

# ***DOMUS NOSTRA***

*La casa desiderata dagli europei del  
Mediterraneo*

*Napoli – 12 maggio 2006*

## 1. Nuovi mercati immobiliari per il sud Europa

L'ultimo decennio è stato caratterizzato da un graduale processo di sviluppo economico, edilizio ed immobiliare nei Paesi dell'Europa meridionale, che sono ormai entrati a pieno titolo nel panorama competitivo internazionale non solo a livello europeo, ma mondiale.

Il peso del fatturato immobiliare dell'Europa del sud, rispetto al fatturato complessivo europeo, è aumentato in modo significativo, passando dal 22,7 per cento del 1990 al 32,5 per cento del 2005. Le previsioni per il 2010 indicano un ulteriore aumento di tale percentuale, che dovrebbe sfiorare il 35 per cento, raggiungendo i circa 320 miliardi di euro.

### Tavola 1

#### *Andamento del fatturato immobiliare europeo*

(valore dei beni scambiati, miliardi di euro)

<b>Zona</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010*</b>
Europa del nord	402	463	510	540	590
Europa del sud	118	142	180	260	320
<b>Totale Europa</b>	<b>520</b>	<b>605</b>	<b>690</b>	<b>800</b>	<b>910</b>

\* previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

### Tavola 2

#### *Andamento del fatturato immobiliare europeo*

(valore dei beni scambiati, base 100)

**1990 = 100**

<b>Zona</b>	<b>1990</b>	<b>1995</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010*</b>
Europa del nord	100	115	127	134	147
Europa del sud	100	120	152	220	271
<b>Totale Europa</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>133</b>	<b>154</b>	<b>175</b>

\* previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

L'evoluzione del mercato immobiliare, dunque, continua ad essere positiva per l'area mediterranea rispetto ad altre zone dell'Unione, grazie alla

crescita dei sistemi economici nazionali e alla vitalità e al dinamismo municipale. Sono stati avviati, infatti, grandi progetti di rinnovo urbano, da Barcellona a Nizza, a Napoli.

Negli ultimi cinque anni, i Paesi del sud Europa hanno registrato un'intensa attività edilizia: solo in Spagna lo stock è aumentato di 3,5 milioni di unità abitative e il tasso di crescita previsto nei prossimi anni è di 700 mila unità annue: si tratta del record storico.

La percentuale di proprietari di casa è elevata nell'Europa del sud, che registra una media del 71 per cento rispetto al 58 per cento dell'Europa del nord. La percentuale più alta a livello europeo si registra in Spagna, con l'82 per cento.

La forte crescita del settore immobiliare nelle regioni mediterranee è imputabile a motivi di tipo economico, demografico e sociale, quali:

- buon andamento dei sistemi economici locali
- contenimento dei tassi di interesse, che permette alle banche di concedere mutui a condizioni vantaggiose e rende l'acquisto dell'immobile conveniente rispetto alla locazione. Tra l'altro, il livello medio di finanziamento all'acquisto nel Sud Europa sfiora l'85 per cento del valore dell'abitazione e sono stati lanciati sul mercato numerosi prodotti fino al 100 per cento. Nell'Europa del nord la percentuale media non supera il 75 per cento.
- aumento dei redditi medi, più della media nazionale
- abbassamento del tasso di disoccupazione
- allungamento della vita media
- trasformazione delle tipologie familiari: ci sono più famiglie, di dimensioni sempre più contenute e con un'incidenza relativa sempre più elevata delle persone che vivono sole e dei nuclei con due componenti. In aumento anche i nuclei monogenitoriali, caratterizzati dalla presenza di un solo genitore che vive con uno o

più figli. Questi cambiamenti contribuiscono al calo del numero di persone per immobile e, dunque, all'aumento della domanda residenziale. Alla fine del 2005 si calcolavano meno di tre persone per immobile, rispetto a 4,5 registrate negli anni settanta

- crescente flusso immigratorio che contribuisce a sostenere la domanda di abitazioni: la presenza di stranieri è raddoppiata dal 2002 al 2005 nelle zone mediterranee europee
- boom delle seconde case, la cui percentuale media è passata dal 20,2 per cento degli anni ottanta all'attuale 32,3 per cento sullo stock nazionale.

### Tavola 3

#### Destinazione d'uso delle residenze in Europa

(valori percentuali sullo stock totale)

Zona	1975		1990		2005	
	Prime case	Seconde case	Prime case	Seconde case	Prime case	Seconde case
Europa del nord	83,2	16,8	82,8	17,2	79,6	20,4
Europa del sud	79,8	20,2	76,5	23,5	67,7	32,3
<b>Totale Europa</b>	<b>81,5</b>	<b>18,5</b>	<b>79,6</b>	<b>20,4</b>	<b>73,6</b>	<b>26,4</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Per sostenere il mercato residenziale, le principali metropoli del sud Europa si sono impegnate fortemente nel potenziamento della rete infrastrutturale, consapevoli che nello scenario attuale sono destinate ad avere successo le realtà urbane in grado di coniugare vocazione residenziale, industriale e terziaria, sostenute da eccellenti infrastrutture.

Dal punto di vista delle esigenze abitative, gli ultimi anni hanno registrato un'inversione di tendenza rispetto al passato. Nell'ultima parte del secolo scorso si era assistito ad un forte incremento dell'urbanizzazione, affiancato dall'attività di recupero dei centri storici delle grandi città, dove si concentrava la quasi totalità della domanda di alto livello. Intorno al centro sorgevano i quartieri residenziali abitati dai ceti sociali medi mentre, all'esterno, si trovavano le periferie, che spesso erano quartieri dormitori, privi di servizi e spazi verdi.

Gli ultimi anni hanno, invece, visto il graduale abbandono dei centri storici, che perdono progressivamente la funzione residenziale a vantaggio di quelle terziarie, e lo spostamento della popolazione verso le aree esterne. Si calcola che negli ultimi dieci anni le venti maggiori città dell'Europa del sud abbiano perso quasi un milione di abitanti, pari a circa il 7,5 per cento della popolazione complessiva.

Una causa rilevante di questo fenomeno va ricercata nell'andamento del mercato immobiliare. Negli ultimi anni i prezzi degli immobili nelle zone centrali delle grandi città hanno registrato un incremento costante. La motivazione principale risiede nella ricerca di un contesto abitativo di qualità superiore, in sintonia con la più generale evoluzione degli standard di vita e dei consumi. Sono ricercati i prodotti che garantiscono una qualità residenziale in senso ampio, che riguarda sia la soluzione abitativa (casa con giardino, cucina abitabile, terrazzi) che la qualità territoriale, dai servizi all'ambiente alle infrastrutture (trasporti, accessibilità delle risorse, comprese quelle rappresentate dall'ambiente sociale e culturale).

L'esigenza di rinnovare la tipologia abitativa dipende anche dalle tendenze emergenti nella vita contemporanea, quali l'aumento dell'attività lavorativa delle donne, delle attività legata al tempo libero e del lavoro in casa. In sostanza, l'evoluzione dei nuclei familiari e delle abitudini lavorative comporta la crescita di un tipo di domanda qualitativa, intesa soprattutto come miglioramento della capacità dell'alloggio di adeguarsi alle varie situazioni, superando schemi tipologici rigidi ed emarginanti.

Queste tendenze richiedono una diversa organizzazione dell'alloggio e sono ritenuti indispensabili spazi quali la cucina abitabile, i terrazzi, oltre che alcuni spazi non intesi come stanze ma come ambienti polivalenti, eventualmente dotati di caratteristiche di autonomia. Inoltre, sono ritenuti essenziali la presenza di parcheggi e di servizi commerciali e pubblici facilmente accessibili.

Emerge, dunque, **una tipologia abitativa che rappresenta un mix tra prima e seconda casa**, in cui le esigenze lavorative e del tempo libero tendono a convivere. Per questo motivo sono particolarmente richiesti gli immobili di buon livello qualitativo, situati nelle periferie attrezzate non

troppo distanti dai centri urbani, nell'ambito di centri integrati, in cui convivono residenze, servizi commerciali e pubblici e ampie aree verdi e destinate al tempo libero.

Inoltre, nei Paesi mediterranei, la ricerca della qualità della vita ha indotto ad un **recupero del rapporto con il mare**. I promotori che, fino a qualche anno fa, puntavano sulla realizzazione di villaggi turistici, attualmente tendono a investire nella realizzazione di complessi residenziali di piccole e medie dimensioni in zone tranquille, che rappresentano il compromesso equilibrato tra prima e seconda casa.

In questo contesto si inserisce la crescente attività di recupero e rivitalizzazione delle aree degradate situate ai margini delle città, che vengono trasformate in quartieri che ospitano funzioni abitative, produttive, commerciali, e contribuiscono al rilancio dell'area circostante e al perseguimento di una maggiore competitività a livello nazionale ed internazionale. Particolare importanza assume il recupero delle aree "waterfront", dove l'acqua viene sfruttata per molteplici funzioni: un luogo dinamico in cui lavorare, vivere e trascorrere il tempo libero, facilmente accessibile e gradevole dal punto di vista ambientale.

## 2. L'indagine:

### La casa desiderata dagli europei del sud

Questa indagine è stata realizzata contattando un campione di 2.500 famiglie europee residenti nelle principali città meridionali di Spagna, Italia e Francia. L'obiettivo è di far emergere, mettendoli a confronto tra loro, i gusti e le preferenze in fatto di abitazione.

L'indagine è stata realizzata nel mese di aprile 2006 e il campione è stato così ripartito: 1650 famiglie sono state contattate nelle città del sud di Spagna e Francia, mentre le rimanenti 850 risultano tutte residenti nelle città del meridione d'Italia.

**Quale tipologia di abitazione si desidera comprare?** Le famiglie del sud Europa manifestano una forte preferenza (il 64 per cento di tutto il campione) per la casa singola o indipendente, mentre (a differenza di quanto accade nei Paesi del nord) non è molto apprezzato il condominio (tavola 1). In Francia il 10 per cento delle preferenze, corrispondenti alla categoria "altro", va alle case a schiera.

**Tavola 1:** In che tipo di abitazione Le piacerebbe abitare?

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Casa singola indipendente</i>	58,5	60,7	73,3
<i>Appartamento in condominio</i>	40,5	29,3	26,7
<i>Altro</i>	1,0	10,0	0,0
<b><i>Totale</i></b>	<b><i>100,0</i></b>	<b><i>100,0</i></b>	<b><i>100,0</i></b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 2:** Come desidera la casa?

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Nuova</i>	54,0	56,0	76,7
<i>Usata</i>	9,0	7,3	7,3
<i>D'epoca</i>	32,5	32,7	6,7
<i>Altro</i>	4,5	4,0	9,3
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

La casa desiderata, inoltre, deve essere nuova, ovunque.

Interessanti sono anche le scelte in materia di localizzazione (tavola 3). Più dell'80 per cento degli italiani residenti nelle regioni del sud desidererebbe infatti abitare in città, preferibilmente in una casa d'epoca (32,5 per cento dei casi), manifestando un forte attaccamento alla vita e alle abitudini urbane.

Se i francesi esprimono la stessa preferenza degli italiani per le case in immobili d'epoca, che si tratti di case singole o anche di appartamenti in condominio, le differenze si manifestano quando si tratta di scegliere in quale zona della città andare a vivere. Quasi il 40 per cento dei francesi sogna di abitare fuori città, in campagna.

Decisamente diverse le esigenze delle famiglie spagnole: più dei due terzi di esse gradirebbe che la propria casa fosse nuova (nel 76,7 per cento dei casi), anche se questo non implica necessariamente che essa debba trovarsi in città o fuori. Si tratta di un dato che può essere spiegato guardando all'evoluzione in atto nel mercato immobiliare spagnolo: la maggior parte dello stock abitativo disponibile risulta infatti di recente costruzione, dato il forte sviluppo registrato dall'attività edilizia negli ultimi anni, e si continua a costruire in tutte le zone urbane o esterne.

**Tavola 3:** In che zona vorrebbe abitare?

	<i>Italia</i> %	<i>Francia</i> %	<i>Spagna</i> %
<i>Centro</i>	27,0	18,0	20,0
<i>Semicentro</i>	38,5	24,7	26,0
<i>Periferia</i>	17,0	16,7	17,3
<i>Fuori città</i>	16,5	39,3	34,0
<i>Non indica</i>	1,0	1,3	2,7
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Quali sono i quartieri preferiti dalle famiglie europee?** Analizzando i dati raccolti nell'indagine (in particolare quelli riportati nelle tavole 4, 5 e 6), è possibile tracciare un quadro ben definito delle caratteristiche tipo che le famiglie europee vorrebbero ritrovare nel loro contesto abitativo.

**Tavola 4:** In che tipo di quartiere le piacerebbe abitare?

	<i>Italia</i> %	<i>Francia</i> %	<i>Spagna</i> %
<i>Quartiere storico</i>	24,5	20,0	11,3
<i>Quartiere di nuova costruzione</i>	7,0	9,3	25,3
<i>Quartiere residenziale integrato</i>	34,5	24,7	29,3
<i>Quartiere residenziale non densamente abitato</i>	17,5	21,2	7,4
<i>Piccolo centro nell'hinterland</i>	14,5	19,5	22,7
<i>Non indica</i>	2,0	5,3	4,0
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

In cima ai desideri delle famiglie meridionali italiane resta sempre il sogno di poter abitare in un **quartiere storico del centro cittadino** (nel 24,5 per cento dei casi) o, in alternativa, in un quartiere residenziale integrato ma dotato di un ampio numero di servizi, aree commerciali ed infrastrutture (per una famiglia su tre). Ancora piuttosto contenuta, invece, la percentuale di famiglie che preferirebbe andare a risiedere in un piccolo comune della cintura urbana, soprattutto se messa a confronto con quella riscontrata in Francia e Spagna.

Al quartiere ideale vengono richieste soprattutto tranquillità, presenza di aree verdi, pubbliche o private e, infine, una collocazione ottimale, capace di coniugare l'accesso ad un'efficiente rete di trasporti pubblici con la vicinanza alle principali arterie stradali cittadine. Per quanto riguarda le dimensioni, le famiglie italiane sembrano più propense di quelle europee a sacrificare qualche metro quadrato pur di poter risiedere in città.

**Tavola 5:** Le dimensioni della casa desiderata

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
<b>Metri quadrati</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
< 50	2,5	8,7	2,6
50 – 100	46,0	46,7	36,7
101 – 150	41,0	25,3	34,0
> 150	9,5	19,3	24,7
<i>Non indica</i>	1,0	0,0	2,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

I francesi, al contrario, attribuiscono molta importanza a tre fattori, ovvero alle dimensioni dell'abitazione, alla tranquillità dell'ambiente e alla presenza di verde, quest'ultimo, però, non inteso con la vicinanza di giardini pubblici o privati ma, piuttosto, con la possibilità di disporre di una casa **immersa nel verde** e quindi dotata di un ampio giardino o, in mancanza, inserita in un **contesto paesaggistico di qualità**.

Questo spiega come mai i francesi preferiscano abitare in quartieri residenziali a bassa densità abitativa che, pur non garantendo un'ampia offerta di servizi integrati (infrastrutture, aree commerciali e altro), assicurano la privacy e la tranquillità tanto ricercate dalle famiglie transalpine. Un elevato gradimento lo riscontra anche la vista mare.

**Tavola 6:** Quali sono gli elementi del contesto abitativo ritenuti indispensabili per l'acquisto?

*(possibilità di scegliere fino a due risposte)*

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Tranquillità</i>	40,0	46,0	51,3
<i>Bellezza del contesto</i>	4,0	23,3	4,0
<i>Sicurezza</i>	25,0	18,7	31,3
<i>Verde</i>	42,0	17,3	10,0
<i>Servizi commerciali</i>	15,0	10,0	26,7
<i>Trasporti pubblici</i>	25,5	14,7	28,7
<i>Vista mare</i>	25,5	32,0	4,7

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Le preferenze delle famiglie spagnole intervistate, invece, evidenziano due tendenze opposte. In un primo caso, infatti, quando l'abitazione si trova in città, sono preferiti i quartieri residenziali di nuova costruzione (nel 54,7 per cento dei casi), purchè vi sia la disponibilità di servizi e di aree commerciali e l'accesso ad un'efficiente rete di trasporti.

Quando, al contrario, si sceglie di vivere fuori città, allora sono preferiti i piccoli centri localizzati nell'hinterland cittadino (22,7 per cento delle famiglie). In questo caso, oltre a cercare un'abitazione di grandi dimensioni (oltre i 150 metri quadrati), si privilegiano fattori quali la tranquillità e la sicurezza.

**Perché si decide di comprare casa?** Per il 52,5 per cento degli italiani intervistati (tavola 7), l'eventuale acquisto di un'altra casa sarebbe da ricondurre innanzitutto al desiderio di **migliorare la propria condizione abitativa**, accrescendo così la propria qualità della vita.

Una famiglia italiana su due cerca una nuova abitazione perché quella attuale non la soddisfa più.

**Tavola 7:** Quali motivazioni principali potrebbero portarla a cercare un'altra abitazione?

(possibilità di scegliere fino a tre risposte)

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
	%	%	%
<i>Formare un nuovo nucleo familiare</i>	7,0	6,0	5,3
<i>Aumento dei componenti familiari</i>	9,5	12,7	7,3
<i>Cambiare zona/quartiere</i>	14,5	22,7	9,5
<i>Trasferimento del lavoro</i>	10,5	16,0	7,3
<i>Per il futuro dei figli</i>	30,0	17,3	3,3
<i>Passaggio dall'affitto alla proprietà</i>	15,5	23,3	8,7
<i>Investimento</i>	12,5	12,7	4,7
<i>Migliorare la qualità della vita</i>	52,5	36,0	34,1
<i>Migliorare la qualità dell'abitazione</i>	25,0	40,7	26,0
<i>Desiderio di avere più spazio a disposizione</i>	33,5	37,3	28,7

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

In questo caso, l'acquisto consente di avere una casa più adeguata alle proprie esigenze: più grande (nel 33,5 per cento dei casi), con una migliore distribuzione degli spazi (25 per cento) o localizzata in un quartiere dove risulta più comodo e piacevole vivere.

Il 30 per cento delle famiglie italiane ritiene inoltre che l'acquisto di un'abitazione possa assicurare ai figli un futuro migliore, soprattutto in un momento in cui l'affitto rappresenta una soluzione cara e introvabile.

Anche per le famiglie francesi l'eventuale acquisto di un'abitazione è innanzitutto connesso al desiderio di migliorare la qualità della vita. Rispetto agli italiani, però, l'acquisto è condizionato alla possibilità di trovare **un'abitazione più grande**, visto che ben il 37,3 per cento delle

famiglie indica questa come la motivazione principale che potrebbe indurla, nei prossimi anni, a cercare un'altra casa.

La relativa bassa percentuale di proprietari, oscillante attorno al 60 per cento, e la dinamicità del mercato residenziale francese, caratterizzato da quotazioni in forte ascesa ormai da otto anni, favoriscono una forte tendenza delle famiglie (il 23,3 del campione) a prediligere la condizione di proprietarie piuttosto che quella di affittuarie. Questo significa che il **passaggio dall'affitto alla proprietà** diviene uno dei motivi più importanti nell'orientare le famiglie transalpine all'acquisto.

Diverse le motivazioni che guidano la domanda di abitazioni da parte delle famiglie spagnole. Il 34,1 per cento dichiara, infatti, che il desiderio di migliorare la qualità della propria vita potrebbe indurle a comprare (la percentuale di proprietari in Spagna è peraltro tra le più alte in Europa). Gli spagnoli ricercano tanto una maggiore disponibilità di spazio, quanto la possibilità di poter fruire, nelle immediate vicinanze dell'abitazione, di un elevato numero di servizi, di negozi, di centri commerciali e anche di aree ricreative e per il tempo libero.

E' interessante analizzare quanto emerge dalla tavola 8. Questa indica che c'è un ampio margine di crescita del settore immobiliare per i prossimi anni, specie nel sud Italia. Il mercato residenziale del meridione mostra quindi una grande vitalità, soprattutto perché qui il ciclo di crescita della domanda, che nel centro-nord era iniziato già nel biennio 1998-1999, si è manifestato con un certo ritardo

**Tavola 8:** Ha acquistato una casa negli ultimi tre anni o pensa d'acquistarne una nei prossimi tre anni?

	<i>Italia</i> %	<i>Francia</i> %	<i>Spagna</i> %
<i>Si, ha acquistato un'abitazione negli ultimi 3 anni</i>	12,9	15,3	21,0
<i>Si, pensa di acquistare una casa nei prossimi 3 anni</i>	23,5	11,3	14,2
<i>No</i>	63,6	73,4	64,8
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

I dati raccolti rafforzano ulteriormente questa lettura, visto che le famiglie francesi e spagnole che dichiarano di avere già acquistato un'abitazione negli ultimi tre anni sono, in termini percentuali, in numero superiore rispetto alle famiglie italiane. Il 12,9 per cento del campione italiano ha concluso un acquisto negli ultimi tre anni, contro il 15,3 ed il 21 per cento rilevati, rispettivamente, in Francia e Spagna. In ogni caso, anche negli altri Paesi, resta una elevata propensione all'acquisto.

**Come pensano di finanziare l'eventuale acquisto le famiglie europee?**  
Se si guardano i dati riportati alle tavole 9 e 10, è evidente come per gli italiani e gli spagnoli l'acquisto di un'abitazione coincida con l'accensione di un mutuo e, quindi, con il ricorso al finanziamento bancario. Più dell'80 per cento delle famiglie italiane e spagnole non dispone di mezzi propri per finanziare interamente l'eventuale acquisto di una casa, contro solo il 60 per cento dei francesi.

**Tavola 9:** Per comprare una casa avrebbe bisogno di ricorrere ad un mutuo?

	<i>Italia</i>	<i>Francia</i>	<i>Spagna</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Si</i>	82,5	60,0	83,3
<i>No</i>	12,0	37,3	14,0
<i>Non sa, non ha ancora deciso</i>	5,5	2,7	2,7
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Queste differenze trovano riscontro anche nella diversa propensione all'indebitamento manifestata dal campione intervistato. A livello geografico, infatti, emerge una forte disomogeneità del dato rilevato presso le famiglie europee. I francesi paiono essere i cittadini meno propensi ad indebitarsi per l'acquisto di una casa, visto che più di una famiglia su due ritiene di non volersi indebitare, nel caso di ricorso al mutuo, per più del 50 per cento del valore dell'abitazione.

Le famiglie italiane si collocano in una via di mezzo tra quelle francesi e quelle spagnole: i dati evidenziano, infatti, che nel 53,4 per cento dei casi il mutuo copre una percentuale del valore della casa oscillante tra il 30 ed l'80 per cento, con solo il 7,9 per cento delle famiglie che dichiara di dover eventualmente ricorrere ad un finanziamento che copra la totalità del valore dell'immobile. La maggiore propensione degli italiani all'indebitamento è testimoniata tanto del consistente incremento dei prezzi registrato negli ultimi anni, quanto del fatto che, attualmente, il mercato residenziale italiano è caratterizzato da una domanda rappresentata prevalentemente da nuclei familiari che acquistano per necessità e che, nella maggior parte dei casi, hanno anche una limitata capacità finanziaria.

**Tavola 10:** A quale percentuale, sul valore della casa, dovrebbe ammontare il mutuo?

<b>Percentuale sul prezzo</b>	<b>Italia</b> %	<b>Francia</b> %	<b>Spagna</b> %
< 30%	6,1	30,0	0,8
30 – 50%	26,1	24,4	18,4
51 – 80%	27,3	13,3	28,0
81 – 95%	6,1	4,6	15,2
Il 100%	7,9	4,4	27,2
Non indica	26,5	23,3	10,4
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

In conclusione, può essere interessante analizzare il dato rilevato presso le famiglie spagnole, che sono le più propense all'indebitamento. Ben il 70 per cento di esse dichiara infatti di essere disposto a finanziare almeno il 50 per cento del valore dell'immobile con la sottoscrizione di un mutuo bancario. C'è anche da segnalare che gli spagnoli si dimostrano i clienti più affezionati della formula del mutuo al 100 per cento, dato che una famiglia su quattro afferma di voler ricorrere a questa ipotesi nel caso di acquisto dell'abitazione.

**Comunque, alla fine di questa indagine, risulta che il matrimonio meridionale + mattone è sempre più forte.**

### 3. Focus Napoli:

L'approfondimento realizzato da Scenari Immobiliari sulla città di Napoli si propone di evidenziare le preferenze dei napoletani nella scelta e nell'acquisto di una casa, rispetto al resto del meridione.

In sintonia con il dato nazionale relativo alle tipologie di abitazione preferite (che è comunque riferito soltanto alle città del sud Italia), le famiglie napoletane dimostrano anch'esse di privilegiare la scelta dell'abitazione indipendente (nel 51,6 per cento dei casi) piuttosto che quella dell'appartamento in condominio.

**Tavola 1:** In che tipo di abitazione Le piacerebbe abitare?

	<b>Italia</b>	<b>Napoli</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
<i>Casa singola indipendente</i>	58,5	<b>51,6</b>
<i>Appartamento in condominio</i>	40,5	<b>46,4</b>
<i>Altro</i>	1,0	<b>2,0</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Più che in altre città del sud, a Napoli è molto marcato il desiderio di abitare in città (tavola 3), soprattutto nelle aree centrali e semicentrali e possibilmente in un'abitazione di nuova costruzione o ristrutturata (vedi tavola 2). Meno fascino sembrano avere, al contrario, le periferie e l'hinterland (rispettivamente il 9 e il 16 per cento), caratterizzate spesso da costruzioni di bassa qualità.

**Tavola 2: Come desidera la casa?**

	<b>Italia</b>	<b>Napoli</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
<i>Nuova</i>	54,0	61,6
<i>Usata</i>	9,0	8,0
<i>D'epoca</i>	32,5	25,4
<i>Altro</i>	4,5	5,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 3: In che zona vorrebbe abitare?**

	<b>Italia</b>	<b>Napoli</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
<i>Centro</i>	27,0	36,0
<i>Semicentro</i>	38,5	37,0
<i>Periferia</i>	17,0	9,0
<i>Fuori città</i>	16,5	16,0
<i>Non indica</i>	1,0	2,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Anche quando si domanda quale sia la tipologia di quartiere nella quale desiderano vivere (tavola 4), le famiglie napoletane sottolineano la preferenza per soluzioni abitative compatibili con la vita in città. In cima alle preferenze si colloca, infatti, la tipologia del quartiere residenziale integrato (per il 38 per cento del campione), purchè questo sia dotato delle opportune infrastrutture (viarie innanzitutto), di servizi e anche di aree commerciali. Maggiore, rispetto al dato nazionale, è quello relativo alle preferenze per i quartieri storici e centrali, che si attesta al 31 per cento.

**Tavola 4:** In che tipo di quartiere le piacerebbe abitare?

	<i>Italia</i>	<i>Napoli</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Quartiere storico</i>	24,5	<b>31,0</b>
<i>Quartiere di nuova costruzione</i>	7,0	<b>5,0</b>
<i>Quartiere residenziale integrato</i>	34,5	<b>38,0</b>
<i>Quartiere residenziale non densamente abitato</i>	17,5	<b>13,0</b>
<i>Piccolo centro nell'hinterland</i>	14,5	<b>11,0</b>
<i>Non indica</i>	2,0	<b>2,0</b>
<b><i>Totale</i></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il desiderio di poter abitare in città comporta anche un orientamento piuttosto marcato per le superfici medio-piccole (soprattutto tra i 50 e i 100 metri quadrati), a conferma della riduzione progressiva, prodottasi negli ultimi anni, della dimensione media delle abitazioni acquistate, tanto nel centro-nord quanto nelle regioni del sud Italia (tavola 5).

Tra le motivazioni che spingono le famiglie napoletane a cercare una abitazione (tavola 7), un posto di rilievo lo merita sicuramente il desiderio di **garantire un futuro ai figli**. In effetti, per il 35 per cento del campione questo costituisce un valido motivo per ricercare un'abitazione, anche quando si dispone già di essa e si vuole comunque assicurare ai figli la possibilità di vivere in un ambiente migliore. Questo dato si colloca ben al di sopra della media nazionale, pari al 30 per cento delle preferenze.

**Tavola 5:** Le dimensioni della casa desiderata

<i>Metri quadrati</i>	<i>Italia</i>	<i>Napoli</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>&lt; 50</i>	<i>2,5</i>	<i>4,0</i>
<i>50 – 100</i>	<i>46,0</i>	<i>49,1</i>
<i>101 – 150</i>	<i>41,0</i>	<i>39,7</i>
<i>&gt; 150</i>	<i>9,5</i>	<i>7,2</i>
<i>Non indica</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 6:** Quali sono gli elementi del contesto abitativo ritenuti indispensabili per l'acquisto?

*(possibilità di scegliere fino a due risposte)*

	<i>Italia</i>	<i>Napoli</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Tranquillità</i>	<i>40,0</i>	<i>38,0</i>
<i>Bellezza</i>	<i>4,0</i>	<i>4,0</i>
<i>Sicurezza</i>	<i>25,0</i>	<i>28,0</i>
<i>Verde</i>	<i>42,0</i>	<i>37,5</i>
<i>Servizi commerciali</i>	<i>15,0</i>	<i>12,0</i>
<i>Trasporti pubblici</i>	<i>25,5</i>	<i>33,0</i>
<i>Vista mare</i>	<i>25,5</i>	<i>21,3</i>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Ovviamente, oltre a voler assicurare un futuro migliore ai propri figli, i cittadini napoletani desiderano anche poter **migliorare la qualità della propria vita** (tavola 6), garantendosi soprattutto la possibilità di vivere in un contesto abitativo più tranquillo (per il 38 per cento dei casi), con maggiore presenza di verde pubblico o privato e che sia dotato di un'efficiente rete di trasporti pubblici, oltre che sicuro.

**Tavola 7:** Quali motivazioni principali potrebbero portarla a cercare un'altra abitazione?

*(possibilità di scegliere fino a tre risposte)*

	<b>Italia</b>	<b>Napoli</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
<i>Formare un nuovo nucleo familiare</i>	7,0	<b>8,0</b>
<i>Aumento dei componenti familiari</i>	9,5	<b>8,0</b>
<i>Cambiare zona/quartiere</i>	14,5	<b>18,0</b>
<i>Trasferimento del lavoro</i>	10,5	<b>11,0</b>
<i>Per il futuro dei figli</i>	30,0	<b>35,0</b>
<i>Passaggio dall'affitto alla proprietà</i>	15,5	<b>17,0</b>
<i>Investimento</i>	12,5	<b>13,0</b>
<i>Migliorare la qualità della vita</i>	52,5	<b>51,0</b>
<i>Migliorare la qualità dell'abitazione</i>	25,0	<b>22,0</b>
<i>Desiderio di avere più spazio a disposizione</i>	33,5	<b>34,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

I prezzi delle abitazioni, pur avendo raggiunto nel corso degli ultimi anni livelli molto elevati, non sembrano frenare la voglia dei napoletani di acquistare un'abitazione, almeno se si guarda alle dichiarazioni raccolte dall'indagine

In effetti, ben il 28 per cento delle famiglie napoletane intervistate, contro solo il 23,5 per cento del dato per tutto il Mezzogiorno, afferma di avere intenzione di acquistare, nei prossimi tre anni, una casa, il che evidenzia le buone performance di crescita che il settore residenziale potrà ancora conseguire, almeno in un'ottica di medio termine.

**Tavola 8:** Ha acquistato una casa negli ultimi tre anni o pensa d'acquistarne una nei prossimi tre anni?

	<b>Italia</b>	<b>Napoli</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
<i>Si, ha acquistato un'abitazione negli ultimi 3 anni</i>	12,9	<b>13,0</b>
<i>Si, pensa di acquistare una casa nei prossimi 3 anni</i>	23,5	<b>28,0</b>
<i>No</i>	63,6	<b>60,0</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Anche per quanto riguarda il ricorso al mutuo (tavola 9), le famiglie napoletane manifestano una maggiore propensione ad indebitarsi con le banche (l'84 per cento contro l'82,5 per cento della media nazionale). Il binomio casa-mutuo appare dunque sempre più inscindibile per i napoletani, contribuendo anche ad evidenziare quale sia il profilo dell'acquirente medio: si tratta soprattutto di famiglie di recente formazione, di conviventi o di singles e, pur se in misura inferiore, di immigrati.

Sostanzialmente in linea con il dato generale, invece, le statistiche relative alla percentuale del mutuo sul valore della casa, con ancora una bassa preferenza per la formula del mutuo al 100 per cento (tavola 10).

**Tavola 9:** Per comprare una casa avrebbe bisogno di ricorrere ad un mutuo?

	<i>Italia</i>	<b>Napoli</b>
	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>Si</i>	82,5	<b>84,0</b>
<i>No</i>	12,0	<b>9,0</b>
<i>Non sa, non ha ancora deciso</i>	5,5	<b>7,0</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 10:** A quale percentuale, sul valore della casa, dovrebbe ammontare il mutuo?

	<i>Italia</i>	<b>Napoli</b>
<b>Percentuale sul prezzo</b>	<i>%</i>	<i>%</i>
<i>&lt; 30%</i>	6,1	<b>4,8</b>
<i>30 – 50%</i>	26,1	<b>28,6</b>
<i>51 – 80%</i>	27,3	<b>25,0</b>
<i>81 – 95%</i>	6,1	<b>6,0</b>
<i>Il 100%</i>	7,9	<b>7,1</b>
<i>Non indica</i>	26,5	<b>28,6</b>
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

