

## Domanda di 1 mln di case con i giovani in condizione di andare a vivere da soli

**P**er i loro genitori è stata il luogo della stabilità e della crescita dei figli, ma per i trentenni di oggi, nell'epoca fluida del lavoro precario, la casa è sempre più un servizio, uno strumento di passaggio, una sorta di 'casa taxi'. Parte da qui, dal rapporto tra i giovani e la casa, la chiave di lettura per riflettere su come ristrutturare il patrimonio immobiliare italiano, ma anche per far ripartire il mercato.

Proprio i 'bamboccioni' che ancora vivono a casa con i genitori, infatti, se andassero a vivere da soli genererebbero una domanda di almeno un milione di alloggi. Il tema è stato al centro di un convegno sulla domanda abitativa dei giovani organizzato dalla Banca d'Italia e Sidief (Società di iniziative edilizie e fondiari), da cui è emersa soprattutto la necessità di rendere più fluido il mercato degli affitti.

Per molti 'millennials', infatti, l'affitto (se non addirittura la convivenza con i genitori) non rappresenta un'opzione ma un obbligo — evidenzia uno studio Censis-Nomisma —: la componente in affitto ammonta al 35% per la fascia di popolazione ai di sotto dei 35 anni e ai 18% sul totale.

A pesare sulla scelta tra affitto e proprietà ci sono soprattutto le condizioni economiche dei giovani, che determinano anche la difficoltà di accesso ai mutui: la quota di famiglie under 25 che ha fatto domanda di mutuo nei primi sei mesi del 2016 è di appena il 2,1%, nella fascia 25-24 anni è calata negli anni fino ad assestarsi al 24,7%, a fronte del 36,1% delle famiglie di 35-44 anni.

Ma accanto ai giovani che riescono ad andare a vivere soli, ci sono quelli che sempre più a lungo restano con mamma e papà.

La permanenza nella famiglia di origine, infatti, tende a prolungarsi: in Italia il 62,5% dei giovani tra 18 e 34 anni vive ancora con i genitori (a fronte del 48,1% della media europea); e ci collochiamo in fondo alla classifica europea, davanti

solo a Slovacchia e Croazia, anche per l'età media in cui si lascia la famiglia di origine (31,2 anni per gli uomini e 28,9 per le donne).

Ma se i giovani italiani si dovessero allineare alla media europea avremmo una domanda di almeno un milione di alloggi — hanno evidenziato Bankitalia e Sidief — e questo genererebbe 4 miliardi di euro annui di canoni e un mercato dei servizi da 400 milioni di euro l'anno.

Per risolvere il problema della forte carenza di soluzioni abitative per gli 11 milioni di giovani tra 18 e 34 anni, secondo **Confedilizia** è necessario «rilanciare l'affitto, soprattutto a canone calmierato, rimuovendo gli ostacoli specie di ordine fiscale che ne bloccano lo sviluppo».

«Il futuro è sicuramente residenziale ed è sicuramente in affitto», ha aggiunto il presidente di Assoimmobiliare Aldo Mazzocco.

Più in generale, per far fronte ai problemi del comparto immobiliare, il ministro degli affari regionali Enrico Costa, intervenuto al 'Re Meeting tra industria immobiliare e istituzioni', promosso da Assoimmobiliare, che si è svolto a Roma, ha indicato l'importanza di «sviluppare ulteriormente la riflessione intorno a soluzioni sostenibili e innovative per il futuro dello stock immobiliare, pubblico e privato, nei Comuni medio-piccoli e periferici».

In Italia, infatti, ha precisato il viceministro alle Infrastrutture e Trasporti, Riccardo Nencini, «sta cambiando l'esigenza abitativa, c'è bisogno di qualificare l'esistente venendo incontro ai cambiamenti demografici intercorsi e alla nuova mobilità».



### «Ripresa immobiliare»

Prosegue, «pur se ancora con qualche incertezza», la ripresa del ciclo del mercato immobiliare. Lo sottolinea Bankitalia nel Bollettino economico di ottobre. Nei mesi primaverili, spiega Via Nazionale, «il numero di compravendite di abitazioni ha accelerato al 6,4 per cento (da 5,7), collocandosi sui livelli più elevati dalla fine del 2011».



In Italia il 62,5% dei giovani tra 18 e 34 anni vive ancora con i genitori a fronte del 48,1% della media europea

Per molti under 35 l'affitto (se non addirittura la convivenza con i genitori) non è un'opzione ma un obbligo come evidenzia uno studio Censis-Nomisma

