

IV - L'INDAGINE TECNOBORSA 2017:
LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO
IMMOBILIARE NELLE SEI GRANDI CITTA'
SICUREZZA IN CASA

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba
Tecnoborsa

1. Introduzione

Tecnoborsa, dopo due anni, è tornata a esaminare le famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città sul tema della sicurezza nelle abitazioni e sui provvedimenti adottati, perché pur sempre di grande attualità anche se finalmente i dati si fanno più confortanti. I temi principali qui affrontati è stato quello delle intrusioni da terzi, dei possibili danni derivanti e delle protezioni o delle polizze assicurative poste in essere dalle famiglie stesse.

Secondo i dati Istat¹, nel 2016 rispetto al 2009 è sostanzialmente stabile la percezione della sicurezza, mentre nel loro complesso sono in miglioramento gli indicatori soggettivi e oggettivi, dunque migliora la sicurezza nel nostro Paese. Inoltre, nel contesto europeo, l'Italia si colloca tra i Paesi con la più bassa incidenza di omicidi, mentre per quanto riguarda i furti e le rapine la situazione è ancora problematica e l'Italia presenta tassi elevati per i furti in abitazione denunciati mentre, riguardo alle rapine, occupa la quarta posizione nella graduatoria del 2014. Comunque, sul fronte della percezione della popolazione emerge una situazione complessivamente positiva e si segnala una minore preoccupazione di subire una violenza sessuale, un più basso livello di degrado e una sostanziale stabilità delle persone che si sentono sicure: sono questi i risultati preliminari estratti dall'Indagine sulla Sicurezza dei cittadini condotta nel 2015-2016 dall'Istat in cui c'è da sottolineare che l'unico reato per il quale la preoccupazione rimane costante è il furto in abitazione, coerentemente con il forte aumento dei furti denunciati di questa fattispecie tra il 2010 e il 2014 mentre il degrado della zona in cui si vive è diminuito, come raccontano i cittadini attraverso le loro risposte. Si sottolinea anche che per i furti in abitazione, gli scippi, i borseggi e le rapine in abitazione, tra il 2010 e il 2015 si è assistito a una forte diminuzione dei tassi in molte province del Mezzogiorno, al contrario delle province del Centro e del Nord che hanno fatto rilevare ingenti aumenti. In termini di dati assoluti, nel 2015 — certifica l'Istat sulla base delle denunce presentate alle autorità competenti — sono stati 234.726 i furti nelle case, di cui quasi 85 mila nel Nord-Ovest, oltre 52 mila nel Nord-Est, 47.585 nel Centro, circa 33 mila al Sud e 17.433 nelle Isole ma la Provincia di Milano batte tutte le altre con ben 18.101 irruzioni indesiderate in appartamenti e ville. Inoltre, in Italia, nel decennio dal 2006 al 2015 i furti sono stati 1.963.486 con un picco nel 2014, quando i furti nelle case italiane sono stati 255.886 e tali cifre collocano l'Italia nella parte alta della graduatoria europea se si va a vedere il tasso di furti nelle abitazioni: infatti, nel periodo 2008-2014 — secondo la graduatoria Eurostat-Unodc — l'Italia è sesta e supera Francia, Spagna e Germania.

Inoltre, stando ai dati del Ministero dell'Interno² per quanto riguarda la criminalità nelle grandi aree urbane si evidenzia che nel 2015 sono stati commessi 2.687.249 delitti, con un decremento del 4,47% rispetto ai 2.812.936 del 2014. Analizzando i dati relativi ai furti, è

¹ Istat 2016, "Il benessere equo e sostenibile in Italia".

² Ministero dell'Interno Relazione al parlamento 28.11.2016 sull'attività delle forze di polizia, sullo stato dell'ordine e della sicurezza pubblica e sulla criminalità organizzata.

emerso che al Nord è stato commesso il 51,06% del totale nazionale (1 furto ogni 37 abitanti), al Centro il 24,62% (1 furto ogni 37 abitanti), al Sud il 24,31% (1 furto ogni 55 abitanti) e, tra le maggiori città prese in esame, Milano ha un'incidenza del 12,83% sui reati commessi nel Nord Italia, Roma ha un'incidenza pari al 37,17% nel Centro Italia, mentre per Napoli l'incidenza è pari al 9,42% nel Sud. Quanto alle rapine, al Nord è stato commesso il 40,73% del totale nazionale (1 rapina ogni 1.943 abitanti), al Centro il 18,61% (1 rapina ogni 2.052 abitanti), al Sud il 40,66% (1 rapina ogni 1.369 abitanti); per la città di Milano si registra un'incidenza del 20,36% nella relativa macroarea, per la città di Roma l'incidenza specifica è del 46,94% nella relativa macroarea e per la città di Napoli l'incidenza è del 20,19% nella relativa macroarea.

Concludendo, da un approfondimento delle specifiche tipologie che incidono maggiormente sul fenomeno, si evidenzia, in ambito nazionale, una diminuzione del 4,52% per le rapine in abitazione (che rappresentano l'8,74% circa del totale delle rapine commesse), del 13,58% per le rapine in esercizi commerciali (che incidono per il 15,22% sul totale delle rapine consumate) e del 10,04% per le rapine in pubblica via (che rappresentano il 52,66% del totale); di converso, si registra un lievissimo incremento dello 0,13% per le rapine in banca (2,25% del totale).

2. La percezione della sicurezza in casa

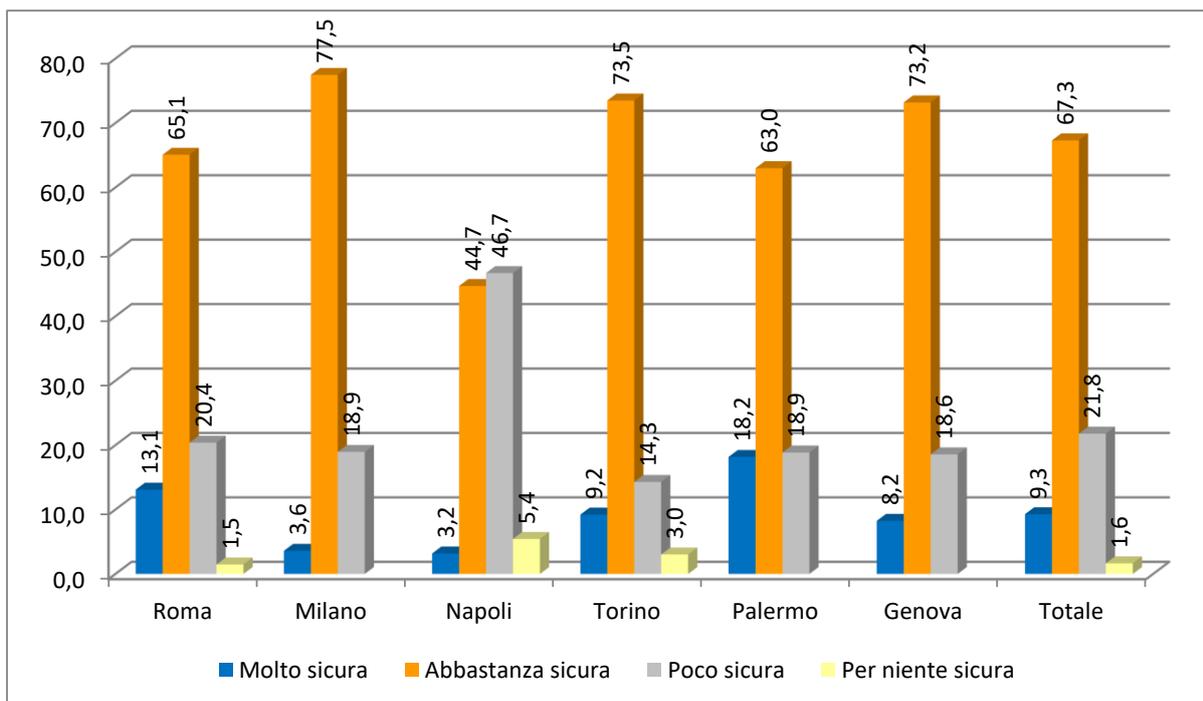
Il 76,6% di famiglie che vivono nelle principali città italiane si sente molto o abbastanza sicura nella zona in cui risiede, rispetto al pericolo di intrusioni dall'esterno, valore decisamente in crescita rispetto alla precedente Indagine 2015³ che rilevava un 67,5%. Stesso andamento si riscontra per le singole città esaminate, fatta eccezione per Napoli dove si è passati dal 62,5% del 2015 al 47,9% attuale (*graf. 1*).

GRAFICO 1

SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA

(val. %)

³ Cfr. QEI – Quaderni di Economia Immobiliare **Tecnoborsa** N. 22 ,Gennaio/Giugno 2015, Cap. V.



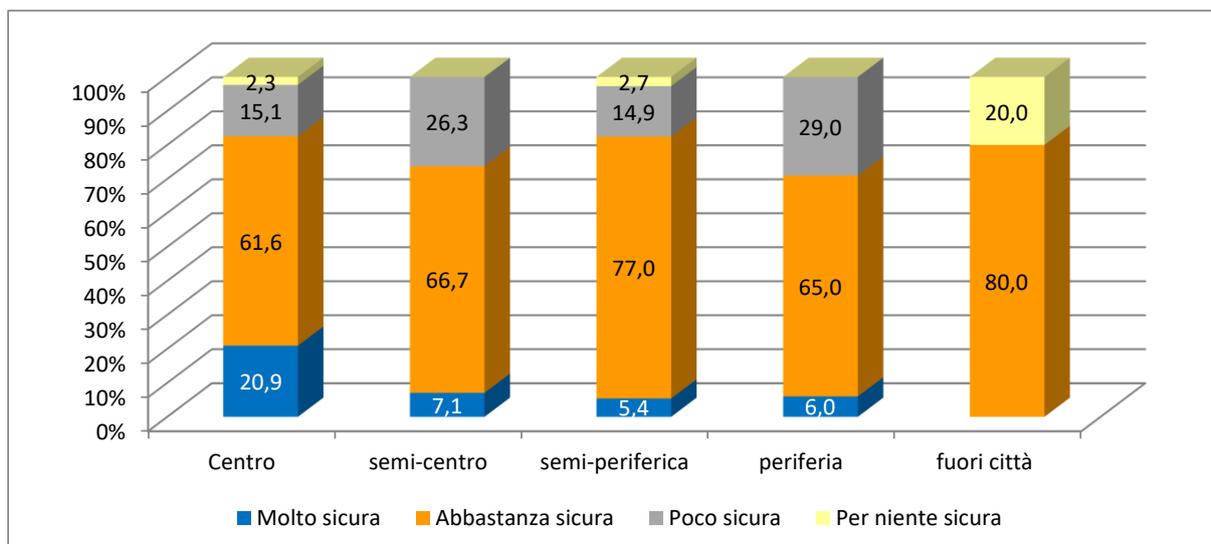
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Da un'analisi più approfondita sulle zone è emerso che, rispetto alla media, chi vive in centro, in semi-periferia o fuori città avverte maggiormente una certa tranquillità: nel primo caso la percentuale raggiunge l'82,5%, mentre nel secondo caso arriva all'82,4%, e nel terzo all'80%; invece, in semi-centro o in periferia il valore scende notevolmente toccando rispettivamente il 73,7% e il 71%. Da notare che, rispetto al 2015, la sensazione di sicurezza è salita sensibilmente in tutte le aree considerate (graf. 2).

GRAFICO 2

SICUREZZA NELLA PROPRIA ZONA RISPETTO ALL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

3. Le intrusioni di terzi

Come è noto, le intrusioni di terzi nella propria abitazione rappresentano una delle preoccupazioni principali per gli italiani: nello specifico, i timori maggiori si concentrano su furto di cose con scasso, rapina con violenza alla persona e/o danneggiamenti.

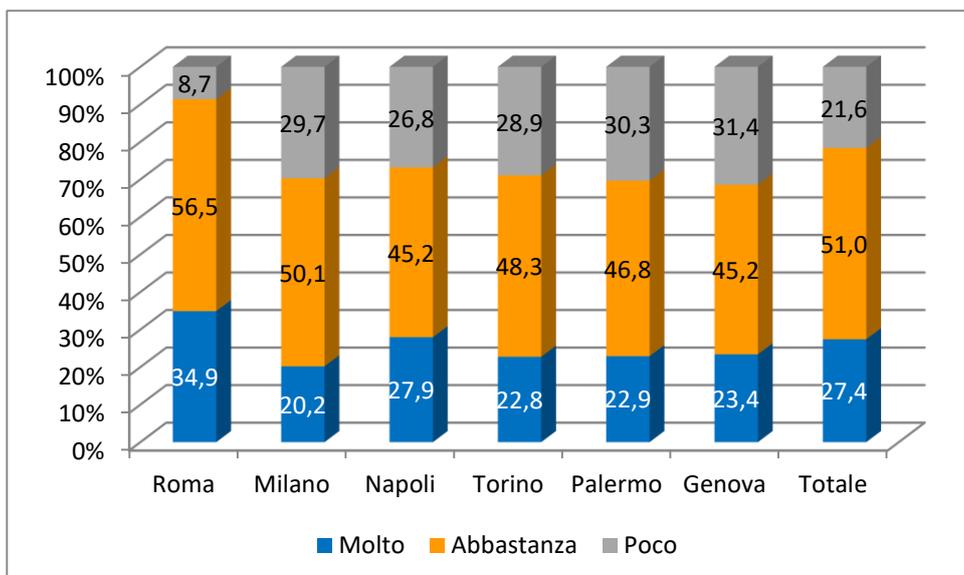
Contrariamente al passato sono aumenti i timori verso i furti, temuti dal 78,4% delle famiglie, mentre le rapine, che una volta erano al primo posto, ora sono paventate dal 73% degli intervistati; infine, i danneggiamenti sono al terzo posto con il 68,3%.

Quanto al dettaglio sulle città i furti sono molto temuti a Roma (91,4%); con un notevole divario seguono Napoli (73,1%), Torino (71,1%), Milano (70,3%), Palermo (69,7%) e, infine, Genova (68,6%) (*graf. 3*).

GRAFICO 3

QUANTO E' TEMUTO IL FURTO DI COSE

(val. %)

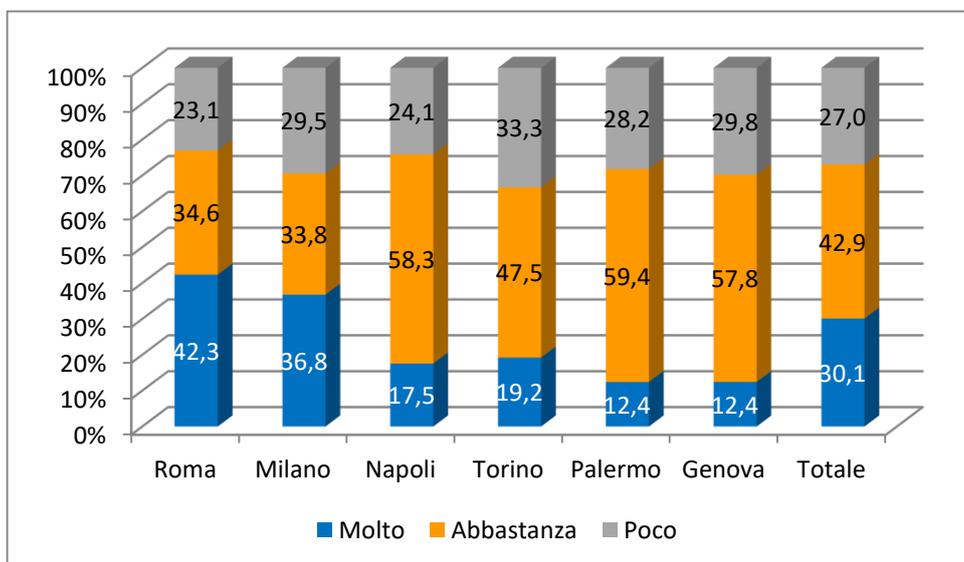


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Al secondo posto dei timori sulle intrusioni ci sono le rapine con violenza alla persona; sopra la media nazionale si incontrano Roma (76,9%) e Napoli (75,8%); a seguire Palermo (71,8%), Milano (70,6%), Genova (70,2%) e Torino (66,7%) (graf. 4).

GRAFICO 4

QUANTO E' TEMUTA LA RAPINA CON VIOLENZA ALLA PERSONA (val. %)



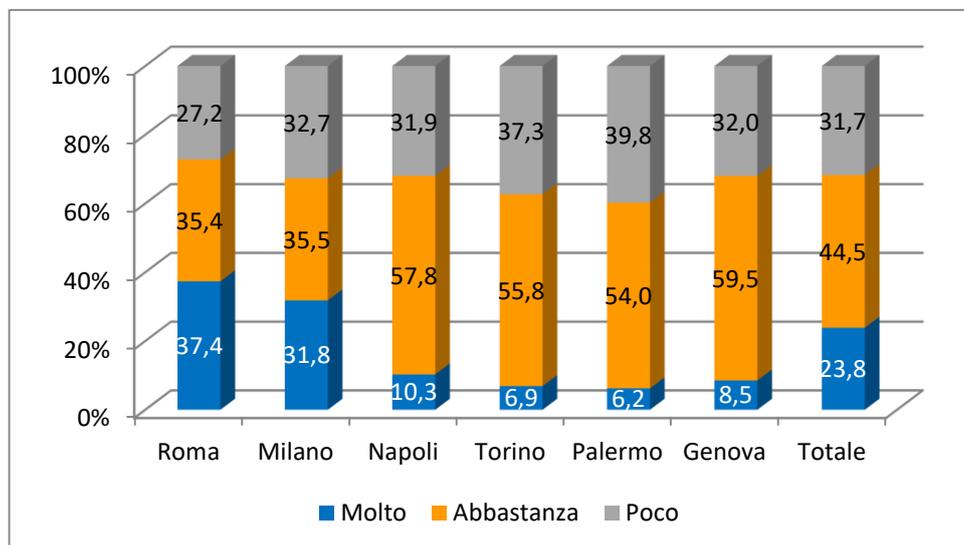
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Anche per il timore dei danneggiamenti Roma continua a essere al primo posto (72,8%), seguita da Napoli (68,1%), Genova (68%), Milano (67,3%), Torino (62,7%) e Palermo (60,2%) (graf. 5).

GRAFICO 5

QUANTO SONO TEMUTI I DANNEGGIAMENTI

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

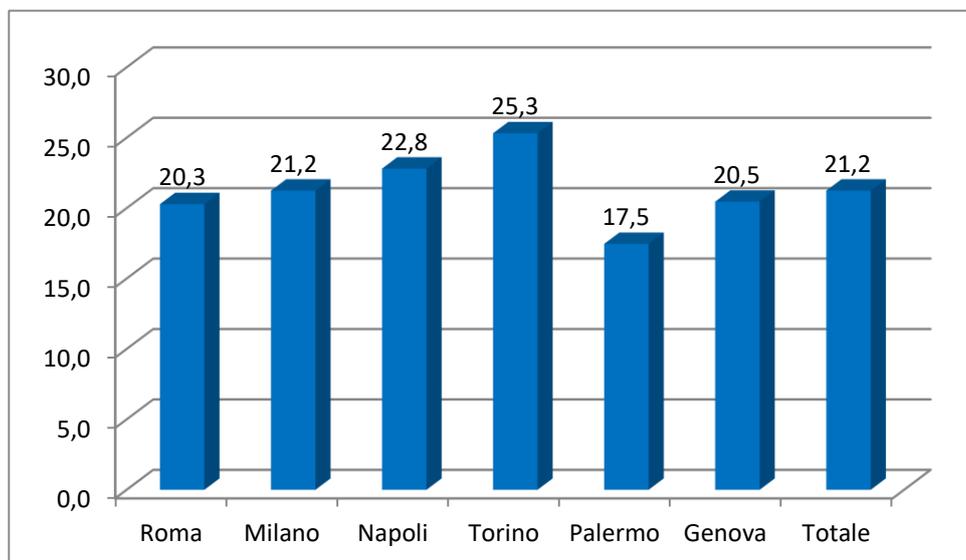
4. Le misure di protezione

Alla domanda sull'adozione di misure di protezione per la propria casa, nel biennio 2015-2016, il 21,2% ha risposto affermativamente e nella città di Torino tale valore sale al 25,3%, mentre Napoli, Milano, Genova e Roma sono sostanzialmente nella media; sotto media è invece Palermo col 17,5% (*graf. 6*).

GRAFICO 6

ADOZIONE DI MISURE DI PROTEZIONE NELLE ABITAZIONI

(val. %)



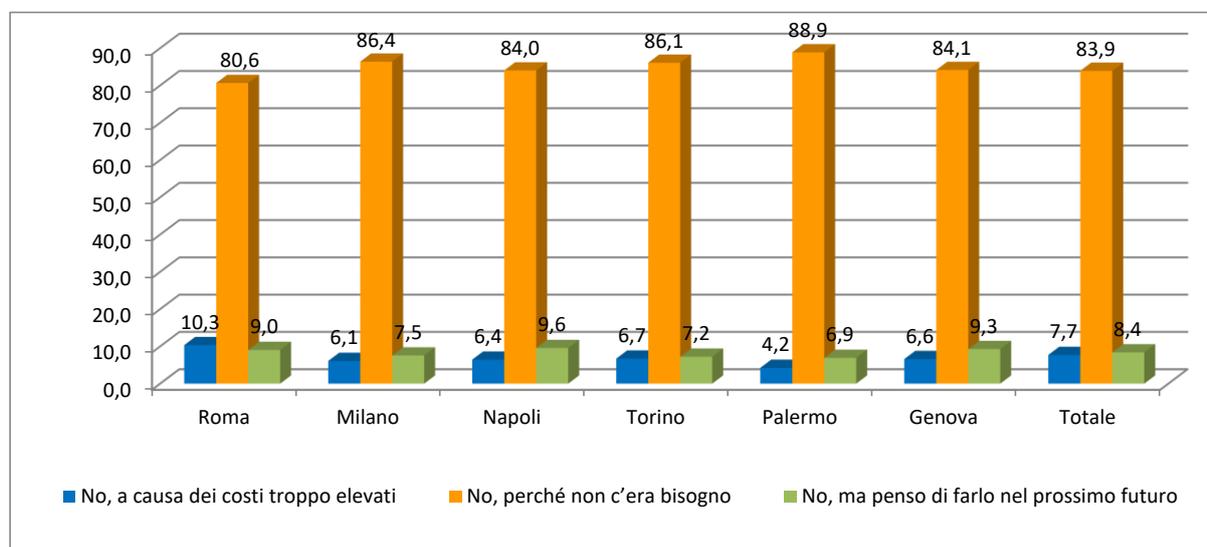
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

La motivazione principale per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario intervenire è stata la mancanza di bisogno (83,9%), al secondo posto ma con uno stacco notevolissimo c'è un'intenzione futura (8,4%), infine, i costi troppo elevati hanno frenato il 7,7% degli intervistati. A livello di singole città Roma è l'unica dove è decisamente sopra media la percentuale di chi ha dichiarato di non aver preso provvedimenti a causa dei costi troppo elevati (10,3%); mentre tra coloro che non lo hanno trovato necessario ci sono le famiglie residenti a Palermo (88,9%), Milano (86,4%) e Torino (86,1%); infine, tra coloro che pensano di farlo in futuro prevalgono coloro che vivono a Napoli (9,6%) e Genova (9,3%) (graf. 7).

GRAFICO 7

MOTIVAZIONI PRINCIPALI PER CUI NON SI E' RITENUTO NECESSARIO ADOTTARE MISURE DI PROTEZIONE NELLE ABITAZIONI

(val. %)

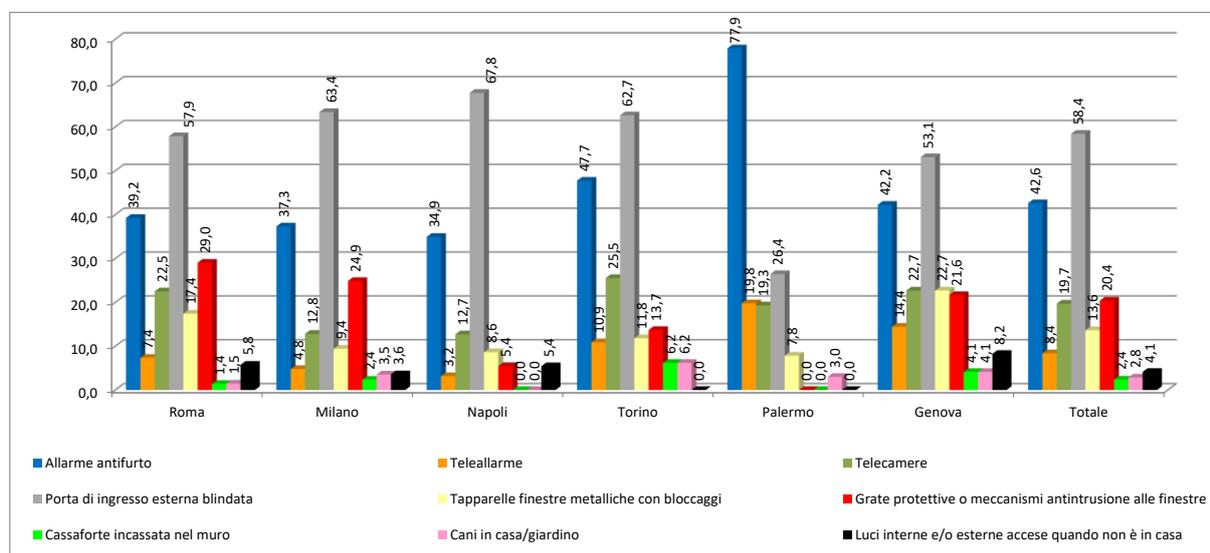


Quanto alla tipologia degli immobili di residenza il 47,8% di chi vive in una villa con più appartamenti e il 32,5% di chi vive in una villa a schiera hanno adottato misure di protezione antintrusione di terzi nella propria abitazione a fronte del 20,8% che vive in una villa singola e il 20,2% che vive in un appartamento all'interno di una palazzina, dove i valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati precedentemente; infatti, l'Indagine 2015 riferita al biennio 2013-2014 rilevava lavori in appartamenti per un 59,1%.

Tra coloro che hanno preso provvedimenti il 58,4% ha scelto la porta blindata, il 42,6% l'allarme antifurto; scendono notevolmente le percentuali per le grate protettive (20,4%), le telecamere (19,7%), le tapparelle con bloccaggi (13,6%) e il teleallarme (8,4%); infine, agli ultimi posti vi sono le luci interne/esterne accese (4,1%), i cani da guardia (2,8%) e la cassaforte (2,4%). Tra le città spiccano Napoli, Milano e Torino per le porte blindate; per l'allarme antifurto spicca notevolmente Palermo, seguita da Torino; Roma, Milano e Genova si affidano più delle altre città alle grate protettive; Torino, Genova e Roma hanno installato le telecamere; mentre per il teleallarme primeggiano Palermo, Genova e Torino (*graf. 8*).

GRAFICO 8

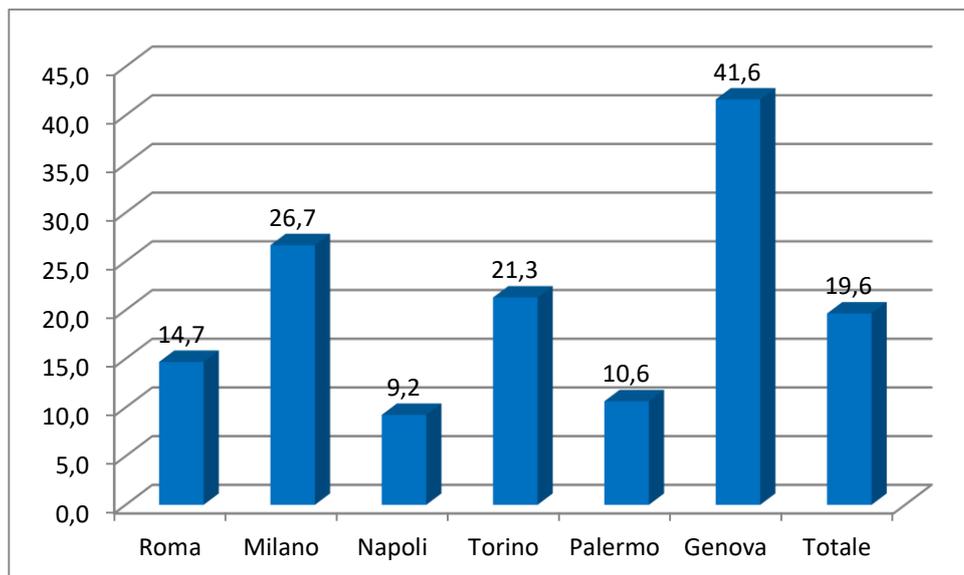
TIPOLOGIA DI MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NELLE ABITAZIONI (val. %)



Per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, il 19,6% ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015 riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009.

A livello di singole città c'è da notare il picco di Genova (41,6%) e superano la media nazionale anche Milano (26,7%) e Torino (21,3%)% (graf. 9).

GRAFICO 9
STIPULA POLIZZE IN CASO DI FURTO
(val. %)

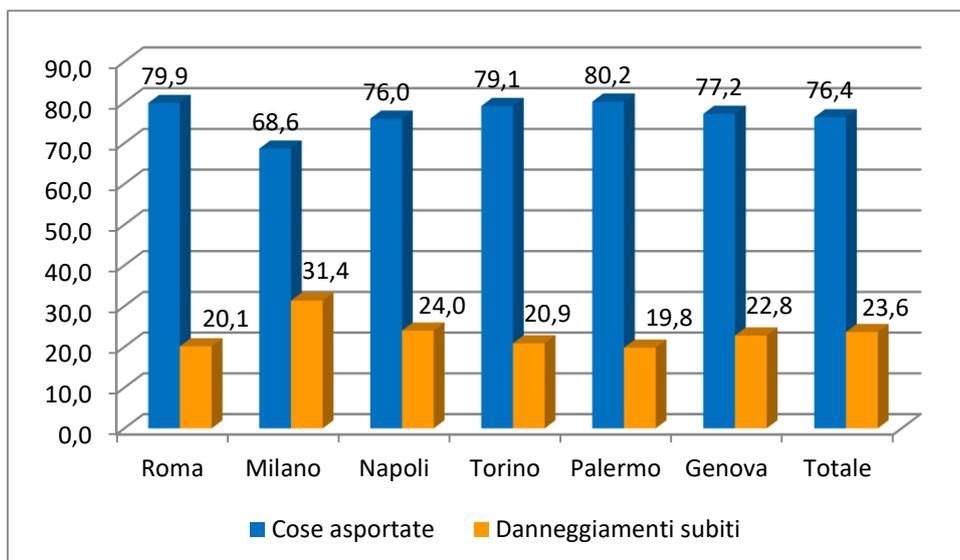


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Al quesito “Ha mai subito un furto in casa?” il 20,1% ha risposto in modo affermativo; tale percentuale sale al 24,7% a Milano e al 21,7% a Roma, mentre scende al 19,7% a Napoli, al 17,8% a Torino e al 15,8% a Genova; fanalino di coda è Palermo col 10,5%.

Quanto ai danni maggiori subiti, per il 76,4% sono state le cose asportate e per il restante 23,6% i danneggiamenti veri e propri. A livello di singole città la situazione è abbastanza omogenea, fatta eccezione per Milano dove è decisamente elevata la quota di chi ha affermato che i danni economici più elevati sono stati causati dai danneggiamenti (31,4%) (graf. 10).

GRAFICO 10
I MAGGIORI DANNI ECONOMICI IN CASO DI FURTO DOMESTICO
(val. %)

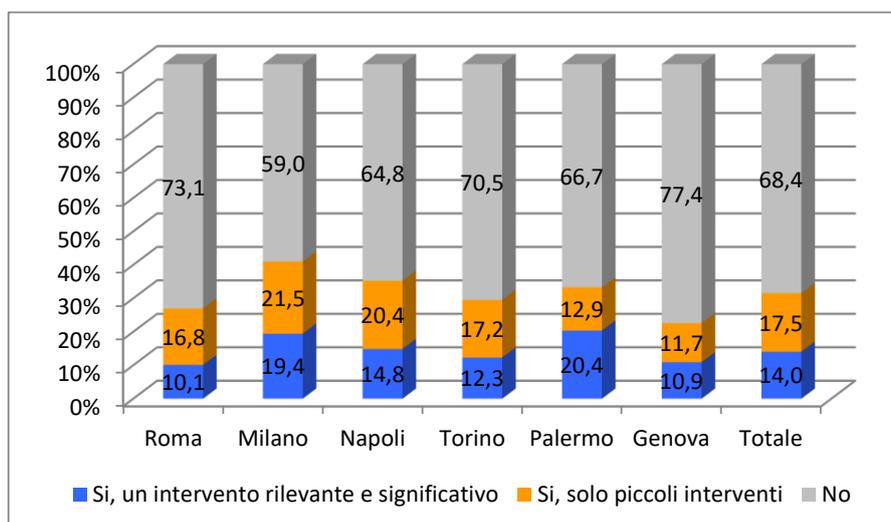


Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Infine, alle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è stato anche chiesto se, nel proprio condominio, fossero stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile ed effettivamente un 14% ha affermato che sono stati effettuati lavori rilevanti e significativi e un 17,5% ha risposto di sì ma solo per piccoli interventi. Dall'analisi delle sei città è emerso che Roma e Genova sono quelle con la quota più alta di famiglie che hanno affermato che nel loro condominio non è stato effettuato alcun tipo di intervento; viceversa, a Palermo e Milano è alta la percentuale di chi ha dichiarato che si è intervenuti in maniera rilevante; infine, a Milano e Napoli è sopra media chi ha asserito che sono stati effettuati solo piccoli interventi (*graf. 11*).

GRAFICO 11

ADOZIONE DI MISURE DI PROTEZIONE NEI CONDOMINI (val. %)



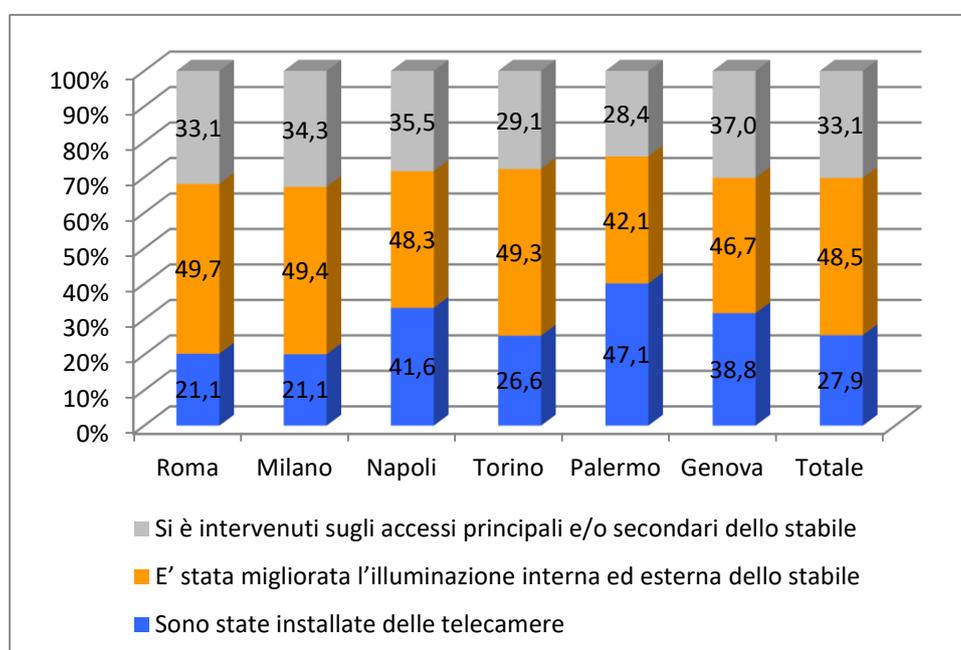
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Ai residenti dei condomini in cui sono stati effettuati degli interventi è stato chiesto ancora come si è intervenuti ed è emerso che nel 48,5% dei casi è stata migliorata l'illuminazione interna ed esterna dello stabile, nel 33,1% si è intervenuti sugli accessi principali e/o secondari; infine nel 27,9% sono state installate delle telecamere. A Roma e Torino si è puntato prevalentemente sull'illuminazione interna ed esterna, a Milano si è intervenuti sugli ingressi; a Napoli e Genova sono state installate telecamere e si sono messi in sicurezza gli ingressi; mentre Palermo spicca per l'installazione di telecamere (*graf. 12*).

GRAFICO 12

TIPOLOGIA DI MISURE DI PROTEZIONE ADOTTATE NEI CONDOMINI

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

5. Conclusioni

Secondo l'Indagine **Tecnoborsa** 2017 le famiglie che vivono nelle sei principali città italiane si sentono più sicure del passato riguardo ai possibili pericoli che potrebbero verificarsi nelle zone in cui risiedono, rispetto al rischio di intrusioni dall'esterno e, infatti, il valore è decisamente in crescita rispetto alla precedente Indagine 2015. In particolare, chi vive in centro, semi-periferia o fuori città sembra avvertire una maggiore tranquillità.

Sempre rispetto al 2015 quel che preoccupa maggiormente, contrariamente al passato, è il furto, mentre la rapina, che una volta era al primo posto, ora è passata in secondo piano; infine, i danneggiamenti restano al terzo posto.

Inoltre, c'è da rilevare che, dal confronto dell'Indagine 2017 con quella 2015, la quota di coloro che hanno dichiarato di aver adottato misure di protezione per la propria casa è scesa di circa 37 punti percentuali. La motivazione di gran lunga dominante per cui le famiglie non hanno ritenuto necessario effettuare interventi protettivi è stata la mancanza di bisogno, dettata da una relativa tranquillità; al secondo posto, ma con uno stacco notevolissimo, è stata dichiarata un'intenzione futura; infine, i costi troppo elevati hanno frenato una piccola percentuale degli intervistati.

Quanto alla tipologia degli immobili di residenza chi vive in una villa con più appartamenti e chi vive in una villa a schiera sono stati coloro che hanno adottato maggiori misure di protezione antintrusione di terzi nella propria abitazione, a fronte di chi vive in una villa singola o in un appartamento all'interno di una palazzina, dove si può segnalare che i valori più bassi sono dovuti anche ai forti interventi effettuati in passato; infatti, l'Indagine 2015 riferita al biennio 2013-2014 rilevava lavori in appartamenti per un 59,1%.

Invece, per quanto riguarda le polizze assicurative in caso di furto, circa un quinto degli intervistati ha risposto affermativamente, valore che si è quasi raddoppiato rispetto all'Indagine 2015, riavvicinandosi approssimativamente ai valori del 2009. In effetti, un quinto delle famiglie italiane che vivono nelle sei grandi città dichiarano di aver subito un furto in casa e, tra i danni maggiori, denunciano ad ampia maggioranza i beni asportati, seguiti dai danneggiamenti veri e propri.

Infine, andando a indagare sulle famiglie che vivono in appartamenti condominiali è emerso che, nel proprio condominio, sono stati eseguiti interventi mirati alla sicurezza antintrusione dello stabile e si è trattato sia di lavori rilevanti e significativi così come di piccoli interventi. In circa la metà dei casi è stata migliorata l'illuminazione interna ed esterna dello stabile; in secondo luogo si è intervenuti sugli accessi principali e/o secondari; infine, sono state installate delle telecamere per la videosorveglianza.

Nota metodologica

Indagine basata su un campione statisticamente rappresentativo dell'universo di interesse, stratificato come secondo i seguenti criteri:

- Comuni con oltre 500.000 abitanti: (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo);
- Tipologia di famiglia: n. 3 classi (famiglie uni personali, coppie con figli, coppie senza figli).

Al fine di rappresentare in modo più efficiente il segmento della popolazione che aveva svolto almeno una transazione immobiliare nel corso dell'ultimo biennio (2015-2016), incrociato per Grande Comune e Tipologia di famiglia, il campione è stato caratterizzato da un sovra-campionamento a due stadi (n. 584 casi in totale) sul Numero di Transazioni

Normalizzate (NTN) rispetto alla quota di proprietà compravendita, sulla base dei dati contenuti nel “Rapporto Immobiliare 2016 “Residenziale” – Agenzia del Territorio”.

Il campionamento adottato è stato un campionamento di tipo disproporzionale a doppio stadio stratificato per città e tipologia familiare. Al primo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle non costanti, stratificato per le sei città oggetto dell'indagine, raggruppate per “fascia” di città.

Al secondo stadio il sub-campione è stato costruito di tipo disproporzionale a celle costanti all'interno di ogni fascia di città e tipologia familiare.

Numerosità campionaria complessiva: 2.052 interviste.