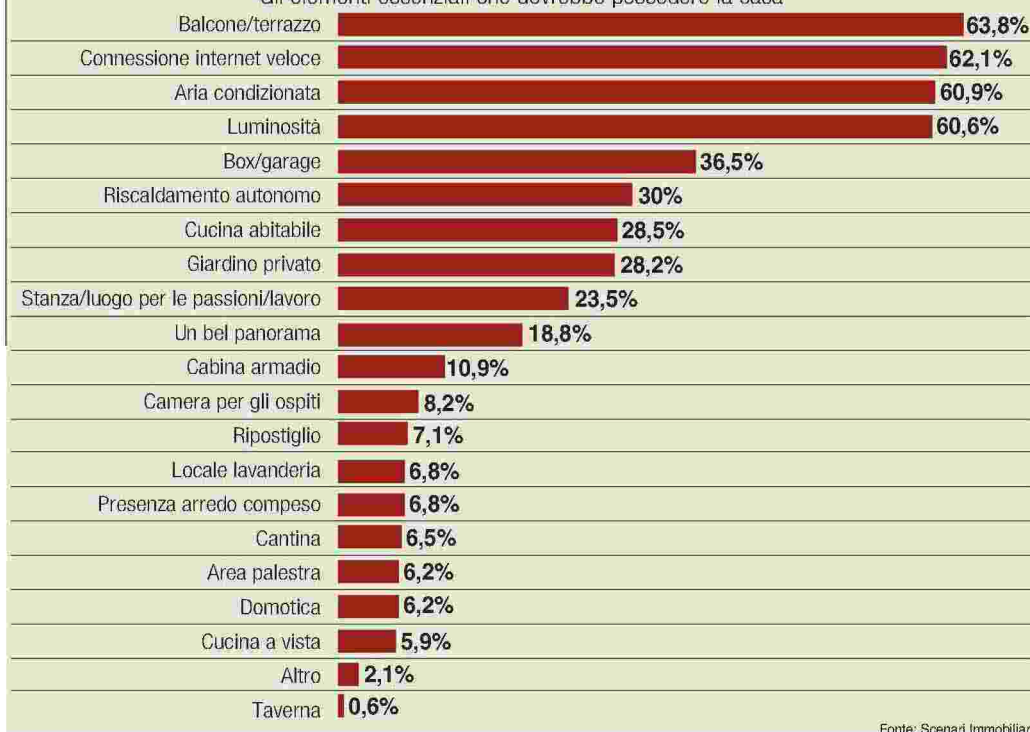


*Trend Sono 2 milioni gli under 35 in cerca di un'abitazione. Ecco che cosa vogliono*

# UNA CASA PIÙ GIOVANE

## I giovani e l'abitazione

Gli elementi essenziali che dovrebbe possedere la casa



Fonte: Scenari Immobiliari

di Teresa Campo

**E'** uno dei temi più dibattuti del momento: come deve essere la casa del futuro? E quindi, come la vogliono e immaginano i giovani, la classe under 35, quella che di fatto andrà ad abitarla? Se lo chiedono sviluppatori, intermediari e immobiliari in genere oltre che amministratori di città e regioni, alle prese anche con il grande tema della rigenerazione urbana, anche questa, come le nuove costruzioni, chiamata a rispondere alle nuove esi-

genze. I numeri in gioco del resto sono significativi: «Sono quasi sette milioni i giovani che vivono ancora con genitori, ma almeno due milioni cercano una casa da acquistare o da affittare», ha sottolineato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in occasione della presentazione della guida «Casa e Giovani» realizzata da Notariato e Confedilizia. [ù](#)

**Si tratta di una cifra** notevole considerando che le compravendite di abitazioni degli ultimi due anni si aggirano intorno a quota 700 mila l'anno. Ma non solo: la

platea di giovani a caccia di case è in crescita: «Negli ultimi dieci anni la quota di acquirenti sotto i 34 anni sul totale compravendite di alloggi è passata dal 20% a oltre il 26%, arrivando a quasi 200mila compravendite solo nel 2022», ha infatti aggiunto Breglia, «complice sicuramente il calo dei tassi di interesse e le agevolazioni pubbliche, che almeno fino a qualche mese fa hanno dato impulso al mercato». Ma complice anche un deciso cambio culturale.

(continua a pag.76)

(segue da pag. 75)

**Fino a poco tempo fa c'era chi era pronto a scommettere che, specie tra i giovani l'affitto avrebbe soppiantato l'acquisto della casa, come avviene in molti paesi esteri, Germania in primis. La realtà invece non sembra andare in questo senso, o almeno non dappertutto, anche per effetto della pandemia.** «La spinta verso il cambiamento e la novità, anche sul fronte abitativo, è superata dal desiderio di restare ancorati alle radici. Fatta eccezione per chi abita o pensa di abitare a Milano o Roma», prosegue Breglia. Secondo un recente sondaggio, la maggioranza degli intervistati non cerca infatti un radicale cambio di residenza, scegliendo di restare nella città in cui vive attualmente, o quantomeno nella stessa provincia e regione: a voler rimanere è il 54% degli intervistati nella fascia 18-25 anni (il 25% vorrebbe vivere in un'altra città ma in Italia e il 21% in una città all'estero), percentuale che sale al 64% nella fasce 25-30 (mentre scendono al 19% e al 17% le altre due voci) e 26-35 anni, dove sale però al 23% la voglia di un'altra città italiana mentre crolla al 13% il desiderio di espatrio. Nasce anche da qui l'interesse dei

giovani, e anche dei loro genitori, verso l'acquisto, il desiderio per una casa di proprietà. A meno di poter accedere, attraverso la locazione, a un bene che offra qualità e servizi specifici: in questo caso oltre il 40% degli intervistati sceglierebbe la locazione, purché fornita da una società specializzata, che di fatto la gestisce.

**Ma qual è oggi la casa ideale dei giovani? Quali le caratteristiche che non possono mancare?** «Come emerge da una nostra recente indagine a livello nazionale, è chiaro il desiderio dei giovani di una casa spaziosa, luminosa e con una dose limitata di domotica», spiega ancora Breglia. In realtà molti di questi requisiti sono comuni un po' a tutti, specie dopo il Covid e dopo l'avvento dello smart working che, costringendo gli italiani a vivere maggiormente tra le mura di casa, ne hanno rivelato anche i limiti. Da qui il forte interesse per spazi all'aperto, come balcone e terrazzo (giudicati essenziali dal 63,8% degli intervistati) oppure giardino privato (28,2%) e per spazi più ampi (anche condominiali). Altre caratteristiche e desiderata sono però più specifiche della fascia d'età più giovane. A cominciare dal tramonto dell'open space. La maggioranza degli intervistati a un monolocale di 30-40 metri qua-

dri accessoriato con spazi flessibili e arredi multifunzionali preferisce un bilocale da 45-55 metri quadrati, meno flessibile ma con una netta divisione tra la zona giorno e la zona notte. Per il resto vengono considerati irrinunciabili connessione internet veloce (62,1% delle risposte), aria condizionata (60,9%), luminosità (60,6%). Sempre nelle prime posizioni, ma con percentuali dimezzate, le richieste per box o posto auto (36,5%), riscaldamento autonomo (30%), cucina abitabile (28,5%). E tra il 10 e il 20% delle richieste si collocano stanza in più, vista panoramica e cabina armadio. A sorpresa invece preferenze sotto il 6-7% riscuotono lavanderia, arredo incluso, domotica e cucina a vista. Nette anche le caratteristiche che deve avere il condominio in cui si trova l'appartamento. A cominciare dal ritorno della portineria (50,5%), seguita da spazi per consegne a domicilio e shopping online (41%), area fitness/wellness (39,2%), mentre con percentuali più ridotte compaiono servizi di sicurezza (34,2%), parcheggio bici (29,8%), piscina condominiale (28,9%), colonnina elettrica (27,7%), wi-fi condominiale (22,8%). Addirittura sotto il 20% sono infine le richieste per disponibilità di bike e car sharing (16,7%), spazi per il

coworking (13,1%), servizio di baby sitter condiviso (12,5%). La voglia di casa dei giovani, in acquisto o in affitto che sia, non può però prescindere da informazioni e conoscenza per quanto riguarda in primo luogo tutti gli aspetti contrattuali, fiscali e di finanziamento. Proprio per rispondere a dubbi e domande nasce perciò la guida «Casa e Giovani», un vademecum pratico alla locazione e alla compravendita immobiliare, realizzato da Notariato e Confedilizia per accompagnare e orientare le giovani generazioni nella scelta della soluzione abitativa più adeguata alle proprie esigenze. Disponibile gratuitamente sul sito del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) e di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), il vademecum si articola in due sezioni, la prima dedicata all'acquisto della casa e la seconda all'affitto. Attraverso una serie di domande semplici e intuitive viene affrontata una panoramica dei principali aspetti normativi e fiscali relativi alla compravendita immobiliare e alla locazione, come il preliminare di vendita, la conformità catastale, la regolarità urbanistica, i benefici prima casa, la gestione dell'abitazione principale, le conseguenze in caso di rivendita della prima abitazione, così come questioni legate ai diversi tipi di locazione (libera, agevolata, transitoria, turistica) e ai rapporti condominiali. (riproduzione riservata)

