

RICERCA BANKITALIA-CENSIS-NOMISMA

Per i giovani la «casa» è quella dei genitori

Difficile essere autonomi ora si cerca l'abitazione da condividere con amici

di **Evelina Marchesini**

● Millenials italiani in cerca di una casa che non c'è. Se in Europa più di 50 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni vivono da soli o convivono, su un totale di 97 milioni, in Italia la percentuale dei ragazzi che vive con i genitori è del 62,5%, contro una media europea del 48% e un 32% negli Stati Uniti. Così che se i giovani italiani si dovessero allineare alla media europea avremmo una domanda di almeno un milione di alloggi, per la maggior parte nei capoluoghi. Capoluoghi nei quali peraltro il patrimonio di case vuote è di 1,8 milioni. Questi i dati emersi da una serie di ricerche presentate ieri in Banca d'Italia a Roma per il convegno "Verso la casa-taxi? La **domanda abitativa** dei giovani".

Le motivazioni dell'anomala situazione abitativa italiana sono ampiamente illustrate nelle relazioni di Banca d'Italia e di Censis/Nomisma e risiedono nella cultura del Paese, nella crisi economica, nell'incertezza del futuro, nella disoccupazione. «Ma va sottolineata la mancanza di alloggi adatti ai giovani o alle coppie: alloggi piccoli, collocati in zone urbane di qualità - sottolinea Mario Breglia, presidente di Sidief-. Case che rispondono alle esigenze di consumatori attenti come i giovani, cioè con risparmio energetico, realizzate con

materiali compatibili, con reti e impianti eccellenti. Soprattutto case in locazione e non solo in vendita. E a canoni compatibili con i redditi attuali». Insomma, case che oggi nel nostro Paese praticamente non esistono e dove il monolocale in città rappresenta una parte esigua (e comunque cara) dell'offerta di abitazioni, sia in vendita sia in affitto.

I giovani in Italia sono in ogni caso pochi: con appena il 16,4% quella italiana è la percentuale più bassa, tra i Paesi dell'Unione, di giovani tra 20 e 34 anni. La media della Ue a 28 Paesi si attesta infatti oltre 2 punti più in alto, secondo il report "I giovani e la casa" di Censis e Nomisma, presentato ieri. Altro dato significativo per comprendere l'evoluzione giovanile è quello relativo agli studi. Se ormai il 90% conclude l'istruzione secondaria, siamo sempre più fanalino di coda per quanto riguarda gli studi universitari: in Italia solo il 25,3% dei giovani tra i 30 e i 34 anni ha completato l'istruzione terziaria, contro il 47,8% del Regno Unito, il 45,1% della Francia, il 40,9% della Spagna. A ciò si associa l'altissimo livello di disoccupazione, con circa il 40% dei 25-34enni senza lavoro, così che il 32% dei ragazzi in questa fascia di età non studia e non lavora. Allarmante anche la situazione reddituale dei giovani italiani, tanto che il Report citato arriva a dire che «Le incertezze economiche, laddove tendono a frenare le scelte di vita, in alcuni casi estremi tendono a divenire veri e propri limiti alla sopravvivenza, arrivando ad esporre le giovani generazioni al rischio di povertà, deprivazione e disagio abitativo soprattutto in presenza di figli piccoli già nella prima fase del ciclo di vita familiare». Attualmente a sopperire sono le famiglie di origine, tanto che secondo

Nomisma, sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione, nel 2016 ben il 48,6% ha come motivazione la seconda casa per uso familiare.

Ma cosa cercano dunque i giovani? Posto che la priorità è il lavoro, secondo una serie di focus group emerge che tra i giovani prevale l'esigenza di una casa come servizio, dove la dimensione e la stabilità passano ad una fase successiva della vita. Insomma, la «casa-taxi» che ha dato titolo al convegno. Una casa dove i fattori della giusta location e del costo sono i driver della domanda, piccole dimore a 300 euro al mese circa facilmente raggiungibili con mezzi pubblici. «In Italia ci sono molte case vuote e grandi - spiega Breglia - i monocalci sono solo l'8% del mercato e i giovani sono obbligati a prendere in affitto case piuttosto grandi e vivere in condivisione. Una situazione che sarebbe risolvibile, per esempio convertendo immobili, anche di proprietà pubblica, non utilizzati. Ci sono esempi isolati di iniziative private, che vanno bene ma ancora a livello artigianale».

Qualcuno inizia infatti a prendere in affitto case grandi, le ristruttura per renderle adatte ai giovani ricavandone camere singole e servizi in comune e affitta poi i singoli spazi. «Ma questo lavoro lo potrebbero fare gli operatori istituzionali - aggiunge Breglia - soprattutto oggi che i mercati finanziari non rendono praticamente nulla e il rendimento del residenziale è comunque interessante. Anche se il freno restano la normativa sugli sfratti e il trattamento fiscale». L'esempio a cui guardare, secondo Breglia, è il mercato tedesco, dove la maggiore società di gestione immobiliare possiede, da sola, oltre un milione di case a reddito.

Dove abitano i giovani

Valori percentuali nella fascia di età 18-34 anni

PAESE	CON I GENITORI	MATRIMONIO/ CONVIVENZA	SOLI/COABITAZ. CON AMICI
Danimarca	19,7	32,6	41,9
Finlandia	20,1	36,1	38,6
Francia	36,5	31,4	26,5
Germania	42,8	26,4	25,1
Italia	62,5	19,0	13,7
Norvegia	22,9	36,9	34,2
Olanda	36,0	27,2	28,6
Regno Unito	34,3	29,0	22,3
Spagna	58,0	17,3	20,2
Ue28	48,1	24,0	20,3
Stati Uniti	32,1	31,6	14,3

Fonte: elaborazione Sidief su fonti varie

