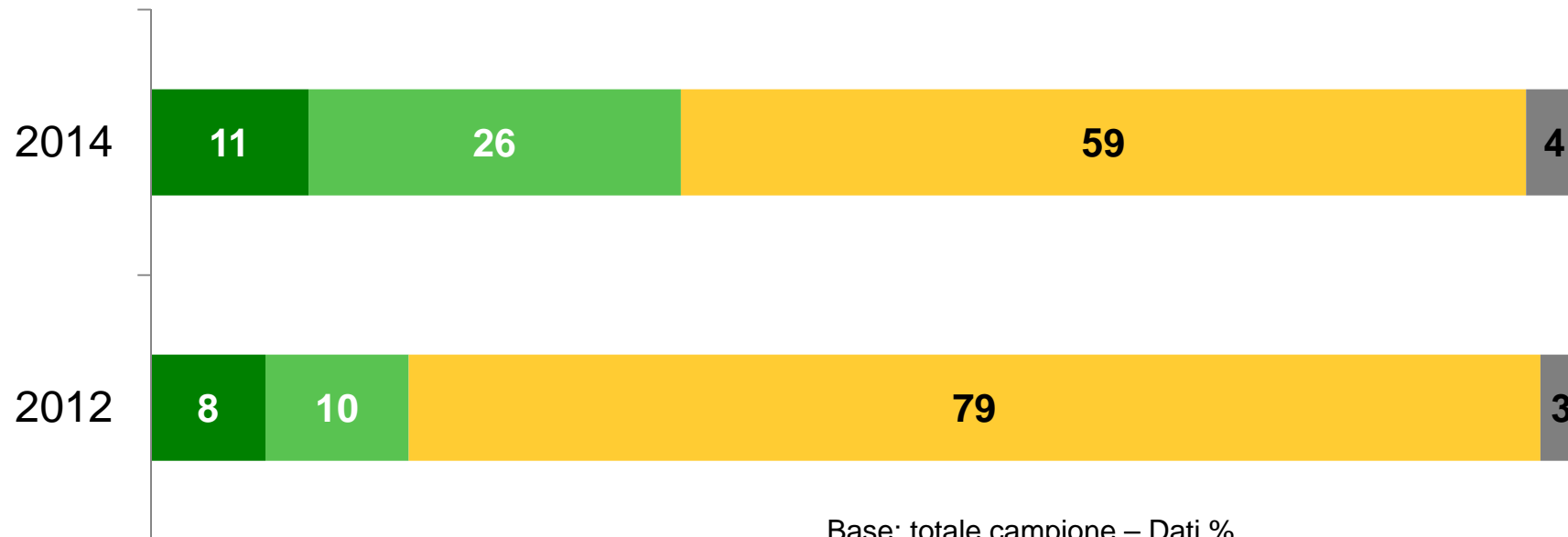
Base: totale campione – Dati %

# L'arredamento

Ultimamente sul mercato vengono offerti appartamenti nuovi con la cucina, due camere da letto e il bagno già arredati (di marche come Chateau d'Ax ed Ernesto Meda) al prezzo di 15 mila euro aggiuntivi rispetto al costo dell'immobile.

Lei personalmente trova interessante e prenderebbe in considerazione una soluzione di questo tipo?

- Sì, la trovo interessante e la prenderei in considerazione
- Sì, la prenderei in considerazione ma vorrei saperne di più
- No, preferisco arredarmi la casa come voglio io
- Non so

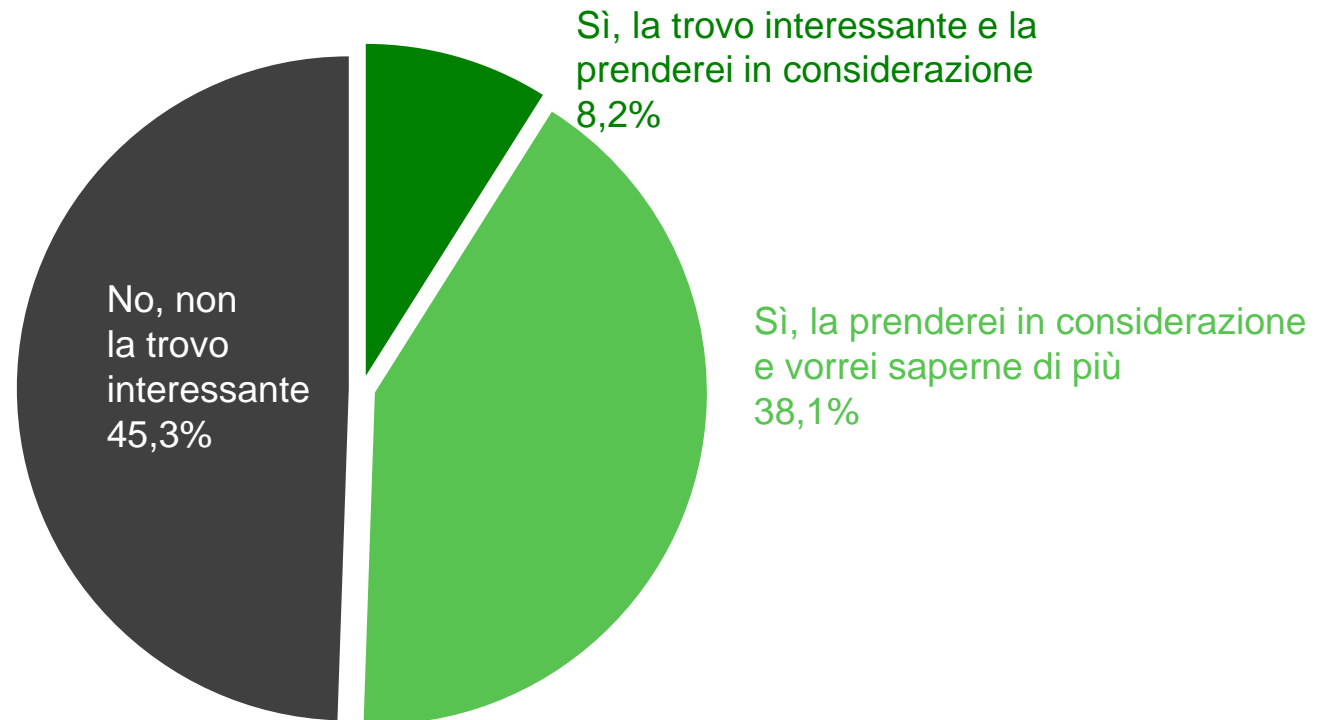


Base: totale campione – Dati %

Nota: i dati del 2011 erano riferiti alla sola cucina arredata

# Il riscaldamento

In alcuni condomini la gestione del riscaldamento è affidata a società specializzate e i condomini pagano un prezzo forfettario per 20 anni per il servizio integrato di fornitura dell'energia per il riscaldamento, manutenzione ed eventuali riparazioni. Lei trova interessante e prenderebbe in considerazione una soluzione di questo tipo?



Base: totale campione – Dati %

# **GLI STILI ABITATIVI: UN NUOVO MODELLO INTERPRETATIVO**

# Un nuovo modello interpretativo

- Tre sono le dimensioni attorno cui si aggregano, con sottolineature differenti, i nuovi stili abitativi:

Socialità vissuta,  
individualità espressa,  
manifestata, condivisa

Strutturata attorno a **due componenti chiave**:

- **socialità intra ed extra-familiare**
- **individualità condivisa**

Intimità,  
senso di protezione,  
ripiegamento nel privato

**Casa** come luogo di **ritrovo degli affetti**

Funzionalità essenziale,  
la casa commodity,  
limitata a ciò che serve

- incentrata sulle **funzioni essenziali dell'abitare**
- **basso investimento affettivo emotivo**

# La mappa degli stili abitativi

