

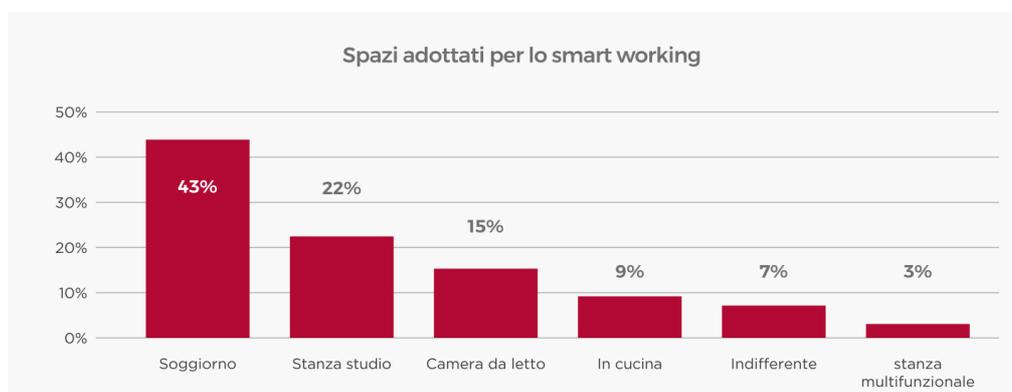
UFFICIO STUDI GABETTI

SMART WORKING E NUOVE ESIGENZE ABITATIVE: COME IL LAVORO AGILE IMPATTERÀ SU ABITAZIONE, MERCATO RESIDENZIALE E STILI DI VITA

- il **43%** degli intervistati lavora in soggiorno, il **15%** in camera da letto e solo il **22%** dispone di una stanza-studio;
- il **26%** prevede di acquistare, o ha già acquistato, una casa più grande; il **24%** prevede di apportare delle modifiche a quella attuale;
- il **21%** prevede di trasferirsi al sud (south working) e l'**8%** in un altro comune o in un'altra regione.

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 quali – quantitativa a cui hanno preso parte più di 300 lavoratori, il nuovo report redatto dall'Ufficio Studi Gabetti dal titolo "**Smart working e nuove esigenze abitative**" è finalizzato a comprendere le dinamiche in atto, con l'obiettivo di delineare come stanno cambiando questi bisogni e come possono impattare sul settore immobiliare.

A livello di location, oltre l'80% di coloro che svolgono smart working, utilizza la dimora abituale, mentre il 10% la seconda casa. Dall'analisi dei risultati è inoltre 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.

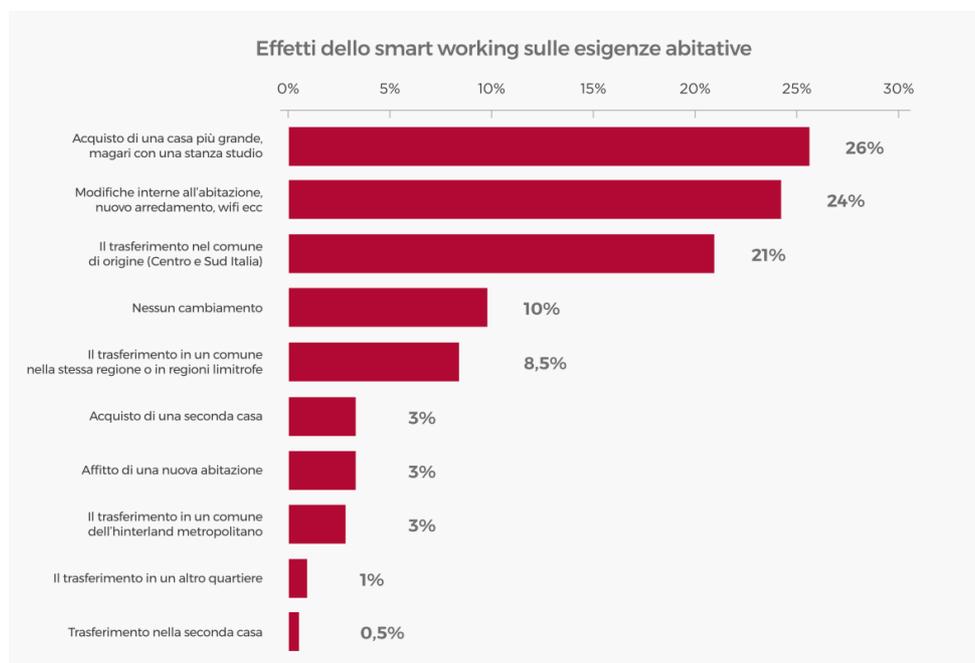


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

“Il fatto che il 43% degli smart worker intervistati lavori 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 durante l’arco della giornata - dichiara **Francesca Fantuzzi, Responsabile Ufficio Studi Gabetti** -. 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”.

Da evidenziare anche la postazione di lavoro in **camera da letto** che è adottata dal 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.

Ma come potrebbe lo smart working cambiare le esigenze abitative in futuro? Il dato di sintesi dell’insieme delle risposte 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.



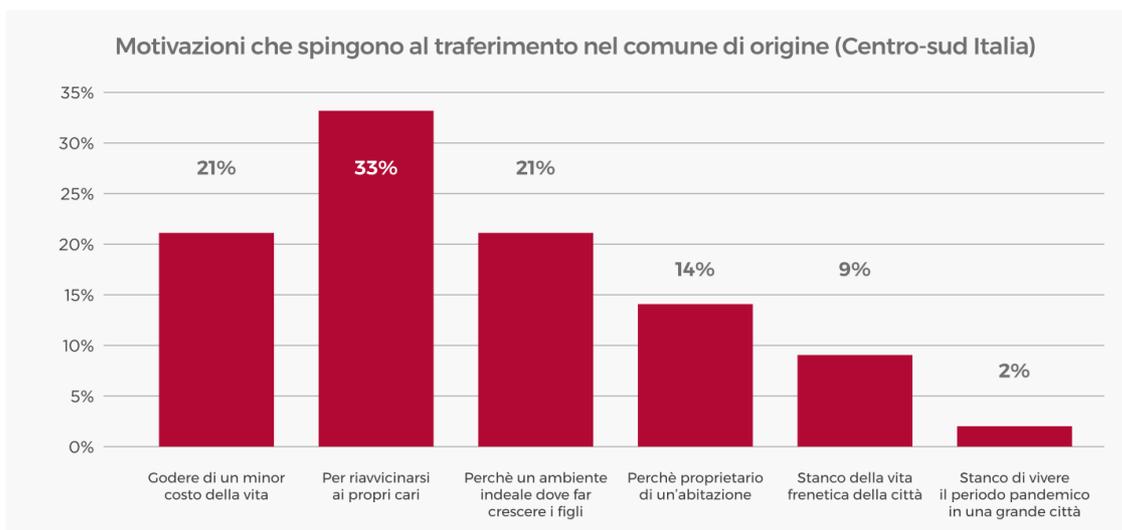
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti - Survey Smart Working e Nuove Esigenze Abitative, 2021

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%.

In linea con questa tendenza, la seconda indicazione emersa 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.

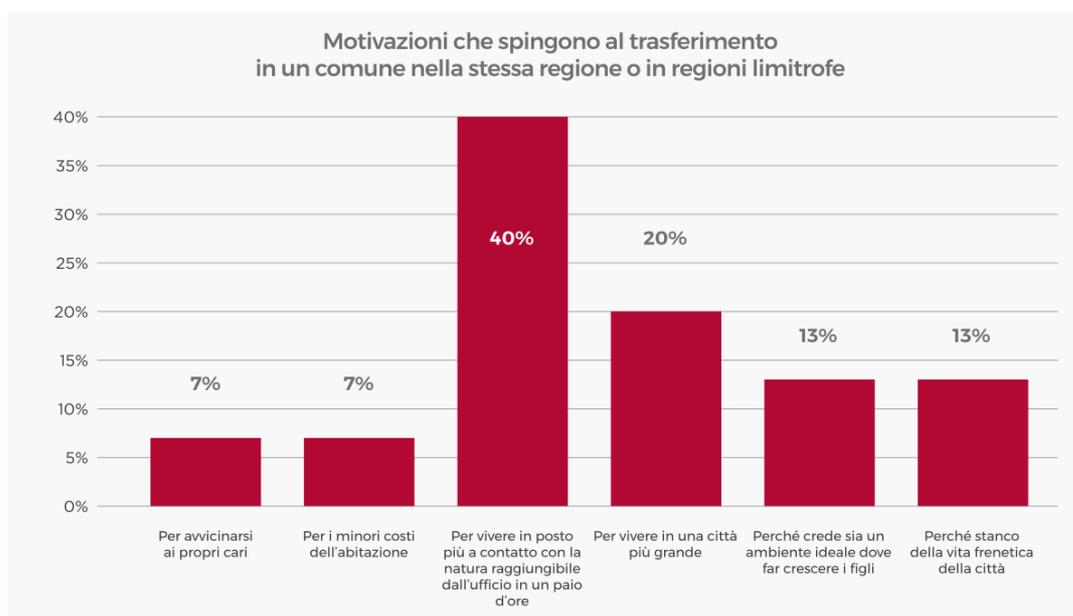
Per i molti lavoratori che hanno sperimentato il lavoro da remoto full time e ai quali l'azienda ha comunicato di volerlo mantenere anche dopo la pandemia, l'impatto sul modello abitativo ha una dimensione rilevante: **il 21% del campione ha infatti risposto che lo smart working ha comportato, o comporterà, 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 nei 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 un'abitazione**.



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

“È ancora presto per dire quali saranno le conseguenze del *smart working* sulle esigenze abitative, 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” precisa Fantuzzi.

Oltre al trasferimento nel proprio comune di origine, **l’8% del campione 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%) 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

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 (3% del campione), una scelta per coloro che hanno necessità di un’abitazione più grande ma non hanno intenzione, o possibilità, di acquistarne una nuova;

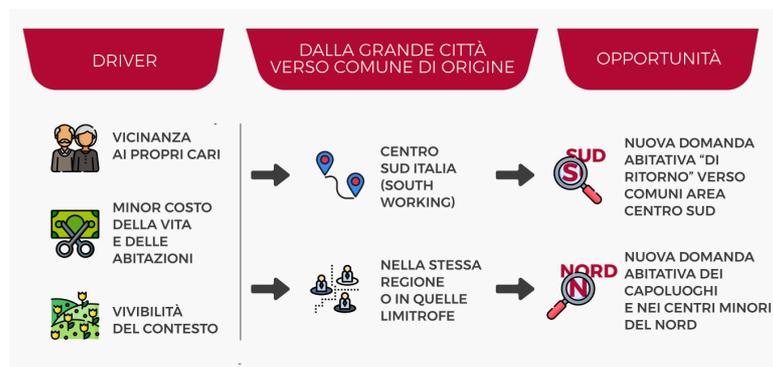
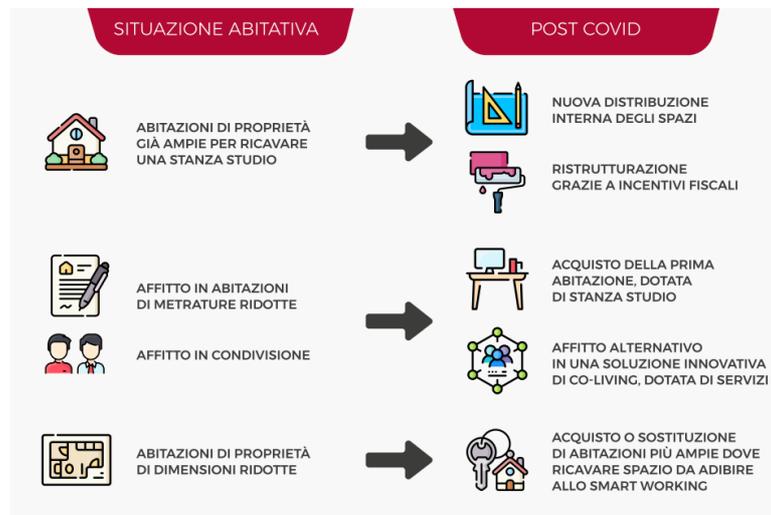
- l'acquisto di una seconda casa che è pesato per il 3% del campione (il 5% nei capoluoghi e l'1% nei non capoluoghi);
- il trasferimento in un comune dell'hinterland metropolitano (3%) legato principalmente ai minori costi dell'abitazione, soprattutto per le famiglie che vivono in città in cui i valori 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 a costi più contenuti.

CONCLUSIONI: SMART WORKING E POSSIBILI IMPATTI SUL MERCATO RESIDENZIALE

I risultati della ricerca hanno mostrato come una delle conseguenze della pandemia e del maggiore ricorso allo smart working sia stata l'emergere di una **nuova esigenza abitativa** che sta inducendo molte persone e famiglie a ripensare gli spazi della casa.

"In generale - precisa Fantuzzi - il lavoro da remoto alternato all'ufficio sembrerebbe diventare la modalità più diffusa per gran parte delle società, con la conseguente e crescente esigenza di disporre in casa di una stanza in più o di uno spazio dedicato alla propria attività, determinando 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 worker su 10 hanno dichiarato di avere cambiato, o avere in programma di modificare, la propria situazione abitativa. Se una parte, il 24%, 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 distribuiti".

DINAMICHE DELLE SCELTE ABITATIVE



Per chi risiede in un'abitazione in **affitto**, di metrature ridotte, o in condivisione con altri lavoratori, lo smart working potrebbe indurre all'acquisto di una **prima abitazione**, oppure nella ricerca di nuove soluzioni alternative, come le strutture di **co-living** che forniscono una serie di **servizi** inclusi nel canone di affitto (per esempio il servizio di concierge, rete wifi, spazi di co-working). Chi invece è già **proprietario** di un'abitazione che non offre però spazi adeguati alla nuova modalità di lavoro, potrebbe valutare un **acquisto di sostituzione**.

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, 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 (-7,7%).

In linea con quanto emerso nel 2020, in termini di compravendite di abitazioni, i **comuni non capoluogo** hanno visto una flessione più ridotta (-5,7%), con un tasso di crescita positivo nel terzo (+8%) e nel quarto trimestre (+11,8%), 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.

PRINCIPALI CITTÀ E TREND EMERGENTI LEGATO ALLO SMART WORKING

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

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, +1,8% nel 2020), 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**, 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.

Report completo scaricabile al link:

<http://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/1106/articleid/2182/smart-working-e-nuove-esigenze-abitative>

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – brambilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872