SIDIEF
SOCIETÀ ITALIANA DI INIZIATIVE EDILIZIE E FONDIARIE

I giovani e la casa

La generazione dei Millennials di fronte alla questione abitativa

Ottobre 2016

Ricerca realizzata da

CENSIS

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

Indice

Premessa 3

1. Un quadro critico 5
1.1. Un segmento con ridotto peso demografico 5
1.2. Più scolarizzati che mai, ma meno qualificati che nel resto della Ue 11
1.3. Tenuti alla porta del mondo del lavoro 13
1.4. Ancora a casa 18

2. Le condizioni socio-economiche e abitative dei giovani 21
2.1. La capacità reddituale e di risparmio 21
2.2. La condizione abitativa delle famiglie under 35 24
2.3. Il mercato immobiliare e i giovani 29

3. I focus group nelle 4 città 34
3.1. Il lavoro innanzi tutto 34
3.2.Percorsi differenziati verso l'autonomia abitativa 36
3.3. Le modalità di ricerca e i criteri di preferenza 37
3.4. Il rapporto con l'alloggio: la casa come servizio 39
3.5. Vorrei ma non posso 41

Premessa

Nel 2015 Sidief ha promosso una ricerca dal titolo “Investire nella casa,” realizzata in collaborazione con Censis e Nomisma, e centrata sulla necessità di creare le condizioni per rilanciare gli investimenti nel settore locativo in Italia.

Tra i vari temi toccati, quello relativo al rapporto nuovo e problematico tra giovani e abitare, aveva un ruolo rilevante. Volendo dare un seguito al ragionamento avviato, nel 2016 Sidief ha promosso, sempre con Censis e Nomisma, un approfondimento su questo specifico aspetto della più generale questione abitativa.

Il focus è chiaramente sui cosiddetti “Millennials”, una generazione che presenta, rispetto alle precedenti, alcune caratteristiche distintive: cresciuti con le nuove tecnologie, fortemente scolarizzati, decisamente aperti al mondo (soprattutto all’Europa), ma anche segnati dagli anni della grande crisi, con prospettive di inserimento nel mondo del lavoro molto problematiche e comunque caratterizzate da una precarietà che appare ormai un dato quasi strutturale. Il peggioramento del tasso di occupazione dei giovani italiani connesso alla crisi rappresenta per molti versi un dramma che appare sostanzialmente sottovalutato.

Elemento certamente peggiorativo di tale scenario, non solo in Italia, è il tema dell’accesso alla casa nel contesto delle grandi città, che in quanto cuore dell’economia dei servizi sempre più attraggono giovani con profilo formativo elevato, ma che, a causa dello squilibrio domanda/offerta, presentano canoni di locazione e prezzi di acquisto degli alloggi non in linea con le capacità economiche dei soggetti. Ciò concorre, in assenza di robuste politiche abitative, al ritardo con cui i giovani italiani si rendono indipendenti dalla famiglia di origine dal punto di vista residenziale rispetto ai paesi del centro-nord Europa.

A differenza delle generazioni precedenti, la tradizionale meta della proprietà abitativa, appare per molti un’utopia. Del resto i giovani scontano una notevolissima debolezza sia sul fronte dell’accesso al credito che su quello della capacità di risparmio. Ancora una volta la principale risorsa resta l’eventuale mobilitazione di un sostegno da parte della famiglia di origine.

Per poter inquadrare meglio il tema la ricerca si articola in tre sezioni principali:

- nella prima vengono sinteticamente richiamati, attraverso una serie di dati generali, i fattori strutturali che caratterizzano l'attuale condizione giovanile in Italia: numerosità, dinamiche demografiche, processi formativi, accesso al lavoro, percorsi di autonomizzazione;
- nella seconda viene brevemente analizzata la condizione reddituale dei giovani e la capacità di risparmio rispetto alle altre generazioni in funzione della condizione abitativa. Infine, viene proposta un'analisi congiunturale sulle propensioni dei giovani verso il mercato immobiliare sia in proprietà che in affitto;
- nella terza si rende conto degli esiti di una specifica indagine di campo effettuata attraverso appositi focus group, tecnica di rilevazione di tipo qualitativo basata sulla discussione guidata fra un piccolo gruppo di persone, focalizzata su un argomento che si vuole indagare in profondità. Tra maggio e giugno Censis e Nomisma, colo supporto di Sidief, hanno realizzato 4 focus group a Roma, Milano, Bologna e Bari coinvolgendo 35 giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni.

Il testo della ricerca vuole essere uno stimolo a prendere sul serio una questione fondamentale, che in una società fortemente senilizzata come quella italiana, rischia di essere sottovalutata.

I giovani rappresentano, naturalmente, una risorsa fondamentale per il futuro del Paese e dell'Europa: ma sono relativamente pochi, saranno prevedibilmente sempre di meno, e le loro istanze appaiono purtroppo ancora non sufficientemente presenti nell'agenda politica nazionale. In questo contesto, la casa rappresenta senza dubbio uno degli elementi chiave del problema.

1. Un quadro critico

Prima di entrare nel merito specifico delle questioni abitative, è indispensabile inquadrare in termini generali e molto sintetici il pianeta giovani in Italia.

Non si comprende infatti il modo con cui i giovani guardano alla tematica se non si tiene conto delle condizioni strutturali che caratterizzano la situazione dei cosiddetti Millennials. Nelle note che seguono vengono quindi presentati alcuni dati relativi al peso demografico dei giovani, ai percorsi formativi, all'occupazione ed ai tempi di permanenza nel nucleo di origine.

1.1. Un segmento con ridotto peso demografico

Che il nostro sia un Paese fortemente senilizzato è cosa nota. Ma forse non si ha sufficiente consapevolezza del fatto che siamo la nazione europea con la più bassa presenza di giovani.

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 (al 18,8%)(fig.1). Anche limitando l'analisi ai principali partner della vecchia Unione, troviamo la Spagna al 17,7%, Francia e Germania intorno al 18%, l'Olanda al 18,5%, l'Austria al 19,7%, la Svezia al 19,9% ed il Regno Unito addirittura al 20,2%.

La bassa percentuale attuale è l'esito di una dinamica demografica caratterizzata da un significativo restringimento delle classi di età giovanili. Negli anni Sessanta e Settanta il numero dei giovani 18-34 anni in Italia è rimasto sostanzialmente stabile, intorno ai 13 milioni. Negli anni Ottanta si è avuto un forte incremento, legato alla generazione del "baby boom" degli anni Sessanta che diventava grande: si è arrivati così nel 1990 a 14,8 milioni, per poi ridiscendere a 14 milioni nel 2000.

Negli anni Duemila il crollo: in 10 anni si è scesi a 11,6 milioni ed oggi in Italia vi sono poco meno di 11 milioni di giovani tra 18 e 34 anni. In 16 anni il Paese ha registrato quindi un calo del numero di giovani in questa fascia di età pari a circa 3 milioni, con una diminuzione del 21,6% (fig. 2).

Se guardiamo in particolare alla dinamica dell'ultimo decennio (2006-2016), un periodo in cui la diminuzione è stata dell'11,9%, vediamo che il decremento è stato particolarmente forte al Nord (-12,8%) e nel Mezzogiorno (-12,1%), più contenuto nelle regioni centrali (-9,1%) (tab. 1).

In prospettiva, stando alle stime sull'evoluzione della popolazione, nel 2030 in Italia il numero dei giovani dovrebbe scendere poco al di sotto della dimensione attuale, registrando dunque un ulteriore, ma molto contenuto, calo (-1,5%, con 170mila unità in meno).

Ma se dal dato nazionale si passa ad analizzare le singole dinamiche territoriali, si vede bene come dietro al dato a livello aggregato si celi ancora una volta un divario nord-sud invece molto significativo. Sempre stando alle previsioni, il decremento dei giovani si concentrerà tutto nel Mezzogiorno, che al 2030 dovrebbe addirittura contare quasi 700mila giovani in meno (-16,4%) (tab. 2).

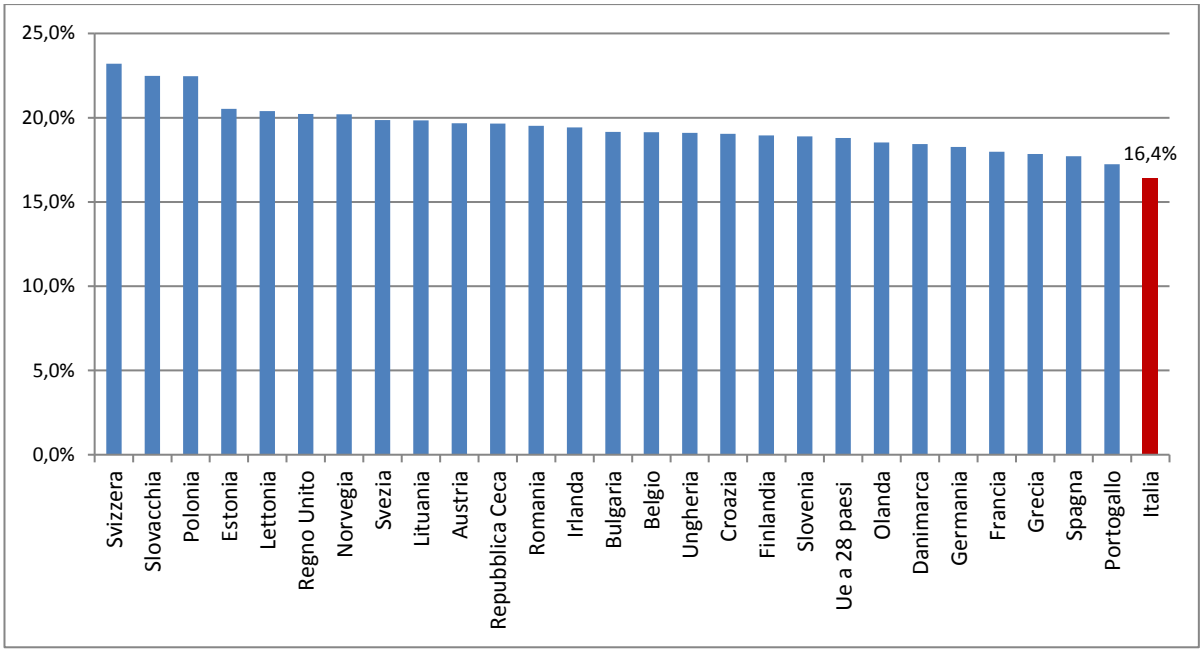
Di contro al Nord il numero dei giovani tornerà ad aumentare tanto che al 2030 la stima è di una crescita del 9,6%. Anche al Centro è previsto un parziale recupero (+3,8% al 2030).

In termini relativi, il peso dei giovani 18-34 anni sulla popolazione italiana, che era pari al 21,5% nel 2006, ed oggi è già sceso al 18% circa, si avvia ad attestarsi al 2030 al 17,4% (fig. 3). E' in atto quindi un cambiamento che riguarda soprattutto il Mezzogiorno, l'area tradizionalmente più giovane del Paese, dove ancora nel 2006 i giovani tra 18 e 34 anni rappresentavano il 23,5% della popolazione. Tale quota è ora scesa al 20,4% e nei prossimi anni tenderà progressivamente ad allinearsi col dato del centro-nord, scendendo al 2030 al 17,5%.

In Italia, quindi, la quota dei giovani continua a scendere mentre, di contro, il peso degli anziani tende fortemente ad aumentare. Gli over 65 anni erano circa il 20% nel 2006 (quindi meno dei giovani 18-34 anni), mentre nel 2016 sono il 22% della popolazione, e le stime al 2030 prevedono il superamento della quota del 26% (fig. 4).

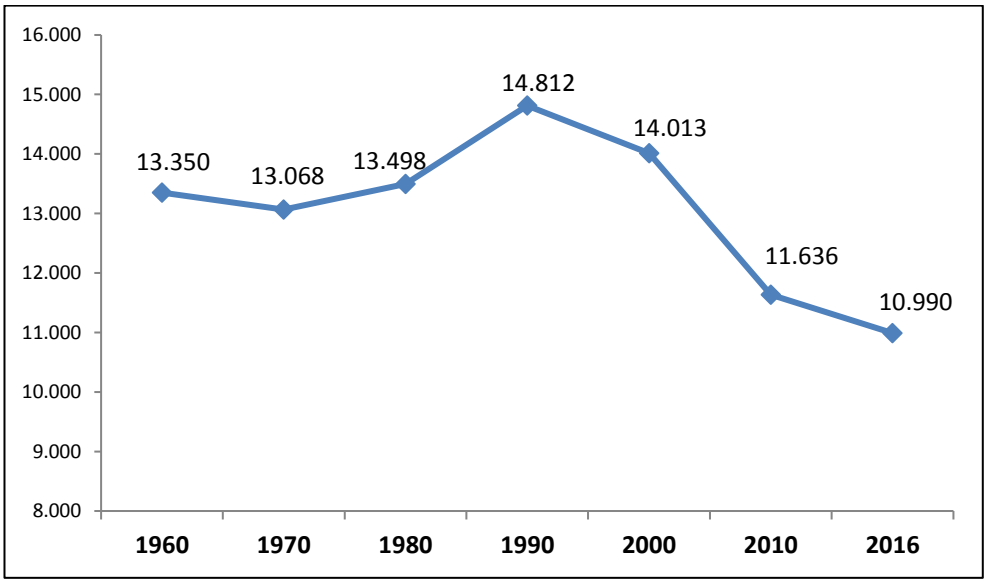
In un Paese che tende all'invecchiamento, conta e non poco l'apporto dell'immigrazione in termini di parziale bilanciamento: dei quasi 11 milioni di giovani 18-34 anni residenti in Italia, il 13,5%, cioè circa 1,5 milioni, sono stranieri (fig. 5). Un numero che, tuttavia, nel 2015 ha smesso di crescere, in relazione alla frenata dei flussi immigratori.

Fig. 1 - Quota di popolazione tra 20 e 34 anni al 2015 nei Paesi europei (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Fig. 2 - Andamento della popolazione residente di 18-34 anni in Italia - Anni 1960-2016* (v.a. in migliaia)



(*) Popolazione al 1° gennaio di ciascun anno

Fonte: elaborazione Censis sui dati Istat

Tab. 1 – Fascia di eta' 18-34 anni, andamento 2006-2016

	2006	2016	Var. 2006-16	
			v.a.	Val. %
Nord	5.342.415	4.657.530	-684.885	-12,8%
Centro	2.297.186	2.087.123	-210.063	-9,1%
Mezzogiorno	4.828.208	4.245.433	-582.775	-12,1%
Italia	12.467.809	10.990.086	-1.477.723	-11,9%

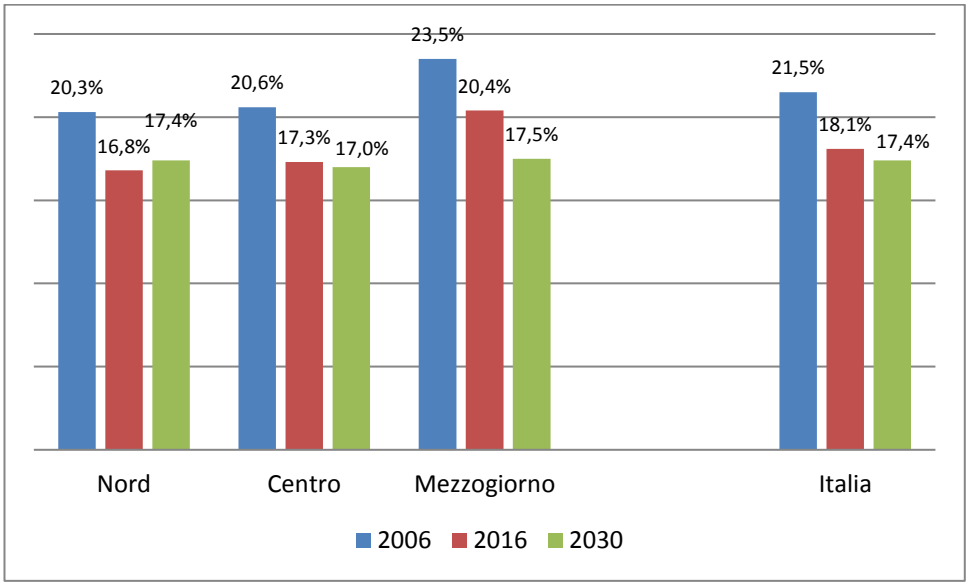
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 2 – Fascia di età 18-34 anni, stima dell'andamento 2016-2030

	2016	2030*	Var. 2016-30	
			v.a.	Val. %
Nord	4.657.530	5.106.420	448.890	9,6%
Centro	2.087.123	2.166.517	79.394	3,8%
Mezzogiorno	4.245.433	3.548.101	-697.332	-16,4%
Italia	10.990.086	10.821.038	-169.048	-1,5%

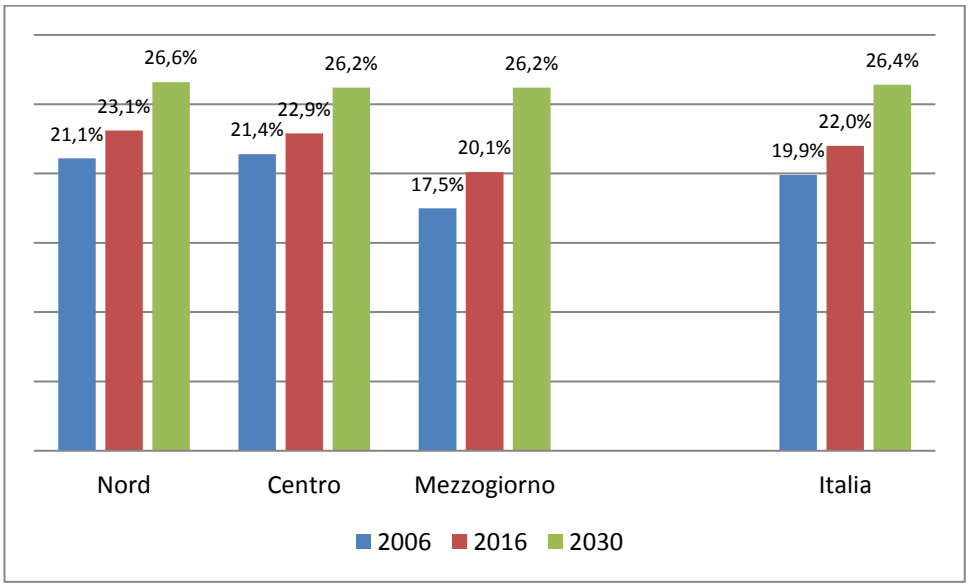
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat
*stima

Fig. 3 - Quota della fascia 18-34 anni sul totale della popolazione al 2006, 2016 e stima al 2030 (val.%)



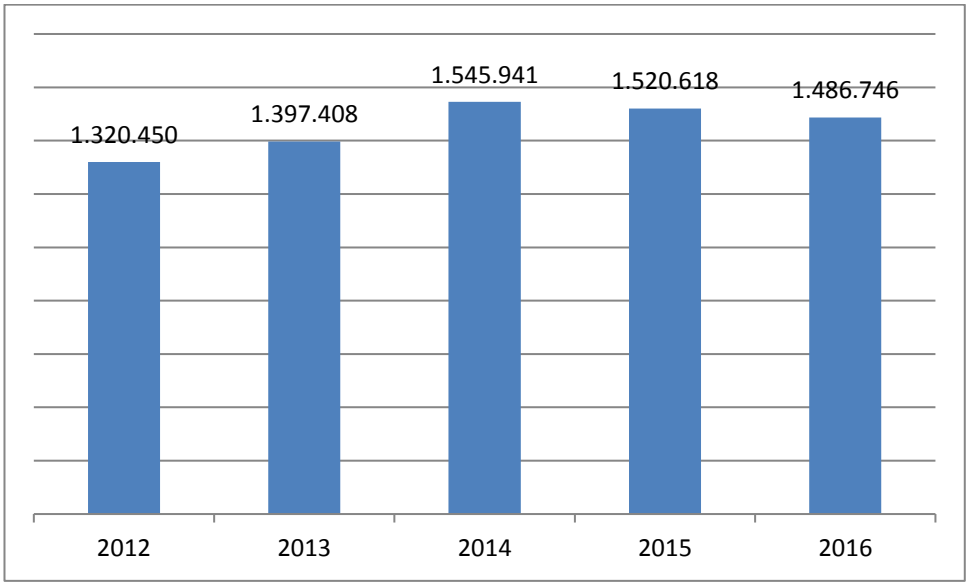
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 4 - Quota della fascia di età 65 anni ed oltre sul totale della popolazione al 2006, 2016 e stima al 2030 (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 5 - Andamento 2012-2016 del numero dei residenti stranieri 18-34 anni in Italia (dati al 1 gennaio di ogni anni)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

1.2. Più scolarizzati che mai, ma meno qualificati che nel resto della Ue

Certamente i giovani italiani non sono mai stati così scolarizzati, in termini complessivi. Infatti negli ultimi decenni l'accesso al sistema formativo si è ampliato fortemente e la permanenza nel sistema scolastico (a parità di età), è aumentata in misura rilevante.

La tabella 3 mostra la crescita del tasso di scolarizzazione in Italia negli ultimi 35 anni. Per la scuola secondaria superiore siamo ormai a percentuali di partecipazione superiori al 90% della popolazione della fascia di età corrispondente. Nel caso dell'Università la crescita ha riguardato soprattutto la partecipazione femminile, che oltre a recuperare lo svantaggio iniziale, a partire dagli anni Novanta ha registrato un divario positivo rispetto agli uomini che oggi si attesta sui 12 punti (44,7% contro il 32,7% degli uomini).

Tuttavia si registra ancora un gap di qualificazione dei giovani italiani, in rapporto ai coetanei degli altri paesi europei. L'Italia si colloca infatti in fondo alla classifica Ue per quanto riguarda la quota di giovani tra 30 e 34 anni che hanno completato con successo percorsi di istruzione terziaria: da noi sono appena il 25,3% contro una media della Ue a 28 paesi pari al 38,7% (fig. 6). E' forte la distanza con i principali partner europei: con il 47,8% del Regno Unito, il 45,1% della Francia, il 40,9% della Spagna.

Il ritardo italiano dipende dal più basso tasso di ingresso negli studi universitari a ridosso della conclusione delle scuole secondarie, ma anche dalla più bassa probabilità di concludere gli studi terziari una volta avviata una carriera a livello universitario.

Ad incidere su entrambi gli aspetti sono anche le caratteristiche dell'offerta formativa terziaria, in cui, rispetto ad altri paesi europei, risultano pressoché assenti percorsi di studio brevi e professionalizzanti. Non stupisce peraltro che gran parte degli abbandoni si concentrano tra coloro che provengono dagli istituti tecnici e professionali.

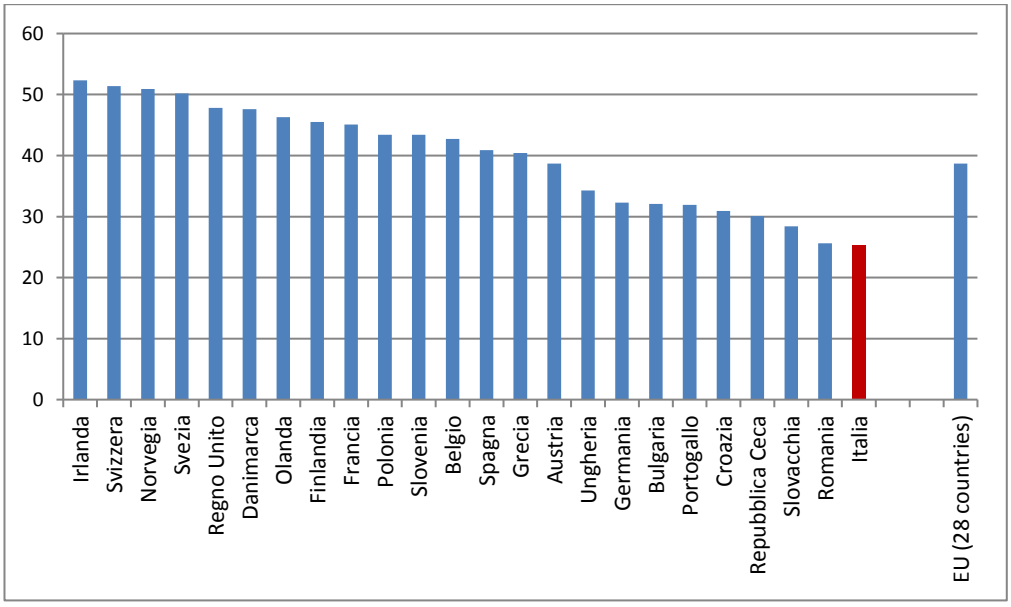
Tab. 3 - Italia, tasso di scolarità per la scuola superiore e per l'Università (val.%)

Anno	Tasso di scolarità* scuole superiori		Tasso di scolarità* Università	
	Maschi	Femmine	Maschi	Femmine
1980-'81	52,2	51,0	20,5	16,0
1990-'91	67,0	69,6	21,0	21,0
2000-'01	85,2	87,6	29,3	38,1
2013-'14	93,3	94,0	32,7	44,7

Fonte: Istat

* Rapporto tra il numero di iscritti e il numero di giovani nell'età tipica per tale scuola

Fig. 6 - Quota di giovani 30-34 anni che hanno completato con successo percorsi di istruzione terziaria (studi post scuola superiore) nei paesi europei - dati 2015 (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

1.3. Tenuti alla porta del mondo del lavoro

Naturalmente la criticità centrale della condizione giovanile attuale è rappresentata dalla forte diminuzione delle *chanche* dei giovani italiani di inserirsi nel mondo del lavoro.

Con la crisi il tasso di occupazione dei giovani è sceso drammaticamente: per la fascia di età 25-34 anni la perdita in sostanza è stata di 10 punti percentuali, passando dal 70% del periodo 2005-2008 al 60% del periodo 2013-2015 (fig. 7). Da notare che. in confronto, il tasso di occupazione generale (popolazione tra 15 e 64 anni) negli stessi anni ha avuto un andamento molto stabile, con oscillazioni di 1-2 punti.

Un dato, quello del tasso di occupazione giovanile, che ci colloca al penultimo posto tra i Paesi europei, seguiti solo dalla Grecia. Paesi come il Regno Unito, la Germania e l'Olanda registrano attualmente tassi di occupazione giovanile intorno all'80%, quindi 20 punti superiori al nostro (fig. 8).

Certamente colpisce il boom dei Neet (*Not – engaged - in Education, Employment or Training*), cioè della crescita del numero dei giovani italiani che non studiano e non lavorano: la loro quota, con riferimento alla fascia di età 25-34 anni, è passata dal 23% del 2008 al 32% circa del 2015 (fig. 9).

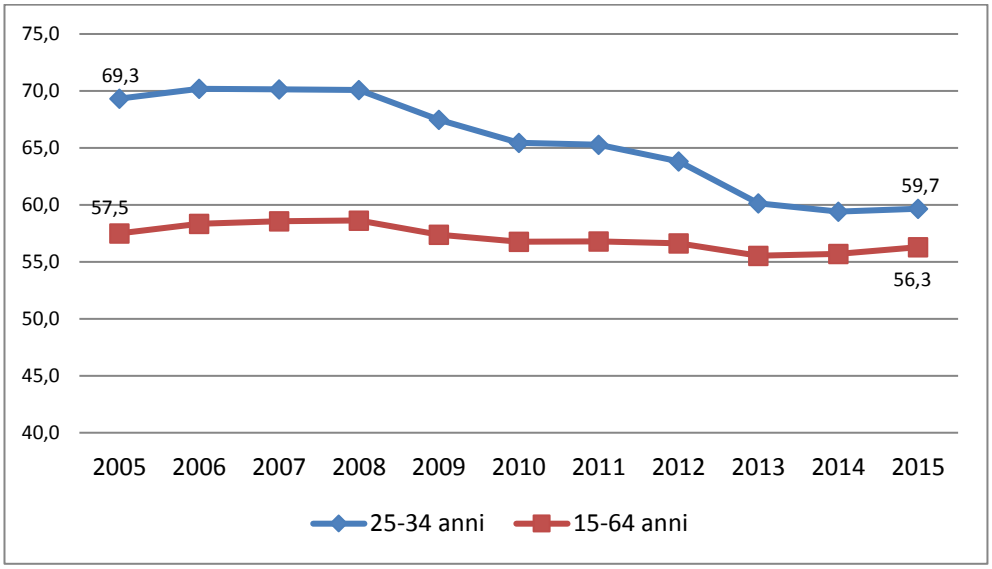
O ancora colpisce l'aumento degli italiani che si trasferiscono fuori Italia, in maggioranza giovani. Tra 2013 e 2015, mentre è sceso del 12% il numero degli stranieri in entrata, è aumentato del 22% il numero degli italiani che si sono cancellati per l'estero (tab. 4). La stragrande maggioranza sono giovani che, stanchi di cercare una sistemazione lavorativa in Italia, tentano di trovarla fuori del Paese.

Ma la realtà italiana è fatta anche di moltissimi giovani che, pur di entrare nel mondo del lavoro, si adattano alle critiche condizioni di contesto, accettando lavori precari e sottoqualificati, come dimostrano i dati di una recente indagine Censis tra giovani lavoratori. Quasi la metà degli intervistati afferma di aver svolto un lavoro ad un livello più basso rispetto alla propria qualifica (tab. 5). Elevata anche la quota di lavori di coloro che hanno lavorato con contratti di brevissima durata (35%) o addirittura in nero (23%).

Di fatto se per la generazione dei genitori il percorso tracciato era, in linea generale, quello che portava ad un lavoro stabile alla fine degli studi, più o meno corrispondente alla competenze acquisite, oggi per i cosiddetti Millennials la realtà è fatta in moltissimi casi di una serie (spesso numerosa) di esperienze frammentarie di lavori a termine, sovente non in

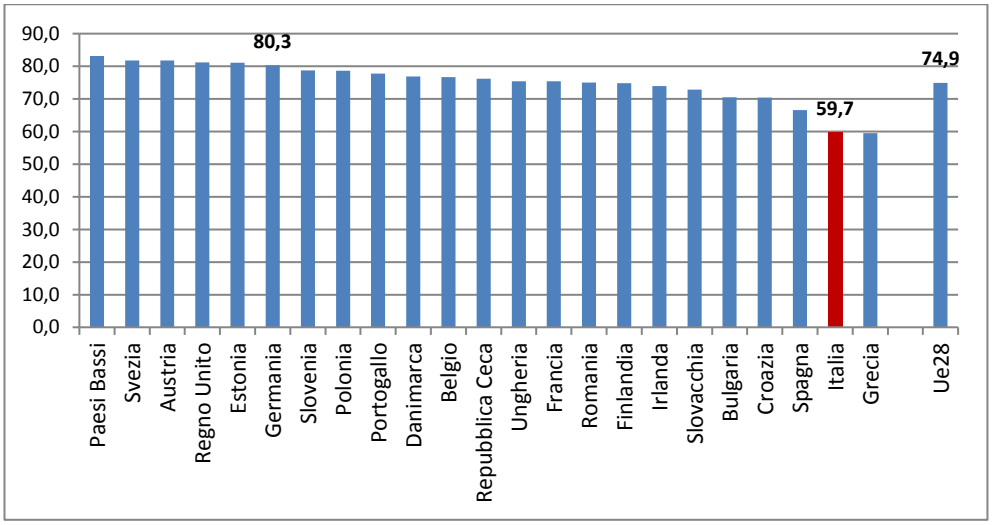
linea con la propria qualificazione. Del resto tra i giovani il tasso dei sovraistruiti (in possesso di un titolo di studio superiore rispetto al lavoro che fanno) è triplo rispetto a quello degli adulti.

Fig. 7 - Italia, andamento del tasso di occupazione tra 2005 e 2015: confronto tra la fascia di età 25-34 anni e quella 15-64



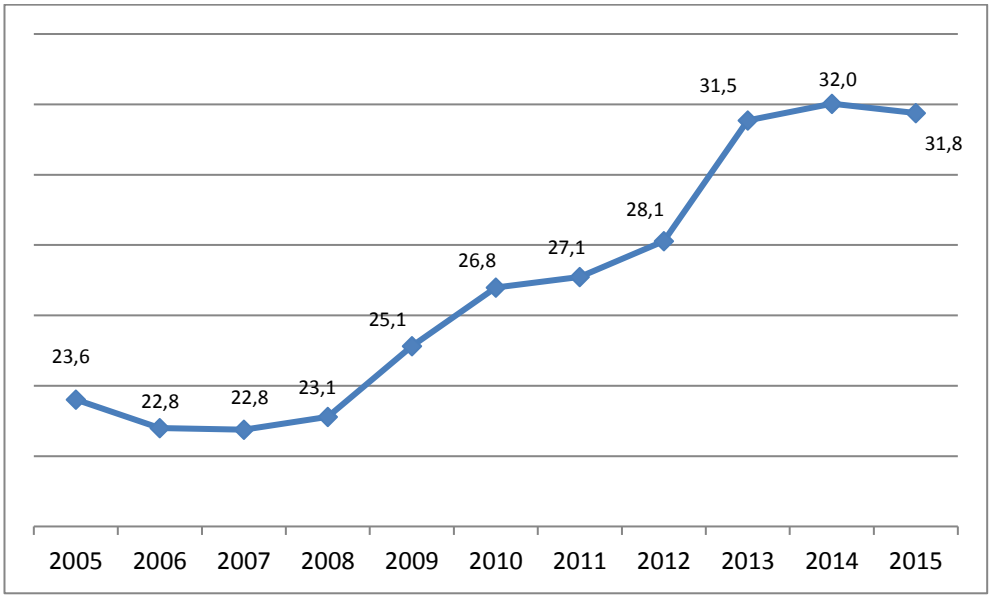
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 8 - Tasso di occupazione dei giovani di 25-34 anni nei paesi europei - Anno 2015 (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Fig. 9 - Italia, andamento della quota di Neet (giovani non occupati e non in istruzione e formazione) tra 2005 e 2015 per la fascia 25-34 anni (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 4 - Cambi di residenza: flussi in entrata e in uscita dall'Italia, 2013-2015
(val. in migliaia)

	Iscrizioni dall'estero			Cancellazioni per l'estero			Saldo (iscritti-cancellati)
	Stranieri	Italiani	Totale	Stranieri	Italiani	Totale	
2013	279	28	307	44	82	126	181
2014	255	26	281	48	91	139	142
2015	245	28	273	45	100	145	128
Var % 2013-15	-12,2%	0,0%	-11,1%	2,3%	22,0%	15,1%	-29,3%

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 5 - Giovani 18-34 anni: caratteristiche delle esperienze di lavoro*

Negli ultimi 12 mesi le è capitato di lavorare:	**Val.%**
- Ad un livello più basso rispetto alla propria qualifica	46,7
- Svolgendo piccoli lavoretti saltuari	36,4
- Con contratti di durata inferiore ad un mese	34,8
- In nero	23,3
- Cambiando almeno due lavori in un anno	20,8

Fonte: indagine Censis 2015

*Il dato è relativo ai soli intervistati occupati. Il totale è superiore a 100 perché erano ammesse più risposte

1.4. Ancora a casa

Se si studia più a lungo, si fa sempre più fatica a conquistare un'autonomia economica, mentre di contro, come vedremo, l'offerta abitativa specie nelle grandi città risulta tutt'altro che accessibile, non stupisce che la permanenza nella famiglia di origine tenda a prolungarsi.

Del resto è un dato ben noto, quello relativo alla ritardata uscita da casa dei giovani italiani rispetto ai coetanei europei. Nel nostro Paese il 62,5% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori, con una forte differenza tra le donne (56,9%) e gli uomini (68%), ma soprattutto una consistente differenza con la media europea, che si attesta al 48,1%.

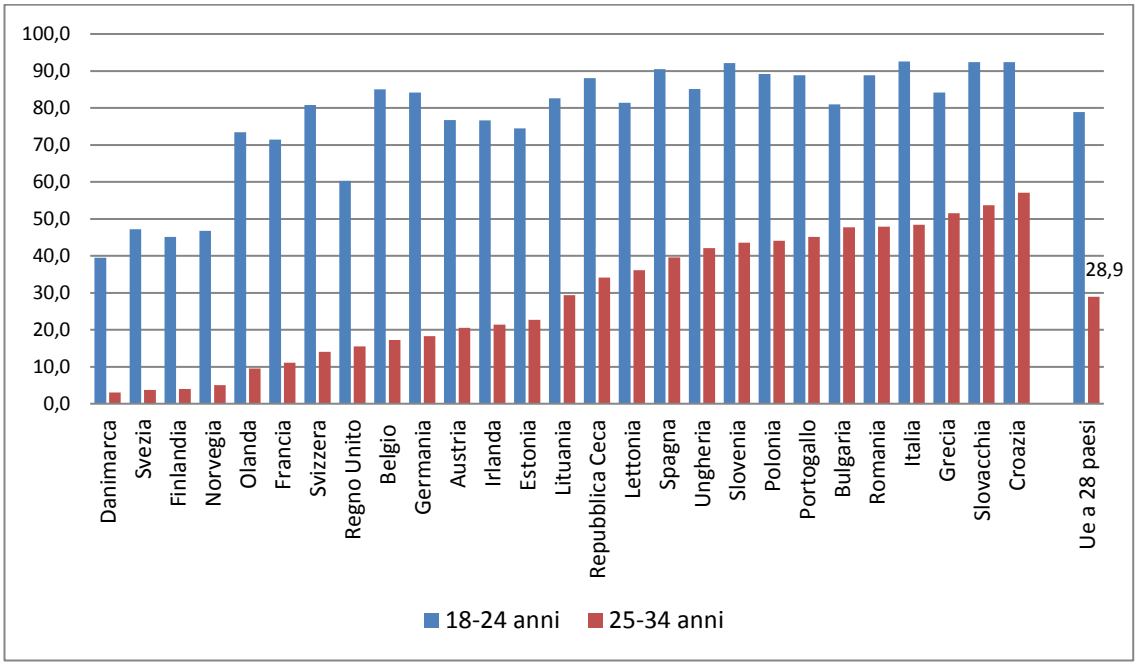
Scorporando le due fasce di età (fig. 10) si segnale che:

- nella fascia di età 18-24 anni la percentuale di giovani italiani ancora in famiglia è pari al 92,6%, contra una media dell'Unione europea a 28 paesi pari al 78,9%;
- nella fascia di età 25-34 anni tale quota per l'Italia scende al 48,4%, un dato comunque molto elevato rispetto alla media dell'Unione a 28 (28,9%). Solo in Grecia, Slovacchia e Croazia si registrano percentuali più elevate.

Come mostra la fig. 11 la quota di giovani italiani ancora in famiglia negli ultimi anni non si è ridotta, ma al contrario, con la crisi, è aumentata di un paio di punti percentuali.

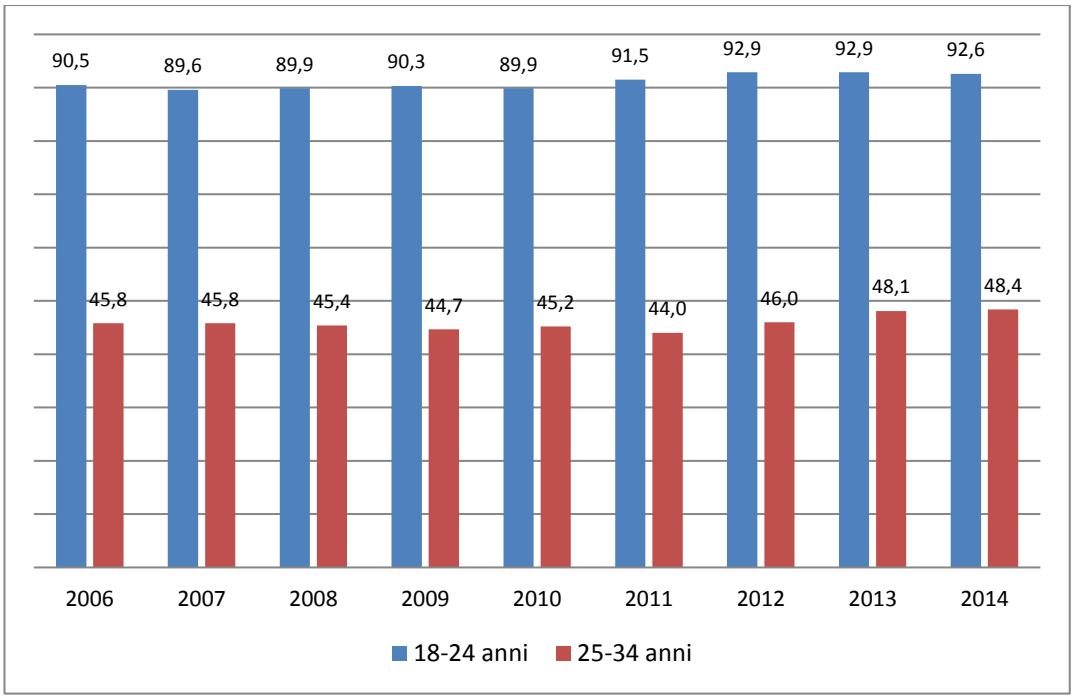
Per quanto riguarda l'età media in cui ci si rende autonomi, lasciando l'abitazione della famiglia di origine, l'Italia con un valore medio di 31,2 anni per gli uomini e di 28,9 anni per le donne, si colloca in fondo alla classifica europea, seguita solo da Slovacchia e Croazia (fig. 12).

Fig. 10 - Percentuale di giovani (18-24 anni e 25-34 anni) che vivono ancora con la famiglia di origine nei paesi europei (val.%) 2014



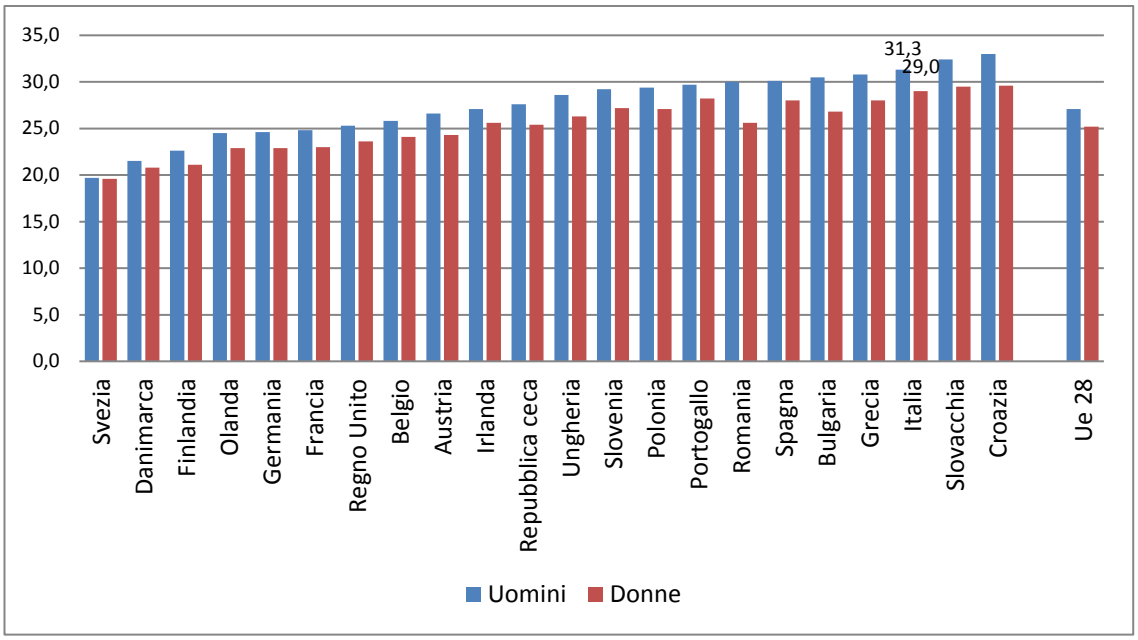
Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Fig. 11 - Italia, quota di giovani (18-24 anni e 25-34 anni) che vivono ancora con la famiglia di origine, anni 2006-2014 (val.%)



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

Fig. 12 - Età media in cui i giovani lasciano la famiglia di origine per Paese e per sesso (2015)



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

2. Le condizioni socio-economiche e abitative dei giovani

2.1. La capacità reddituale e di risparmio

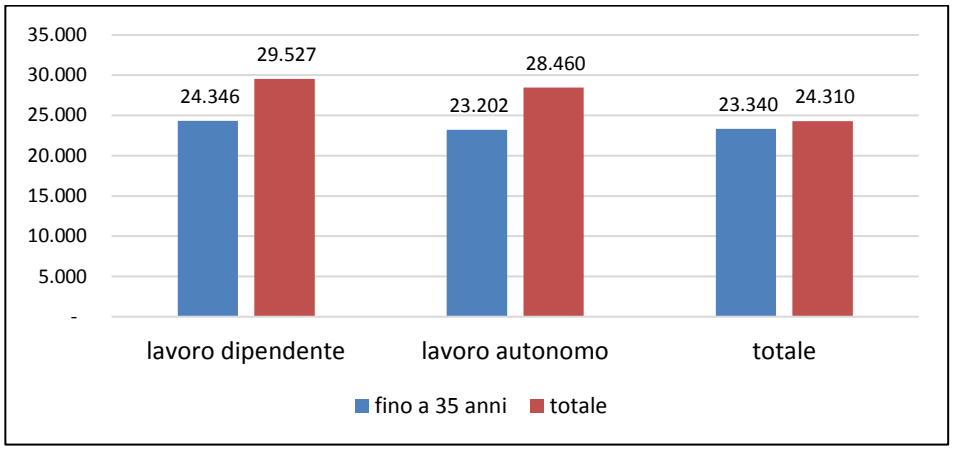
La capacità reddituale dei giovani – fortemente condizionata dalle difficoltà nell'entrare nel mercato del lavoro o dallo svolgere occupazioni dalle forme atipiche – rappresenta un vincolo importante nella ricerca dell'autonomia economica e abitativa dalla famiglia di origine, a scapito dei progetti di vita individuali. In aggiunta, il reddito netto mediano familiare dei nuclei under 35 nel 2013 risultava inferiore del 4,0% in media rispetto al dato nazionale. Se si considerano le diverse fonti di reddito, tale differenza aumenta fino al 18,5% per i lavoratori autonomi e al 17,5% per i lavoratori dipendenti (fig. 13), segnale di una vera e propria spaccatura tra generazioni.

Tali differenze di reddito tendono ad acuirsi, considerando solamente la popolazione giovane, nel caso di giovani soli, giovani coppie con figli e, soprattutto, monogenitori giovani. Al contrario, giovani coppie senza figli a carico e giovani conviventi con almeno un genitore sembrano godere di un migliore status economico rispetto ai loro coetanei (fig. 14).

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 compresenza di figli piccoli già nella prima fase del ciclo di vita familiare (fig. 15).

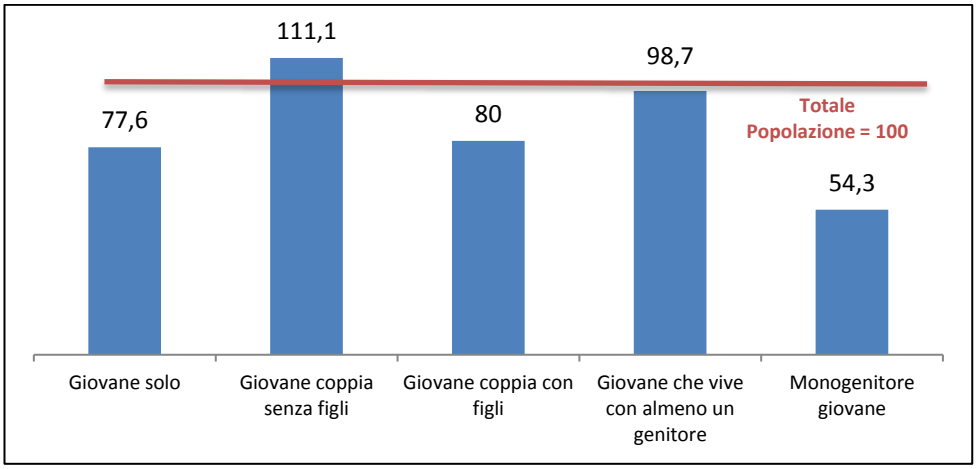
In generale, la crisi ha intaccato fortemente le capacità reddituali dei giovani italiani che hanno cercato di contrastare come possibile le minori disponibilità economiche. Data l'assenza di risparmi accumulati che avrebbero potuto compensare le minori entrate, i giovani, soprattutto di età compresa tra i 18 e i 24 anni, hanno deciso di rimandare proprio l'acquisto della casa in attesa di trovare una migliore condizione lavorativa. La ricerca di un lavoro, in realtà, non è andata sempre a buon fine se si confrontano le percentuali delle due fasce di età con la media nazionale. Emerge, infine, la maggiore predisposizione verso forme di condivisione soprattutto di beni considerati primari come la casa o l'auto a fronte di una effettiva impossibilità di accesso (fig. 16).

Fig. 13 - Reddito netto mediano familiare (€/anno) per fonte principale di reddito e classe di età del principale percettore - 2013



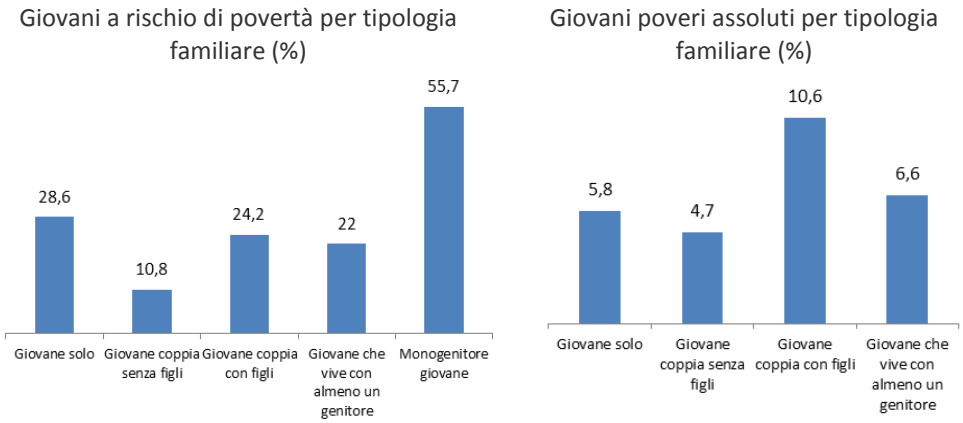
Fonte: Istat

Fig. 14 - Reddito netto mensile equivalente della popolazione giovane per tipologia familiare (Indice – Totale popolazione=100)



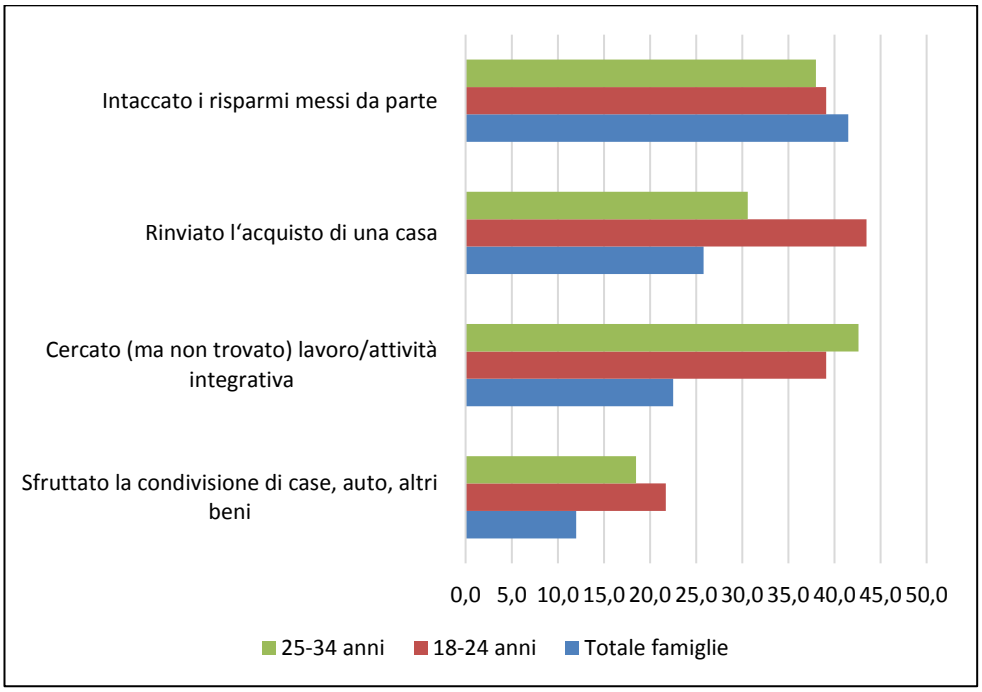
Fonte: Nomisma su dati Istat, Indagine sulle condizioni di vita, anno 2014

Fig. 15 - Giovani e povertà



Fonte: Nomisma su dati Istat, Indagine sulle condizioni di vita, anno 2014

Fig. 16 - Risposte alla domanda" In conseguenza della crisi la sua famiglia negli ultimi 3 anni ha forse":



Fonte: Indagine Einaudi Intesa San Paolo, anno 2016

2.2. La condizione abitativa delle famiglie under 35

Le condizioni economiche dei giovani sono alla base dei percorsi abitativi soprattutto per quanto riguarda la scelta tra affitto e proprietà. Per molti giovani, infatti, l'affitto (se non addirittura la convivenza con i genitori) non rappresenta un'opzione ma un obbligo, che tende a decrescere con l'età e la carriera lavorativa. Dato tale contesto, nel 2014, i giovani al di sotto dei 35 anni compiuti sono proprietari dell'abitazione in cui vivono per una quota pari al 65% del totale, a fronte di un 82% riferito all'insieme della popolazione italiana. La componente in affitto non è disgiunta dalle altre forme di godimento, vale a dire, a titolo gratuito o a titolo di prestazione di servizio, e ammonta al 35% per la fascia di popolazione al di sotto dei 35 anni e al 18% sul totale (fig. 17).

Le condizioni abitative dei giovani, declinate secondo il ruolo rivestito all'interno della famiglia, mostrano come la componente di giovani non proprietaria dell'abitazione salga al 49% nel caso di monogenitori e, ancora, al 37%, nel caso di giovani soli (fig. 18).

Come anticipato, la propensione verso la locazione, non dipende da una scelta ma soprattutto dalle capacità economiche dei giovani. In aggiunta, la precarietà lavorativa, in molte situazioni comporta anche l'impossibilità di accedere al mercato del credito che potrebbe, se sommato, ad esempio, ad alcune agevolazioni fiscali, aiutare i giovani ad emanciparsi da un punto di vista abitativo. Le difficoltà di accesso ai mutui emergono dall'analisi delle quote di mercato per età della domanda di mutui degli ultimi anni: gli under 25 risultano pressoché assenti (2,1% in media ad inizio 2016), mentre la fascia di età 25-34 anni si è a mano a mano ridotta assestandosi al 24,7%, dato inferiore rispetto a famiglie di età maggiore (36,1% per la classe 35-44 anni) (fig.19).

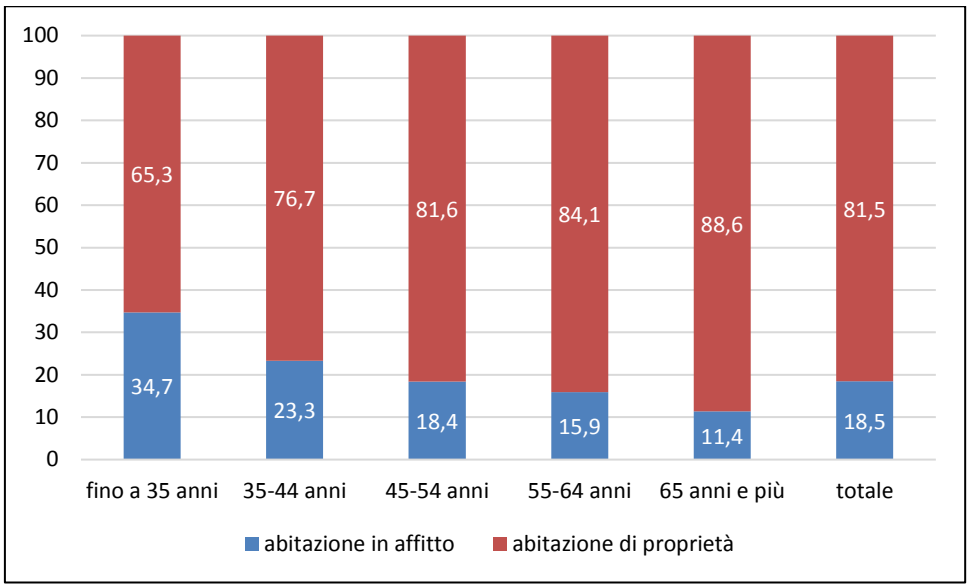
Il canone medio mensile corrisposto dalla fascia di popolazione giovane è di 382 euro (fig. 20). A pagare canoni più onerosi sono sia le coppie senza figli, che sono anche quelle con una maggior capacità di spesa, che quelle con figli, che necessitano di abitazioni più spaziose e confortevoli anche se lo loro condizione reddituale è più svantaggiosa rispetto alla media della popolazione giovane.

L'incertezza reddituale e l'elevato livello dei canoni si traducono in una maggiore difficoltà da parte dei nuclei giovani a pagare: tale criticità emerge dall'analisi dei dati di Banca d'Italia per i quali circa il 24% dei

giovani tra i 18 e i 24 anni e il 23% per la classe 25-34 anni, hanno maturato un ritardo di un mese di canone per oltre 90 giorni nel 2014, rispetto ad un dato medio pari al 16,8% (fig. 21).

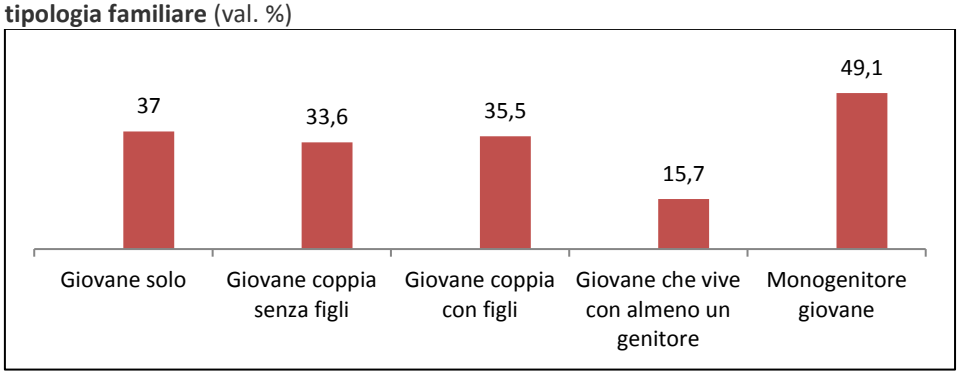
Nel caso di giovani proprietari dell'abitazione in cui vivono, il 24% è gravato da mutuo con una rata mensile media di 613 euro. Ad essere più esposte sono le giovani coppie con un'incidenza che supera il 30% e rate mensili superiori ai 630 euro.

Fig. 17 - Titolo di godimento dell'abitazione per classe di età del percettore – 2014 (val.%)



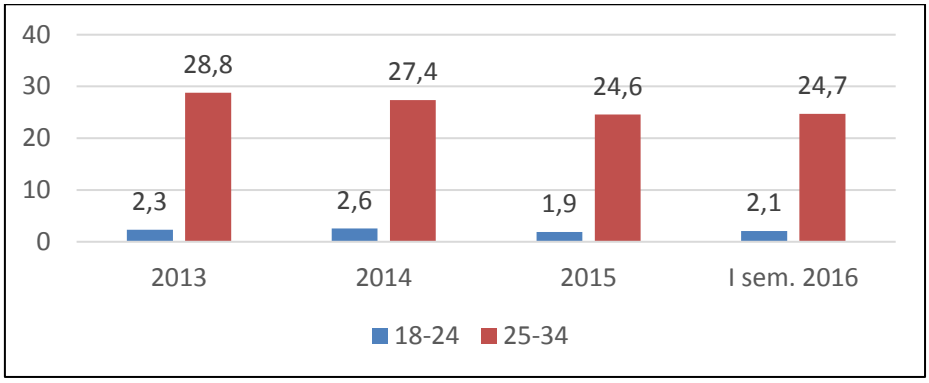
Fonte: Istat

Fig. 18 - Giovani in affitto e altro titolo di occupazione diverso dalla proprietà, per tipologia familiare (val. %)



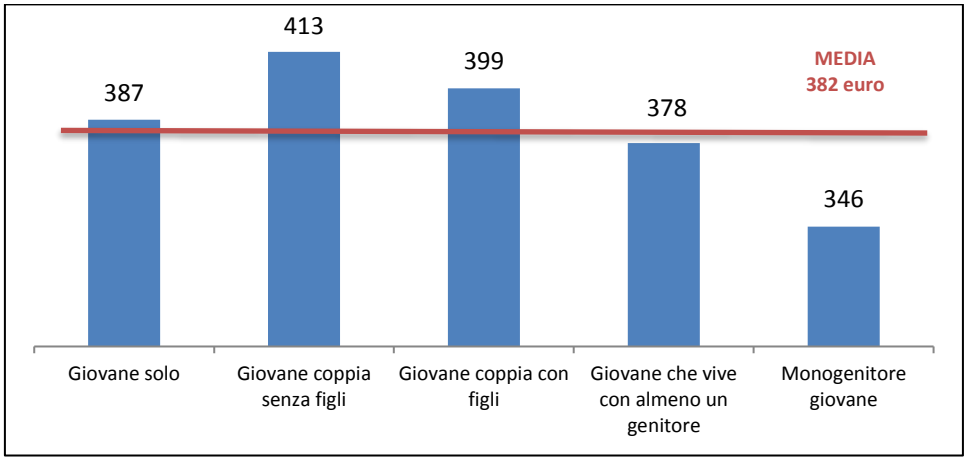
Fonte: Nomisma su dati Istat, Indagine sulle condizioni di vita, anno 2014

Fig. 19 - Domanda di mutui da parte delle famiglie per fasce di età (% sul totale)



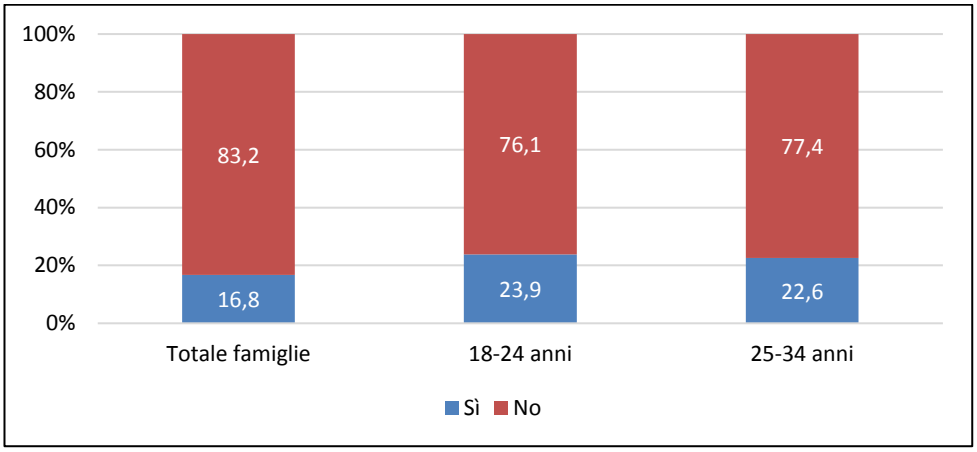
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati CRIF

Fig. 20 - Affitto medio mensile dichiarato per tipologia familiare (euro)



Fonte: Nomisma su dati Istat, Indagine sulle condizioni di vita, anno 2014

Fig. 21 – Ritardo nello scorso anno di un mese di canone per oltre 90 gg (val.%)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

2.3. Il mercato immobiliare e i giovani

Uno degli elementi chiave della ripresa in corso nel mercato immobiliare, al di là della strutturale attrazione degli italiani per la casa di proprietà e della parziale attenuazione della selettività del sistema bancario, si può probabilmente individuare nel rapporto intergenerazionale. Nella domanda di casa nel 2016 risulta infatti massicciamente rappresentata la componente di acquisto di seconda casa ad uso familiare (fig. 22). E' evidente che si stia manifestando, in questi numeri, il supporto che le famiglie di origine riescono a garantire ai figli, superando attraverso la patrimonializzazione del proprio vantaggio generazionale, il gap che rende difficile per la gran parte dei giovani nuclei affrontare l'investimento per l'acquisto di un'abitazione. Tale supporto è confermato dalla distribuzione del titolo di godimento tra le famiglie in proprietà dove circa il 23% dei proprietari della casa risultano genitori o altri parenti mentre il 69% della proprietà è di tipo diretto (fig. 23).

Considerando i profili delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi mesi, emerge come la propensione risulti più marcata tra i nuclei a reddito medio basso e più vulnerabili da un punto di vista finanziario (fig. 24). In particolare, a questo profilo corrispondono:

- genitori soli con figli, che hanno la necessità di acquistare casa, a fronte di condizioni economiche precarie (14,6% del totale categoria);
- giovani che hanno bisogno del supporto della famiglia di origine per l'acquisto dell'abitazione (13,6% del totale categoria).

È interessante segnalare che nella classe 18-34 anni, i giovani che intendono acquistare casa hanno un'occupazione, vivono da soli o appartengono a famiglie poco numerose (genitori soli con figli), risiedono attualmente in affitto e possono contare su discrete disponibilità economiche (reddito per componente superiore a 1.500 euro). Nella stessa classe di età si colloca anche un altro gruppo di giovani che vive presumibilmente ancora con la famiglia d'origine, in contesti familiari numerosi (4 e più componenti) e non intende comprare casa a causa di un lavoro precario e di limitate disponibilità finanziarie (reddito per componente fino a 500 euro).

Esiste poi un'altra fetta di domanda che, per motivi non solo economici, si rivolge al mercato della locazione.

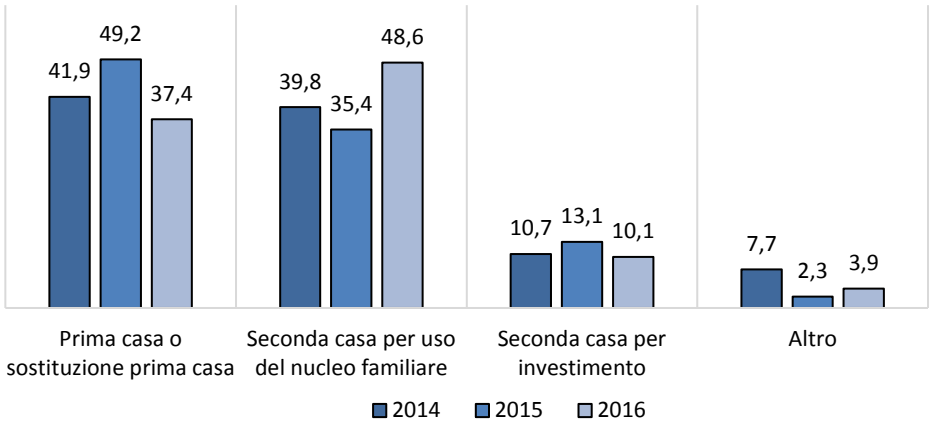
Anche nel 2016 si conferma la più elevata propensione all'acquisto rispetto all'affitto, in tutte le fasce d'età della popolazione ma, a primeggiare è la popolazione tra i 18-34 anni rispetto al 2015, quando l'intenzione a prendere in affitto l'abitazione vedeva una maggior esposizione da parte delle fasce più adulte della popolazione.

Nel complesso, dalle risultanze dell'indagine Nomisma 2016 sui comportamenti di risparmio delle famiglie italiane, emerge come per una parte considerevole di famiglie la crisi economica abbia rappresentato una "trappola" con poche via di uscita dalla condizione di debolezza, in un contesto caratterizzato, da una parte, da limitate opportunità di lavoro e, dall'altra, da una polarizzazione di ricchezza dilagante. Alla luce di ciò, si attesta con crescente intensità la tendenza di una mutata concezione del "bene casa", in cui l'intenzione di acquisto espressa dalla domanda potenziale, da un lato, rientra all'interno di un quadro di necessità familiare piuttosto che di investimento, nonostante le favorevoli condizioni di *asset allocation* (valori immobiliari congrui e bassi tassi di interesse) e, dall'altro, allontana progressivamente, soprattutto nelle giovani generazioni, il mito della casa come "bene rifugio", aprendo a nuove concezioni di "bene condiviso" (co-housing, hosting, ecc.).

Tale cambiamento viene confermato anche dall'indagine Einaudi Intesa San Paolo dalla quale emerge che l'investimento immobiliare sia ancora percepito come "sicuro" ma al contempo difficile da liquidare e soprattutto da effettuare non in ottica "eredità" ma per usarlo direttamente (fig. 26).

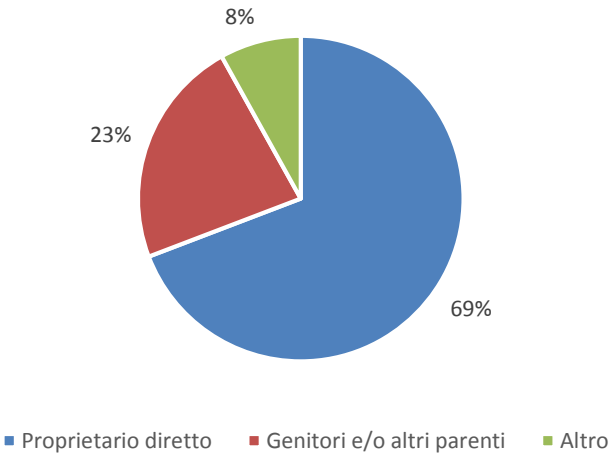
In tale contesto, la "questione casa" non può più essere intesa solo come riqualificazione dello stock o accessibilità finanziaria delle giovani generazioni all'acquisto abitativo, ma come incrocio di esigenze e mutamenti, intergenerazionali e interculturali, che legano i nuovi comportamenti all'abitare – dalla casa posseduta alla casa condivisa, dalla casa appartamento alla casa spazio comune – e alle politiche pubbliche per il ripensamento strategico del contesto urbano e territoriale.

Fig. 22 - Per quale utilizzo ha intenzione di acquistare casa? (% sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione)



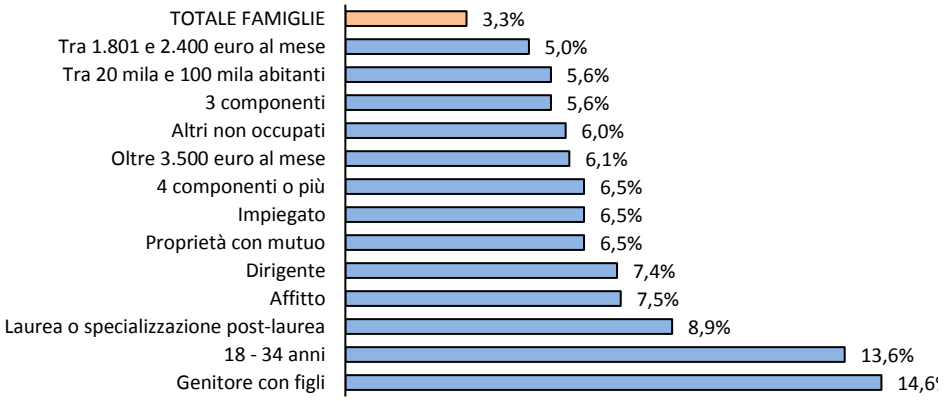
Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie, anni vari

Fig. 23 - Famiglie in proprietà: proprietario dell'abitazione under 35, 2014 (val.%)



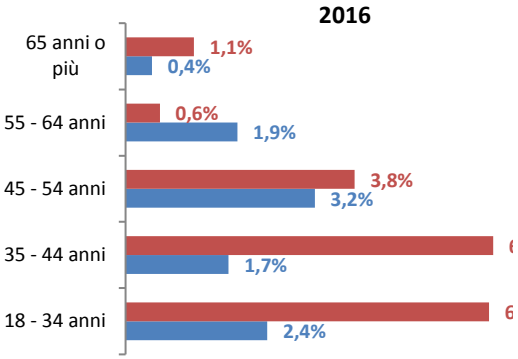
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Fig. 24 - Tipologia di famiglie che stanno attivamente cercando casa (% sul totale della categoria)

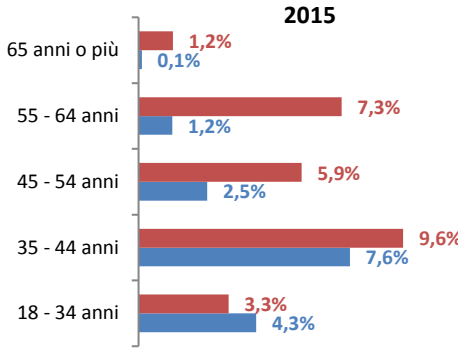


Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie 2016

Fig. 25 - Famiglie intenzionate a prendere una abitazione in locazione nel 2015 e 2016
(SI = ci stiamo già muovendo ; FORSE = ci attiveremo entro i prossimi 12 mesi)



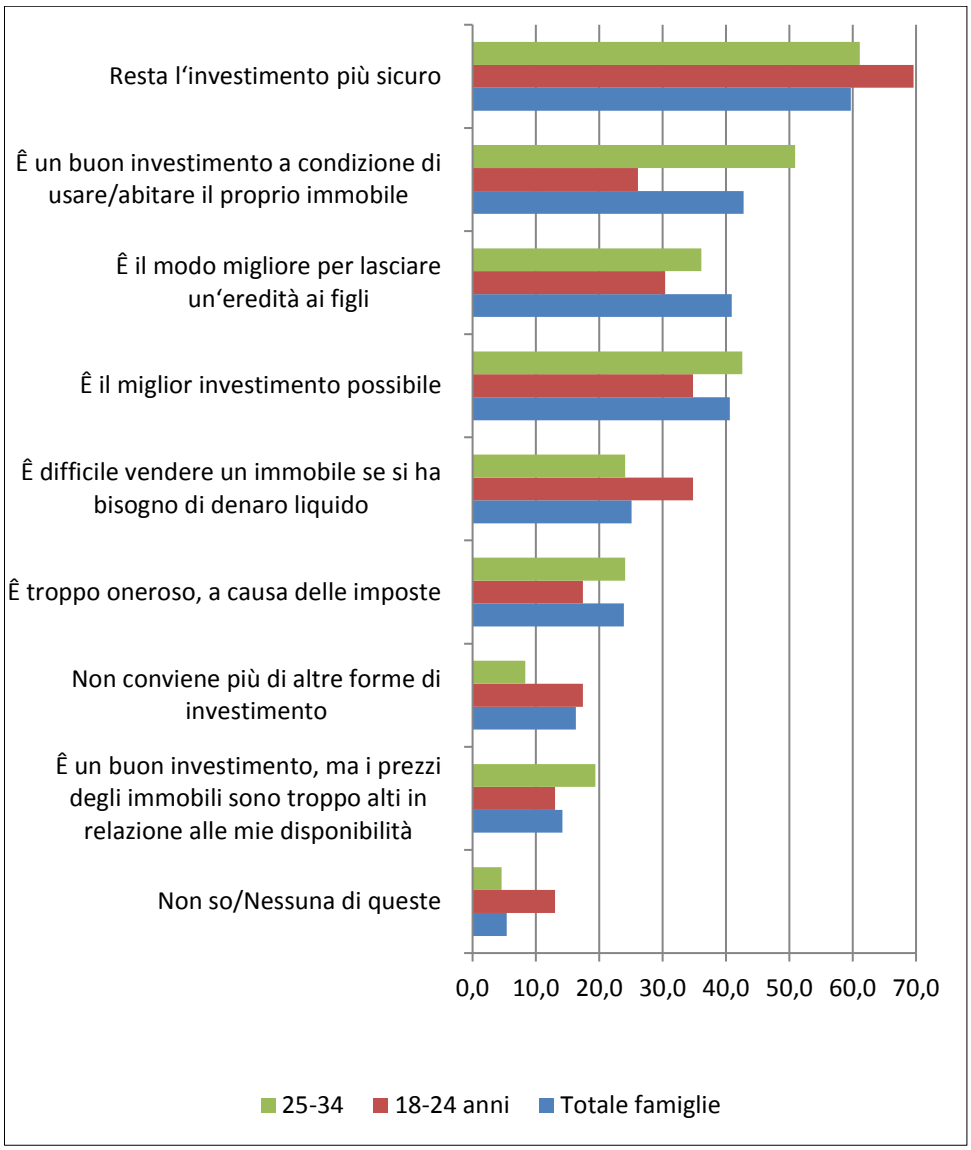
Famiglie alla ricerca di un affitto = 1,6% in media
Famiglie intenzionate a breve = 3,0% in media



Famiglie alla ricerca di un affitto = 2,5% in media
Famiglie intenzionate a breve = 4,9% in media

Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie 2015 e 2016

Fig. 26 - Risposte alla domanda: "Quali di queste frasi descrivono meglio ciò di cui lei pensa dell'investimento dei risparmi nell'immobiliare?" (val.%)



Fonte: Indagine Einaudi Intesa San Paolo, anno 2016

3. I focus group nelle 4 città

Per indagare in profondità sul rapporto tra i giovani italiani e la casa, sono stati realizzati degli appositi focus group. Si tratta di una tecnica di rilevazione di tipo qualitativo basata sulla discussione su un argomento specifico all'interno di un piccolo gruppo di persone con analoghe caratteristiche, alla presenza di uno o più moderatori che gestiscono e stimolano la partecipazione.

In questo caso sono stati riuniti per circa un'ora e mezza una decina di giovani ricompresi nella fascia di età di interesse (tra i 25 e i 35 anni), i quali sono stati stimolati a raccontare le rispettive "carriere abitative" e a parlare del loro modo di vedere il tema della casa.

Si è cercato così di individuare, mediante una discussione aperta ma gestita da un moderatore, il tipo di domanda abitativa espressa (spazio, contesto, servizi, prezzo), ed i fattori di ostacolo che i giovani hanno incontrato nella ricerca di una sistemazione soddisfacente e accessibile.

Più in profondità, attraverso il focus group si è cercato di capire l'approccio dei giovani al problema abitativo, evidenziando i fattori di novità rispetto alle precedenti generazioni.

Per rendere l'indagine maggiormente rappresentativa i focus group sono stati realizzati in quattro diverse città: Roma, Milano, Bologna e Bari, coinvolgendo complessivamente 35 giovani. I gruppi sono stati formati con l'obiettivo di avere una casistica composita.

Va ricordato che si tratta pur sempre di un'analisi di tipo puramente qualitativo e che la composizione dei focus non è chiaramente rappresentativa in senso statistico. In generale i partecipanti, provenienti da tutta Italia, oltre ad essere accomunati dal fatto di vivere in una grande città, erano generalmente caratterizzati da un profilo scolastico elevato.

Di seguito, per punti, una sintesi dei principali elementi emersi.

3.1. Il lavoro innanzi tutto

Sulla generazione dei Millennials italiani domina, lo sappiamo, il fattore incertezza. Fattore che riguarda soprattutto il tema dell'occupazione: questa è la vera e assoluta priorità, ed è chiaro che senza una serenità di

fondo circa lavoro e reddito, ogni altra progettualità di vita appare compromessa.

La stragrande maggioranza dei giovani partecipanti ai focus ha sottolineato come in questa fase della vita energie e attenzioni siano concentrate quasi esclusivamente sulla dimensione del lavoro/studio, in una parola sul presente.

Appare chiaro dai focus che l'incertezza del lavoro/reddito ha prodotto un profondo cambiamento di prospettiva. La priorità per chi oggi ha intorno a 30 anni, è la certezza di avere un'occupazione stabile. Naturalmente c'è molto disincanto: la speranza di avere prima o poi un contratto a tempo indeterminato c'è sempre, ma nel breve periodo viene considerata quasi un'utopia.

Tutti concordano sul fatto che finché non ci si stabilizza davvero (in termini lavorativi) non si possono fare progetti a medio-lungo termine: famiglia, figli, casa in proprietà. Del resto, proprio in relazione alla ricerca di un lavoro, la gran parte dei giovani partecipanti si è detta è pronta a spostarsi fuori Italia se necessario.

In questo sta fondamentalmente la distanza con le altre generazioni, per le quali la casa rappresentava in qualche modo la realizzazione dei propri sogni/progetti, mentre il lavoro era considerato un presupposto relativamente scontato, perché sostanzialmente raggiungibile (anche se con sacrifici).

Nel confronto si sottolinea che le generazioni precedenti, grazie ad una maggiore stabilità del lavoro, riuscivano ad avere una visione prospettica, più a lungo termine, che li spingeva a mettere su famiglia e ad investire nell'acquisto della casa ("avendo più certezze si poteva rischiare di più").

Per questo, pensando ai propri genitori, i giovani interpellati hanno la sensazione di essere "in ritardo" rispetto alle tappe della vita. Non trovano una profonda differenza sul piano delle aspirazioni generali, ma su quello della capacità di realizzarle. Ma di contro è diffusa la consapevolezza che la minore stabilità economica produce un'attitudine alla flessibilità ed una disponibilità al cambiamento molto diffusa e molto elevata.

La maggior parte dei giovani che ha partecipato ai focus group non si vede con una famiglia tra cinque anni e, comunque, non prima dei 35 anni. Trattandosi in molti casi di giovani che hanno puntato su un'elevata

qualificazione (università, dottorato, talvolta assegno di ricerca), alcune scelte importanti (mettere su famiglia/fare figli) sono molto vagamente collocate in un orizzonte temporale ancora indefinito.

Molti dei giovani partecipanti ritengono desiderabile e comunque importante diventare proprietari della casa di abitazione, ma è un traguardo che va legato ad una situazione economica stabile, e pertanto (salvo eredità o acquisto da parte dei genitori), non rappresenta una prospettiva attuale.

3.2. Percorsi differenziati verso l'autonomia abitativa

Le carriere abitative dei giovani, così come sono emerse dai focus, sono nettamente distinguibili in base al percorso successivo alla scuola superiore. Chi ha smesso di studiare per lavorare tendenzialmente accorcia i tempi di autonomizzazione, ma per chi invece prosegue gli studi la linea di distinzione è tra studenti universitari fuori-sede e studenti in sede.

Necessariamente, infatti, chi lascia il proprio territorio di appartenenza e va a studiare/lavorare fuori (per scelta o per necessità), anticipa di molti anni la sperimentazione dell'autonomia abitativa. E' un grande sforzo che la famiglia fa, evidentemente, e che come è noto riguarda principalmente il Mezzogiorno.

Con il trasferimento inizia una lunga carriera da inquilino, che continua anche dopo la laurea, anche perché tendenzialmente si rimane dove si è studiato. Talvolta, proprio in questa prospettiva, la famiglia di origine ha deciso di investire nell'acquisto di una casa nella città sede dell'Università.

Per chi si iscrive in una facoltà nella propria città di residenza l'uscita da casa è invece rinviata di molti anni ("non me la sarei sentita di uscire a spese dei miei genitori per avere i miei spazi"), interrotta solo da alcune esperienze in autonomia come gli Erasmus all'estero.

Non si tratta di essere "bamboccioni": nella stragrande maggioranza dei casi la condizione di studente e poi di lavoratore precario a basso reddito sono economicamente poco compatibili con un affitto urbano, salvo un sacrificio economico della famiglia, e quindi spesso si rimane a casa con i genitori, magari iniziando ad accumulare qualche risparmio per il futuro.

Tuttavia, nel tempo lungo, per gli autoctoni vi sono più elevate *chanche* di un esito finale di maggiore stabilità.

In questi anni la sistemazione abitativa dei figli è diventata sempre più anche frutto della mobilitazione "creativa" della famiglia: genitori che si trasferiscono nella casa di vacanza e lasciano libera l'abitazione principale, frazionamento di un'abitazione ereditata per ricavarne due unità immobiliari, ecc.

In tutti i casi la famiglia (propria o anche del partner) si conferma l'unica grande risorsa: per i fuori sede è supporto al pagamento dell'affitto, per i "nativi" un sostegno per una sistemazione stabile. In uno scenario complessivo improntato all'incertezza, il principale fattore di sicurezza dei giovani resta il supporto dai genitori.

Certo il patrimonio immobiliare della famiglia rappresenta una risorsa ma ciò dipende in gran parte dalla sua localizzazione: difficile mettere in gioco la casa nel piccolo paese di origine, che in sostanza rappresenta ormai più un onere che una risorsa.

3.3. Le modalità di ricerca e i criteri di preferenza

Dai racconti delle carriere abitative dei giovani emerge chiaramente come i fuori sede diventino con gli anni dei veri esperti del locale mercato delle locazioni.

Si confrontano inizialmente con un mercato poco trasparente, spesso decisamente costoso (specie se rapportato con i valori della provincia) e con un'offerta non di rado scadente (specie se indirizzata ai soli studenti).

Inevitabilmente nella fase iniziale si tratta di soluzioni abitative quasi emergenziali, di condizioni inadeguate: stanze singole in case sovraffollate, abitazioni fatiscenti, a prezzi comunque ingiustificati (specie a Roma e Milano) ecc.

Con gli anni, spostandosi di casa in casa, in genere sempre in coabitazione con altri studenti, la situazione migliora. Sapendosi orientare nel variegato panorama dell'offerta si riescono a trovare sistemazioni più adeguate, magari con costi più elevati, ma con un rapporto qualità/prezzo più equo.

Oltre naturalmente al prezzo, il principale criterio di scelta della casa è la posizione nel contesto urbano, intesa come migliore soluzione in termini di distanza/accessibilità dal luogo di lavoro/studio.

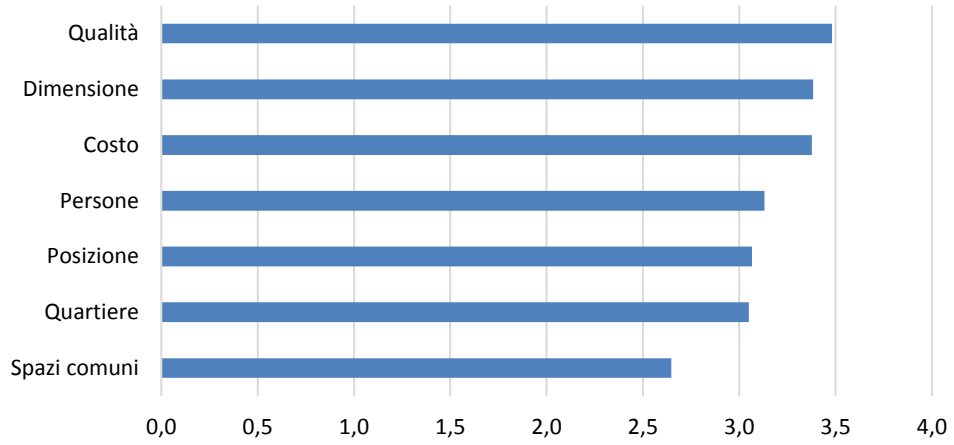
La caratteristica che più viene apprezzata è sicuramente la posizione centrale, l'accessibilità, il poter muoversi a piedi e la vicinanza al lavoro. Nelle città dove questo funziona, il mercato dell'affitto che interessa è quello ben servito dal trasporto pubblico. In sostanza appare una generazione che sostanzialmente fa a meno dell'auto di proprietà.

Altro criterio di scelta, anche se meno importante, è quello relativo alla vivacità della zona, in termini di offerta di locali per passare la serata. Non sono gradite le zone residenziali monofunzionali, dove la sera c'è il deserto.

Sui criteri di preferenza sono emerse anche alcune specificità legate alle singole città:

- a Roma, dove la grande dimensione urbana crea disorientamento, in molti hanno accennato all'importanza della dimensione del quartiere, che crea senso di appartenenza. Magari si cambia casa più volte, ma all'interno di un'area di riferimento;
- a Milano è emersa la scala della metropoli: c'è chi pendola da altro comune grazie ad una rete di trasporto regionale che pur con dei limiti, funziona ed anche in relazione ad una buona efficienza del sistema di trasporto su ferro urbano. I giovani parlano delle diverse zone della città usando i nomi delle stazioni della metropolitana;
- a Bologna, città di dimensioni contenute e di buona qualità dei servizi, è meno forte la questione posizionale mentre di contro a Bari l'esigenza è quella di abitare centralmente, date le carenze del trasporto pubblico.

Fig. 27 - Il livello di soddisfazione rispetto ad alcuni aspetti dell'attuale condizione abitativa (voto da 0 a 4)



3.4. Il rapporto con l'alloggio: la casa come servizio

Se la posizione all'interno del contesto urbano è il principale criterio di scelta della casa, oltre al prezzo ovviamente, ne deriva che lo spazio abitabile e la sua qualità vanno in secondo piano.

Solo in una logica di lungo termine la dimensione e la dotazione della casa sono considerate importanti, ma per ora allo spazio si preferisce sicuramente la centralità/accessibilità, e la vivacità della zona.

Se per i genitori la casa è stata il luogo della coppia e della crescita dei figli, fattore di identità e di appartenenza, per i trentenni di oggi l'abitazione è per forza di cose anzitutto un servizio, uno strumento, che certamente può essere personalizzato e migliorato, ma che difficilmente nella logica di una progettualità flessibile (oggi sono qui, ma domani potrei andare altrove), non crea vera appartenenza.

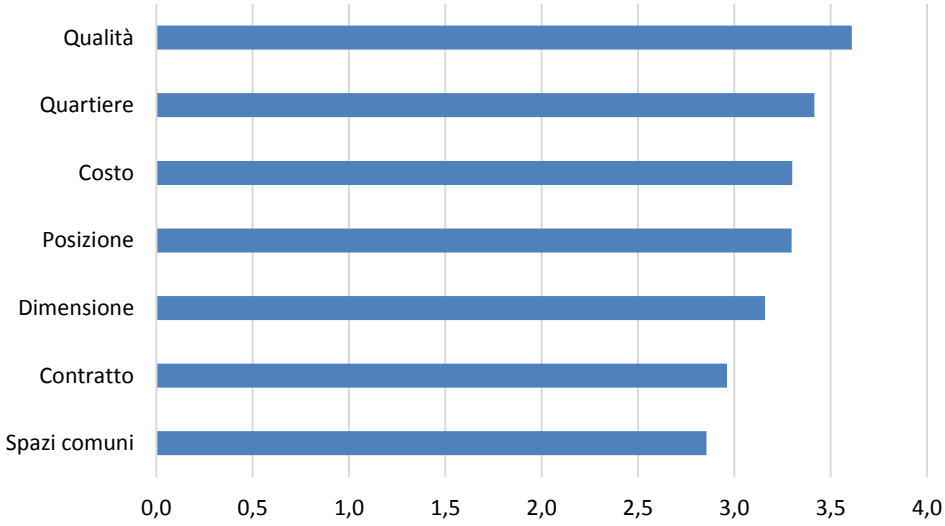
Al riguardo è interessante notare come molti ragazzi abbiano legato il valore di appartenenza non all'alloggio ma alla zona.

Concorrono a questo da un lato la precarietà delle prospettive, dall'altra la diffusione di stili di vita che vedono i momenti di socialità collocati soprattutto fuori casa. Al contrario l'abitazione può anche diventare un luogo per lavorare.

Per chi da anni vive in affitto, la coabitazione o quantomeno la condivisione di alcuni spazi appare una dimensione ormai familiare e comunque interessante, purché fatta sulla base di affinità, amicizia.

Per questo se la costruzione di una propria famiglia appare per la maggior parte dei giovani un'idea ancora lontana, la dimensione della coabitazione con altri è invece considerata da alcuni come una possibilità che va al di là della necessità economica di dividere le spese.

Fig. 28 - Le caratteristiche importanti della casa cui aspirare (voto da 0 a 4)



3.5. Vorrei ma non posso: limiti e possibilità di una generazione di confine

In conclusione, sebbene quella dell'affitto sia largamente la condizione più diffusa tra i partecipanti ai focus, guardando al lungo periodo emerge ancora una sostanziale preferenza per la proprietà, dato che il mutuo viene ancora visto come investimento per un bene fondamentale. Al contrario, l'affitto, è ancora associato, almeno mentalmente, ad uno spreco di denaro. Nella realtà, l'incertezza di oggi e la mobilità lavorativa renderebbero più semplice per la generazione dei millennials il passaggio verso forme stabili di locazione, ma ciò avviene molto raramente.

Nella visione del futuro restano, inoltre, immutate le tappe della vita (studio-lavoro-famiglia-casa), ma sono sempre più ritardate e strettamente dipendenti dal fattore occupazionale che, se da un lato rimane la condizione di partenza verso l'emancipazione, dall'altro costituisce una preoccupazione limitante che frena la persona rispetto ad altri aspetti della propria vita ("senza indeterminato non sarò/farò nulla"). In aggiunta, nessuno pensa ad una famiglia o a fare figli prima dei 35 anni. Va detto però che Il ritardo nei passaggi esistenziali tende a ridursi nelle città più piccole rispetto ai centri urbani.

A parole viene espressa una buona propensione verso la condivisione degli spazi e la convivenza ma, nei fatti, si riscontra una certa ritrosia verso forme di abitare innovative come il social housing (anche per limiti culturali che in altri Paesi non sussistono). Sono ben viste convivenze «comode» e scelte ma non quelle più radicali o «imposte». Nonostante la maggiore predisposizione a relazioni aperte, nella sfera intima rimane la necessità di una forte autonomia di spazi del singolo.

I millennials vedono la casa quasi solo come un tetto mentre la generazione precedente legava l'abitazione all'idea di famiglia, al luogo della coppia per la crescita dei figli. Il passaggio da un concezione all'altra risulta sempre più lungo e variabile a seconda del processo esistenziale del singolo.

Sembra che i giovani siano compressi da un lato da una concezione tradizionale, «antica» della casa, ossia di proprietà dove creare la propria famiglia, e dall'altro da relazioni sociali vissute sempre più fuori casa sulla base di una impostazione della vita «ipermoderna».

Per mitigare le due concezioni che attualmente appaiono fortemente divergenti manca un'offerta di servizi, trasporti e, soprattutto, forme di abitare adeguate e flessibili. In particolare i giovani rilevano la mancanza di un'offerta abitativa in affitto a canoni adeguati alle reali possibilità economiche (200-300€/mese) facilmente raggiungibili con mezzi pubblici.

In conclusione, le nuove generazioni non sembrano aver radicalmente mutato le proprie aspettative abitative o familiari rispetto alle generazioni passate, ma restano bloccate in una situazione di difficile emancipazione (vorrei ma non posso) a fronte di una incertezza lavorativa e di contesto che li costringe ad adottare un atteggiamento pragmatico, flessibile e tutto incentrato sull'oggi.

Solo agendo sulla certezza lavorativa e adeguando l'attuale offerta abitativa sarà possibile sbloccare l'attuale *empasse* in cui si trovano i giovani italiani.