



INDICE

HIGHLIGHTS	4
INTRODUZIONE	6
OBIETTIVO	8
METODOLOGIA	8
CARATTERISTICHE DEL TARGET DI ANALISI	9
ANALISI DEI RISULTATI	12
IMPATTO DELLO SMART WORKING SUL VIVERE IN CASA	12
IMPATTO DELLO SMART WORKING SULLE SCELTE ABITATIVE	14
CONCLUSIONI SMART WORKING E POSSIBILI IMPATTI SUL MERCATO RESIDENZIALE	21
NOTA METODOLOGICA	25

HIGHLIGHTS

Complice l'emergenza sanitaria da Covid-19, lo smart working è entrato appieno nelle nostre vite ed è destinato a restare. Come impatterà sul nostro stile di vita, sui nostri ritmi e sulle nostre esigenze abitative? Attraverso una survey a cui hanno preso parte più di 300 lavoratori, il report

è finalizzato a comprendere le dinamiche in atto, senza volere essere rappresentativo dell'intero fenomeno nella sua complessità, con l'obiettivo di delineare come stanno cambiando questi bisogni e come possono impattare sul settore immobiliare.

TARGET DI ANALISI



36%

TRA 31
E 40 ANNI



58%

PROVIENE DAL
NORD ITALIA



71%

LAVORA
IN SMART WORKING
(TRA SW FULL TIME
E ALTERNATO ALL'UFFICIO)



74%

LAVORATORE
DIPENDENTE



53%

È PROPRIETARIO
DELL'ABITAZIONE



44%

NUCLEI FAMILIARI
DI 2 PERSONE



44%

VIVE
IN UN TRILOCALE

SPAZI ADOTTATI PER LO SMART WORKING



43%

SOGGIORNO



22%

STANZA STUDIO



15%

CAMERA DA LETTO

EFFETTI DELLO SMART WORKING SULLE ESIGENZE ABITATIVE



26%

ACQUISTO DI UN CASA
PIÙ GRANDE



24%

MODIFICHE INTERNE
ALL'ABITAZIONE



21%

TRASFERIMENTO NEL
COMUNE DI ORIGINE
CENTRO - SUD ITALIA



8%

TRASFERIMENTO IN UN COMUNE
DELLA STESSA REGIONE
O DI UNA LIMITROFA



“ L'abitazione diventa uno spazio ibrido che assume diversi ruoli nell'arco della giornata, dove tutti gli spazi si aprono alla nuova esigenza che è appunto il lavorare da casa. Non più il luogo dove ritornare la sera dopo la giornata di lavoro o trascorrere i propri weekend. O, almeno, non solo. La casa, in questo senso, apre definitivamente i propri confini all'attività professionale, superando la netta, tradizionale, separazione tra lo spazio dell'abitare e quello del lavoro, che oggi convergono per le ragioni legate all'emergenza sanitaria. ”

Francesca Fantuzzi
Responsabile
Ufficio Studi Gabetti

INTRODUZIONE

Sulle **conseguenze socioeconomiche della pandemia** da Covid-19 si è già ampiamente dibattuto e gli indicatori economici, che misurano lo stato di salute della nostra economia, non fanno altro che ricordarci ogni giorno tramite i media. Quello che è ancora poco chiaro, incerto e per tali ragioni poco osservato (se non in ambito accademico dove è in atto un dibattito abbastanza vivo) sono le conseguenze della pandemia sull'**organizzazione spaziale della città**, che rischiano di essere significative, malgrado ancora ipotetiche. Questo mette a dura prova il settore del real estate che dovrà fare i conti con un insieme di cambiamenti a livello sia di dispositivo edilizio, sia di servizi immobiliari. Si pensi, per esempio, al ricorso in massa al **lavoro agile** che la pandemia ha in maggior misura imposto al mondo dei servizi e all'economia della conoscenza in generale, avviando un cambiamento strutturale dal basso che può assumere la dimensione di una rivoluzione silenziosa, ma di pari entità con le passate rivoluzioni industriali.

L'impatto potrà essere di proporzioni significative in termini **sociali, economici e spaziali**. Per quanto riguarda nello specifico il settore immobiliare residenziale, nel corso del 2020 sono già emerse alcune **nuove tendenze** nell'ambito della **domanda abitativa**: a partire dalla ricerca del vano in più, determinata dall'esigenza di avere una stanza studio per chi svolge attività in smart working, e dello spazio esterno in modo da disporre di uno sfogo anche nei periodi di lockdown, ma pure la necessità di avvalersi di servizi condominiali, come il box locker, per ricevere la merce acquistata online, fino al crescente interesse per le seconde case.

Questi elementi sono emersi dalle interviste qualitative svolte dall'Ufficio Studi Gabetti, rivolte alle Agenzie **Gabetti, Professionecasa e Grimaldi**. Per capire se sono fattori destinati ad avere effetti duraturi e se stanno già influenzando in modo significativo sul comportamento di chi cerca casa, si è integrata la survey con un ulteriore approfondimento, attraverso una **analisi di target**, realizzata a febbraio 2021, rivolta a coloro che potrebbero essere i portatori di questi cambiamenti.

NUOVI TREND



CASA POLIFUNZIONALE, di dimensioni più ampie e spazi modulabili



Spazio per **SMART WORKING** che molte aziende potrebbero applicare in maniera permanente



SPAZIO ESTERNO ancora più percepito come vitale e sfogo dell'abitazione stessa



SERVIZI CONDOMINIALI come box locker, palestra, sale polifunzionali



SECONDE CASE grazie al ricorso allo smart working e alla maggiore propensione a trascorrere periodi di villeggiatura in una propria abitazione

La scelta è stata quella di concentrarsi soprattutto sull'impatto delle **nuove modalità di lavoro** sulle scelte abitative, dal momento che il lavoro da remoto sta interessando in maniera trasversale tutti gli ambiti del settore dei servizi.

Secondo i dati dell'Osservatorio Smart working del Politecnico di Milano, la percentuale di grandi imprese che nel 2019, in Italia, avevano avviato al loro interno progetti di smart working era del 58%, in crescita rispetto al 56% del 2018 e al 36% del 2017. Per il **2020**, secondo le stime di un team del Politecnico di Milano, guidato dal professore Mariano Corso, i lavoratori in smart **working** sono passati da 600 mila ante Covid a **6,6 milioni** (valore quantificato in 8 milioni secondo i dati Cgil).



OLTRE 6 MILIONI
DI SMART WORKER
DURANTE IL LOCKDOWN NEL 2020

Il tema è al centro del dibattito non solo rispetto all'abitazione: ci si chiede **come cambieranno le nostre città e i nostri quartieri, i modelli di trasporto e le infrastrutture**, se è vero che lo smart worker vive maggiormente la casa e il quartiere in cui risiede.

Su quest'ultimo aspetto, per esempio, si stanno concentrando alcuni accademici del Politecnico di Milano che indicano come, oltre all'abitazione, i **coworking di quartiere** o di prossimità possano avviare processi di rigenerazione urbana. A Milano, per esempio, attraverso i dati sul traffico telefonico¹ si è riusciti a risalire ai flussi tra quartiere e quartiere e a dimostrare come le aree centrali della città si fossero parzialmente svuotate durante il lockdown a fronte di un riempimento dei quartieri periferici.

In questo contesto, il coworking di prossimità potrebbe essere attrattivo non solo per chi vive nel quartiere. Ma anche per chi proviene dai comuni dell'hinterland, che, una volta lasciata l'auto nel parcheggio di interscambio, raggiunge a piedi o in bicicletta uno spazio di coworking di prossimità, evitando l'utilizzo di mezzi pubblici. Oltre alla funzione di elemento attivo nella rigenerazione del quartiere, il coworking potrebbe, ulteriormente, diventare complementare al sistema dei trasporti, se questa funzione è pensata all'interno di grandi stazioni ferroviarie o aeroporti, incidendo positivamente sia sul tempo degli spostamenti dei lavoratori sia sulla qualità della mobilità urbana, con una conseguente riduzione dei congestionamenti stradali.

Un'altra prospettiva di cambiamento è costituita dal **south working**²: ad oggi, secondo i dati Svi-mez, gli smart worker che in Italia sono ritornati al sud dal nord sono circa 150.000. A livello locale si moltiplicano le iniziative e le politiche a sostegno della categoria, come la realizzazione di spazi di lavoro condivisi pensati per avere come bacino d'utenza, non soltanto la città dove questo spazio si localizza, ma anche le piccole comunità satelliti. Si suggeriscono pertanto delle evoluzioni legate alla mobilità in modo da permettere agli smart worker di arrivare in un polo urbano nell'ambito delle due ore, integrando bus e stazioni.

Tra le altre iniziative proposte segnalate si evidenziano:

- Il potenziamento della rete internet con il raggiungimento della connessione minima a 30 megabit per secondo, ritenuto il minimo essenziale per lavorare agilmente in rete.
- La decontribuzione del 30% per gli smart worker.
- Azioni mirate allo stimolo del dialogo intergenerazionale tra le comunità di ritorno e di primo arrivo ed evitare processi di **gentrification** e problemi di comunità.
- Il supporto ai portatori di interesse (lavoratori, imprese, soggetti territoriali come comuni associazioni terzo settore, imprese con uno sguardo molto local fondamentali per creare dinamiche di integrazione e condizioni in grado di invogliare a restare chi si è trasferito).

¹ Ricerca condotta dalla Professoressa Ilaria Mariotti del Politecnico di Milano (DASTU)

² Si rimanda all'associazione South Working www.southworking.org

OBIETTIVO

L'obiettivo dell'indagine è stato **mappare il processo** e i **criteri decisionali** relativi alla scelta dell'abitazione, investigando i bisogni sottostanti, derivanti dalle nuove esigenze scaturite dalla pandemia, con particolare riferimento all'impatto dello smart working.

In particolare, i punti chiave sono stati volti a capire come lo **smart working** potrebbe cambiare le **esigenze abitative** in termini di:

-  Acquisto di una **ABITAZIONE PIÙ AMPIA**
-  **MODIFICHE INTERNE** all'abitazione
-  **TRASFERIMENTO** in altro comune o quartiere, in modo da indagare il fenomeno del potenziale ritorno alle periferie o alla prima cintura urbana
-  Trasferimento in un'altra regione e inquadramento dell'impatto del fenomeno del **"SOUTH WORKING"**
-  Acquisto di una **SECONDA ABITAZIONE**

METODOLOGIA

La ricerca è stata realizzata attraverso due metodologie di indagine: **qualitativa** e **quantitativa**, rivolte a testimoni privilegiati e clienti potenziali.

Nel dettaglio sono state svolte **15** interviste qualitative in profondità ed è stato somministrato un sondaggio online, coordinato dall'ufficio marketing e comunicazione, che ha visto oltre **300** risposte ([nota metodologica](#)).

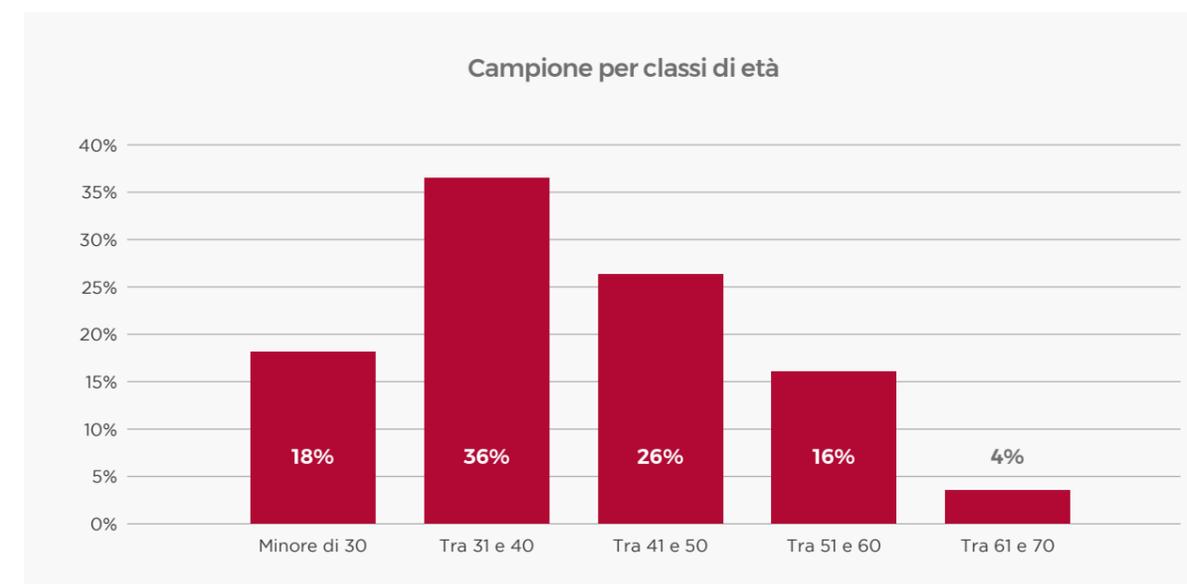
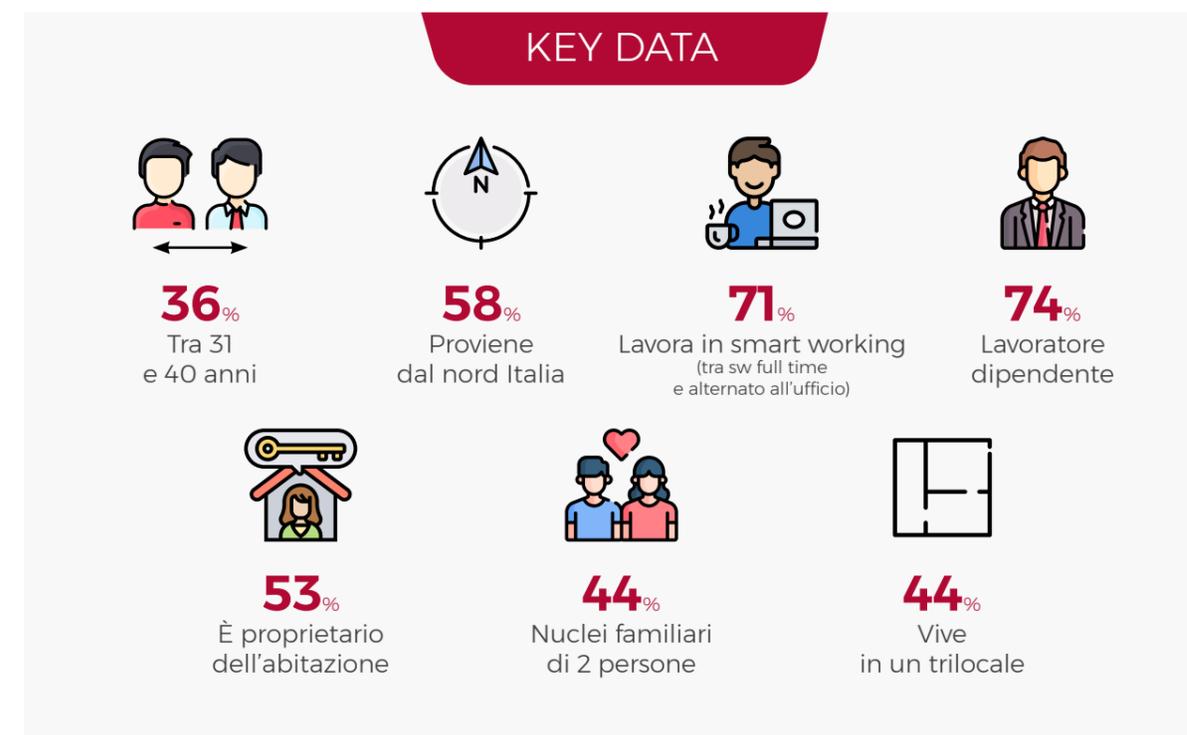
L'indagine qualitativa ha approfondito i nuovi bisogni e le aspettative della clientela potenziale nati con la pandemia cercando di capire l'impatto dello smart working sulla vita quotidiana e sulle scelte abitative.

L'indagine quantitativa ha avuto l'obiettivo di quantificare le informazioni su base statistica e individuare il peso dei nuovi driver in termini di esigenze abitative e localizzazione dell'abitazione.

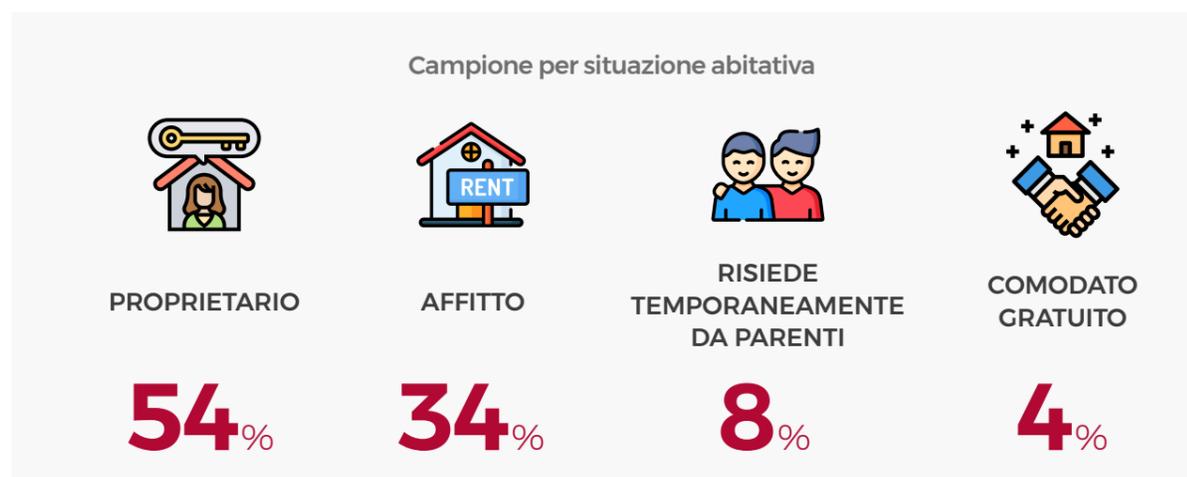
I dati e le tendenze emerse sono stati analizzati e contestualizzati nell'ambito delle dinamiche del settore immobiliare residenziale, in modo da individuare quali potrebbero essere i futuri driver della domanda potenziale e gli impatti che potrebbero avere sul settore.

CARATTERISTICHE DEL TARGET DI ANALISI

Il sondaggio ha avuto una diffusione multicanale (canali social, contatti privati, rete affiliati Gabetti) e ha raccolto più di 300 compilazioni che costituiscono il campione di analisi della ricerca oggetto.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021.



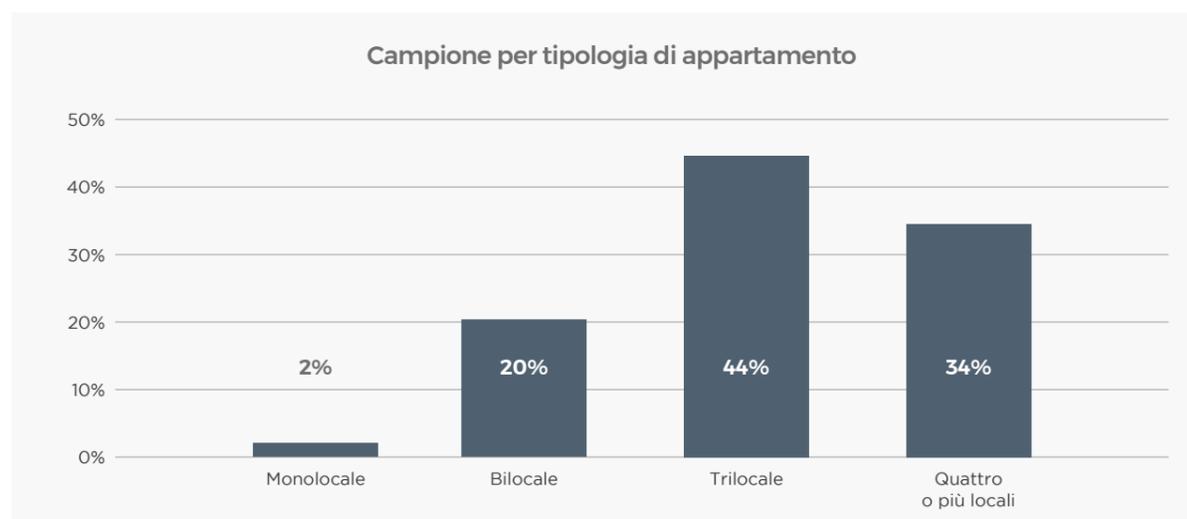
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

L'analisi dei dati anagrafici del campione, la cui composizione di genere è 52% uomini e 48% donne, evidenzia che il **36%** dei rispondenti ha un'età compresa **tra 31 e 40 anni**, il 26% tra 41 e 50, il 18% ha meno di 30 anni, e il 16% tra 51 e 60.

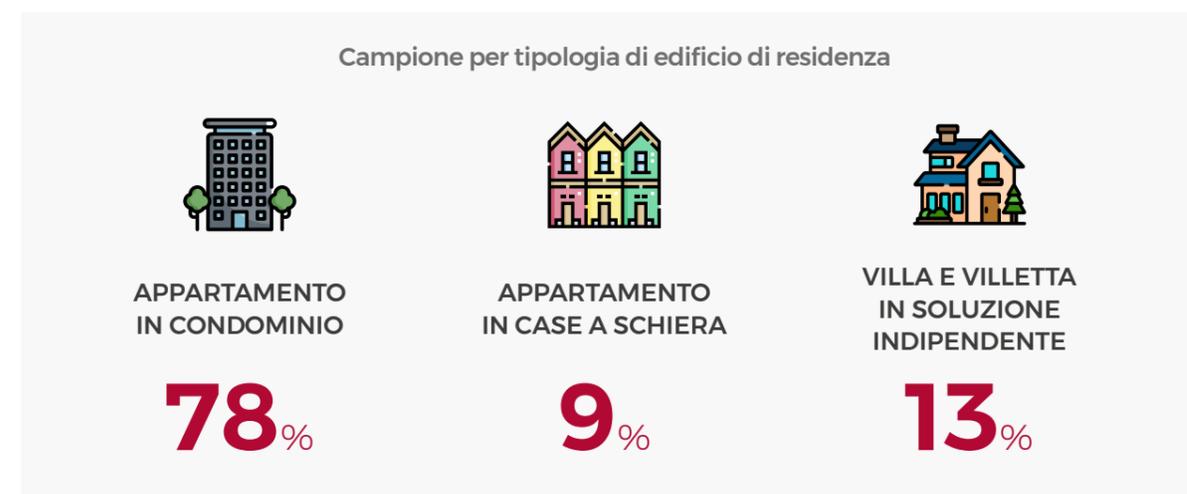
Il **74%** ha dichiarato di essere un **lavoratore dipendente**, mentre il 22% di esercitare la libera professione. Più della metà del campione, circa il 63%, è infatti impiegato nel settore terziario/servizi e il 13% nella pubblica amministrazione. Segue il 12% che ha risposto di lavorare nel settore commercio e l'11% nel settore industria.

Per quanto riguarda le caratteristiche abitative, si osserva che il **54%** del campione è **proprietario** dell'abitazione, mentre il 34% ha risposto di essere in affitto. Quasi il 50% del campione ha risposto di vivere nella propria abitazione da meno di 5 anni, il 21% tra 6 e 10 anni, il 15% tra 11 e 20 anni, il 9% tra 21 e 30 anni, il 6% oltre i 31 anni.

Sulle dimensioni dell'abitazione prevale la tipologia del **trilocale** (44%), segue il quattro o più locali per il 34%, il bilocale per il 20% e, infine, il monolocale per il 2%. Tra le tipologie più diffuse prevale l'**appartamento in condominio per il 78%**, cui seguono la soluzione indipendente in villa o villetta per l'11% e l'appartamento in casa a schiera per il 9%.

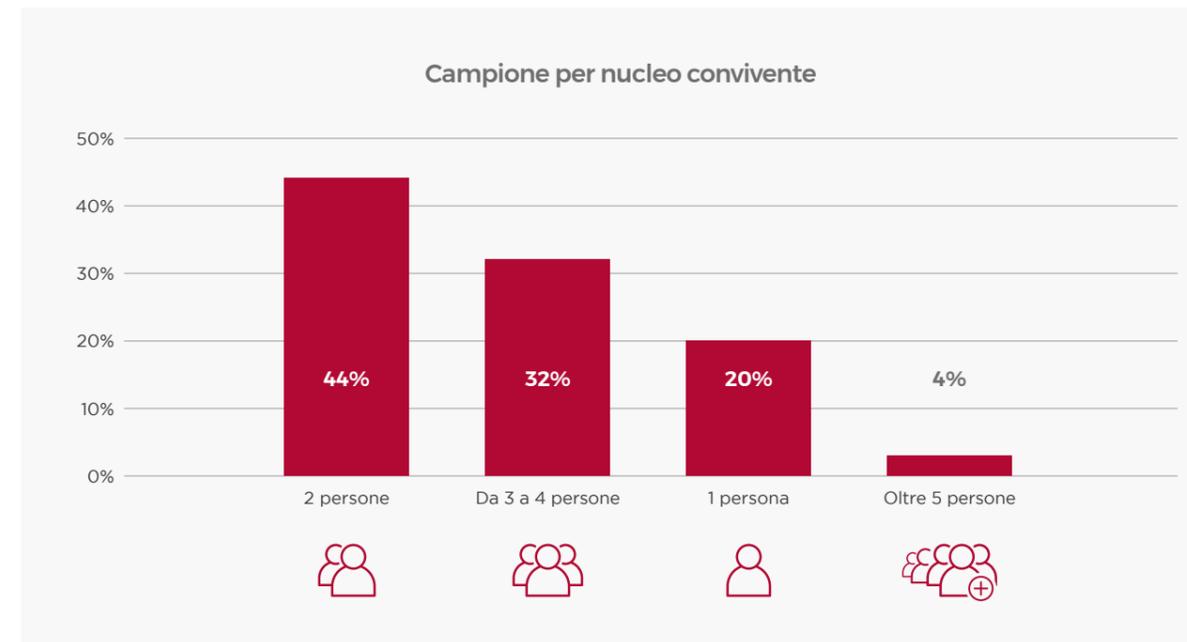


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

In linea con le dimensioni, il **nucleo familiare** è prevalentemente composto da 2 persone (44% del campione), da 3 o 4 persone per il 32% e da una sola persona per il 20%. Seguono con percentuali minori i nuclei composti da 5 a 6 persone (3%) e maggiori di 6 persone (1%). Ad avvalorare queste percentuali, il 32% ha risposto di vivere in famiglia con il proprio partner e i figli, il 32% solamente con il partner, il 20% vive da solo, il 12% con la famiglia di origine, il 4% in condivisione con altre persone esterne al nucleo familiare.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

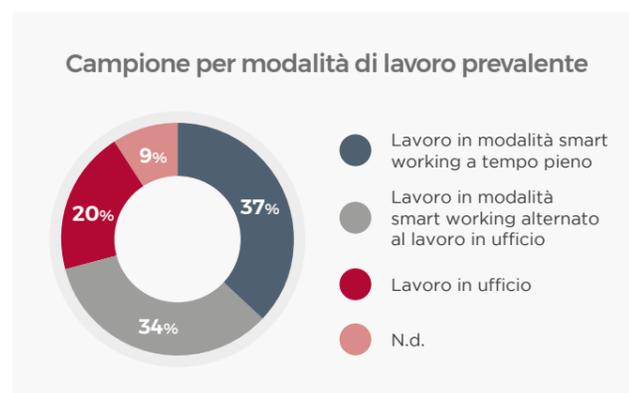
ANALISI DEI RISULTATI

Il primo dato che fornisce l'analisi dei risultati è la risposta alla domanda seguente: *A seguito della pandemia da Covid 19, in quale delle seguenti modalità di lavoro stai operando?*

Il 37% ha dichiarato di lavorare in **smart working** a tempo pieno, il 34% in smart working alternato all'ufficio, e il 20% continua a lavorare in ufficio. Quindi, per il 71% del campione (tra full time e alternato) la pandemia ha comportato una diversa organizzazione lavorativa, che ha impattato anche sulle esigenze abitative.

Tuttavia, questi cambiamenti potrebbero non essere permanenti visto che il 36% del campione ha risposto di non sapere ancora se l'azienda per cui lavora manterrà attiva la modalità di lavoro agile anche dopo la pandemia.

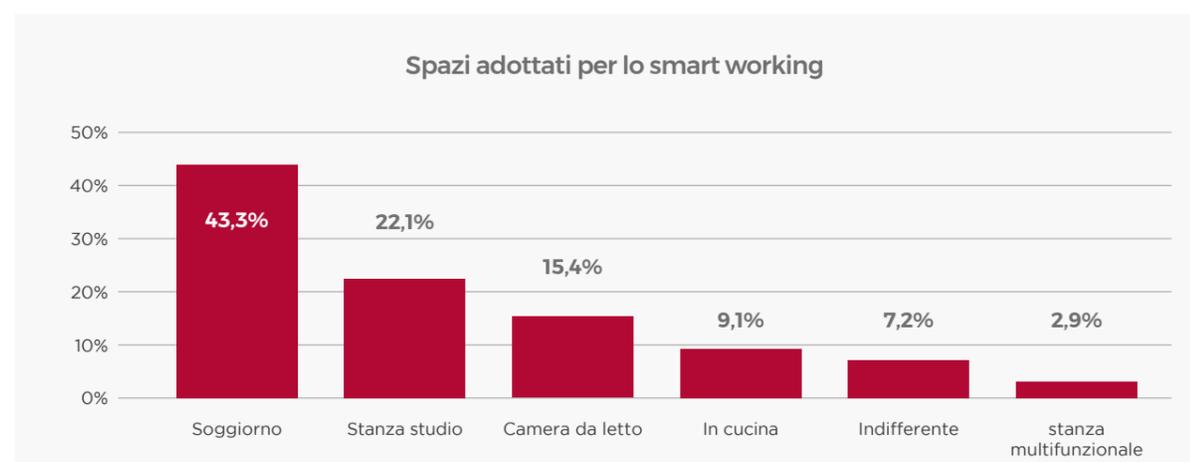
Chi ha risposto che lo smart working è ormai una policy assorbita dall'azienda anche per il futuro è circa il 23% del campione, mentre soltanto l'8% ha dichiarato che l'azienda non continuerà con lo smart working.



IMPATTO DELLO SMART WORKING SUL VIVERE IN CASA

Ma cerchiamo di capire come il lavoro da remoto stia incidendo sulle esigenze abitative. A livello di location, oltre l'80% di coloro che svolgono smart working, utilizzano la dimora abituale, mentre il 10% la seconda casa (la quota residua si suddivide tra abitazioni di congiunti, residence aziendali e hotel).

In secondo luogo, abbiamo chiesto al nostro campione di indagine in quale degli **ambienti** dell'abitazione opera quando lavora da remoto. Dall'analisi dei risultati è emerso che **solo il 22% dispone di una vera e propria stanza studio**, mentre il 43% ha risposto di lavorare in soggiorno e circa il 15% in camera da letto. Il 9% ha invece dichiarato di lavorare in cucina, mentre la restante parte in modo indifferente tra i vari ambienti dell'abitazione, alcuni dei quali assumono le forme di una stanza multifunzionale adibita per diverse attività, che non trovano spazio in soggiorno o in camera da letto.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Cabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021



Il **43%** di coloro che lavorano in **soggiorno** è indicativo di due esigenze abitative: da un lato la mancanza di un vano in più che costringe i lavoratori alla configurazione di una postazione di lavoro nel soggiorno, dall'altro la **multifunzionalità della living room** che assume funzioni diverse durante l'arco della giornata. Questo potrebbe influire su una maggiore richiesta di abitazioni dotate di un soggiorno di metrature considerevoli, caratteristica sempre più ricercata soprattutto in mancanza del vano in più. Di contro, avere una stanza dedicata al lavoro rimane in cima alle caratteristiche abitative più ricercate ed è maggiormente apprezzata soprattutto da coloro che svolgono la libera professione.



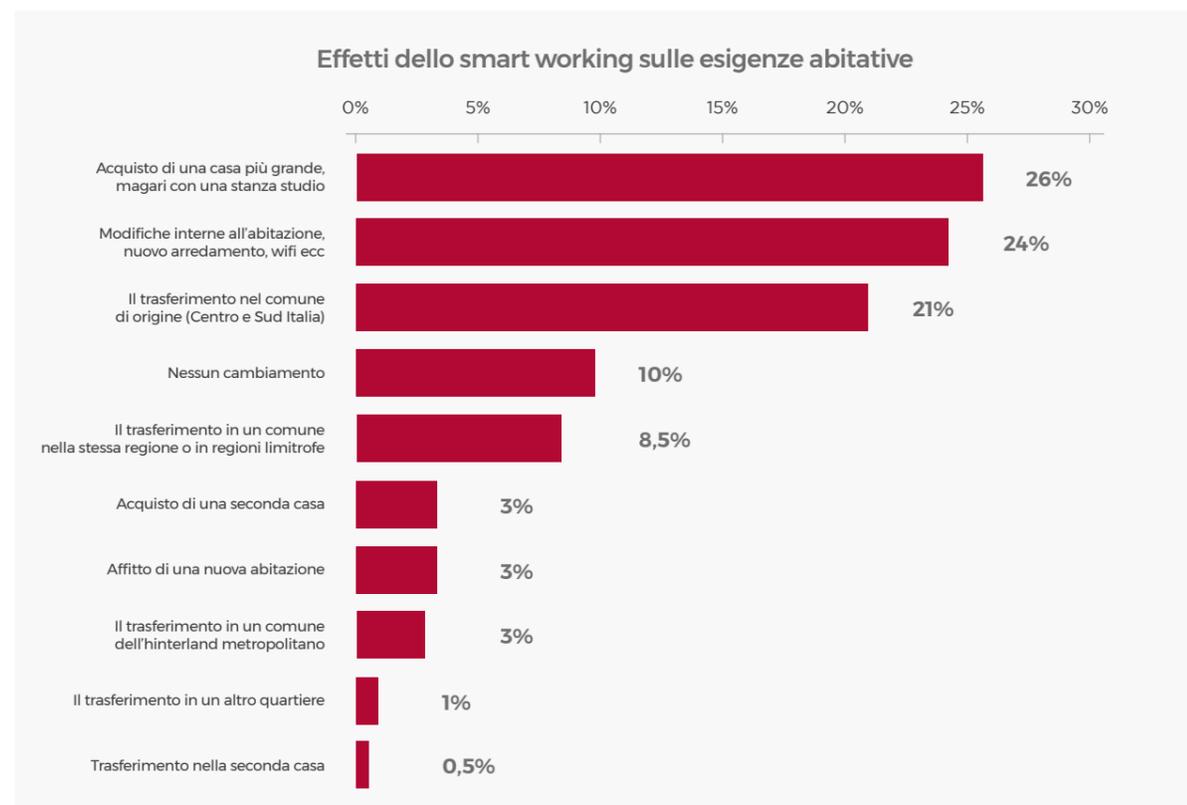
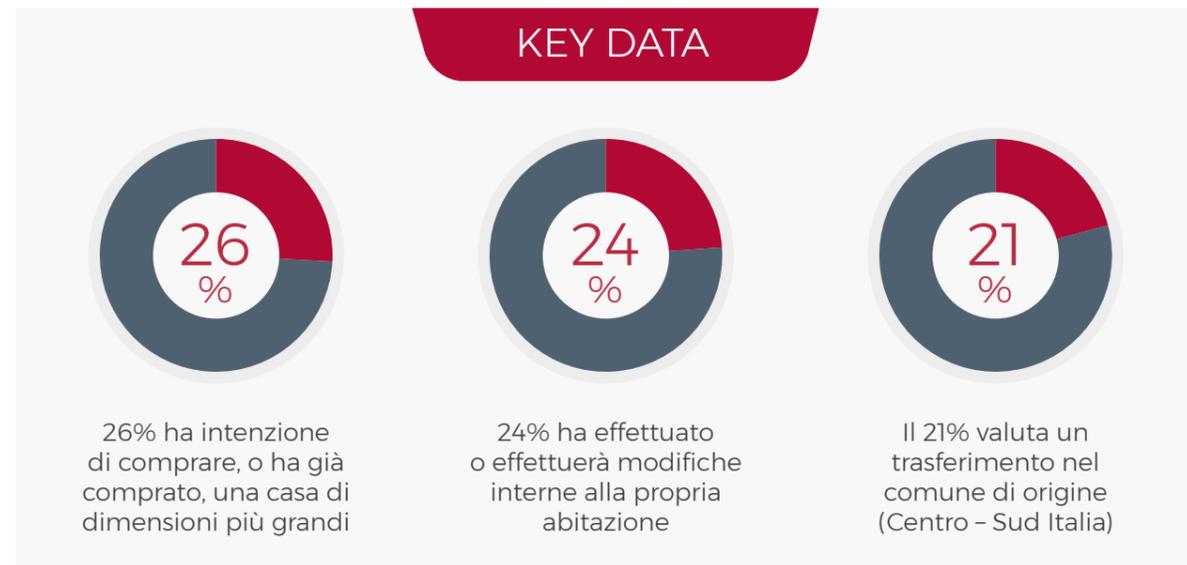
Da evidenziare anche la postazione di lavoro in **camera da letto** che è adottata per il **15%** del campione. Si tratta di una tendenza che si riscontra ormai di frequente tra i lavoratori da remoto in quanto, grazie all'utilizzo di scrivanie mobili pieghevoli al muro, una camera da letto di discrete dimensioni può ospitare una postazione ufficio, diventando a tutti gli effetti un **ambiente multifunzionale**. Tra i vantaggi della soluzione che preferisce la camera da letto al soggiorno vi è appunto l'impattare visivamente meno in termini di organizzazione interna degli arredamenti, in quanto il soggiorno è maggiormente esposto alla presenza di persone esterne al nucleo familiare (parenti, amici, e altra gente che può passare per l'abitazione), mentre la camera da letto rimane solitamente uno spazio più riservato.

PROFILO: 45 anni, impiegato di banca a Milano, proprietario di un trilocale in cui vive da oltre 10 anni con la compagna e un figlio piccolo. A seguito della pandemia lavora prevalentemente in smart working, recandosi solo qualche giorno al mese in ufficio.

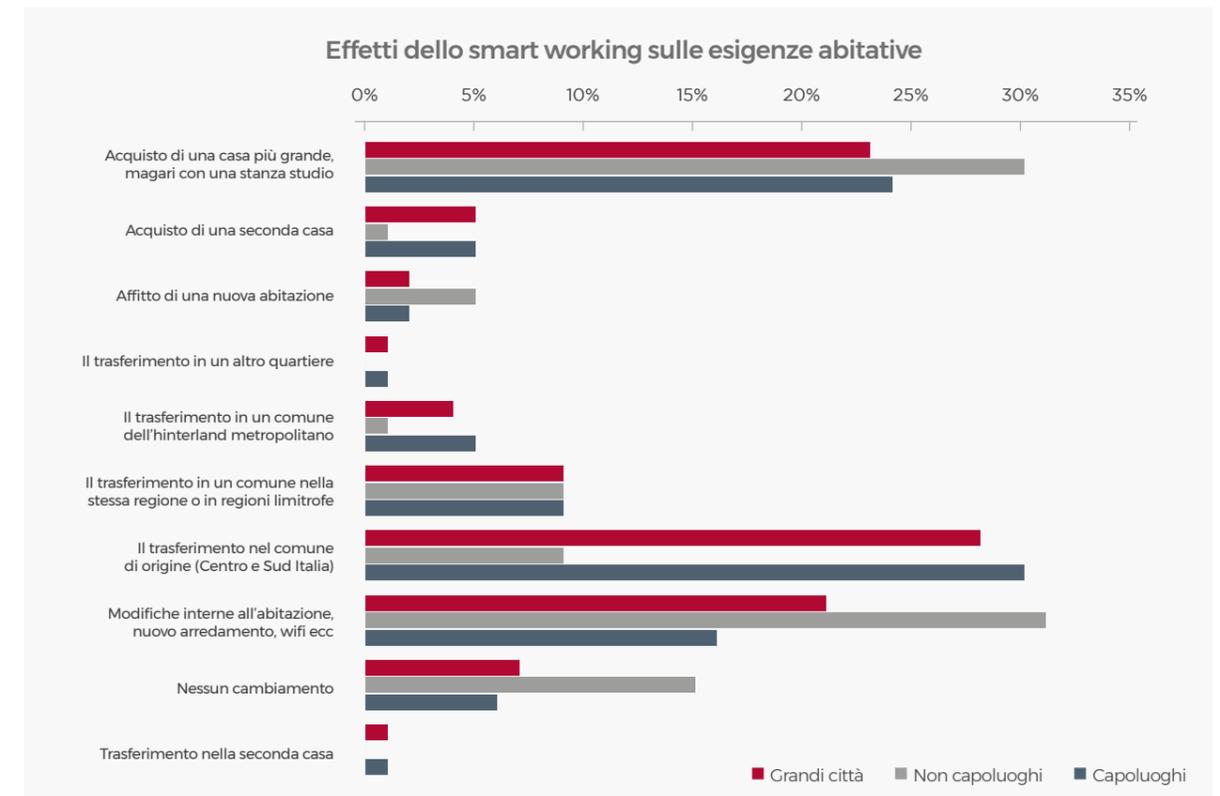
"Per la mia attività lavorativa ho adibito un piccolo tavolo in camera da letto. Tra i vantaggi del lavorare da casa c'è sicuramente la gestione del tempo, anche se spesso non riesco a fare coincidere le comodità di casa e del quartiere con i ritmi del lavoro perché il mio non è smart working, ma telelavoro. Tra i vantaggi anche il fatto di non portare le camicie in lavanderia: questo fa risparmiare in tempo e denaro. La mia azienda ha già comunicato che il remote working diventerà strutturale alternato ad alcuni giorni al mese in ufficio. Con la pandemia non ho l'esigenza di cambiare casa o quartiere perché vivo in una casa sufficientemente grande e in quartiere con tanto verde. Certo, se anche la mia compagna dovesse lavorare da casa avremmo bisogno almeno di uno studio. Adesso mi muovo in città con il monopattino per evitare di creare assembramento nei mezzi pubblici".

IMPATTO DELLO SMART WORKING SULLE SCELTE ABITATIVE

Arriviamo adesso ad analizzare la domanda fulcro della survey, ovvero, cosa ha risposto il campione alla domanda su **come lo smart working potrebbe cambiare le esigenze abitative in futuro**. Il dato di sintesi dell'insieme delle risposte, infatti, ha permesso di osservare gli impatti dello smart working sul modello abitativo dei rispondenti, considerando oltre alle esigenze interne all'abitazione anche quelle relative al contesto, al budget economico, alle prospettive di vita.



Percentuali calcolate sul totale dei rispondenti alla specifica domanda
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Cabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Cabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative 2021

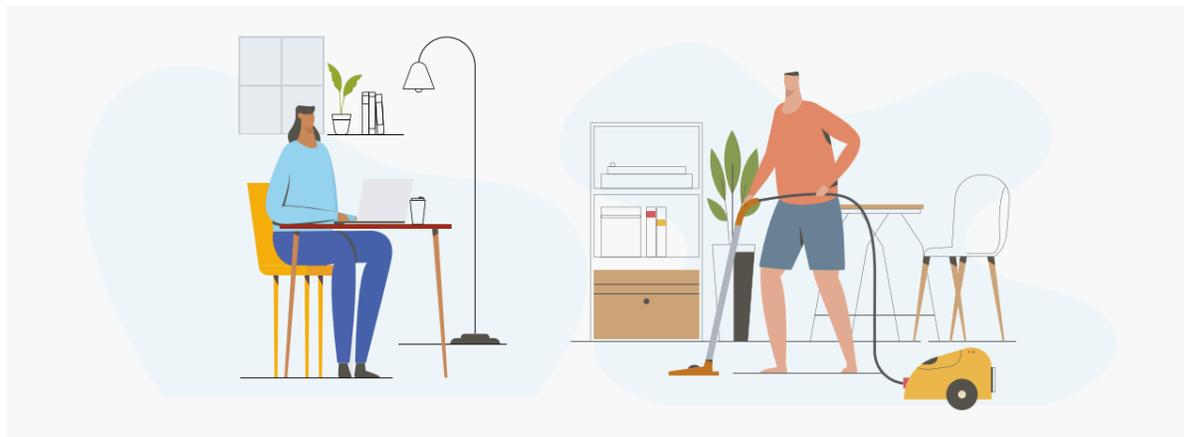
La prima indicazione che emerge dall'analisi dei risultati è che **1 su 4** ha risposto di avere l'intenzione di comprare, o di avere già comprato, una **casa di dimensioni più grandi** a causa del lavoro da remoto, che richiede uno spazio dedicato.

Tale tendenza risulta ancora più evidente nei comuni non capoluogo, dove la percentuale sale al 30%.

PROFILO Impiegata in un'azienda che opera nel settore finanziario a Milano e da ottobre, con l'arrivo della seconda ondata, lavora in modalità alternata: tre giorni in ufficio e due a casa. Condivide un appartamento di 100 mq con altre 3 persone, che lavorano anche loro in modalità alternata tra ufficio e casa. Ha deciso di acquistare casa e di vivere con il proprio compagno.

"Vivere in condivisione con altri lavoratori, mi ha portato a condividere il soggiorno in quanto è l'unico spazio della casa dove poter fare smart working. A seguito della pandemia e dopo sette anni in affitto, ho deciso di acquistare una casa più grande con un vano in più per lo studio e dotata di uno spazio esterno in un quartiere con spazi verdi, accessibilità a trasporti, supermercati e scuole. Questo perché tra gli svantaggi del lavoro da remoto, oltre alla mancata interazione con i colleghi, vi è proprio quello di non avere uno spazio dedicato per il lavoro, soprattutto se si vive in condivisione".

Tra le **criticità** emerse in molte famiglie italiane durante quest'anno di emergenza sanitaria vi è infatti quella di far convivere le attività dei diversi componenti della famiglia (lavoro, tempo libero, relax, pulizia e lavori domestici, etc.) all'interno degli spazi dell'abitazione, spazi che per gran parte degli italiani, soprattutto quelli residenti in grandi città come Milano, sono risultati insufficienti.



PROFILO 27 anni, calabrese di origine, impiegata in un'azienda automotive nel torinese. **Condivido l'appartamento** con altri lavoratori. Sto valutando se trasferirmi nel mio comune di origine o se acquistare la mia prima abitazione.

*“La pandemia per me ha significato smart working full time dal primo giorno di lockdown dello scorso marzo e non sono più rientrata a lavoro. Mi sono quindi ritrovata a lavorare in camera da letto per la mancanza di spazio nel mio appartamento, che condivido insieme ad altre persone. Lavorando da casa riesco a gestire meglio i miei tempi, ma la perdita del contatto con i colleghi dequalifica il mio lavoro soprattutto in un settore come il mio, quello dell'editoria pubblicitaria, dove il contatto tra le persone e la conoscenza tacita sono fondamentali. Se la mia azienda deciderà di tenermi in smart working al 100%, prenderò seriamente in considerazione il **trasferimento nel mio comune di origine nel sud Italia**. Diversamente, se alternerò alcuni giorni di lavoro in casa e altri in ufficio, avrò bisogno di acquistare un'abitazione che abbia un vano in più per lo studio e sia vicina ai mezzi di trasporto e al supermercato”.*

In linea con questa tendenza, la seconda indicazione che emerge è che circa il **24%** dei rispondenti ha effettuato, o **effettuerà, modifiche interne all'abitazione** in termini sia di una diversa organizzazione interna degli spazi, sia di arredamento. Un'esigenza soprattutto di chi ha sufficiente spazio per lo smart working - anche se si è in due a dover lavorare da casa - ma non ha trovato la giusta razionalizzazione degli spazi per la realizzazione delle postazioni ufficio.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative 2021

PROFILO 37 anni, lombarda di origine, team leader in un'agenzia di marketing e comunicazione digitale e lavora prevalentemente da casa con un paio di giorni in ufficio, risiede in Emilia Romagna. Ristrutturerà casa per creare una stanza studio.

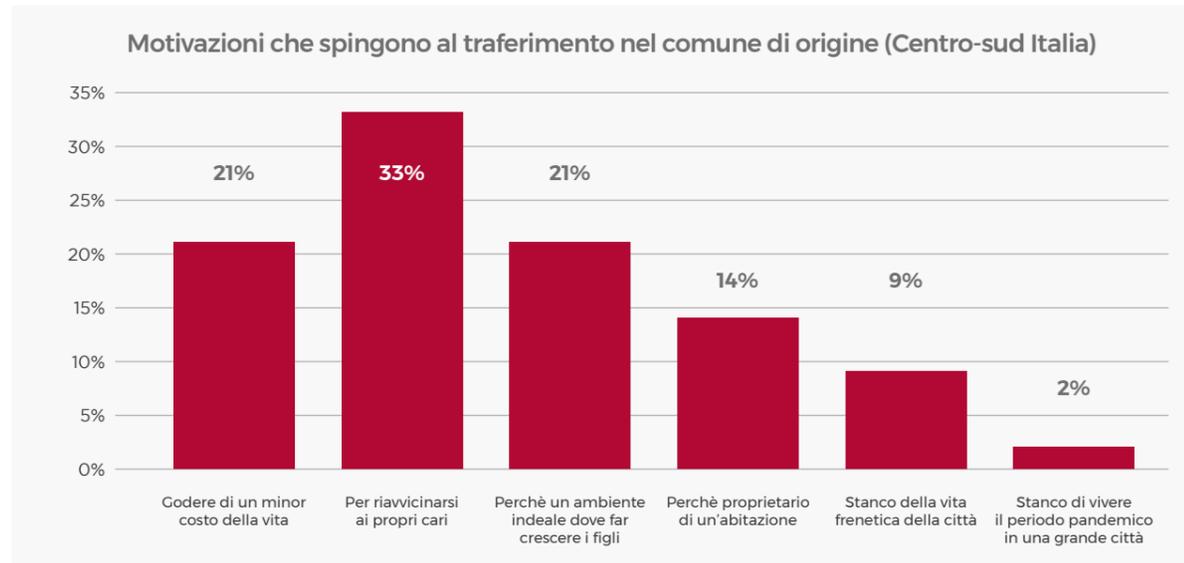
*“Da circa 7 anni vivo a Faenza dove ho acquistato la mia abitazione insieme al mio compagno, un quadrilocale in villetta unifamiliare con garage di 40 mq con ingresso indipendente. Ricopro il ruolo di team leader in un'agenzia di marketing e comunicazione digitale e lavoro **prevalentemente da casa** con un paio di giorni in ufficio (ma è una mia scelta). La mia azienda promuoveva lo smart working già prima della pandemia, adesso però lo consente in modalità full time. Prevalentemente lavoro in **una delle camere dell'abitazione**, mentre per il mio compagno, anche lui in smart working, abbiamo dovuto trasformare parte del **soggiorno in postazione di lavoro**. La pandemia non ha impattato sulle nostre esigenze abitative, almeno a livello di dimensione e localizzazione. Quello che però stiamo valutando è smantellare la postazione di lavoro del soggiorno e **trasformare parte del nostro garage in stanza polifunzionale**, da adibire anche a studio, con accesso diretto dalla casa”.*

Per i molti lavoratori che hanno sperimentato il lavoro da remoto full time ai quali l'azienda ha comunicato di volerlo mantenere anche dopo la pandemia, l'impatto sul modello abitativo ha una dimensione rilevante: il **21%** del campione ha infatti risposto che lo smart working ha comportato, o comporterà, un **trasferimento nel comune di origine**, prevalentemente nel centro e nel sud Italia (**south working**). In questo contesto il dato è più significativo per i residenti comuni capoluogo (28%) e in particolare nelle grandi città (30%), rispetto ai residenti nei non capoluoghi dove rappresenta solo il 9% dei casi.

Tra le ragioni di questa scelta radicale, il 33% lo ha fatto (o lo farà) per **avvicinarsi ai propri cari**, il 22% perché lo ritiene un ambiente ideale **dove far crescere i propri figli**, il 21% per il **minor costo della vita** e il 14% perché già proprietario di una abitazione. Quali saranno le conseguenze del South Working sulle esigenze abitative? È ancora presto per dirlo perché non si ha ancora piena conoscenza dell'entità del fenomeno, ma quasi certamente a essere richieste saranno abitazioni mediamente più ampie rispetto a quelle del nord, dotate di spazio esterno (terrazzo o giardino) e maggiormente localizzate lungo le aree costiere.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

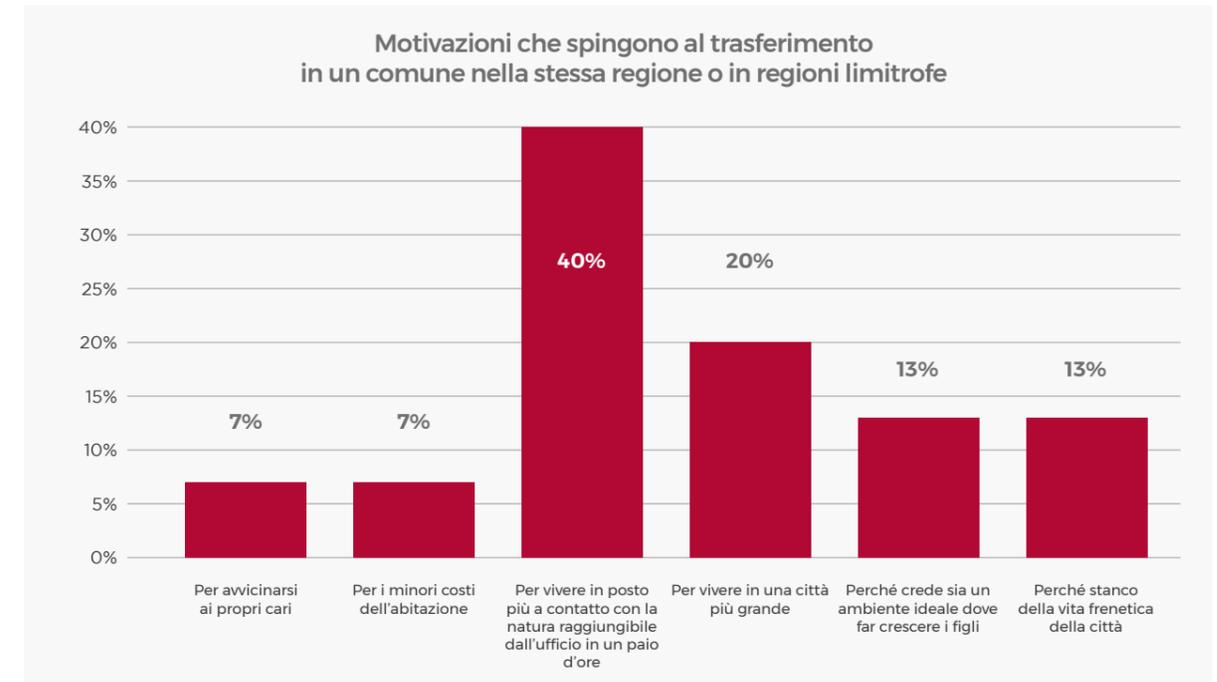


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

PROFILO 35 anni, originario del **sud Italia**, impiegato in un'azienda milanese e lavora nell'area marketing e comunicazione. Vive in affitto in un bilocale con moglie e figlio piccolo. Potrebbe valutare un ritorno al sud.

"In quest'anno di pandemia sto lavorando in modalità alternata ufficio e smart working (un giorno a settimana). Quando lavoro da casa sono solito stare in cucina per mancanza di altri spazi da adibire come studio. I vantaggi dello smart working sono l'accesso a tutte le comodità (divano, musica, frigo), mentre tra gli svantaggi il fatto che non esiste un netto momento di stacco tra lavoro e vita privata. L'azienda potrebbe mantenere la modalità di lavoro da remoto, ma non abbiamo ancora indicazioni chiare in merito. Se avessi la possibilità di lavorare full time in smart working potrei valutare un ritorno al mio paese di origine al sud, migliorando la qualità di vita e ottimizzando le spese accessorie. Visto che, in una città come Milano, per un'abitazione dotata di balcone abitabile o giardino in un quartiere con piste ciclabile e in prossimità di un parco viene richiesto un prezzo estremamente elevato rispetto alle mie disponibilità finanziarie".

Oltre al trasferimento nel proprio comune di origine, l'8% dei rispondenti ha risposto che si è già trasferito, o si trasferirà, in un **comune della stessa regione** o in una regione limitrofa a quella dove ha sede il lavoro. Questa scelta, soprattutto effettuata da coloro che raggiungono l'ufficio soltanto alcune volte al mese, è principalmente legata (40% del campione) al fatto di voler vivere in un **posto più a contatto con la natura**, ma allo stesso tempo raggiungibile dall'ufficio in un paio d'ore. In coerenza con questa ragione, il 13% del campione lo ha fatto anche perché stanco della vita frenetica della città, mentre l'altro 13% perché crede sia un ambiente ideale dove far crescere i figli.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

PROFILO 27 anni, originaria dell'Emilia Romagna, da 3 anni vive e lavora a **Torino** nell'ambito della consulenza aziendale. A seguito della pandemia lavora prevalentemente in smart working.

"Vivendo in un monolocale da sola non ho avuto la necessità di cambiare casa, perché riesco ad adeguare l'unico spazio dell'abitazione anche a postazione ufficio. Quando lavoro da casa soffro la perdita di contatto con i colleghi, nonostante le molte ore passate in call. La mia azienda permetteva di beneficiare dello smart working una volta a settimana già prima della pandemia, possibilità che credo verrà mantenuta. Per questo sarei tentata di trasferirmi in Emilia Romagna per trovare casa vicino ai miei fratelli. Per la mia prossima abitazione ritengo necessario una buona rete internet e una stanza dedicata al lavoro, oltre alla vicinanza a supermercati, farmacia e tabaccheria".

Tra gli altri effetti del lavoro da remoto sul modello abitativo, che hanno avuto un peso minore, si segnalano:

- l'**affitto di una nuova abitazione** a cui ha risposto il 3% del campione, una scelta per coloro che hanno necessità di un'abitazione più grande ma non hanno intenzione, o possibilità, di acquistare una nuova abitazione;
- l'**acquisto di una seconda casa** che è pesato per il 3% del campione (il 5% nei capoluoghi e l'1% nei con capoluoghi);
- il **trasferimento in un comune dell'hinterland metropolitano** (3%) legato principalmente ai minori costi dell'abitazione, soprattutto per le famiglie che vivono in città in cui i valori di mercato sono abbastanza elevati;
- il **trasferimento in un altro quartiere** (1%), una scelta che caratterizza le giovani famiglie nel voler avvicinarsi alla casa dei genitori o può riguardare chi si sposta da aree centrali a periferiche alla ricerca di spazi più ampi.

PROFILO 45 anni, lavora in un'azienda milanese, ha scelto di trasferirsi **dal centro alla periferia**.

"Vivo e lavoro a Milano per una azienda di servizi. Con la pandemia ho deciso di cambiare la mia abitazione in centro, dove ero in affitto, senza alcuno spazio esterno, per acquistare una nuova abitazione che avesse tre requisiti fondamentali: uno spazio esterno, la vicinanza all'ufficio e all'accesso autostradale. Caratteristiche che mi hanno portato a scegliere un appartamento più ampio con terrazzo, seppur in un contesto più periferico".

Infine, la ricerca ha voluto restituire gli effetti della pandemia sulle **modalità di trasporto** per il campione di indagine oggetto d'analisi. Prima dell'emergenza, il **63%** degli intervistati raggiungeva il luogo di lavoro o si muoveva per la città **in auto**, il 15% in metropolitana, l'11% in bus, il 9% integrando bus e metropolitana, l'altro 9% in bicicletta e, solo l'1%, in monopattino. Durante il periodo pandemico, quasi il 70% ha risposto di non avere cambiato il suo mezzo di trasporto, mentre è **cresciuta la percentuale di coloro che utilizza l'auto di un ulteriore 14%**. La prevalenza dell'uso dell'auto è una tendenza che caratterizza ancora il nostro paese e che la pandemia ha di fatto accentuato fintanto che le persone, per ragioni di sicurezza sanitaria, preferiscono questo mezzo a quello pubblico. Tuttavia, auspicando un'inversione di tendenza e un maggiore utilizzo di mezzi sostenibili per la collettività una volta che l'emergenza sarà superata, questa tendenza potrebbe incidere nella richiesta di abitazioni dotate di posti e box auto.

CONCLUSIONI

SMART WORKING E POSSIBILI IMPATTI SUL MERCATO RESIDENZIALE

I risultati della ricerca hanno mostrato come una delle conseguenze della pandemia sia stata l'emergere di una **nuova esigenza abitativa** che sta inducendo molte persone e famiglie a **ripensare gli spazi dell'abitazione**.

In particolare è emerso come il fenomeno dello **smart working**, che ha interessato in maniera pervasiva tutto il **settore dei servizi**, sia strettamente collegato alle dinamiche abitative.

Al di là delle realtà che, dopo la pandemia, adotteranno definitivamente lo smart working in modalità full time, delle aziende che lo applicheranno in parte e di quelle, invece, che hanno già comunicato di non volerlo più utilizzare, in generale il **lavoro da remoto alternato all'ufficio** sembrerebbe diventare la modalità più diffusa per gran parte delle società. Con la conseguente, crescente esigenza per le persone di disporre in casa di una stanza in più o di uno spazio dedicato alla propria attività. E determinando, eventualmente, l'opportunità di trasferirsi in altre località, anche di tornare nella propria città d'origine.

L'impatto diretto dello smart working sui bisogni abitativi è dimostrato dal fatto che quasi **9 smart workers** intervistati **su 10** hanno dichiarato di avere cambiato o avere in programma di **modificare la propria situazione abitativa**: se una parte, il 24%³, si potrà organizzare effettuando **migliorie interne** alla propria abitazione, anche con iniziative di **ristrutturazione** grazie agli incentivi fiscali, la restante parte si orienterà verso l'**acquisto** o l'affitto di una nuova **abitazione di dimensioni più ampie** o con spazi meglio organizzati.

Per chi risiede in un'abitazione in affitto di metrature ridotte, con spazi non più idonei o in condivisione con altri lavoratori, la scelta potrebbe ricadere nell'acquisto di una prima abitazione oppure nella ricerca di nuove soluzioni **del living** più all'avanguardia e innovative. Ne sono un esempio le strutture di **Co-living** in cui agli spazi privati di un appartamento tradizionale si affiancano una serie di servizi già inclusi nel canone mensile di affitto (ex servizio di concierge, rete wifi, spazi in co-working). Chi invece è già proprietario di un'abitazione che non offre però spazi adeguati alla nuova modalità di lavoro, potrebbe valutare invece un **acquisto di un'abitazione più ampia o una di pari metratura**, ma all'interno di uno stabile dotato di servizi innovativi come un'area co-working.

Una conseguenza importante della diffusione dello smart working è la possibilità di **trasferirsi nel comune di origine**: una scelta che pone prospettive sia per le **città secondarie**, sia per i **comuni del sud** Italia, determinando il fenomeno del south working.

DINAMICHE DI SPOSTAMENTO



³ Considerando i rispondenti alla specifica domanda.

DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE

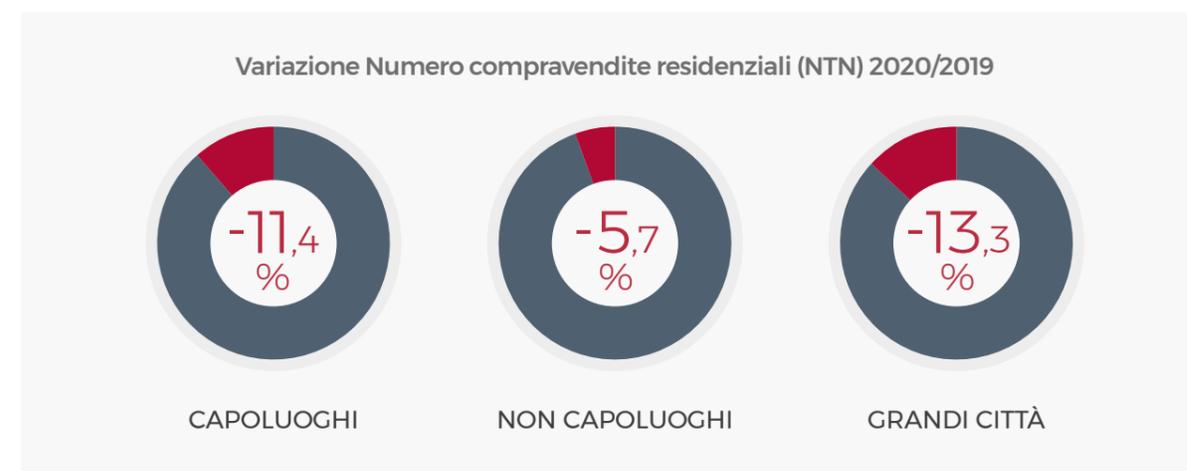


Un aspetto rilevante emerso dall'analisi è infatti sicuramente **l'importanza delle origini** rispetto a una eventuale **scelta localizzativa** alternativa, che sia il Sud Italia per chi si era trasferito al Nord per lavoro, oppure un comune della stessa regione o in quelle limitrofe alla residenza. Questo, è un movimento migratorio di "ritorno" e nel caso di chi torna nel sud Italia è chiamato appunto **south working**. Spostamenti facilitati da quelle aziende, che hanno deciso di adottare lo smart working in maniera full time. Tra i fattori che più spingono i lavoratori a optare per questo tipo di scelta, accanto alla **volontà di avvicinarsi ai propri cari**, si evidenzia nettamente il **minor costo della vita** rispetto alle grandi città del nord e il ritenere il comune di origine un ambiente migliore dove far crescere i figli.

Nell'ambito della ricerca risulta invece minoritaria la tendenza che spinge gli smart worker a spostarsi dalle grandi città verso l'**hinterland**.

Anche il **trasferimento in un altro quartiere** della stessa città è un fenomeno che appare residuale nell'ambito dell'indagine. Questo potrebbe essere giustificato dal fatto che chi vive in un quartiere per un periodo sufficientemente lungo tale da determinare un radicamento territoriale preferisce cambiare l'abitazione all'interno dello stesso quartiere o, in alternativa, nel caso di una scelta più radicale, tornare alle proprie origini.

Le prospettive di chi cerca casa vanno tuttavia confrontate con la situazione concreta del mercato, che nel 2020 è stato caratterizzato da un calo fisiologico delle compravendite su scala nazionale a seguito dell'emergenza Covid.



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

In linea con quanto emerso, i **comuni non capoluogo hanno visto una flessione più ridotta**, con un tasso di crescita positivo nel terzo e nel IV trimestre, rispetto ai capoluoghi e soprattutto alle grandi città, che stanno avendo una ripresa più lenta.

Nell'ambito delle grandi città dobbiamo fare dei distinguo rispetto all'andamento di prezzi e transazioni e alle opportunità che potrebbero scaturire a seguito dei **nuovi trend** generati dalla diffusione dello **smart working** in forma alternata con l'attività in ufficio.

FASI IMMOBILIARI DELLE PRINCIPALI CITTÀ E POSSIBILE IMPATTO DELLO SMART WORKING SU POSSIBILI TRASFERIMENTI

CITTÀ	PREZZI H2 2020	COMPRAVENDITE Q4 2020	ZONE E TIPOLOGIE EMERGENTI LEGATE ALLO SMART WORKING
MILANO	↑	↓	<ul style="list-style-type: none"> Comuni dell'hinterland, con buona vivibilità e prezzi contenuti Capoluoghi e centri minori con buoni collegamenti entro 1h
BOLOGNA	↑↔	↓	<ul style="list-style-type: none"> Zone semicentrali e prima periferia Capoluoghi con buoni collegamenti e prezzi più contenuti
TORINO	↓	↔	<ul style="list-style-type: none"> Zone semicentrali e periferiche interessate da flessione dei prezzi
GENOVA	↓	↑	<ul style="list-style-type: none"> Zone semicentrali più accessibili a livello di prezzi
ROMA	↓	↓	<ul style="list-style-type: none"> Zone periferiche, con abitazioni a prezzi più contenuti

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti

Dove i **valori** di mercato si presentano **più alti** rispetto alla media nazionale (soprattutto Milano e Roma) e, in particolare, dove si amplia il divario tra aspettative dei proprietari e disponibilità degli acquirenti, a seguito di un progressivo aumento dei prezzi (come a Milano), le nuove esigenze abitative in termini di spazi più ampi **potrebbero indurre a uscire dalla città** per trovare una soluzione in linea con il **budget familiare**.

A beneficiarne, come si è visto, sono innanzitutto i **capoluoghi secondari** e i piccoli comuni non legati alle metropoli, mentre l'hinterland ha rilevato il 5% delle preferenze nell'ambito di coloro che risiedono nelle grandi città, percentuale che sale all'8% nel caso di Milano, a pari merito con il trasferimento in un comune della stessa regione. Questo significa che, principalmente in una città come **Milano**, il trasferimento nell'hinterland può essere un buon compromesso tra raggiungimento del minor costo della vita, vicinanza con la città e soddisfacimento delle nuove esigenze abitative.

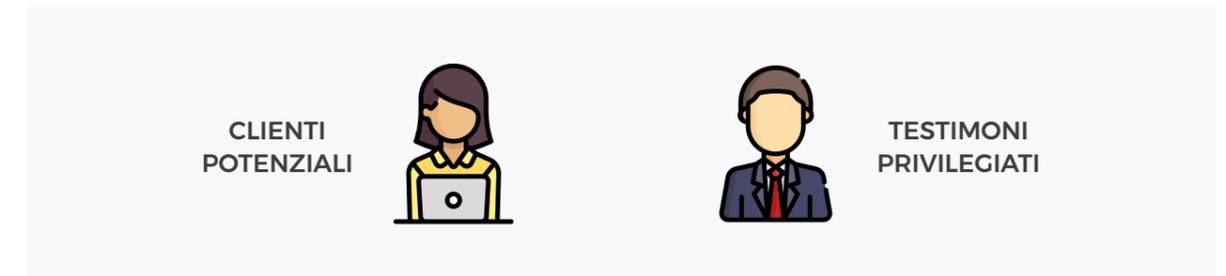
Diversamente, nelle grandi città in cui i **valori di mercato sono più contenuti** e in diminuzione (come Torino e Genova) le caratteristiche della domanda sembrano avere un impatto diverso in termini di scelta localizzativa dell'abitazione. In questi contesti, le abitazioni dei quartieri **periferici** che circondano le aree cosiddette ZTL, potrebbero essere oggetto di attenzione da parte di chi necessita di sostituire l'abitazione con una più ampia, così come le zone **semicentrali**, rese più accessibili dalla diminuzione dei prezzi.

Il nuovo work-life balance che si verrà a creare determinerà conseguenze significative anche nell'ambito degli uffici. Da un lato sarà prevedibile una contrazione dei metri quadrati complessivi degli uffici che verrà però in parte recuperata da due nuove esigenze fondamentali: innanzitutto le singole postazioni, proprio per le nuove norme di sicurezza, dovranno comunque essere più comode e soprattutto spaziose. Inoltre, bisognerà aumentare il numero delle sale riunioni e degli spazi comuni dedicati a socializzazione, brain storming, team building per sopperire al fatto che i vari dipendenti non saranno in presenza tutti i giorni.

Importante poi il tema dell'innovazione e della digitalizzazione e dei sistemi di sicurezza connessi, per integrare una struttura che sarà sempre più ibrida tra lavoratori in sede e in smart working. Infine, nell'ambito nei nuovi progetti, che vedono spesso integrazione tra uffici e co-working, vi sarà una maggiore attenzione al wellness alla sostenibilità, così come agli spazi dedicati al retail, agli eventi e al tempo libero.

NOTA METODOLOGICA

L'attività sopra descritta è partita dalla definizione di un **target di indagine**, inteso come bacino potenziale di interesse, costituito da:



A livello di caratteristiche, il target dei clienti potenziali è costituito da **lavoratori**, uomini e donne che per effetto della pandemia hanno dovuto, o stanno valutando, di **ripensare il modo di vivere gli spazi dell'abitazione**.

Per quanto riguarda i **testimoni privilegiati**, che per la propria posizione e il proprio ruolo possono restituire una analisi delle tematiche oggetto di indagine a un livello più approfondito, sono stati individuati agenti immobiliari, docenti universitari e opinion maker sulla tematica di riferimento. A partire da un punto di osservazione, tra loro diverso, è stato possibile delineare il fenomeno oggetto della ricerca in termini qualitativi.

L'approccio complessivo utilizzato ha previsto di associare due **metodologie di indagine: qualitativa e quantitativa**, ciascuna delle quali con un proprio obiettivo specifico e un conseguente diverso livello di approfondimento.

OBIETTIVI INDAGINE QUALITATIVA



Approfondire i **nuovi bisogni** e le aspettative della clientela potenziale nati con la pandemia.



Individuare i **driver principali delle scelte abitative** e qual è stato l'impatto dello smart working per una più esaustiva preparazione del questionario da utilizzare nell'indagine quantitativa.



Inquadrare la tematica attraverso il punto di vista di portatori di interesse e in ambito accademico.

La metodologia utilizzata per l'**indagine qualitativa** è stata quella dell'intervista telefonica individuale.

I destinatari delle interviste sono stati 15 soggetti, rappresentativi delle due macro categorie, clienti

potenziali e testimoni privilegiati. Nel corso delle interviste sono state sistematizzate informazioni all'interno di questionari specifici.

Al fine di arricchire l'analisi qualitativa dei bisogni e delle aspettative del target, le interviste sono state rivolte a soggetti che stanno svolgendo il lavoro in modalità agile, segmentate in base all'intenzione di modificare la propria esigenza abitativa.

INTERVISTE QUALITATIVE	N
CLIENTI POTENZIALI	7
Lavoratore residente in una grande città che torna al Sud grazie alla possibilità di fare smart working	1
Lavoratore residente in una grande città in smart working che ha ridefinito spazi interni del suo appartamento	2
Lavoratore residente in una grande città che esce dalla città, per trovare una abitazione più ampia e con giardino, grazie alla possibilità di fare smart working	1
Lavoratore, con figli, residente in una grande città che esce dalla città, per trovare una abitazione più ampia e con giardino, grazie alla possibilità di fare smart working	1
Lavoratore, con figli, residente in una grande città che cambia zona - da centro a periferia per avere abitazione più ampia, in cui fare smartworking	1
Lavoratore che si è trasferito all'estero, potendo lavorare in smart working	1
TESTIMONI PRIVILEGIATI	8
Docente universitario esperto di tematiche legate alla casa e migrazioni	1
Rappresentante di Associazione, portatrice di interessi della categoria South Workers	1
Agente immobiliare	6
TOTALE COMPLESSIVO	15

Nel corso delle interviste ai **clienti potenziali** sono state approfondite le seguenti tematiche, propeedeutiche al raggiungimento degli obiettivi:

- Modalità di lavoro attuale
- Sede di lavoro quando si lavora in smart working
- Vantaggi e svantaggi del lavorare da casa (gestione tempi, spazio, costi, etc...)
- Come lo smart working potrebbe impattare sulle esigenze abitative
- Caratteristiche del quartiere ideale
- Caratteristiche della casa ideale

Per quanto riguarda i testimoni privilegiati, con particolare riferimento agli agenti immobiliari, sono stati indagati i seguenti punti:

- Richieste di sostituzione abitazione come conseguenza dello smart working (vano in più, modifiche all'abitazione, trasferimento, etc...)
- Richieste di abitazione di lavoratori single o con famiglia che si trasferiscono dal nord al sud in ragione dello smart working
- Profilo del cliente
- Tipologie immobiliari più richieste

Nell'ambito dei testimoni privilegiati ed esponenti di rilievo in ambito accademico:

- Come lo smart working sta impattando sul modello abitativo, sul modello di trasporto e sull'organizzazione delle nostre città
- Previsioni settore residenziale e uffici dopo la pandemia
- Effetto dello smart working sul recupero dei borghi e delle città minori
- South working

OBIETTIVI INDAGINE QUANTITATIVA



Quantificare le informazioni di interesse su base statistica.

Individuare il **peso dei nuovi driver** in termini di esigenze abitative e localizzazione dell'abitazione.

Per l'indagine quantitativa è stato intervistato un campione di circa 300 individui residenti in diverse città italiane.

Le interviste sono state realizzate attraverso la tecnica CAWI (Computer Assisted Web Interview).

In funzione degli obiettivi, le domande del questionario hanno ripercorso i temi trattati nella fase qualitativa e, in particolare, si sono focalizzate sugli aspetti emersi con maggiore incisività.

La sezione centrale del questionario è stata finalizzata per l'individuazione degli impatti delle nuove esigenze abitative sul settore immobiliare.

L'obiettivo è stato quello di quantificare la percentuale di intenzionati a:

- Acquistare un **immobile più ampio**
- Acquistare una **seconda casa**
- Effettuare **modifiche interne alla propria abitazione**
- **Valutare eventuale trasferimento** nel proprio comune di origine, in un comune della stessa regione, in un quartiere della stessa città, nell'hinterland metropolitano.

La rilevazione dei **dati socio-demografici** (sesso, età, professione) e immobiliari (situazione abitativa attuale, tipologia di abitazione, proprietà/affitto, nucleo convivente) ha completato la profilazione del campione.

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



Rinnovo Edilizio



Smart Working e Nuove Esigenze Abitative



Ufficio Studi
Francesca Fantuzzi
Responsabile
ffantuzzi@gabetti.it

Team analisi
Diego Vitello
Chiara Grandino

Ufficio Marketing e Comunicazione

Stefania Binda
Responsabile
sbinda@gabetti.it

Team Comunicazione
Michela Congiu
Nicola Ferreri
Francesco Iaccarino
Iolanda Petrone



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A.

