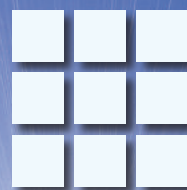


**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI



**COIMA**

Real Estate, since 1974

# LA CASA DEI GIOVANI DI DOMANI

Settembre 2022





# LA CASA DEI GIOVANI DI DOMANI

ECCO LA GENERAZIONE C,  
CASA, CONNESSIONE E CUORE.

Oltre la Z, un nuovo alfabeto  
che torna alla tradizione



## Indice

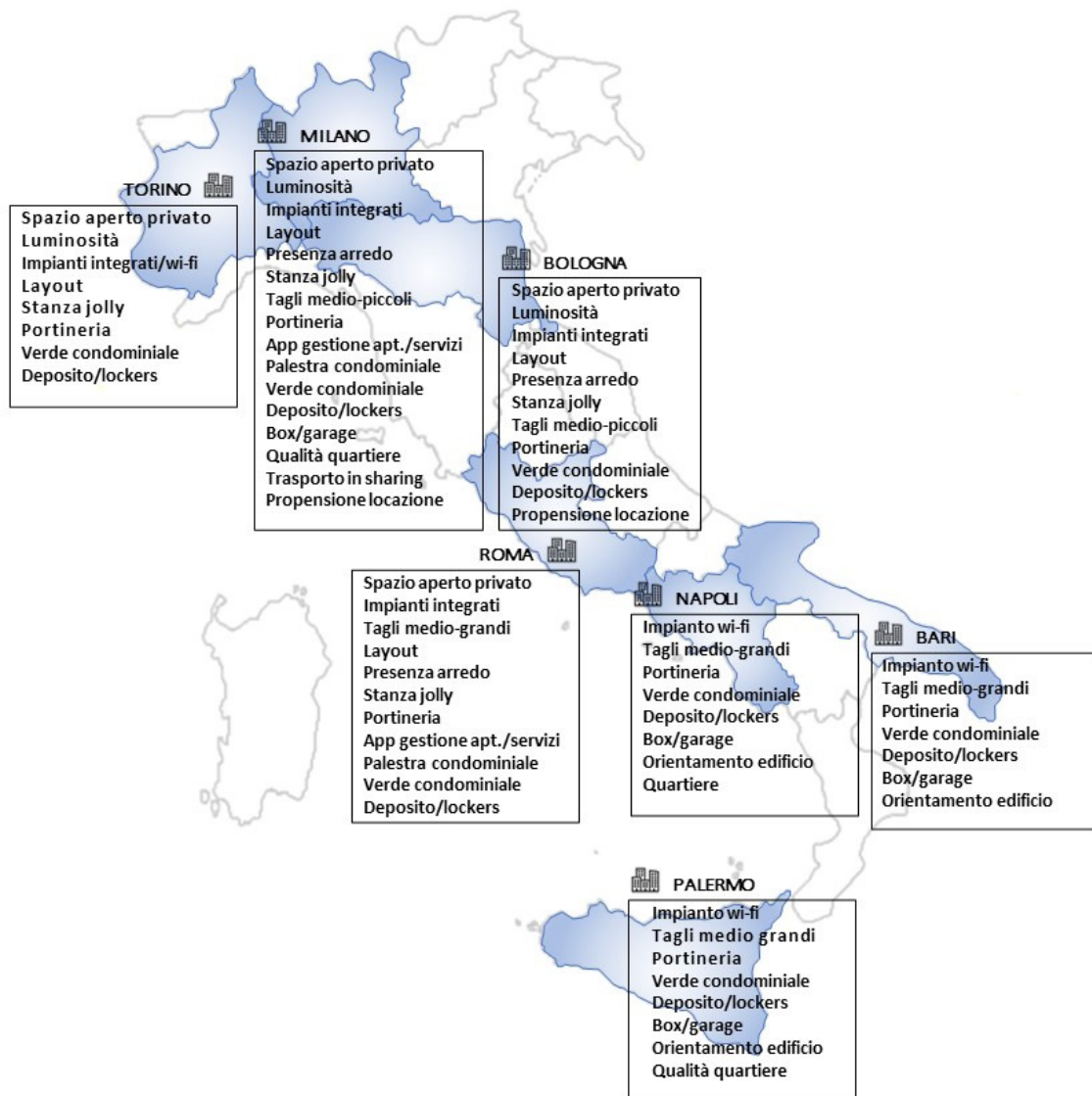
Cap. 1	Introduzione .....	5
Cap. 2	Abitudini e stili di vita dei giovani italiani tra i 18 e i 40 anni .....	7
Cap. 3	La domanda residenziale dei giovani al 2030 .....	17
	<i>3.1 Analisi demografica e socio-economica: Italia.....</i>	<i>17</i>
	<i>3.2 Quantificazione della domanda potenziale nelle città di Bari, Bologna, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino.....</i>	<i>26</i>
	<i>3.2.1 Bari.....</i>	<i>27</i>
	<i>3.2.2 Bologna .....</i>	<i>31</i>
	<i>3.2.3 Milano .....</i>	<i>35</i>
	<i>3.2.4 Napoli.....</i>	<i>39</i>
	<i>3.2.5 Palermo .....</i>	<i>43</i>
	<i>3.2.6 Roma .....</i>	<i>47</i>
	<i>3.2.7 Torino .....</i>	<i>51</i>
Cap. 4	I desideri dei giovani italiani: i risultati del survey.....	55
Cap. 5	L'offerta residenziale in Italia per le nuove generazioni .....	66
	<i>5.1 Analisi e quantificazione dell'offerta residenziale nazionale.....</i>	<i>67</i>
	<i>5.2 Analisi e quantificazione dell'offerta residenziale locale.....</i>	<i>69</i>
	<i>5.2.1 Bari.....</i>	<i>71</i>
	<i>5.2.2 Bologna .....</i>	<i>73</i>
	<i>5.2.3 Milano .....</i>	<i>75</i>
	<i>5.2.4 Napoli.....</i>	<i>77</i>
	<i>5.2.5 Palermo .....</i>	<i>79</i>
	<i>5.2.6 Roma .....</i>	<i>81</i>
	<i>5.2.7 Torino .....</i>	<i>83</i>
	<i>5.3 Confronto con la domanda delle giovani generazioni.....</i>	<i>85</i>
Cap. 6	Nuove formule dell'abitare giovane: caratteristiche e benchmark internazionali .....	89
Cap. 7	Caso studio a Milano: Scalo di Porta Romana .....	96



## Cap. 1 Introduzione

Come vorremo vivere tra vent'anni? Come saranno le nostre case?

Già in passato per avere una risposta non convenzionale avremmo posto la domanda alle nuove generazioni. I giovani sono sempre associati al cambiamento e all'innovazione, il loro ruolo "rivoluzionario" è intrinseco a quella fase della vita nella quale è normale e necessario avere ogni tipo di desiderio, che comprende anche la casa. Infatti, se da un lato l'instabilità economica e i cambiamenti sociali hanno lasciato tracce profonde di malessere e incertezza, dall'altro hanno fatto emergere una resilienza finora sconosciuta e una nuova apertura verso il cambiamento nel tentativo di ritagliarsi un ruolo nel mondo e disegnare la propria storia.



L'analisi condotta per la realizzazione del Rapporto, compresa l'interpretazione delle risultanze del questionario divulgato, hanno permesso di individuare alcune caratteristiche chiave che descrivono e riassumono i desiderata dei giovani in merito alla loro casa futura, declinati con diverse accezioni in rapporto alla città di residenza.

Così nelle città del nord quali Milano e Torino prevalgono la ricerca di un immobile luminoso, la presenza di uno spazio aperto privato, balcone o terrazzo, la disponibilità di una stanza aggiuntiva per usi vari e flessibili; viceversa, nelle città del sud quali Bari e Palermo le abitazioni sono valutate positivamente sulla base dell'ampia dimensione, dell'efficienza e velocità della rete wi-fi presente, dell'orientamento dell'edificio. Bologna, importante centro universitario, ha una forte propensione per la locazione, mentre a Roma gli utenti apprezzano la disponibilità di app tecnologiche per la gestione dell'appartamento e dei servizi condominiali. Le case di domani dovranno dare una risposta a questa nuova domanda, potenziando gli elementi attrattivi a partire dalla fase progettuale.

Lo schema inserito in questa introduzione è una restituzione sintetica della domanda qualitativa e personale degli utenti, domanda sulla quale però incide in maniera sensibile la peculiarità territoriale di riferimento e il contesto cittadino, substrato fortemente caratterizzante ed elemento di confronto tra realtà e desiderio.

La necessità e la preferenza per le caratteristiche espresse da Millennials e Generazione Z sono state amplificate dall'esperienza del Covid e tramutate in bisogni non rinunciabili. Abitazioni che favoriscano il senso di comunità, l'integrazione tecnologica e la flessibilità risultano particolarmente interessanti per questi utenti.

Questo è il ritratto della domanda del futuro, una immaginaria Generazione C, alla ricerca di una connessione tra casa e cuore, di fortissima innovazione legata alla tradizione.



## Cap. 2 Abitudini e stili di vita dei giovani italiani tra i 18 e i 40 anni

Nel corso degli ultimi decenni, i profondi mutamenti che hanno interessato le società contemporanee hanno determinato importanti cambiamenti sulle persone, che si sono trovate a vivere in un contesto in continua e rapida trasformazione.

In una situazione di relativa stabilità, dopo anni profondamente segnati dalla crisi economico-finanziaria del 2008, la pandemia da Covid-19 ha rappresentato un improvviso e inatteso cambiamento nelle dinamiche globali; inoltre, le recenti tensioni politiche connesse al conflitto russo-ucraino, hanno aggiunto ulteriore incertezza, sia rispetto alle dinamiche economiche della ripresa sia nell'atteggiamento dei singoli verso il futuro.

All'interno di queste dinamiche, i giovani esprimono la componente più colpita nel breve e nel medio-lungo periodo, sia per quanto riguarda le condizioni materiali, sia relativamente ai processi e alle dinamiche di costruzione dell'identità. Rilevanti risultano le conseguenze sulla propensione a investire e progettare il futuro, in un contesto in cui le politiche faticano a dare risposte efficaci e sostegni opportuni, rimanendo sbilanciate verso la tutela delle generazioni adulte.

I giovani sono sempre associati al cambiamento e all'innovazione ma perché possano mettere in atto il loro ruolo "rivoluzionario" necessitano di condizioni che permettano di essere attori protagonisti. Questa possibilità è meno facilmente attuabile in una condizione di aumento della complessità generale e indebolimento del loro peso demografico. Se messe nelle condizioni adeguate, queste generazioni costituiscono la componente della popolazione maggiormente in grado di cogliere le nuove opportunità dalle trasformazioni in atto. Infatti, se da un lato l'instabilità economica e i cambiamenti sociali hanno lasciato tracce profonde di malessere e incertezza, dall'altro hanno fatto emergere una resilienza finora sconosciuta e una nuova apertura verso il cambiamento nel tentativo di ritagliarsi un ruolo nel mondo e disegnare la propria storia.

Lo studio intergenerazionale globale, commissionato dall'agenzia delle Nazioni Unite per l'infanzia (Unicef) a Gallup<sup>1</sup>, in occasione della giornata mondiale dell'infanzia 2021, sembra capovolgere la convinzione che i giovani siano spesso visti come aventi una visione del mondo cupa, collegati acriticamente ai social media e ansiosi per la crisi climatica e le altre questioni urgenti. I risultati, infatti, suggeriscono che le generazioni più giovani sono più positive e di mentalità globale rispetto ai loro anziani, scettiche su ciò che leggono sui social media e più fiduciosi nei confronti della scienza, della possibilità di cooperazione globale e delle istituzioni internazionali.

---

<sup>1</sup> Gallup, Inc. è una società di analisi e consulenza americana fondata nel 1935, nota per i suoi sondaggi di opinione condotti in tutto il mondo.

Nel complesso, i dati dello studio suggeriscono che i giovani sono figli della globalizzazione: il 39 per cento dei giovani di età compresa tra i 15 e i 24 anni si identifica maggiormente con l'essere parte del mondo, piuttosto che limitatamente della propria nazione o regione, rispetto al 22 per cento degli over 40 anni. Con ogni anno di età in più, le persone dimostrano in media circa l'uno per cento in meno di capacità di identificarsi come cittadini globali.

Per contestualizzare la successiva analisi, è opportuno specificare le fasce d'età incluse nella categoria che verranno identificate con il termine "giovani": il range di riferimento va dai 18 ai 40 anni. Entro questo segmento, sono individuabili due grandi generazioni, i Millennials e la Generazione Z: la prima corrisponde ai nati tra il 1980 e il 1995, la seconda comprende i nati tra il 1996 e il 2010.

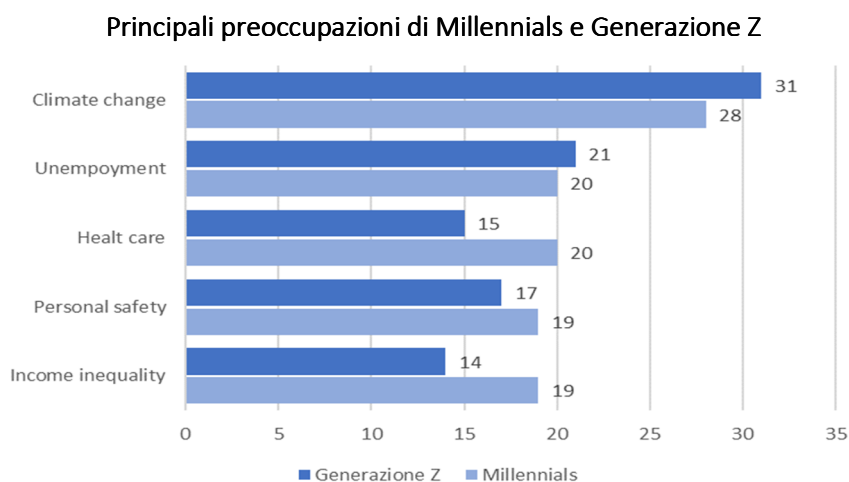
È quindi esclusa la Generazione Alpha, così nominata dal ricercatore sociale Mark McCrindle, che comprende i giovani nati a partire dal 2010 entro l'anno limite al momento ipotizzato del 2025, che fra una decina di anni entreranno attivamente nel mercato del lavoro e incideranno anche su quello immobiliare. Secondo alcune stime, ogni settimana nel mondo nascerebbero circa due milioni e mezzo di post-millennials, portando la generazione a contare circa due miliardi di individui entro il la metà del decennio. Si tratta di fatto della prima generazione digitale a 360 gradi: non hanno conosciuto un mondo senza tecnologia, senza un accesso rapido a qualunque tipo di informazione e dove ogni pensiero o azione non possa essere immediatamente condivisibile. È anche la prima generazione a essere educata fin dalla tenera età a interagire con l'intelligenza artificiale, presente nella vita quotidiana nelle sue diverse forme, dallo smartphone alla tv.

La crisi sanitaria ha impattato profondamente sui giovani e sulla loro percezione personale e del mondo, facendo attribuire maggiore valore al tempo trascorso in famiglia, con i genitori, i figli e/o il partner, e scatenando un profondo interesse verso i temi legati alla salute, al benessere, al tempo libero, alla casa.

La ricerca "Millennial e Gen Z Survey 2022", condotta da Deloitte su un campione di circa 23 mila ragazzi e ragazze, di cui oltre ottocento italiani, sottolinea le principali preoccupazioni intercettate: costo della vita, lavoro e cambiamento climatico. In particolare, i giovani italiani si dimostrano più attenti al cambiamento climatico rispetto alla media globale. Circa il 37 per cento degli intervistati ha identificato questa tematica come la più grande sfida dei nostri giorni, per rispondere alla quale sarebbero disposti a cambiare anche le proprie abitudini. A livello globale il novanta per cento afferma di fare uno sforzo per proteggere il pianeta e ridurre il proprio impatto ambientale, in Italia la percentuale raggiunge il 95 per cento. La ricerca della sostenibilità ecologica si riflette in diversi aspetti della vita e impatta sulle scelte quotidiane, come ad esempio le preferenze alimentari e di acquisto dei prodotti, quelle finanziarie, lavorative o di vita privata. Gli italiani sembrano concentrarsi sul benessere e la cura di sé ma assegnano una importanza crescente al contesto che li circonda. Mostrano maggiore interesse alle tematiche ambientali e alla creazione di un clima sociale inclusivo, onesto e tollerante, anche a discapito di affermazione sociale, ricchezza economica e della stessa carriera lavorativa.

La ricerca inoltre intercetta il timore crescente dei giovani di fronte all'attuale carovita, tendenza connessa all'ondata di inflazione dovuta a diversi fattori, tra cui in particolare la pandemia e il conflitto russo-ucraino in corso. Solo un quarto degli intervistati ha dichiarato di affrontare con

serenità le proprie spese, mentre quasi la metà ha confermato di rientrare in maniera ristretta dei costi mensili. Ciò incide profondamente sulla capacità di risparmio di queste generazioni, dando origine a un alto livello di incertezza sul loro futuro economico in vista della pensione. In Italia, infatti, solo il 28 per cento rimane ottimista sulle proprie prospettive previdenziali, contro il 41 per cento a livello globale.



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte ricerca "Millennials e Gen Z Survey 2022" - Deloitte

Il tema del lavoro è sicuramente centrale per le nuove generazioni. Scarse prospettive occupazionali incidono negativamente sulla possibilità di raggiungere l'indipendenza dalle generazioni precedenti e costruire un proprio futuro.

Secondo i dati pubblicati da Eurostat, il tasso di occupazione dei giovani italiani tra i 20 e i 29 anni è cresciuto nell'ultimo anno analizzato, passando dal 44,2 per cento del 2020 al 47,6 per cento del 2021. Dato in parte positivo, sebbene non abbia ancora recuperato i livelli precedenti al periodo di crisi dello scorso decennio. Lo scenario a livello globale, tuttavia, mostra come in Italia il tasso di occupazione giovanile sia tra i più bassi tra i principali Paesi europei, superiore solo al dato della Grecia.

Nonostante la ripresa dei livelli occupazionali, il mercato del lavoro attuale si caratterizza per la poca dinamicità, l'aumento della precarietà e la vulnerabilità delle professioni più stabili. Secondo una ricerca di Oxfam, confederazione internazionale di organizzazioni no-profit con focus dedicato alla riduzione della povertà globale, nel 2018 circa il tredici per cento degli occupati nella fascia d'età tra i 16 e i 29 anni era considerato "workingpoor", ossia parte di una famiglia con reddito inferiore al 60 per cento del reddito medio nazionale. Questo deriva prevalentemente da inadeguati livelli retributivi che penalizzano fortemente i giovani. Un fenomeno che viaggia di pari passo a una tutela lavorativa non sempre a loro favore, con la diffusione dei contratti di breve durata e degli occupati del part-time involontario. Il quadro d'insieme risulta ulteriormente appesantito da un'evidente incompatibilità tra la domanda e l'offerta di lavoro qualificato: l'Italia, per esempio, all'interno del G7 si distingue per il maggior numero di laureati occupati in mansioni che richiederebbero un titolo di studio inferiore.

## Tasso di occupazione giovanile nella fascia 20-29 anni per Paese di provenienza

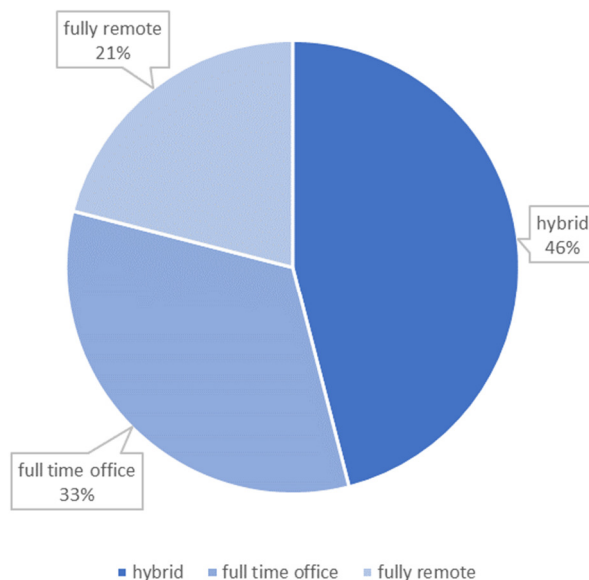
COUNTRY	2019	2020	2021
Greece	47,3	44,6	45,5
Italy	49,3	44,2	47,6
Belgium	52,9	46,3	50,6
Spain	57,0	50,1	53,1
France	48,9	49,9	53,6
Portugal	70,4	62,6	55,4
Serbia	55,0	48,4	55,6
Sweden	57,6	56,5	61,0
Germany (until 1990 former territory of the FRG)	64,1	62,2	62,1
Finland	59,8	58,8	63,1
Estonia	64,0	62,2	63,7
Latvia	:	58,7	64,0
Austria	64,3	60,7	65,4
Slovenia	57,5	67,9	65,7
Luxembourg	70,9	67,1	66,2
Norway	64,5	64,7	67,0
Cyprus	67,8	66,5	67,8
Netherlands	64,2	60,3	68,7
Ireland	69,6	64,0	69,3
Denmark	62,0	62,6	70,4
Hungary	59,8	58,4	70,9
Malta	81,3	77,8	71,3
Croatia	68,4	57,1	73,1
Switzerland	75,6	76,6	73,3
Czechia	74,5	73,6	73,7
Lithuania	59,6	54,1	73,7
Iceland	80,2	73,5	74,3
Poland	82,1	75,7	81,7
United Kingdom	70,4	:	:
Montenegro	58,3	:	:
North Macedonia	26,1	28,4	:
Turkey	41,2	35,3	:

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Eurostat

A valle dell'esperienza della pandemia, Millennials e Generazione Z hanno individuato alcuni elementi sui quali basare la propria ricerca all'interno del mondo del lavoro, oltre alle tematiche prettamente economiche: un ambiente di lavoro che permetta un equilibrio adeguato tra vita lavorativa e vita privata è fattore di scelta primario, così come assume grande importanza la possibilità di implementare le proprie conoscenze e le opportunità di crescita professionale e personale. Inoltre, attualmente quasi la metà dei giovani preferirebbe una modalità di lavoro ibrido tra presenza in ufficio e smart working, che garantisca una maggiore flessibilità.

Le aspettative di Millennials e Generazione Z sono molto diverse da quelle delle generazioni precedenti e le aziende devono tenere conto di questo grande cambiamento in corso: benessere e flessibilità, insieme alle opportunità di crescita, sono infatti diventate sempre più importanti nella scelta del proprio percorso professionale.

## Tipologia di posto di lavoro desiderata



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Le nuove generazioni, pur interessandosi ai grandi temi di attualità, hanno un atteggiamento piuttosto distaccato nei confronti della politica nazionale ed europea: diverse indagini riportano che almeno il quaranta per cento dei giovani se ne sente lontano, se non addirittura estraneo. In merito al comportamento elettorale, un riscontro utile proviene dalla consultazione europea del maggio 2019, da cui emerge che solo il sessanta per cento ha partecipato attivamente alle votazioni. In Italia i sentimenti più diffusi tra i giovani verso le istituzioni politiche sono di delusione, rabbia e disincanto. Da un lato ritengono necessario che lo Stato si prenda carico del bene comune in collaborazione con i cittadini, dall'altro si sentono trascurati dalle istituzioni governative, ritenute disinteressate ai problemi dei giovani, spesso poco leali e incapaci di rispondere alle criticità.

Millennials e Generazione Z vengono sovente dipinte come le generazioni dei nuovi sviluppi tecnologici che permettono l'accesso a una molteplicità di servizi, anche culturali. A dimostrazione di questo, la quasi totalità di ragazze e ragazzi oggi possiede uno smartphone, un tablet e/o un computer portatile. I nuovi media hanno avuto ricadute positive sul modo in cui i giovani passano il tempo libero, senza offuscare le offerte culturali tradizionali: i giovani vanno al cinema, ma non disdegnano le serie tv scelte secondo i propri gusti personali; vanno ai concerti, ma sono iscritti alle piattaforme streaming di musica.

La tecnologia permette insomma un accesso agile e comodo a molteplici servizi che consentono ai giovani di ampliare i propri interessi culturali. In quest'ottica, è necessario sottolineare come la crisi pandemica abbia reso fondamentale per società e aziende di ogni settore adattare le proprie attività sulla duplice forma online/offline, per garantire completezza ed efficacia di servizio.

La presenza diffusa, capillare e abituale di internet nella vita dei giovani non rende il loro atteggiamento acritico nei confronti della rete. La grande maggioranza è a conoscenza dei rischi e delle minacce insite in essa, anche se non sempre è attivo un sufficiente livello di attenzione e consapevolezza.

Una caratteristica intrinseca di queste generazioni è l'estrema mobilità. Grazie ad un contesto storico e culturale caratterizzato dal paradigma di un'Europa libera, sono più propensi a viaggiare, per piacere, studio e lavoro. In questo contesto, i giovani italiani dimostrano una spiccata apertura verso l'Europa rispetto alle generazioni precedenti e rispetto ai coetanei europei.

Circa il settanta per cento dei ragazzi italiani si dichiara disponibile a trasferirsi all'estero per lavoro, contro il 68 per cento degli spagnoli, il 60 per cento degli inglesi, il 53 per cento dei tedeschi e il 52 per cento dei francesi. Risulta interessante notare come circa il nove per cento degli universitari si è impegnato nel progetto Erasmus, svolgendo parte del proprio percorso di studi all'estero.

Secondo i dati Istat, nel 2020 le emigrazioni totali di cittadini italiani sono state poco più di 1,2 milioni; di queste, quasi 120 mila si riferiscono a trasferimenti verso Paesi esteri, escludendo quindi gli spostamenti sul territorio nazionale (regione, provincia o comune).

Il numero delle migrazioni totali scende a poco meno di 600 mila considerando la fascia di età compresa tra i 18 e i 39 anni; di queste, quasi 65 mila con meta estera, circa l'11,6 per cento sulla migrazione totale. Dunque, i giovani rappresentano quasi il 54 per cento delle emigrazioni di cittadini italiani verso l'estero.

### Emigrati Cittadini italiani di fascia d'età 18-39 anni per regione d'origine

Paese di cittadinanza	Italia			
Età	18-39 anni			
Selezione periodo	2020			
Tipo di trasferimento	estero	Italia	totale	percentuale estero su totale
<b>Italia</b>	<b>64.845</b>	<b>492.259</b>	<b>557.104</b>	<b>11,6%</b>
<b>Nord-ovest</b>	<b>18.236</b>	<b>152.731</b>	<b>170.967</b>	<b>10,7%</b>
Piemonte	4.820	42.612	47.432	10,2%
Valle d'Aosta	182	1.451	1.633	11,1%
Liguria	1.550	10.492	12.042	12,9%
Lombardia	11.684	98.176	109.860	10,6%
<b>Nord-est</b>	<b>13.350</b>	<b>104.254</b>	<b>117.604</b>	<b>11,4%</b>
Trentino Alto Adige	1.905	10.022	11.927	16,0%
Veneto	5.842	46.444	52.286	11,2%
Friuli-Venezia Giulia	1.339	11.335	12.674	10,6%
Emilia-Romagna	4.264	36.453	40.717	10,5%
<b>Centro</b>	<b>10.168</b>	<b>74.698</b>	<b>84.866</b>	<b>12,0%</b>
Toscana	3.296	28.196	31.492	10,5%
Umbria	975	5.464	6.439	15,1%
Marche	1.816	10.661	12.477	14,6%
Lazio	4.081	30.377	34.458	11,8%
<b>Sud</b>	<b>14.518</b>	<b>109.490</b>	<b>124.008</b>	<b>11,7%</b>
Abruzzo	1.681	10.205	11.886	14,1%
Molise	477	2.423	2.900	16,4%
Campania	5.597	52.602	58.199	9,6%
Puglia	3.687	25.584	29.271	12,6%
Basilicata	561	3.776	4.337	12,9%
Calabria	2.515	14.900	17.415	14,4%
<b>Isole</b>	<b>8.573</b>	<b>51.086</b>	<b>59.659</b>	<b>14,4%</b>
Sicilia	6.480	39.142	45.622	14,2%
Sardegna	2.093	11.944	14.037	14,9%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Istat

I giovani del Sud Italia si dichiarano maggiormente disposti a spostarsi sul territorio italiano e all'estero, allo scopo di migliorare la propria condizione economica, anche in considerazione delle maggiori difficoltà di ingresso nel mercato del lavoro nelle regioni meridionali: infatti, circa il 49 per cento accetterebbe un impiego fuori dall'Italia, contro il quaranta per cento del nord e il 44 per cento del centro.

I dati del Rapporto Giovani 2022, dell'istituto Toniolo<sup>2</sup>, mettono in evidenza diverse soluzioni abitative sfruttate dai giovani in Italia: la quota più numerosa fa riferimento a ragazzi e ragazze che vivono ancora a casa con i genitori senza mai esserne usciti (più dell'ottanta per cento); seguono quelli appena usciti di casa per andare a vivere per conto proprio (quasi il dieci per cento) e quelli usciti entro gli ultimi tre anni (quattro per cento); concludono la stima coloro che sono rientrati nell'abitazione di famiglia dopo un periodo fuori casa (circa il quattro per cento). In linea generale, il numero di coloro che vivono in maniera indipendente dalla famiglia di origine cresce all'aumentare dell'età; i riaccolti raddoppiano dopo i 25 anni, fenomeno spiegabile con la conclusione del percorso universitario fuori sede. La percentuale di giovani indipendenti risulta più alta nel nord Italia, rispetto al sud.

Analizzando i dati Istat in merito ai giovani tra i 18 e i 24 anni che vivono in famiglia con almeno un genitore, si riscontra a livello nazionale un aumento dal 64,7 per cento del 2020 al 67,6 per cento nel 2021. Aumentano gli occupati e i giovani in cerca di un'occupazione, mentre diminuiscono casalinghe, studenti e persone in altra condizione. La variazione di maggior peso riguarda il nord-ovest, che vede un incremento sensibile dal 57,6 al 63,3 per cento, seguito dal centro che passa dal 63,4 al 67 per cento.

---

<sup>2</sup> Istituto Giuseppe Toniolo di Studi Superiori, ente fondatore dell'Università Cattolica del Sacro Cuore

## Giovani in famiglia (dati del 2020)

		giovani di 18-34 anni, celibi e nubili, che vivono in famiglia con almeno un genitore	giovani di 18-34 anni, celibi e nubili, che vivono in famiglia con almeno un genitore per condizione professionale				
			occupati	in cerca di occupazione	casalinghe	studenti	in altra condizione
2020	<b>Italia</b>	<b>64,7</b>	<b>35,9</b>	<b>24,6</b>	<b>1,7</b>	<b>36,2</b>	<b>1,5</b>
	Nord-ovest	57,6	42,4	16,5	1	39,1	1
	Piemonte	60,6	40,9	19,1	0,8	37,1	2,1
	Valle d'Aosta	61,8	47,4	20,1	0	32,6	0
	Liguria	59,5	42,3	15,8	2,5	38,5	0,8
	Lombardia	56,1	43	15,4	0,8	40,1	0,6
	Nord-est	62	46,3	17,1	0,5	34,5	1,7
	Trentino Alto Adige	61,5	52,4	15	0	31,1	1,4
	Veneto	64,8	44,7	18	0	35,5	1,8
	Friuli-Venezia Giulia	64,5	50,7	13,9	1,1	32,4	2
	Emilia-Romagna	58,1	45,1	17,6	1	34,8	1,5
	Centro	63,4	35,2	23,9	0,9	38,3	1,6
	Toscana	63,7	36,2	23,1	1,6	38,4	0,6
	Umbria	72	38,2	19,4	1,2	39	2,3
	Marche	64,8	43,4	18,6	0	36,3	1,6
	Lazio	61,6	32	26,6	0,6	38,7	2,2
	Sud	71,7	28,1	32,8	3	34,4	1,7
	Abruzzo	67,5	38,2	25,6	1,3	32,2	2,6
	Molise	76,9	29,7	31,8	0,7	36,6	1,2
	Campania	72,7	26,2	33,6	2,2	36,4	1,7
Puglia	74,7	37,3	25,6	2,7	33	1,4	
Basilicata	64,6	29,1	31	2	34,7	3,3	
Calabria	69,4	29,1	30,8	2,5	34,4	3,2	
Isole	70,7	22,2	38,4	4,6	33,7	1,1	
Sicilia	69,9	20,8	39,1	5,1	34,1	0,9	
Sardegna	73,7	27,6	36	2,7	32	1,7	

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Istat



## Giovani in famiglia (dati del 2021)

		giovani di 18-34 anni, celibi e nubili, che vivono in famiglia con almeno un genitore	giovani di 18-34 anni, celibi e nubili, che vivono in famiglia con almeno un genitore per condizione professionale				
			occupati	in cerca di occupazione	casalinghe	studenti	in altra condizione
2021	<b>Italia</b>	<b>67,6</b>	<b>37</b>	<b>25,2</b>	<b>0,8</b>	<b>35,6</b>	<b>1,3</b>
	Nord-ovest	63,3	45,3	17	0,5	35,5	1,8
	Piemonte	64	47	18	0,6	33,4	1
	Valle d'Aosta	62,5	32,7	25,8	0	41,5	0
	Liguria	59,7	32,1	20,9	0	45,6	1,4
	Lombardia	63,4	46,4	16	0,5	35	2,1
	Nord-est	64	47,4	16,2	0,4	35,2	0,8
	Trentino Alto Adige	59,3	42,3	18	0,9	38	0,8
	Veneto	64	46,4	18,8	0,5	34	0,3
	Friuli-Venezia Giulia	65,5	42,3	11,2	0	45,7	0,8
	Emilia-Romagna	65	51,1	14,1	0,3	33	1,5
	Centro	67	34,9	24,1	0,4	40	0,6
	Toscana	64,9	46,3	18,7	0	34,8	0,3
	Umbria	70,8	41,7	15,6	2,3	39,7	0,6
	Marche	71,8	35,5	22,6	1	38,5	2,3
	Lazio	66,4	27,4	28,7	0,2	43,4	0,3
	Sud	72,8	28,5	34,6	1,4	33,8	1,7
	Abruzzo	71,1	42,4	23,4	0	32,8	1,4
	Molise	72	43,3	20,1	1	34,3	1,3
	Campania	75,8	27,7	36	0,4	34,4	1,5
Puglia	71,1	28,7	31,2	0,9	38,1	1,1	
Basilicata	74,6	27,8	31	0	40,7	0,5	
Calabria	70,3	25,6	35,4	1,2	35,5	2,3	
Isole	72	26,9	38,1	3,2	29,7	2,1	
Sicilia	72,2	27,7	38,3	3,4	29,2	1,5	
Sardegna	71,4	23,6	37,3	2,8	31,8	4,6	

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Istat

Numerose indagini, pubblicate da Scenari Immobiliari, tra il 2021 e il primo semestre del 2022, evidenziano un desiderio ricorrente tra i giovani tra i 18 e i 35 anni di lasciare la casa di origine per andare a vivere da soli, con il partner o in una soluzione condivisa. L'evento pandemico ha necessariamente rallentato o mutato i progetti, costringendo spesso a rimandare scelte e intenzioni. Molti fuori sede, per esempio, sono tornati a vivere con la propria famiglia nel momento culmine della crisi, sia per ragioni economiche che per ragioni affettive. Tuttavia, i cambiamenti in atto, compreso un inizio di ripresa economica, hanno convinto i giovani a ripianificare un trasferimento nel prossimo futuro. Sta aumentando l'interesse a viaggiare in altre città, anche all'estero, per acquisire esperienza, nonostante sia forte la necessità di avere un punto di riferimento dove sentirsi a casa. Molto sentito è il bisogno di un lavoro fisso e una dimora stabile a fronte di una minore ricerca di totale libertà di movimento a seconda delle diverse opportunità che la vita può offrire.

Il periodo di limitazioni agli spostamenti ha reso i giovani maggiormente consapevoli delle qualità che dovrà avere la loro casa del futuro. Osservando gli aspetti che influenzano in modo preponderante la scelta di una casa o una stanza in affitto, in particolar modo nelle aree urbane, è evidente come sia ritenuta fondamentale la presenza di un balcone, un terrazzo o uno spazio all'aperto privato; seguita dalla necessità di una connessione a internet efficiente e stabile,

essenziale soprattutto dal momento che il confine tra spazio residenziale e spazio di lavoro è divenuto labile e flessibile. Grande rilevanza è data inoltre alla presenza di elettrodomestici, quali lavatrice, forno e aria condizionata, così come la possibilità di avere spazi aggiuntivi capaci di garantire momenti di privacy e la possibilità di coltivare i propri hobby.

La soluzione abitativa ideale delle fasce più giovani della popolazione è indipendente e capace di garantire un elevato livello di privacy, di nuova costruzione e attenta alle politiche green di risparmio energetico e, quindi, economico. A seguire, la scelta ricade su una preferenza marcata per un classico appartamento all'interno di una soluzione condominiale, seguita da soluzioni moderne e fluide di interpretare gli spazi abitativi. La sostenibilità ambientale sempre ritenuto requisito importante, se non addirittura fondamentale, in fase di scelta d'acquisto.

Non è elevata la propensione a spostarsi dal luogo in cui si abita attualmente, se non per motivi di lavoro. Pochi opterebbero per un trasferimento definitivo all'estero. Per la fascia dei giovanissimi, quindi dei 18 anni, preponderante è la tendenza a immaginare casa nelle vicinanze dei propri genitori. Altri fattori che incidono sulla scelta locativa riguardano la vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici, ai parcheggi liberi, ad aree verdi e parchi cittadini, a negozi e supermercati; apprezzata la disponibilità di esercizi della ristorazione e locali per lo svago e il tempo libero, mentre non è considerata di primaria importanza la prossimità a scuole di qualunque grado e ospedali.

Tra le caratteristiche legate allo stabile, i giovani sono interessati alla disponibilità di un box, o quantomeno un posto auto, soprattutto nelle zone cittadine più affollate, un sistema di sicurezza e aree verdi e attrezzate per lo svago. La presenza di altri servizi aggiuntivi al condominio, quali portineria, piscina o palestra, non sono considerati essenziali, ma sarebbero comunque apprezzati.

Parlando di disponibilità economiche, la grande maggioranza dei giovani è consapevole della necessità di accendere un mutuo, mentre il quattordici per cento può contare su un aiuto da parte della propria famiglia. In quest'ottica, grande importanza hanno assunto gli incentivi introdotti dal governo, e validi fino alla fine dell'anno corrente, per agevolare gli under 36 nell'acquisto della prima casa grazie a garanzie e agevolazioni fiscali.

## Cap. 3 La domanda residenziale dei giovani al 2030

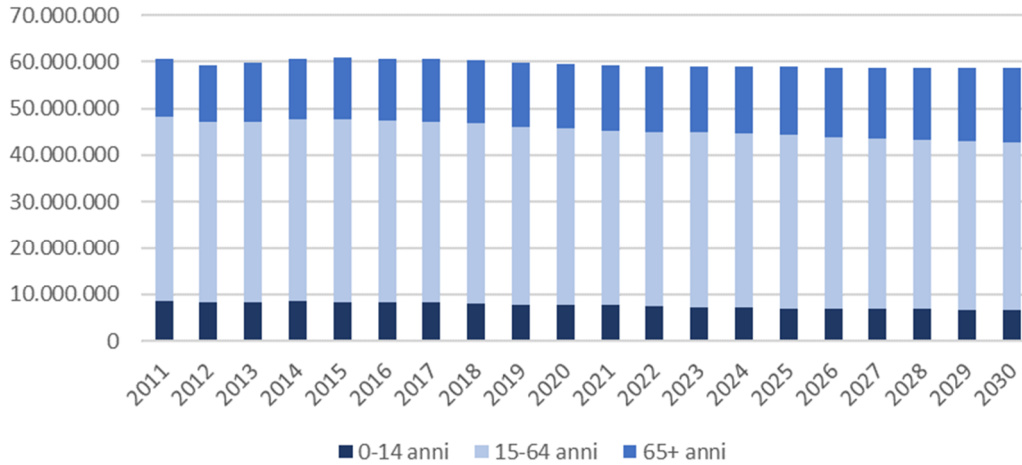
### *3.1 Analisi demografica e socio-economica: Italia*

La popolazione italiana si sta riducendo: rispetto ai valori del 2015, anno record in cui in Italia si sono sfiorati i 60,8 milioni di abitanti, il bel paese ha subito una contrazione di quasi tre punti percentuali, facendo registrare un calo in termini assoluti di circa 1,8 milioni di abitanti e attestandosi a inizio 2022 a 58.980.000 unità. La componente straniera è pari all'8,8 per cento della popolazione, con quasi 5,2 milioni di cittadini stranieri residenti nella penisola, in leggero aumento rispetto ai valori del 2015 di 3,6 punti percentuali.

Oltre al calo della popolazione l'andamento è caratterizzato da un progressivo invecchiamento: nel 2022 l'età media dei cittadini risulta essere pari a 45,7 anni, in aumento di quasi dieci punti percentuali rispetto ai valori di inizio millennio dove l'età media era pari a 41,9 anni. Inoltre, anche l'indice di vecchiaia nel 2022 ha stabilito un nuovo record attestandosi a 187,1 e confermando un continuo aumento rispetto ai valori dei primi anni 2000, quando erano pari a 131,4. Questo è il risultato di un costante aumento della componente over 65, che oggi ricopre il 23,7 per cento della popolazione a fronte del 18,6 che ricopriva durante i primi anni del ventunesimo secolo. Dall'altro lato, la componente under 14 è in diminuzione rispetto ai valori di inizio millennio di circa 1,5 punti percentuali, attestandosi oggi a 12,7 per cento.

Molti altri indici descrivono la struttura demografica, in primis l'indice di dipendenza strutturale, ovvero il rapporto tra la popolazione in età lavorativa e la popolazione over 65 e under 14, arrivato nel corso del 2022 a 57,3, rispetto a 49,1 dei primi anni 2000; il dato conferma sempre di più uno squilibrio generazionale, conseguenza dell'ingente aumento del peso di over 65 sulla popolazione complessiva. In aumento anche l'invecchiamento della popolazione in età lavorativa che all'inizio del 2022 ha raggiunto il suo valore più alto pari a 142, con un incremento superiore ai cinquanta punti percentuali rispetto al valore di inizio millennio (pari a 93,5). Questo indice evidenzia una struttura per età più anziana della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi minori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro, situazione resa ancora più preoccupante dal tasso di ricambio della popolazione attiva che ha raggiunto valori elevatissimi, pari a 140,9: le persone che si apprestano ad andare in pensione nell'arco di pochi anni (fascia di età 60-64 anni) sono di molto maggiori, circa il trenta per cento, rispetto alla fascia della popolazione (15-19 anni) che sta per entrare nel mondo del lavoro.

## Andamento e previsioni popolazione - Italia



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

## Andamento e previsioni popolazione per fasce d'età - Italia

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	8.383.122	7.476.667	6.715.013	-20	-10
▼ 15-64	39.193.416	37.460.096	35.947.864	-8	-4
▼ <i>di cui</i> 20-39	14.230.750	12.614.042	12.622.127	-11	0
▲ >65	13.219.074	13.989.220	16.049.943	21	15
▼ Totale	60.795.612	58.983.122	58.712.820	-3	0

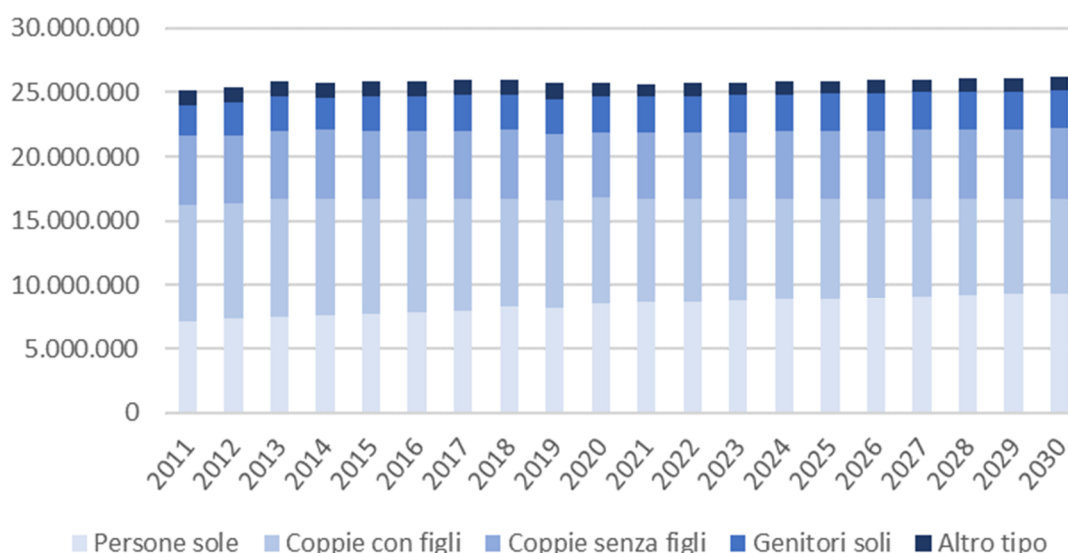
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Le stime per il 2030 vedono una popolazione che, a seguito del rallentamento e della stabilizzazione ipotizzata tra il 2023 e 2030, tende a stazionarsi intorno ai 58,7milioni di unità, con un calo di oltre 2milioni di individui nell'arco di quindici anni, e di 3,4 punti percentuali rispetto al 2015. Si stima si possa accentuare ancora di più la componente degli over 65, destinata a ricoprire circa il 27 per cento della popolazione complessiva, a seguito di un incremento di over 65 tra il 2022 e il 2030 pari a circa il quindici per cento, fino a superare i 16milioni di unità. L'aumento degli over 65 si avrà a discapito di un calo degli under 14 e della popolazione in età attiva, in linea con quello osservato tra il 2015 ed oggi, che vedranno riduzioni rispettive del dieci e del quattro

per cento, con una diminuzione anche della loro componente sulla popolazione complessiva, con gli under 14 a ricoprire solamente l'11,5 per cento della popolazione. Infine, la fascia compresa tra i 20 e i 40 anni, dopo una contrazione a 12,6 milioni di unità, di oltre undici punti percentuali tra il 2015 ed il 2022, si stima possa stabilizzarsi intorno al medesimo valore anche negli anni futuri.

Se da un lato la popolazione nazionale continua a diminuire dal 2015, dall'altro lato il numero delle famiglie rimane stabile con valori che nel periodo 2015-2022 hanno stazionato intorno ai 25,8 milioni di nuclei familiari, con un picco raggiunto nel 2018 in cui il numero delle famiglie sul territorio nazionale ha sfiorato i 26 milioni. Oggi i nuclei familiari sono circa 25,7 milioni e si stima che per il 2030 si possano superare i 26,2 milioni di famiglie in Italia, confermando una leggera crescita corrispondente a circa 1,5 punti percentuali nell'arco di quindici anni.

**Andamento e previsioni numero famiglie per tipologia - Italia**



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Pur rimanendo stabile il numero complessivo delle famiglie, nell'ultimo decennio si è assistito a una inversione di tendenza per quel che riguarda la composizione delle famiglie: se infatti nel 2011 le famiglie composte da due genitori con figli costituivano la principale forma di nucleo familiare della penisola, contando circa 9,2 milioni di famiglie pari al 36,6 per cento, oggi sono diminuite al 31,4 per cento e contano 8,1 milioni di nuclei, venendo così superate dalle famiglie monopersonali che ad oggi ricoprono il 33,7 per cento del totale. Le famiglie monopersonali oggi ammontano a 8,7 milioni e rappresentano la principale forma di famiglia sul territorio nazionale, aumentando di oltre il venti per cento rispetto a dieci anni fa, quando il loro numero era di circa 7,1 milioni e ricopriva il 28,2 per cento delle famiglie. Le stime ipotizzano che questo trend possa proseguire anche in futuro e che nel 2030 il numero delle famiglie monopersonali sarà pari a 9,4

milioni e rappresenteranno quasi il 36 per cento delle famiglie in Italia, mentre le famiglie composte da coppie con figli diminuiranno fino a 7,3 milioni, arrivando a ricoprire il 28 per cento dei nuclei familiari presenti nella penisola.

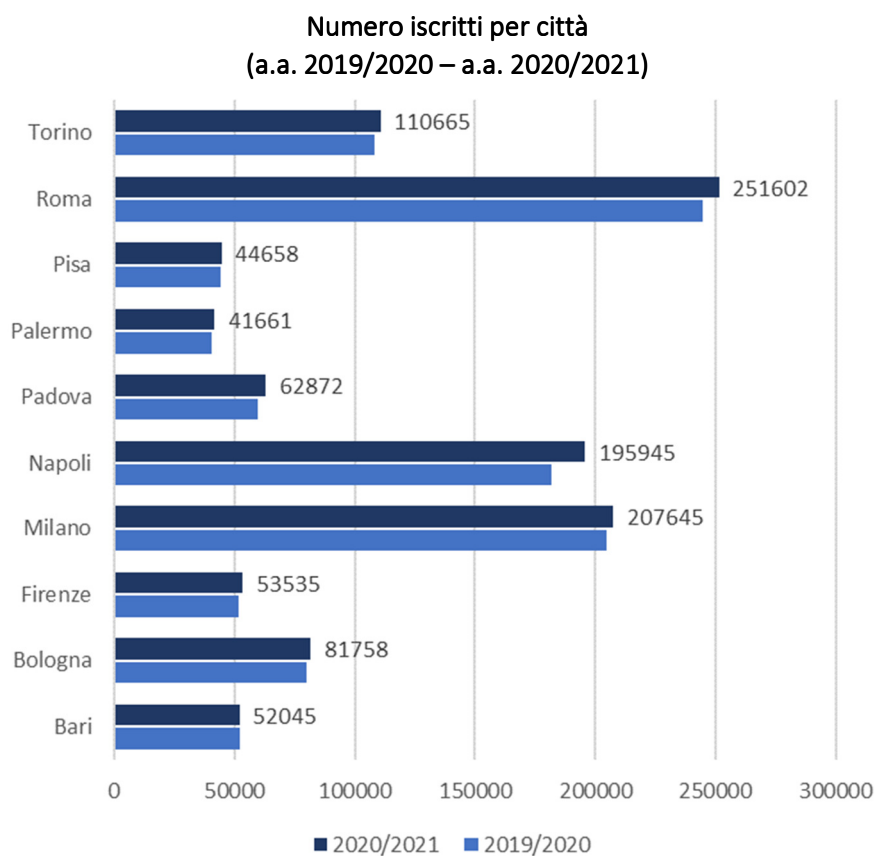
Le altre tipologie familiari nel corso degli anni hanno mantenuto costante il loro peso all'interno dei nuclei e le stime al 2030 confermano questa loro caratterizzazione. Le coppie senza figli presentano un apporto di circa 21 punti percentuali sul totale delle famiglie; rimangono stabili anche le altre tipologie familiari composte da famiglie senza nucleo o con più nuclei, che negli anni hanno sempre ricoperto una percentuale costante pari al quattro per cento; le famiglie monogenitoriali presentano un leggero aumento passando dal 9,5 per cento del 2011 al 11,5 del 2030, conseguente all'aumento stimato di circa 350mila unità (pari a circa il 15%) tra il 2015 ed il 2030.

Gli studenti universitari iscritti all'anno accademico 2020/2021 sono stati poco più di un milione 838mila; con un incremento del quattro per cento rispetto all'anno precedente, prosegue la tendenza di crescita registrata negli ultimi cinque anni.

La stabilizzazione del numero di iscritti è attribuibile principalmente alla tipologia di offerta formativa: le università e i poli formativi di terzo livello agiscono per mantenere costate sia il numero degli iscritti che la massa critica di nuovi immatricolati. Inoltre, i corsi di laurea a numero chiuso sono in aumento, come conseguenza di un dimensionamento dovuto alla carenza di nuovi spazi dedicati alla didattica e alle procedure di assegnazione del personale docente.

L'analisi dei flussi relativi alla ripartizione geografica delle iscrizioni evidenzia la preferenza degli studenti per i poli didattici di grandi dimensioni. Tutte le dieci città universitarie che contano un numero di iscritti superiore ai quaranta mila registrano un incremento degli studenti rispetto al precedente anno accademico o rimangono a quota pressoché costante, a eccezione di Bari che registra una lieve contrazione.

Università in cui è avvenuto un incremento significativo del numero di iscritti sono localizzate su tutto il territorio del Paese; tra le diverse città, eccellono in particolar modo Napoli, Padova, Firenze e Roma, che hanno visto crescere il numero di iscritti rispettivamente del 7,2 per cento, del 4,6 per cento, del 2,9 per cento e del 2,8 per cento.

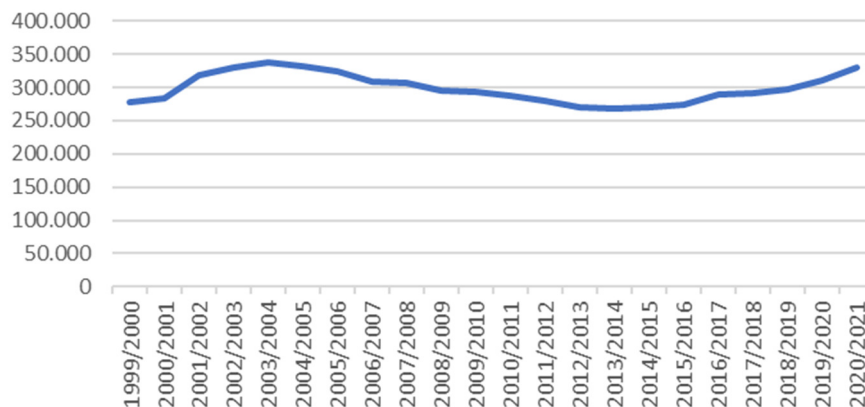


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Miur-Ustat

La trasformazione che sta attraversando l'intero panorama italiano dimostra la particolare capacità attrattiva delle nostre università sia su scala nazionale che su scala internazionale. Continua infatti la tendenza positiva delle iscrizioni di studenti con residenza all'estero, che ha superato quota 102mila: un incremento del sette per cento rispetto al precedente anno accademico 2019/2020, a conferma della crescita costante negli ultimi cinque anni. La variazione positiva si verifica prevalentemente nelle realtà del nord e del centro Italia, in quelle città che, per comparazione, ospitano i cosiddetti grandi e mega atenei.

L'andamento delle immatricolazioni è un buon indicatore per leggere le tendenze future e le ricadute economico-sociali di ampio raggio su tutto il territorio nazionale. Il numero degli immatricolati è aumentato sensibilmente negli anni successivi al decreto 509 del 1999, grazie all'istituzione di due cicli distinti: il primo con durata triennale volto a fornire una formazione di base, il secondo con durata biennale per il conseguimento di un titolo di studi specialistico. Il bacino di utenza è cresciuto in maniera continuativa per una decina di anni, per poi diminuire in modo sensibile. Dal 2012 la tendenza si è gradualmente invertita e il numero di nuovi iscritti per l'anno accademico 2020/2021 è stato superiore ai 330mila.

**Andamento storico delle immatricolazioni  
(a.a. 1999/2000 – a.a. 2020/2021)**



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Miur-Ustat

Le dieci città con maggior quota di iscritti mostrano un andamento costante di crescita di nuovi immatricolati. Diverse altre città dislocate sul territorio nazionale mostrano comportamenti variabili: Ferrara conferma la crescita stabile del numero di nuovi iscritti; un leggero incremento nell'ultimo anno si riscontra in alcune località del sud, quali Catania, Messina, Foggia, Reggio Calabria, e del centro-nord, come Genova, Perugia, Parma, Verona, Pisa; infine, un leggero decremento si rileva principalmente in città del centro-nord, come Bergamo, Trento, Venezia, Bolzano, Macerata.

Il ruolo della formazione universitaria, il compito che assume in qualità di infrastruttura sociale e le sue ricadute sul territorio in termini di incremento di qualità del percepito fisico, sono evidenti anche analizzando le scelte operate dagli studenti stranieri. Il periodo di forte rilancio che stanno attraversando molti atenei, soprattutto quelli localizzati nei centri con maggiore capitale umano,



porta necessariamente a lavorare sulla componente immobiliare residenziale e sui contemporanei paradigmi che la interessano.

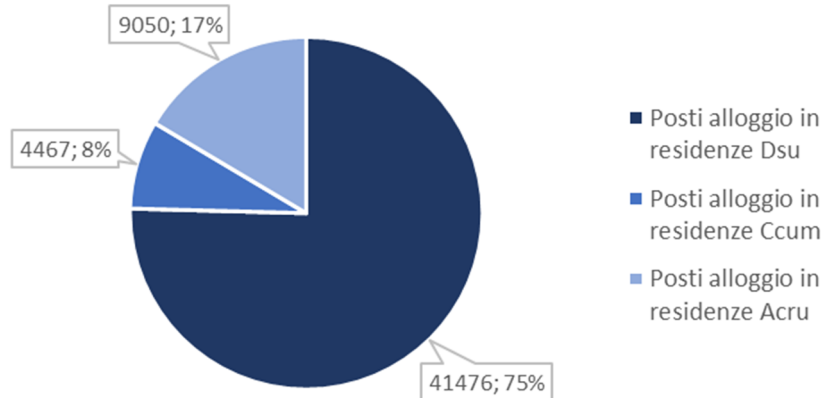
La distribuzione dei fuori sede, definiti come quei giovani che studiano in un comune diverso da quello di residenza e che necessitano di un luogo dove vivere e coltivare le aspettative future, si concentra prevalentemente nelle città di Milano, Roma, Torino e Bologna, che da sole ospitano poco più di 200mila studenti ogni anno. La città di Milano attrae, in valori assoluti, la quota maggiore, attestandosi di poco sotto le ottanta mila unità. Nel mezzogiorno è Napoli a richiamare il numero più alto di fuori sede, che rappresentano circa il 17 per cento degli iscritti totali agli atenei della città.

All'interno dello scenario appena descritto, è possibile fare una previsione generica in merito alle ricadute del sistema universitario sul settore prettamente immobiliare. Partendo dalla necessità di investire in politiche strutturali volte a incrementare l'incidenza della scolarizzazione di terzo livello sul totale della popolazione, è possibile ipotizzare un consolidamento degli attuali volumi del numero di iscrizioni nel medio-lungo periodo (2030). La crescita e il lieve aumento di attrattiva del sistema universitario italiano interesseranno anche quegli atenei ubicati in centri urbani di secondaria importanza per valore assoluto di iscrizioni e facenti parte di un territorio innovativo, capace di mettere in atto quei processi di rigenerazione necessari. Il mercato dell'offerta strutturata di studentati e collegi potrà contare per il prossimo decennio su una domanda annua di oltre trecentosessanta mila studenti. Tale insieme si rivolgerà al mercato residenziale, comprendendo le diverse forme abitative che il comparto di riferimento riuscirà a veicolare. L'offerta qualificata di posti letto rimane dunque un tema rilevante ed estremamente complesso, a causa dell'eterogeneità del prodotto disponibile sia in termini di oggetto immobiliare che rispetto a tematiche legate alla normativa di riferimento.

Attualmente coesistono due grandi macrocategorie di offerta, la prima più istituzionale e l'altra con caratteristiche più informali. Il mondo accademico è riconducibile più facilmente alla sfera maggiormente strutturata, ovvero tutti quegli studentati e collegi che erogano il servizio anche grazie ai fondi per il diritto allo studio. Con riferimento alla tipologia strutturata si può inserire anche l'offerta costituita da appartamenti gestiti in locazione, conseguenza diretta non solo di dinamiche universitarie e didattiche ma anche rispondente a logiche di mercato immobiliare. La vera innovazione legata al tipo di offerta disponibile è, per lo più, associata alla seconda categoria citata e alla qualità e quantità di servizi accessori che la stessa mette a disposizione, complementari al servizio abitativo. Questi strumenti non solo muovono il mercato ma anche la domanda, mettendola a conoscenza dell'esistenza di un prodotto immobiliare innovativo, innescando nuove esigenze e interesse per forme più ibride dell'abitare. Il maggiore competitore di questi tipi di offerte è il mercato della locazione erogato dai privati, afferente a dinamiche caratteristiche del libero mercato.

In Italia, l'offerta abitativa a carattere istituzionale è suddivisibile in tre sottogruppi: le residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio (Dsu), le residenze presso i Collegi universitari di merito (Ccum) e le residenze dell'Associazione italiana dei collegi e delle residenze universitarie (Acru). Complessivamente, calcolata al 2021 l'offerta strutturata degli enti ammonta a circa 54.993 posti letto.

## Offerta abitativa a carattere istituzionale



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Miur-Ustat e fonti varie

L'ufficio del Dsu eroga borse di studio destinate a studenti meritevoli e con requisiti economici definiti dalle tabelle Isee. In relazione a tali dinamiche, e considerando la messa a sistema dei requisiti per l'ottenimento del riconoscimento economico e la conseguente possibilità di accedere a un posto letto presso tali strutture, la concessione viene normalmente effettuata partendo dalle graduatorie. I posti letto esclusi dal processo di merito sono invece messi a disposizione dal gestore stesso di ciascuna residenza.

Sul territorio italiano sono disponibili circa 41.476 posti alloggio in residenza Dsu, con un numero maggiore dislocato in Lombardia, per lo più nella città di Milano, in Emilia-Romagna e in alcune regioni del centro Italia, quali Toscana e Marche.

All'offerta di posti letto in convenzione con gli uffici per il Diritto allo studio si aggiunge una componente importante costituita dalla Conferenza dei collegi universitari di merito (Ccum), associazione che riunisce e rappresenta i Collegi di merito riconosciuti e accreditati dal Ministero dell'istruzione, università e ricerca (D. Lgs. 68/12 e s.m.i.). La Ccum assume il ruolo di facilitatore sia per gli atenei che per il Ministero: il suo compito infatti è di verificare i parametri di riconoscimento e accreditamento dei collegi (Dm 672/16 e Dm 673/16).

I Collegi universitari gestiscono strutture e ospitano studenti che si sono distinti in maniera particolare durante il percorso di studio pre-universitario. L'ammissione avviene mediante concorso e, a esito positivo, l'offerta proposta non riguarda esclusivamente l'alloggio, ma comprende un percorso multidisciplinare volto a migliorare la qualità della vita negli anni della formazione terziaria. L'obiettivo, perseguito mediante azioni volte a personalizzare l'offerta di attività e servizi culturali e integrativi, è creare e preparare la persona alla vita professionale futura, sulla base di un contratto personalizzato tra il Collegio e ogni singolo studente. La contribuzione a cui ha diritto lo studente ammesso presso le residenze in Ccum può arrivare a coprire la totalità della retta.

I collegi sono localizzati principalmente nelle città con forte vocazione universitaria. L'offerta complessiva è di poco superiore ai 4.400 posti letto e rappresenta l'otto per cento del totale di

posti letto di offerta strutturata. Ancora una volta la Lombardia è in testa alla classifica di disponibilità: Torino risulta essere la città con maggiore dotazione di posti letto presso i Ccum.

Le residenze e i collegi Acru si distinguono per l'adesione alla Charta dei Collegi universitari di ispirazione cattolica e sono caratterizzati da una particolare attenzione all'educazione degli studenti, compreso l'ambito prettamente religioso.

I posti letto per studenti universitari appartenenti alla categoria Acru rappresentano circa il diciassette per cento dell'offerta di posti letto nazionale, distribuiti, anche in questo caso, nelle città che ospitano i maggiori centri universitari. La regione con il maggior numero di posti letto è la Lombardia, la quale da sola copre più del trenta per cento della categoria Acru.

### Offerta abitativa a carattere istituzionale

ANNO 2021				
Posti alloggio complessivi in residenze convenzionate - REGIONE	Posti alloggio in residenze CCUM	Posti alloggio in residenze DSU	Posti alloggio in residenze ACRU	totale regionale
Abruzzo	-	325	120	445
Basilicata	-	80	46	126
Calabria	-	2.293	0	2.293
Campania	100	1.476	81	1.657
Emilia-Romagna	475	3.807	792	5.074
Friuli-Venezia Giulia	25	1.119	886	2.030
Lazio	786	2.987	882	4.655
Liguria	48	1.015	80	1.143
Lombardia	1.511	8.599	3.216	13.326
Marche	-	3.230	0	3.230
Piemonte	857	2.472	573	3.902
Puglia	40	1.972	90	2.102
Sardegna	-	896	124	1.020
Sicilia	255	1.769	74	2.098
Toscana	-	4.287	189	4.476
Trentino-Alto Adige	-	1.892	426	2.318
Umbria	-	928	323	1.251
Veneto	370	2.329	1.148	3.847
<b>Totale</b>	<b>4.467</b>	<b>41.476</b>	<b>9.050</b>	<b>54.993</b>

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte Miur-Ustat e fonti varie

## *3.2 Quantificazione della domanda potenziale nelle città di Bari, Bologna, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino*

L'indagine si è concentrata su sette città. Ognuna delle città individuate è stata analizzata al fine di stimare la domanda potenziale annuale di unità abitative per locazione e acquisto, con un focus sulla popolazione appartenente alla fascia d'età 20-40 anni, protagonista del presente rapporto.

La **prima porzione di popolazione** considerata comprende i **residenti**, tutti coloro che vivono e hanno la residenza in una determinata località e necessitano di cambiare casa, con un interesse sia verso la locazione che verso l'acquisto. Una **seconda porzione** di popolazione analizzata è quella dei **domiciliati**, cioè la quota di abitanti che vivono continuativamente in una città ma che mantengono per varie ragioni la residenza altrove, principalmente la località di origine e provenienza. Si tratta spesso di giovani che si sono trasferiti per ragioni di lavoro, oppure decidono di rimanere nella città che li ha ospitati durante il percorso di studi, e hanno raggiunto una stabilità economica, lavorativa e familiare tale da permettere loro di firmare un contratto di locazione o acquistare un immobile. Inoltre, **terza porzione**, per completare il dato demografico è necessario effettuare un'analisi quantitativa e qualitativa della presenza di **studenti**, prevalentemente universitari. Questa fetta della popolazione, che comprende gli stranieri e i fuori sede, ha un peso rilevante soprattutto nel mercato della locazione, in modo particolare in città quali Bologna, Milano e Roma, grandi centri universitari a livello nazionale e internazionale.

Oltre ai dati demografici sono stati analizzati i contratti di locazione, le compravendite, gli assorbimenti e gli indicatori di dinamicità locali.

Partendo dal numero di residenti compresi in una fascia di età di 20-40 anni si è inizialmente stimato il numero di nuclei familiari, ovvero l'insieme di persone che condividono la residenza all'interno di una unità abitativa. La porzione di popolazione analizzata si compone di tre macrocategorie denominate famiglie unipersonali, famiglie multipersonali e famiglie senza nucleo, ovvero composte da persone conviventi come amici e/o fratelli. Per ognuna di queste categorie, partendo dai dati complessivi, sono stati applicati indicatori specifici per il capoluogo analizzato che in prima battuta hanno quantificato la porzione uscente dall'abitazione che oggi è occupata (con la famiglia di origine, con gli amici, con la famiglia neoformata), e in un secondo livello hanno segmentato la domanda per obiettivo (acquisto o locazione) e per caratteristiche del soggetto che tale obiettivo esprime.

Lo stesso tipo di approccio è stato applicato per il dimensionamento della domanda dei cittadini domiciliati, non residenti, considerati per un tempo variabile da capoluogo a capoluogo esclusivamente interessati a un prodotto in locazione e solo in un secondo momento all'acquisto di un'abitazione. Per quanto riguarda gli studenti, invece, si è preso in considerazione il numero di iscritti e immatricolati fuori sede, ovvero coloro che per distanza, specifiche caratteristiche infrastrutturali del territorio di riferimento, qualità degli atenei e delle città ospitanti, necessitano di un posto letto per la permanenza continuativa e li si è messi in relazione al tempo medio di occupazione di una stanza o posto letto di ogni città e al numero di posti letto istituzionali (ACRU, CCUM e DSU) e gestiti, in modo da quantificare il numero di unità abitative, domanda, necessarie per questi soggetti.

## 3.2.1 Bari

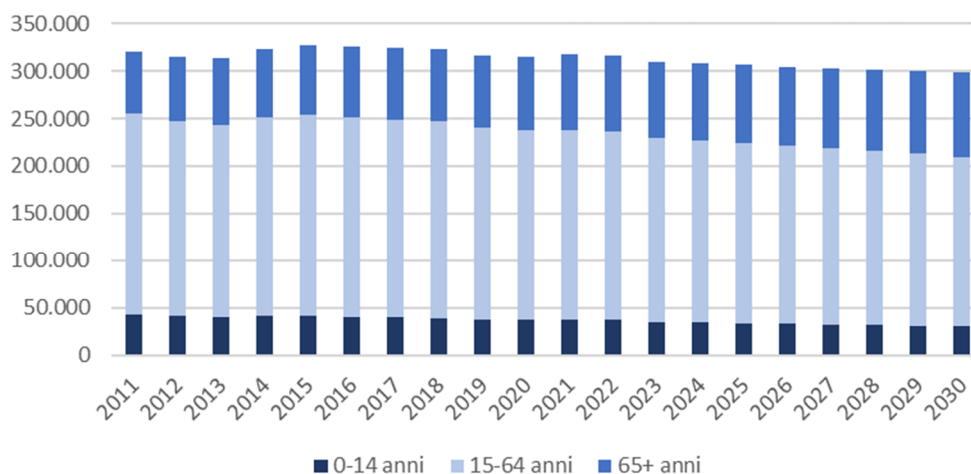
Numeri demografici ed economici

REGIONE PUGLIA	CITTÀ METROPOLITANA DI BARI	COMUNE DI BARI
		
<b>POPOLAZIONE RES. TOT</b> 3.912.150	<b>POPOLAZIONE RES. TOT</b> 1.224.750	<b>POPOLAZIONE RES. TOT</b> 316.140
Densità: 200 ab/kmq	Densità: 317 ab/kmq	Densità: 2.700 ab/kmq
<b>di cui STRANIERI</b> 140.000	<b>di cui STRANIERI</b> 43.800	<b>di cui STRANIERI</b> 14.000
Percentuale sul tot: 3,6%	Percentuale sul tot: 3,6%	Percentuale sul tot: 4,4%
<b>DOMICILIATI</b> 326.000	<b>DOMICILIATI</b> 99.600	<b>DOMICILIATI</b> 54.300
<b>FAMIGLIE</b> 1.990.000	<b>FAMIGLIE</b> 540.000	<b>FAMIGLIE</b> 138.000
Media componenti per famiglia: 1,97	Media componenti per famiglia: 2,27	Media componenti per famiglia: 2,29
<b>REDDITO PROCAPITE</b> 16.350	<b>REDDITO PROCAPITE</b> 17.650	<b>REDDITO PROCAPITE</b> 21.950

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Bari



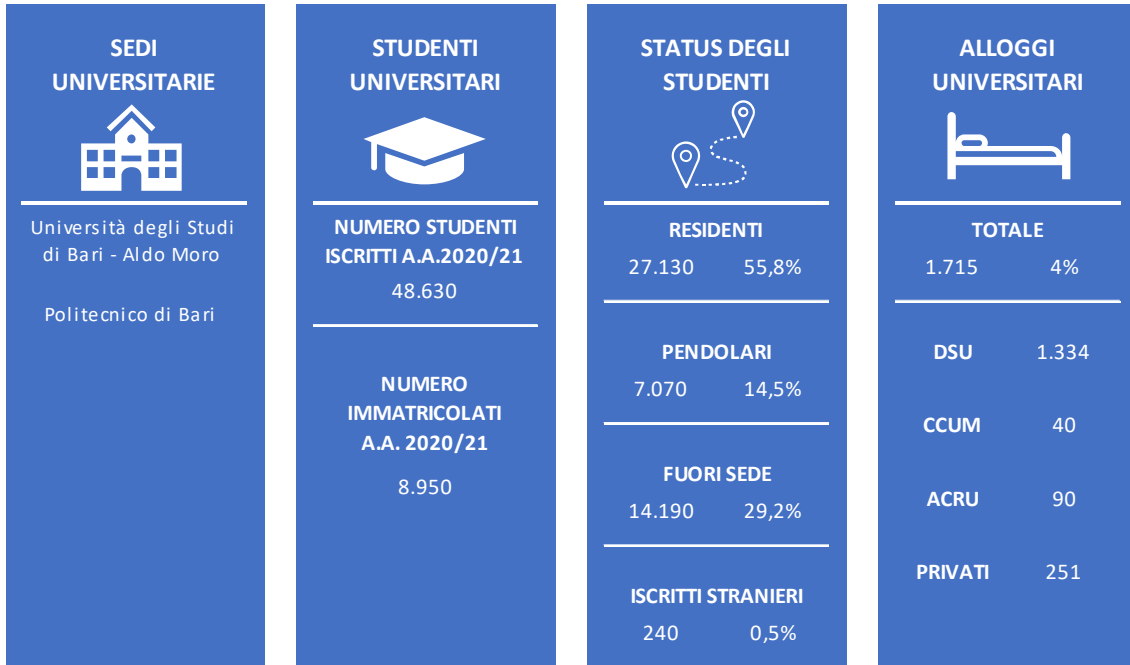
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Bari

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	41.495	36.880	30.716	-26	-17
▼ 15-64	212.054	199.567	178.893	-16	-10
▼ <i>di cui</i> 20-39	75.860	66.805	60.371	-20	-10
▲ >65	73.812	79.693	88.741	20	11
▼ Totale	327.361	316.140	298.350	-9	-6

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

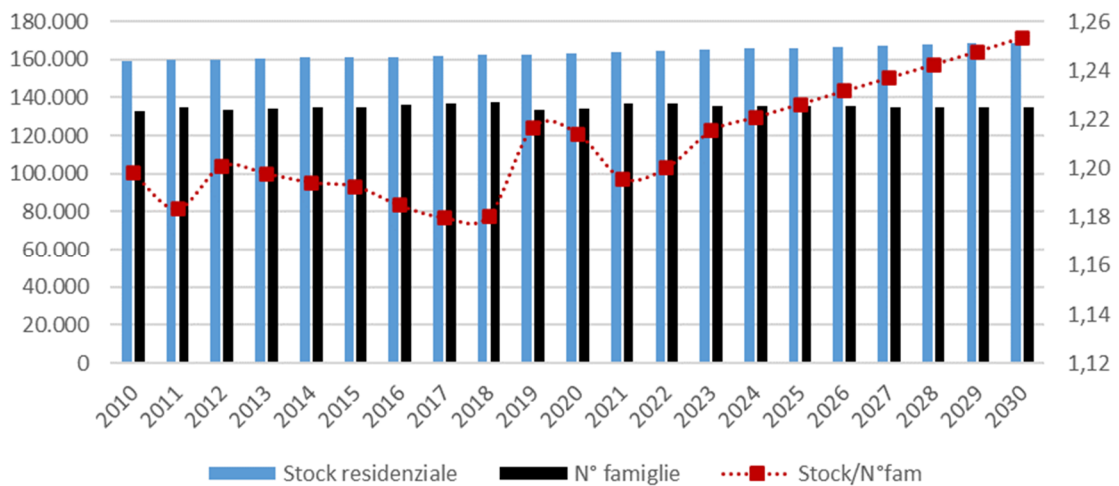
### Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

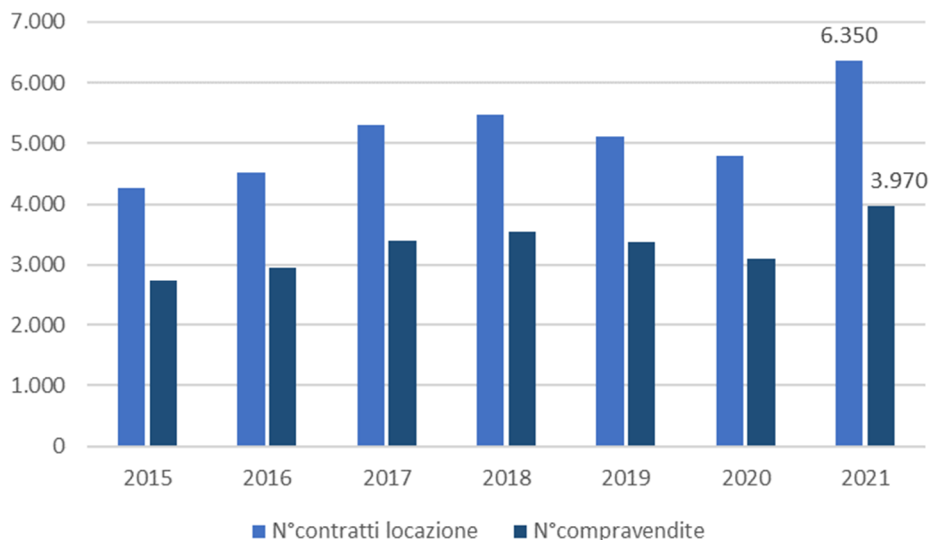
### Numeri immobiliari

#### Stock residenziale - Bari



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

### Transazioni e contratti di locazione residenziali – Bari



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari



## 3.2.2 Bologna

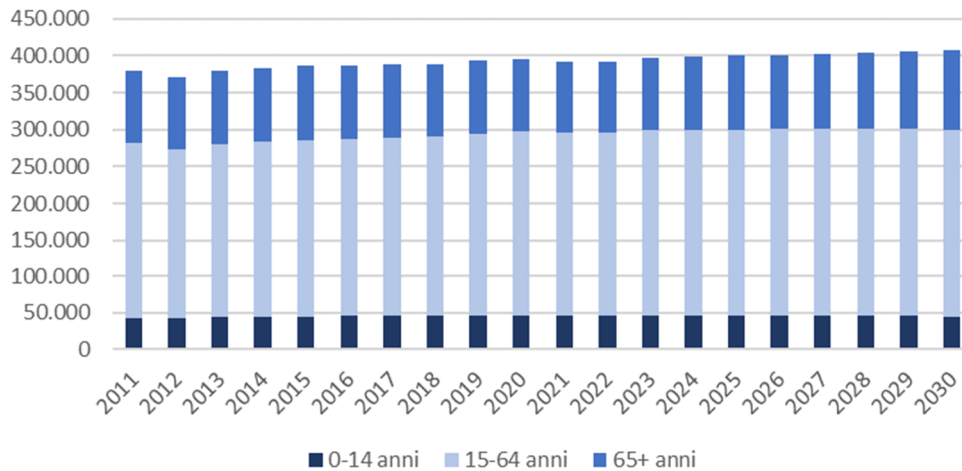
### Numeri demografici ed economici



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

Andamento e previsioni popolazione – Bologna



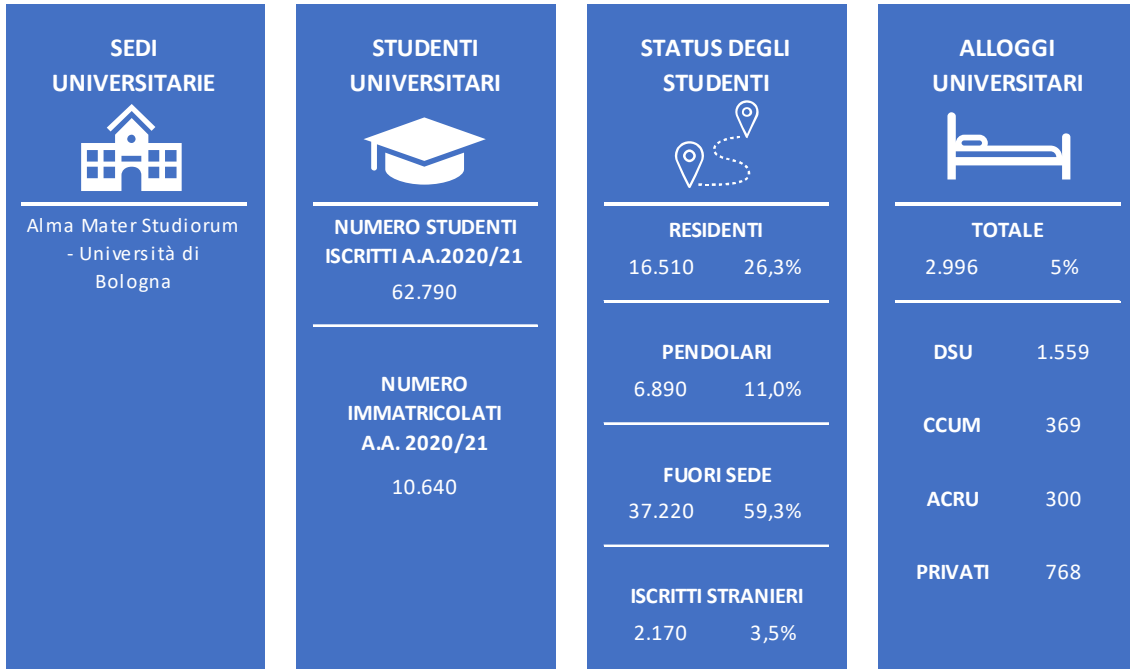
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Bologna

	Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▬	<14	45.089	45.883	45.272	0	-1
▲	15-64	241.260	250.486	254.749	6	2
▼	di cui 20-39	91.249	93.608	89.175	-2	-5
▲	>65	99.832	95.834	106.935	7	12
▲	Totale	386.181	392.203	406.956	5	4

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

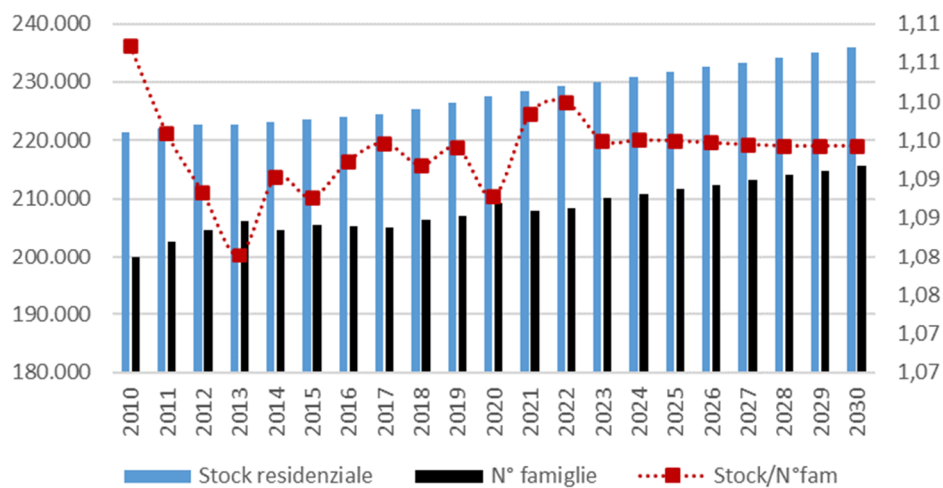
## Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

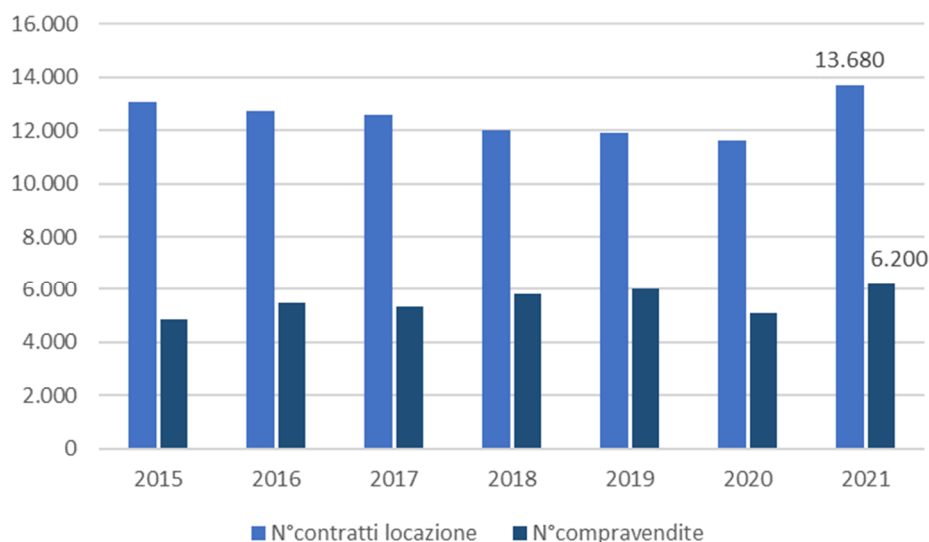
## Numeri immobiliari

Stock residenziale - Bologna



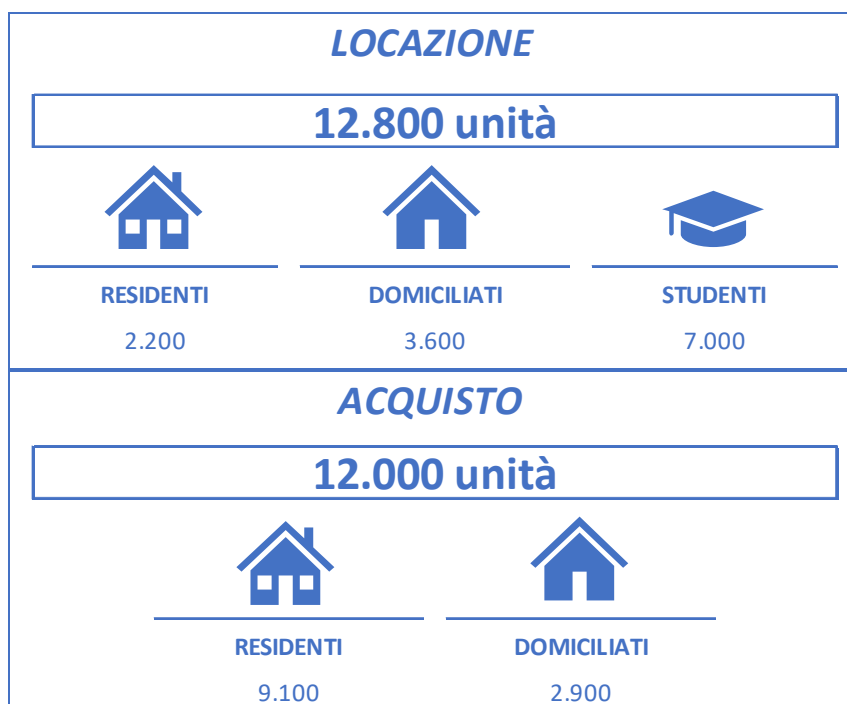
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

### Transazioni e contratti di locazione residenziali – Bologna



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## 3.2.3 Milano

### Numeri demografici ed economici

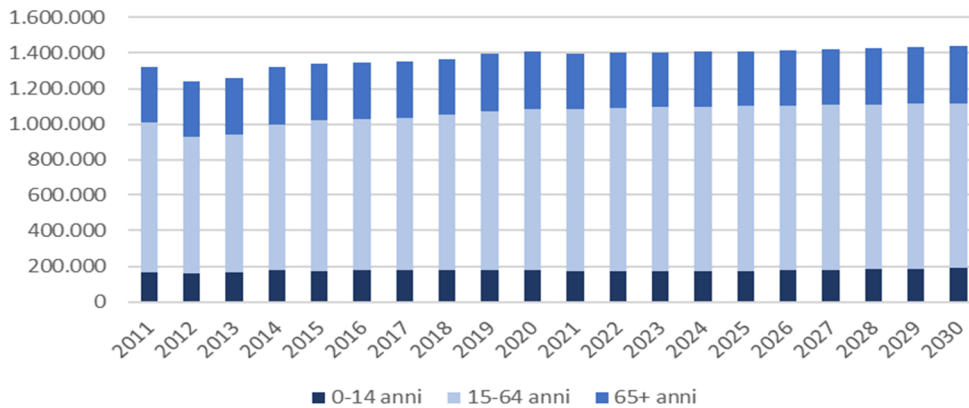


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Milano

#### Andamento popolazione - Milano



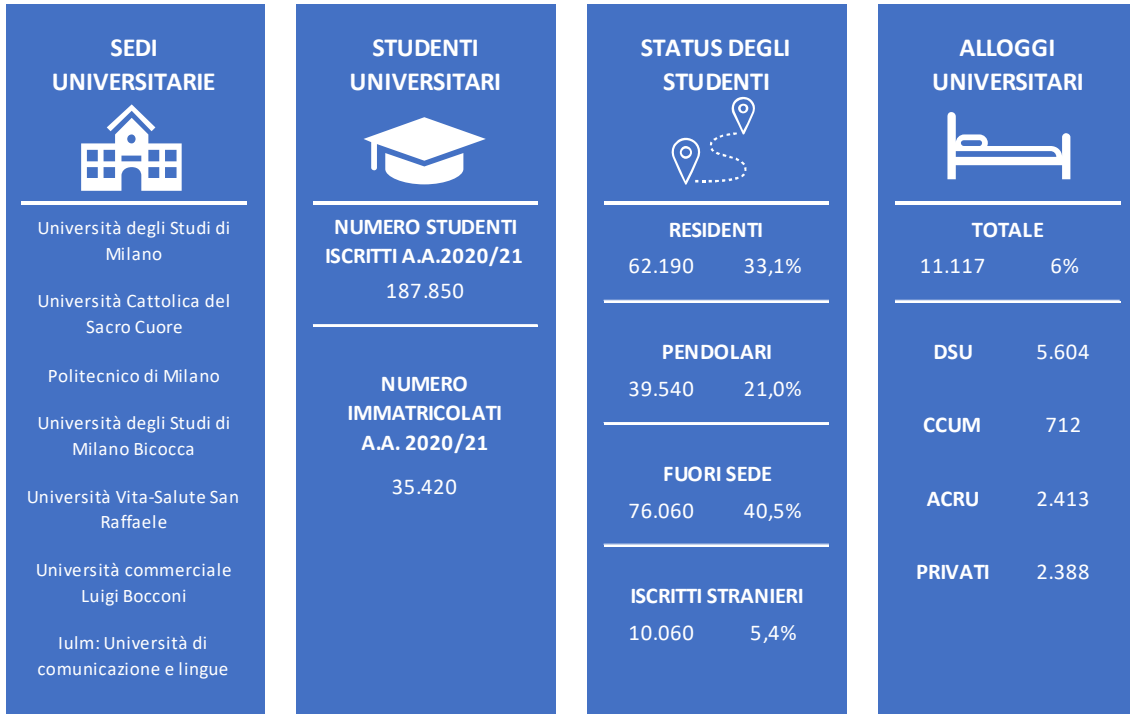
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Milano

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▲ <14	177.652	172.422	189.122	6,5	9,7
▲ 15-64	862.594	917.837	926.575	7,4	1,0
▲ <i>di cui</i> 20-39	318.536	341.552	368.353	15,6	7,8
▲ >65	319.659	308.861	323.810	1,3	4,8
▲ Totale	1.359.905	1.399.120	1.439.507	5,9	2,9

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

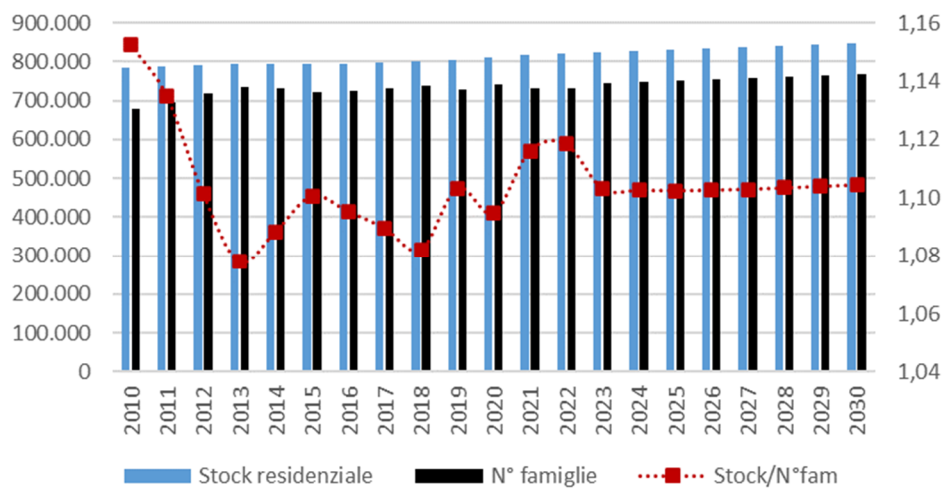
### Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

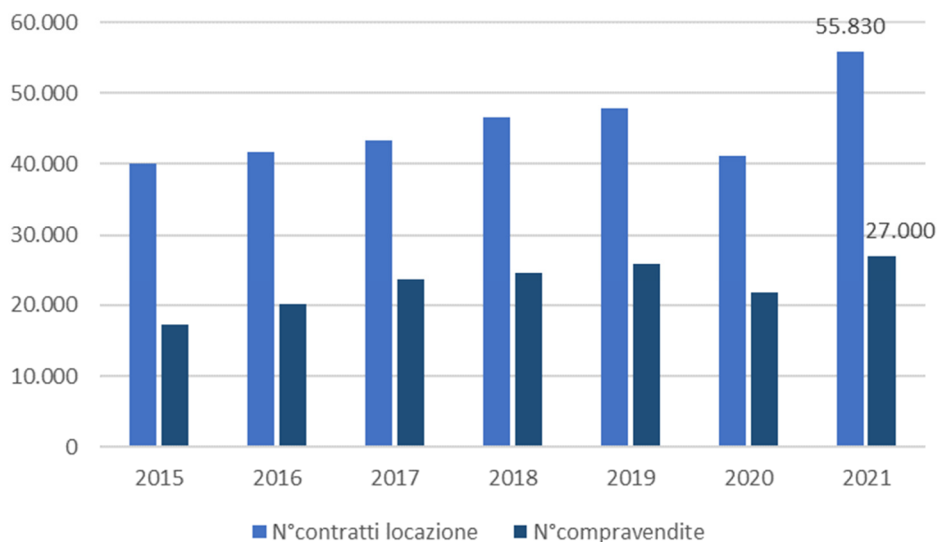
### Numeri immobiliari

Stock residenziale - Milano



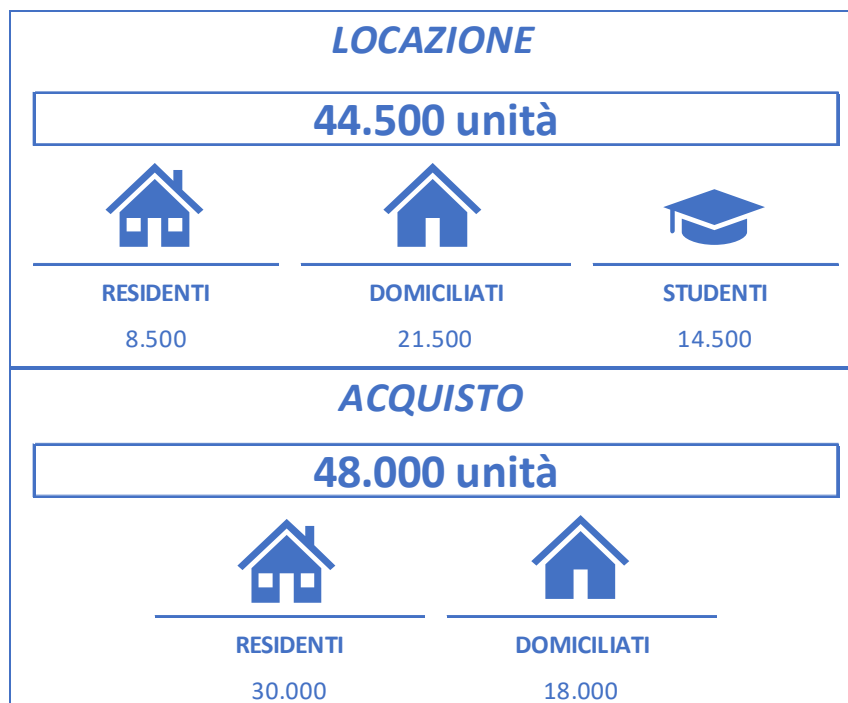
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

### Transazioni e contratti di locazione residenziali – Milano



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40

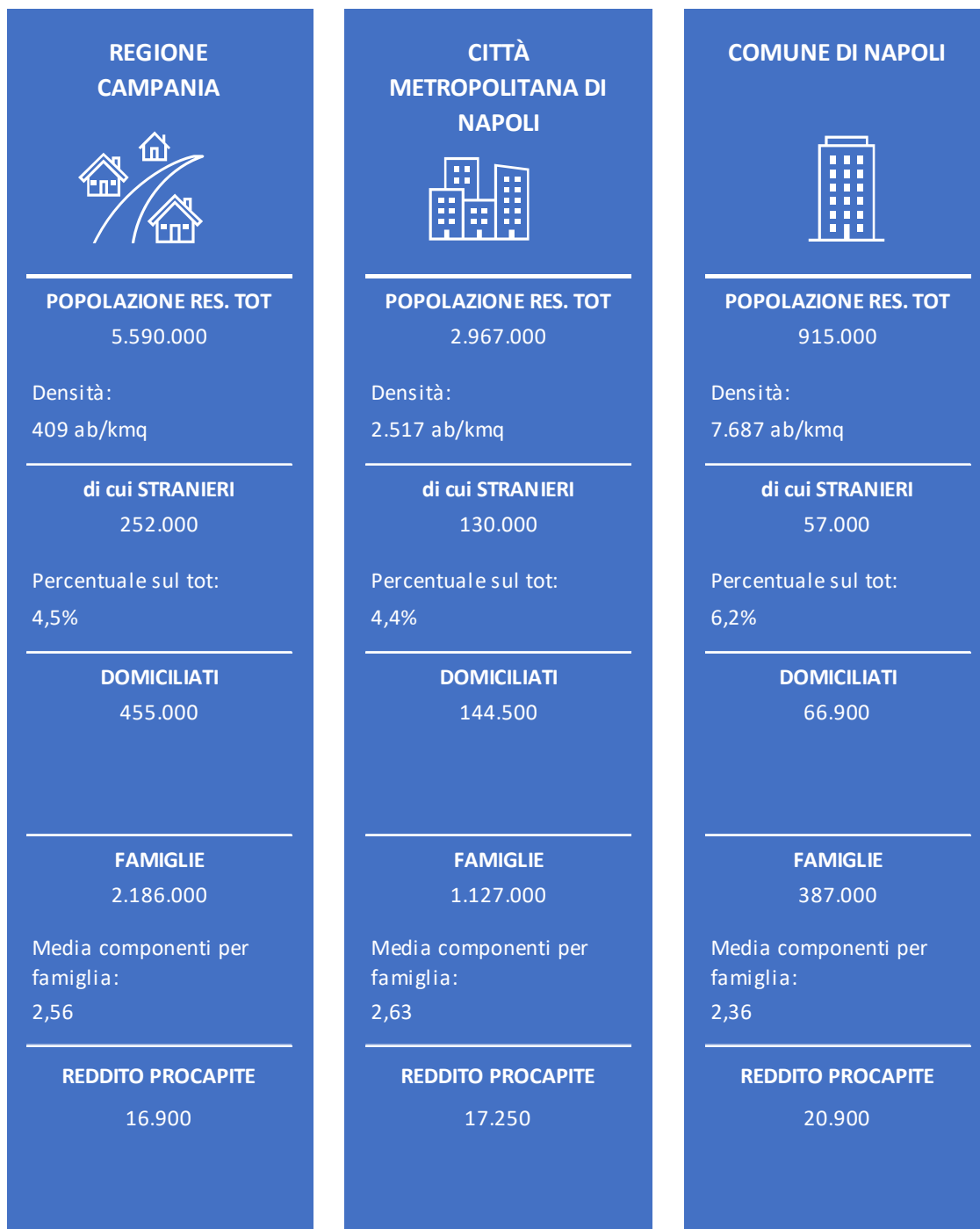


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari



## 3.2.4 Napoli

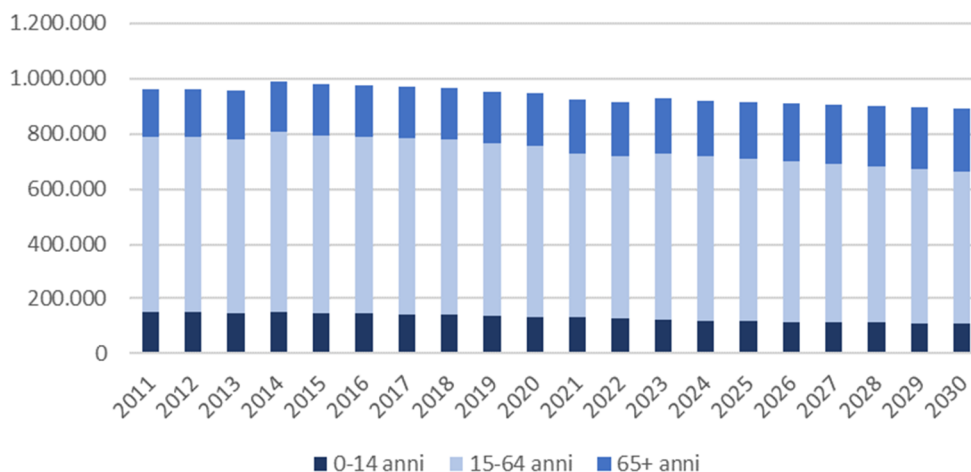
### Numeri demografici ed economici



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Napoli



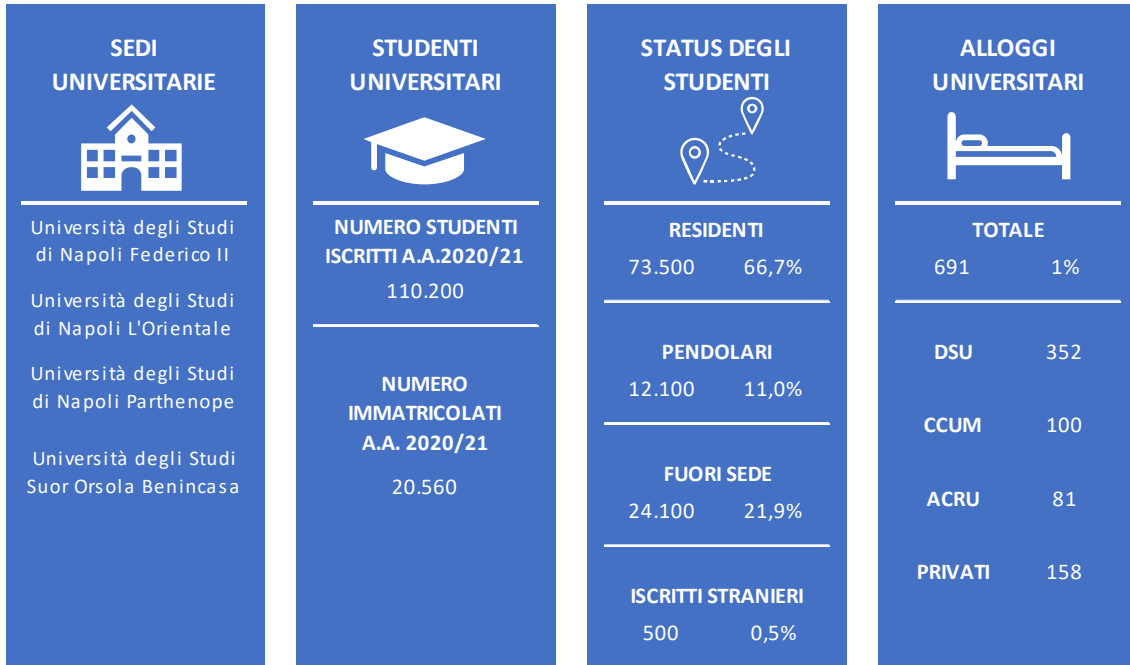
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Napoli

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	148.112	128.347	108.612	-27	-15
▼ 15-64	646.625	590.582	553.960	-14	-6
▼ <i>di cui</i> <i>20-39</i>	246.126	211.774	200.882	-18	-5
▲ >65	183.662	195.829	227.980	24	16
▼ Totale	978.399	914.758	890.552	-9	-3

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

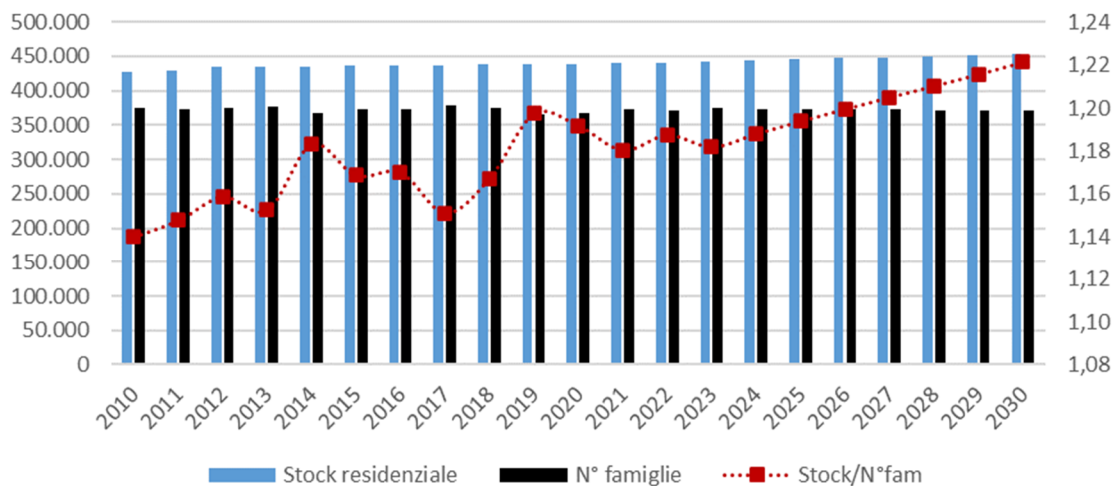
## Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

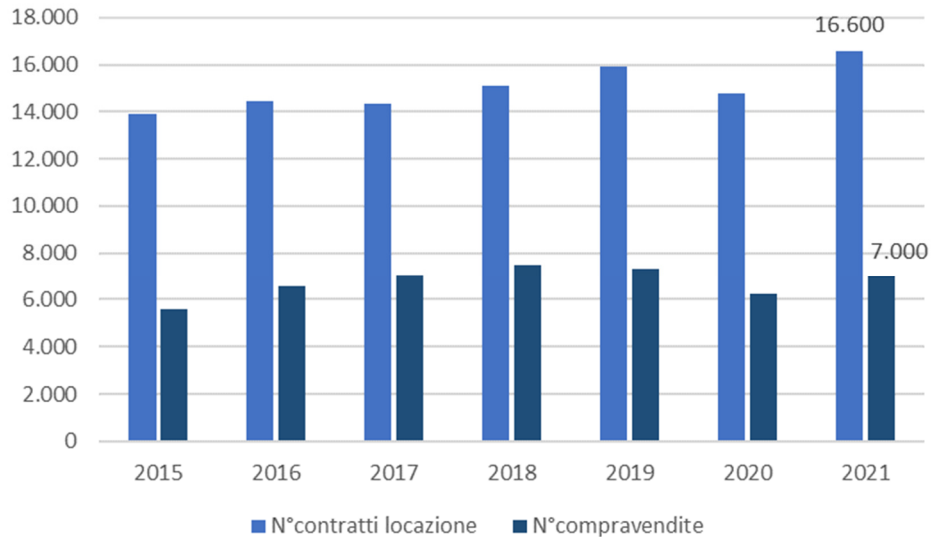
## Numeri immobiliari

### Stock residenziale - Napoli



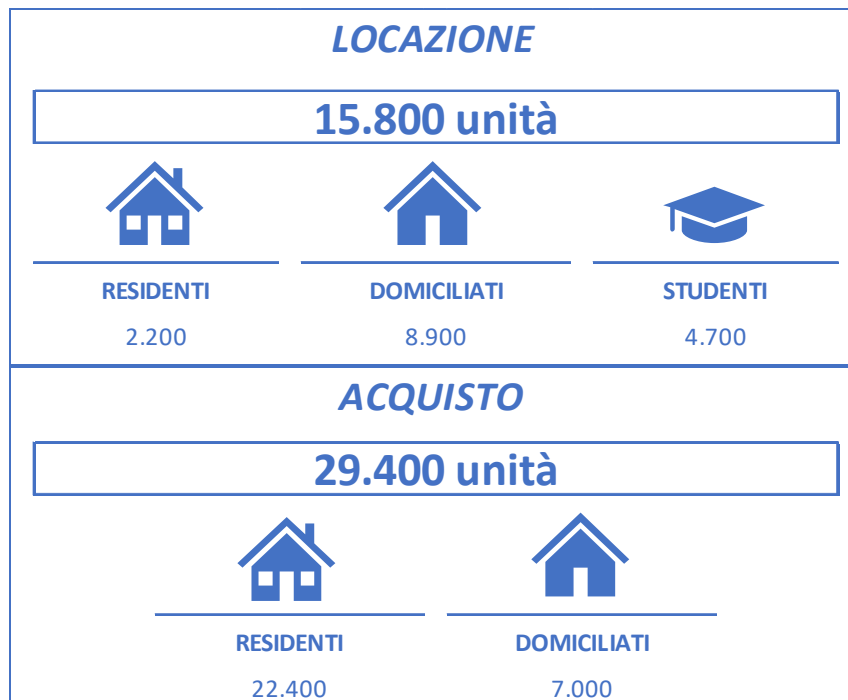
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

## Transazioni e contratti di locazione residenziali – Napoli



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## 3.2.5 Palermo

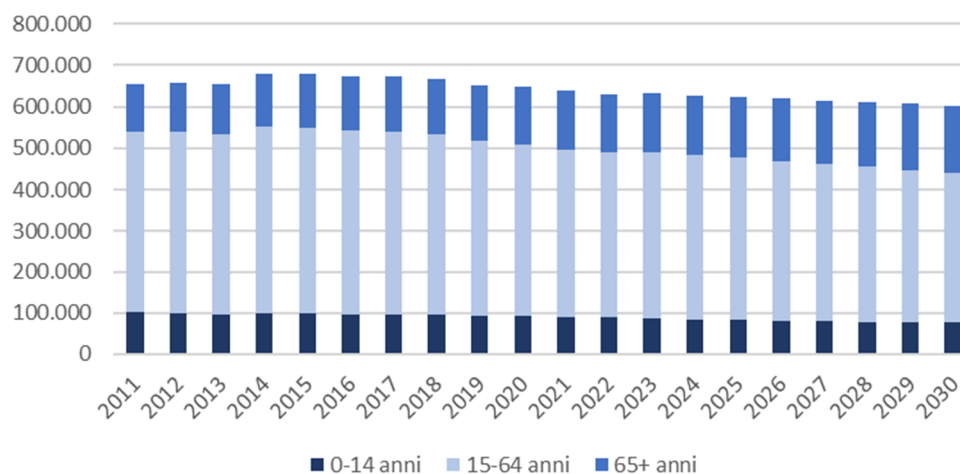
### Numeri demografici ed economici



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Palermo



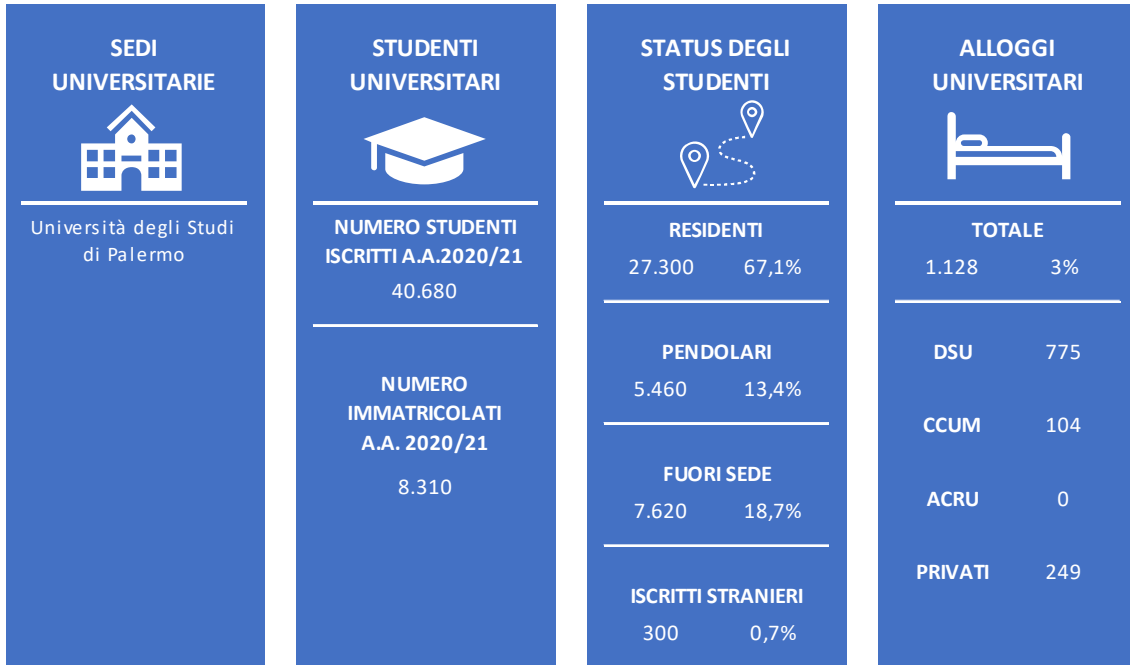
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Palermo

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	98.028	88.730	76.137	-22	-14
▼ 15-64	451.317	400.585	364.136	-19	-9
▼ <i>di cui</i> <i>20-39</i>	177.167	139.679	125.954	-29	-10
▲ >65	129.147	141.513	162.315	26	15
▼ Totale	678.492	630.828	602.588	-11	-4

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

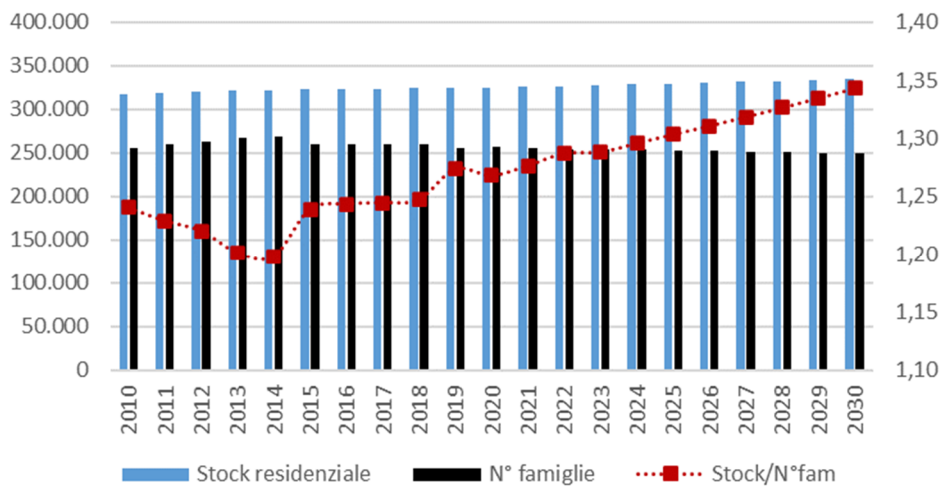
## Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

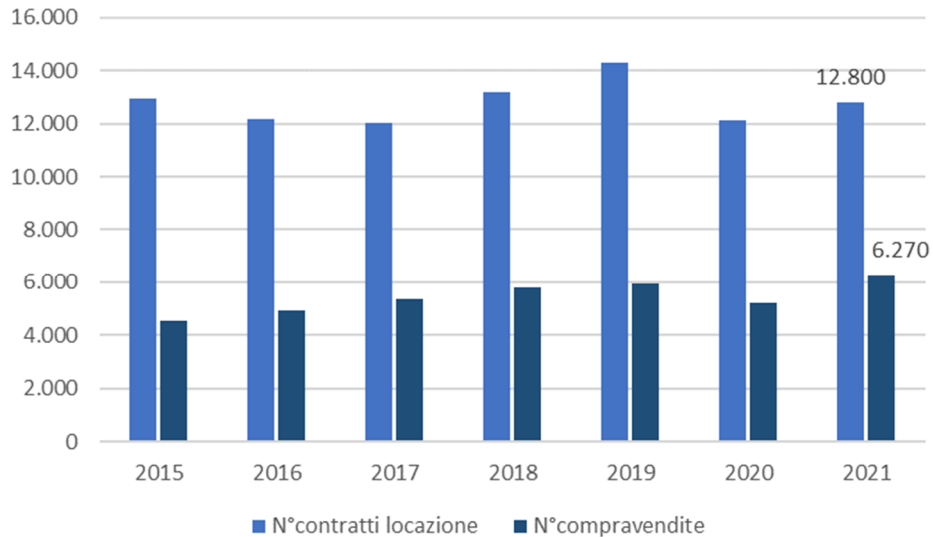
## Numeri immobiliari

Stock residenziale - Palermo



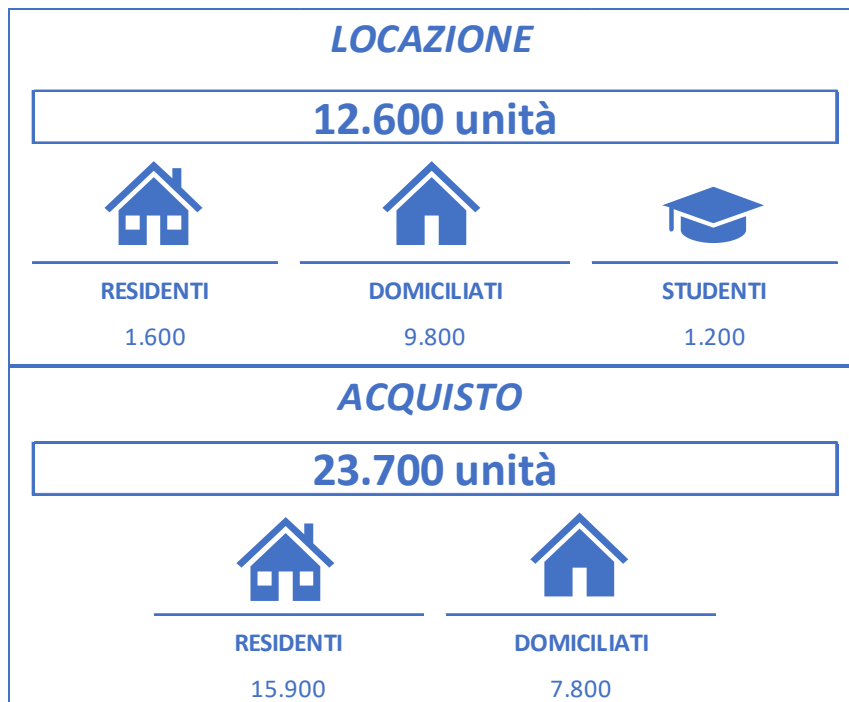
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

## Transazioni e contratti di locazione residenziali – Palermo



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari



## 3.2.6 Roma

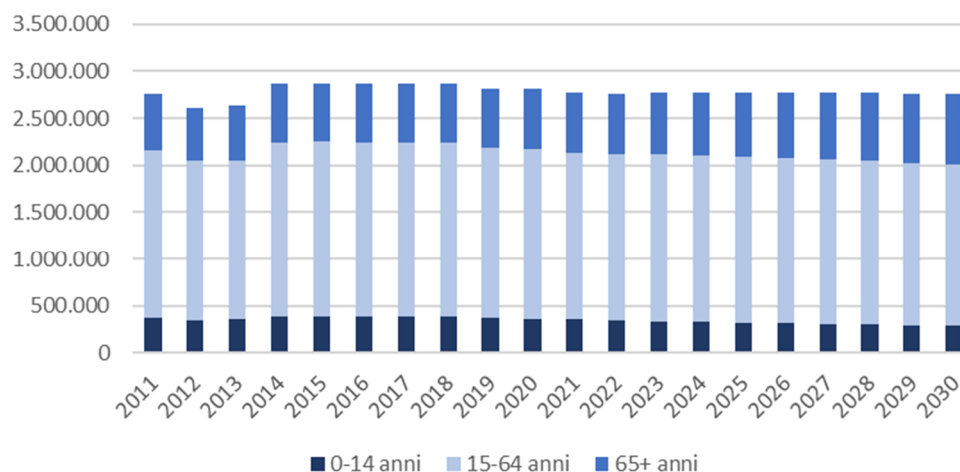
### Numeri demografici ed economici



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Roma



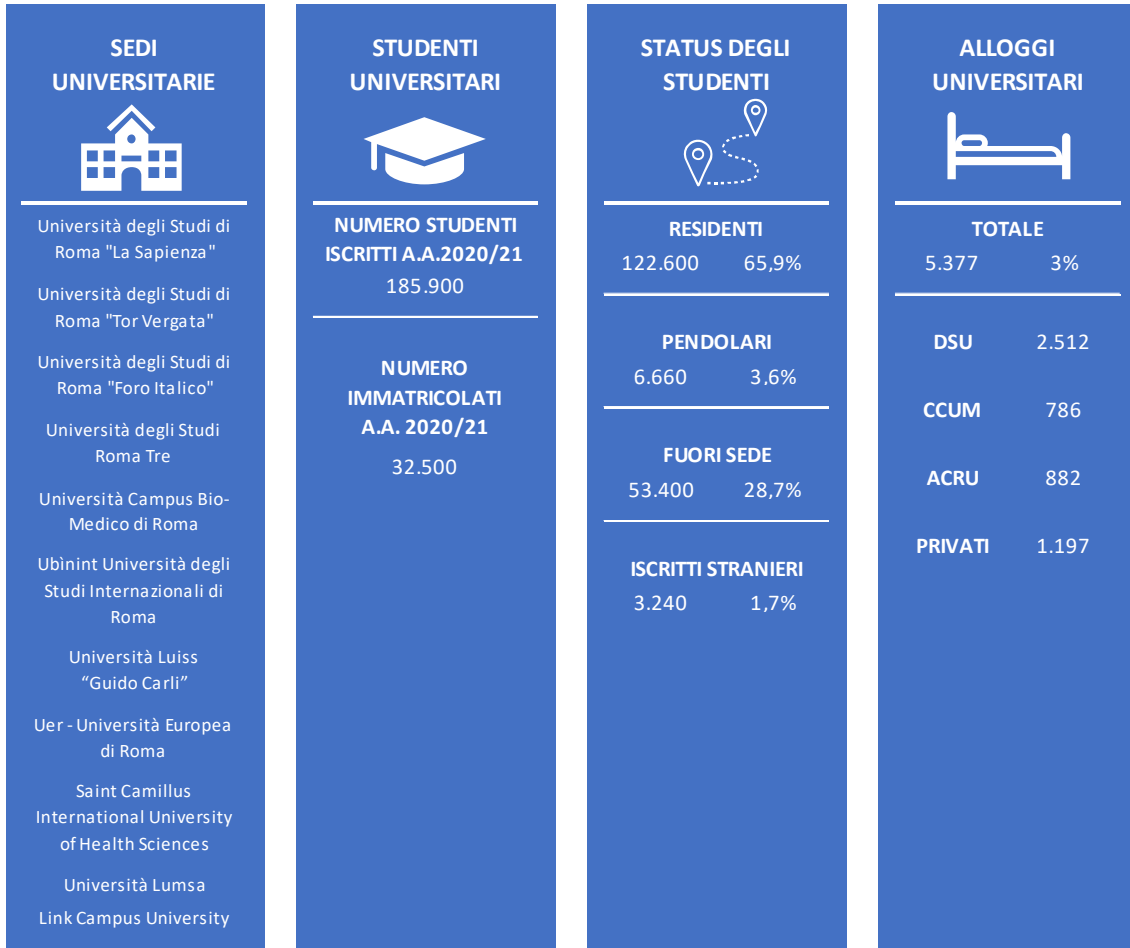
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Roma

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	388.795	349.749	295.059	-24	-16
▼ 15-64	1.862.314	1.768.096	1.713.199	-8	-3
▼ <i>di cui</i> 20-39	661.832	572.464	585.026	-12	2
▲ >65	620.912	643.787	754.693	22	17
▼ Totale	2.872.021	2.761.632	2.762.951	-4	0

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

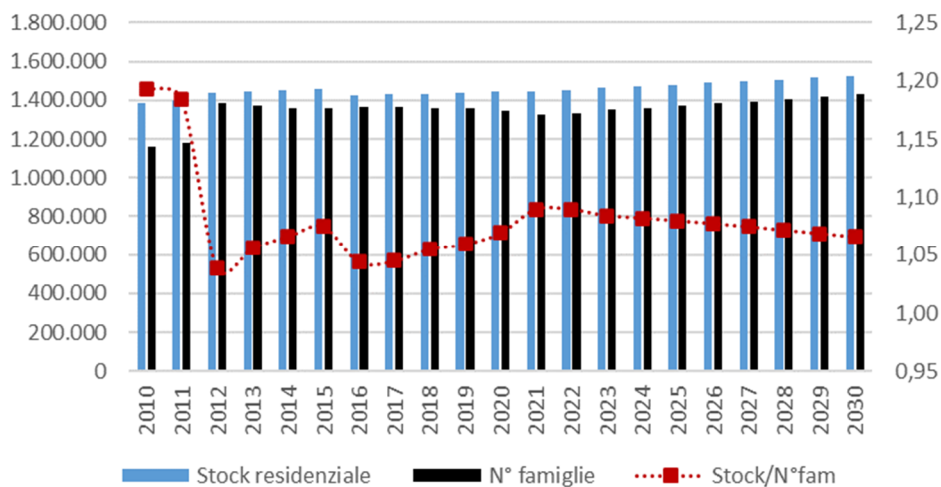
### Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

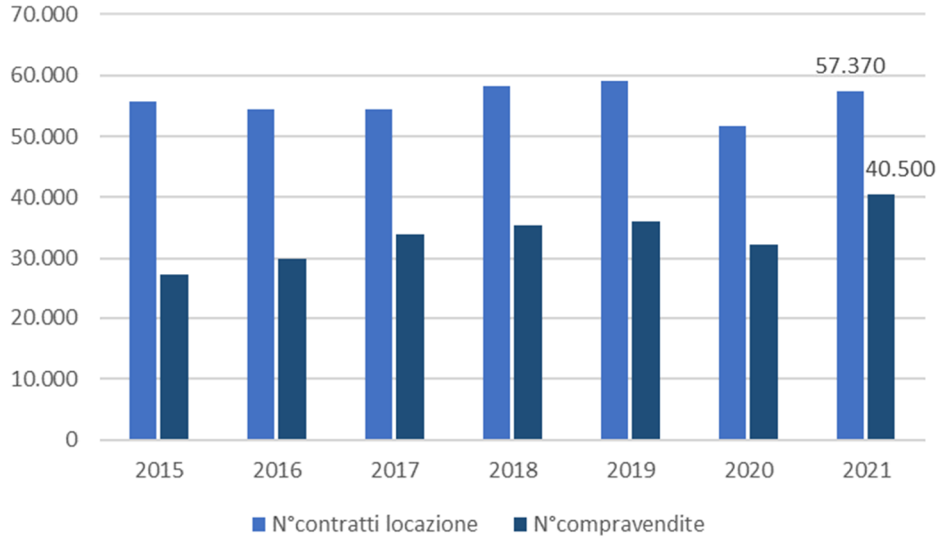
### Numeri immobiliari

Stock residenziale - Roma



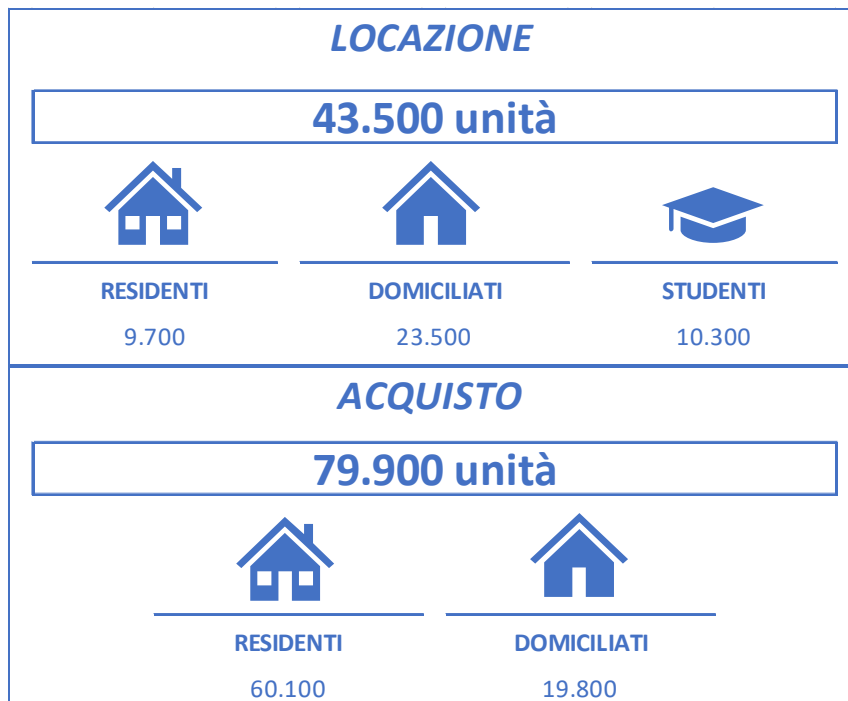
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

## Transazioni e contratti di locazione residenziali – Roma



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## 3.2.7 Torino

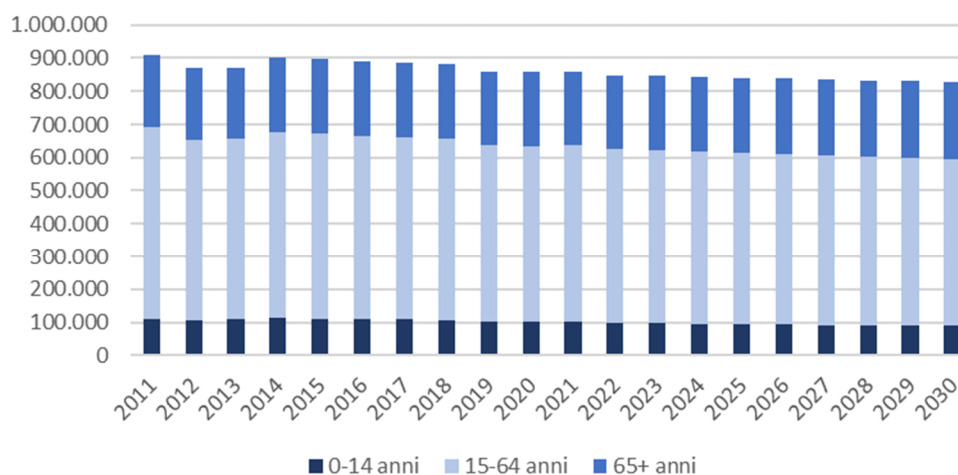
### Numeri demografici ed economici



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

## Andamenti demografici al 2030

### Andamento e previsioni popolazione – Torino



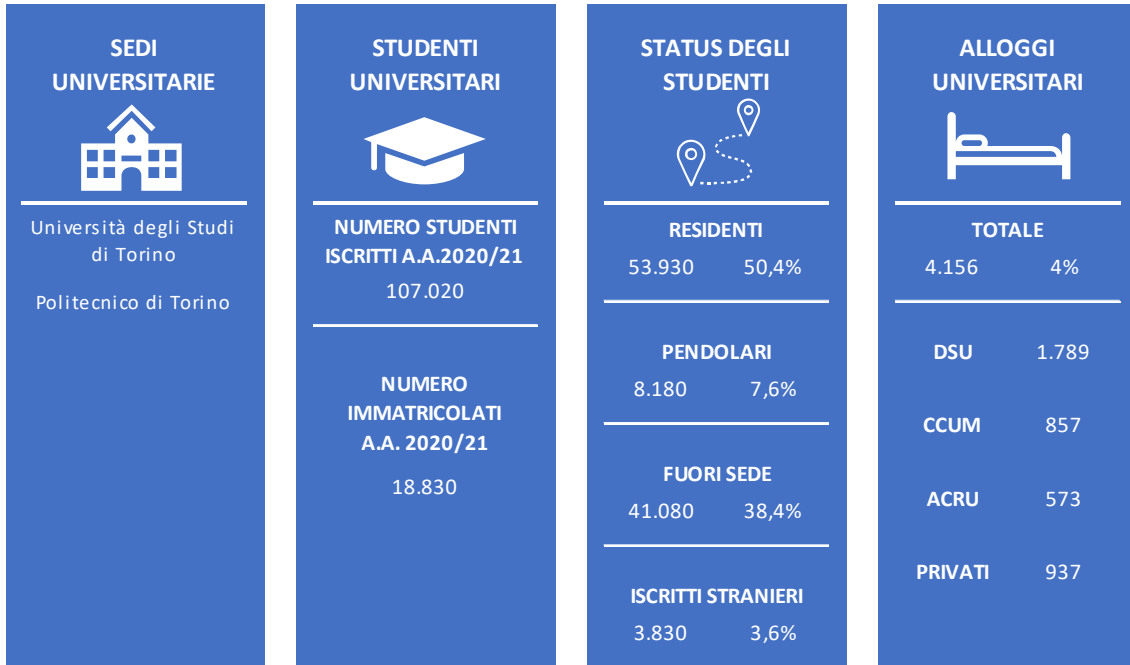
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

### Andamento e previsioni popolazione per fasce di età - Torino

Fasce età	2015	2022	2030	% 2015-2030	% 2022-2030
▼ <14	111.804	99.601	89.493	-20,0	-10,1
▼ 15-64	559.262	527.643	503.788	-9,9	-4,5
▼ <i>di cui</i> 20-39	202.832	182.166	173.127	-14,6	-5,0
▲ >65	225.707	221.641	235.369	4,3	6,2
▼ Totale	896.773,0	848.885,0	828.650,0	-7,6	-2,4

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Istat

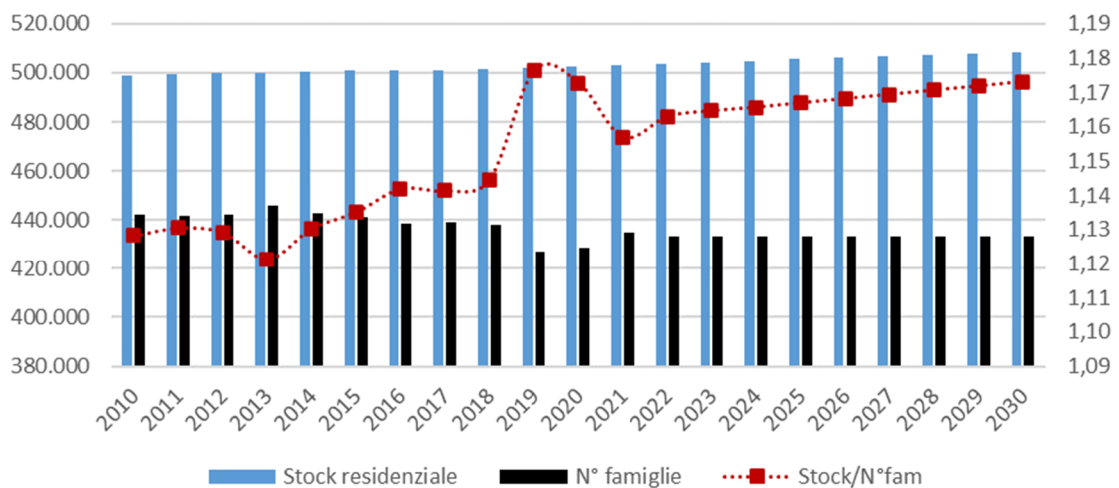
## Numeri formazione terziaria



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

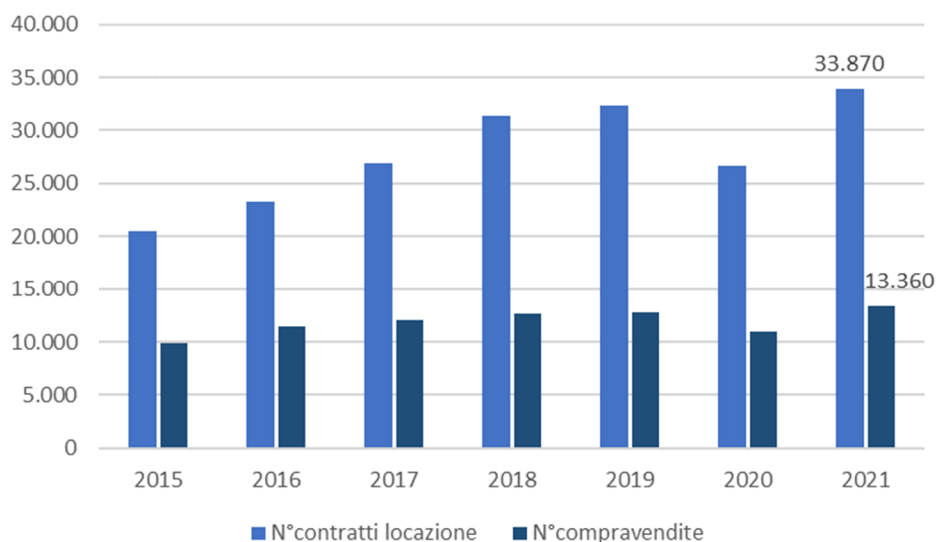
## Numeri immobiliari

### Stock residenziale - Torino



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate

### Transazioni e contratti di locazione residenziali – Torino



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### Domanda potenziale annuale di unità abitative al 2030 – fascia d'età 20-40



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari



## Cap. 4 I desideri dei giovani italiani: i risultati del survey

In occasione della redazione del Rapporto in oggetto è stata condotta un'indagine per scoprire le intenzioni e le prospettive dei giovani riguardo alla casa e rappresentare le loro preferenze rispetto alla domanda abitativa del futuro. Nella ricerca effettuata è stato chiesto agli intervistati di riassumere la loro situazione lavorativa e abitativa, e successivamente di individuare quali caratteristiche specifiche dovrebbe avere la loro abitazione ideale e quali servizi vorrebbero a disposizione a livello condominiale. Il sondaggio, intitolato "La casa dei giovani di domani" e redatto da Scenari Immobiliari in collaborazione con Coima, è stato reso pubblico a partire dal mese di luglio 2022.

Il riscontro al questionario ha visto la partecipazione di un'ampia platea di interlocutori di ambo i sessi e diffusa sull'intero territorio nazionale. Circa l'otto per cento degli intervistati appartiene alla fascia d'età 18-24, quindi rappresenta i giovani che hanno concluso la scuola secondaria di secondo grado e intraprendono il percorso universitario oppure si rivolgono al mercato del lavoro. Il 37 per cento appartiene alla fascia 25-30, comprendendo chi ha concluso (o sta concludendo) l'università e si affaccia al mondo lavorativo oppure continua gli studi con master, dottorati di ricerca o altri percorsi specifici. Il diciotto per cento rientra nella fascia 31-35 e il restante 37 per cento nella fascia over 36, in linea generale persone che sono ormai indirizzate pienamente al mondo del lavoro.

La grande maggioranza degli intervistati lavora o è in fase di conclusione del percorso di studi intrapreso, circa l'otto per cento sta ancora studiando. Per quanto riguarda gli studenti, diversi sono gli indirizzi di apprendimento intercettati: da economia a medicina, da psicologia a ingegneria, da lingue a criminologia. Le sedi di studio scelte sono diffuse in molte regioni, con una particolare ricorrenza di città come Milano e Roma, in quanto sedi di diversi indirizzi di facoltà e università di prestigio europeo e internazionale.

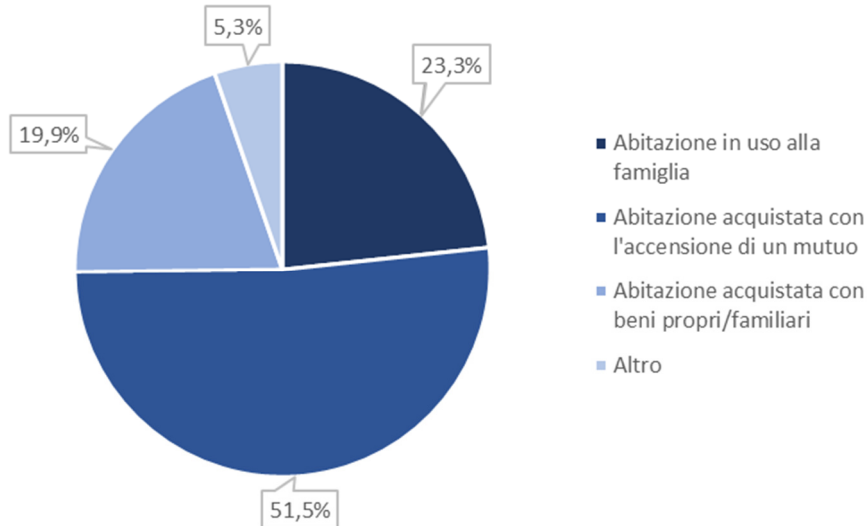
Anche per i lavoratori gli ambiti di interesse spaziano in settori molto diversi: dall'architettura all'insegnamento, dalla finanza al marketing, dall'imprenditoria alla pubblica amministrazione. Quasi il sessanta per cento lavora in una città del nord Italia, tra queste spiccano Milano e Torino; il venti per cento lavora nel centro, con una preferenza su Roma; il restante venti per cento lavora nel sud.

Un particolare focus è stato dedicato alla situazione residenziale dei partecipanti alla survey. Le ragioni a monte di un trasferimento dalla propria città natale, in Italia o verso l'estero, riguardano principalmente opportunità lavorative e motivi di studio, con una quota minima (circa l'otto per cento) dettata da motivi personali.

Circa il sessanta per cento degli intervistati che non vive con la famiglia di origine abita oggi in una casa di proprietà; almeno la metà conferma di aver potuto effettuare l'acquisto attraverso l'accensione di un mutuo, il 23 per cento usufruisce di un'abitazione in uso alla famiglia e il venti

per cento ha acquisito casa con mezzi propri e/o con l'aiuto dei propri familiari. La restante percentuale abita per lo più in una casa di proprietà del coniuge o del compagno/a.

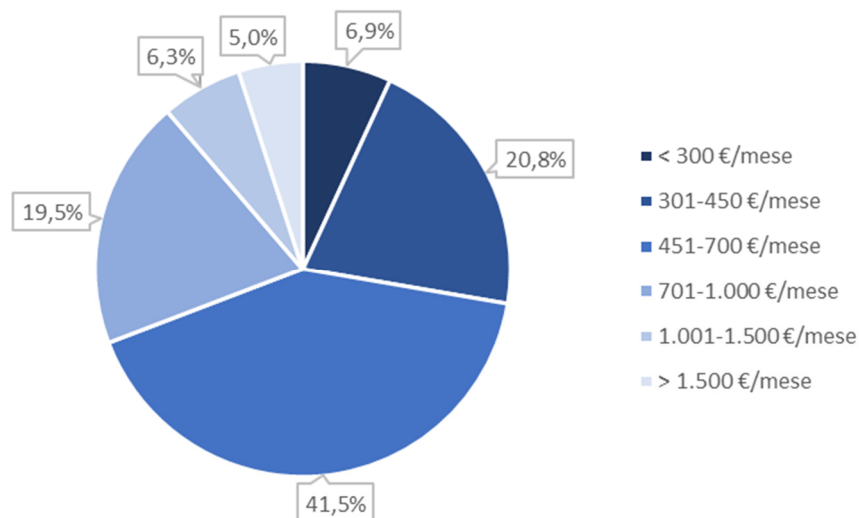
### Se sei in proprietà risiedi in una:



La percentuale degli intervistati che vive in locazione abita principalmente da sola (circa il 34 per cento) o con due coinquilini con diverso o assente grado di parentela (circa il 53 per cento).

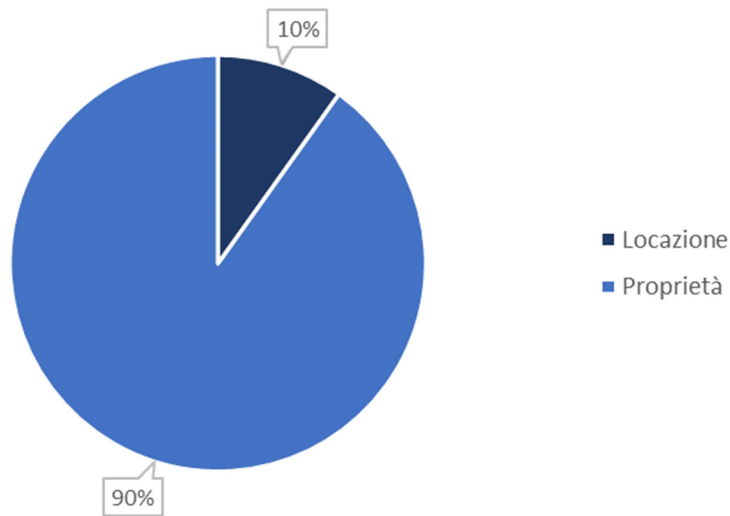
Il sondaggio ha evidenziato che la grande maggioranza degli interpellati ha una capacità di spesa per la locazione inferiore ai 1.000 euro mensili, con un tetto massimo che si avvicina ai 700 euro circa.

### Qual è la tua capacità di spesa per la locazione?



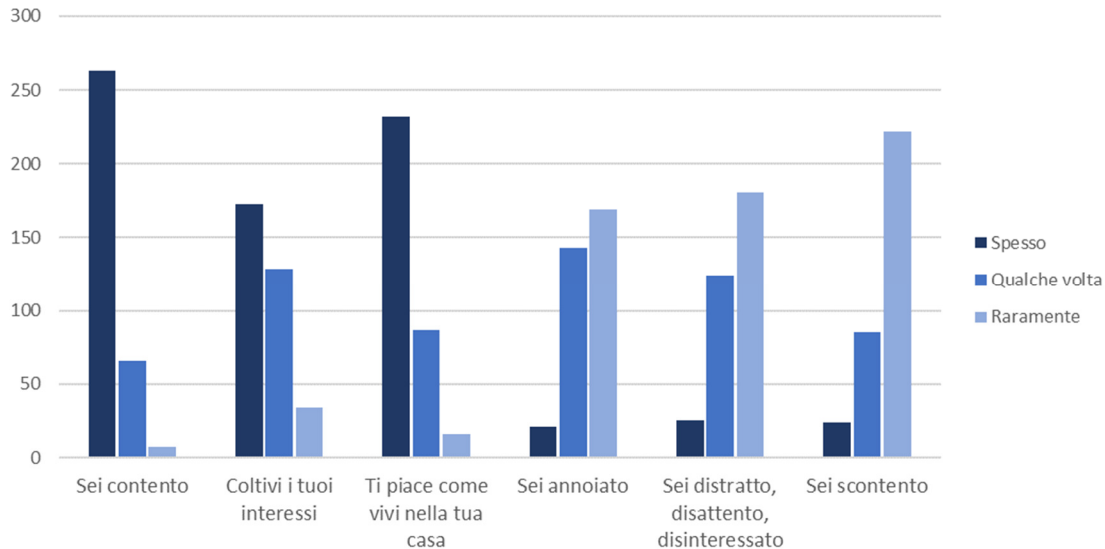
Forte è il desiderio, in un futuro più o meno lontano, per una casa di proprietà (la quota supera di poco il 90 per cento). La preferenza cambia in caso di una soluzione che risponda quasi completamente alle caratteristiche ricercate: per poter accedere a un bene che offra qualità e servizi specifici, oltre il quaranta per cento degli intervistati sceglierebbe la locazione, purché fornita da una società specializzata, un soggetto che segua e garantisca l'erogazione del servizio offerto.

### Vorresti vivere in:



In linea generale, i partecipanti dimostrano un alto grado di soddisfazione in merito alla propria abitazione. La casa è vissuta in modo sereno e come un ambiente sicuro, piacevole, con spazi e caratteristiche che permettono di sviluppare e coltivare le proprie passioni anche dentro le quattro mura. La percentuale di chi si reputa scontento della propria soluzione abitativa e di chi si scopre disinteressato al suo miglioramento e mantenimento risulta piuttosto bassa. La casa si dimostra essere un luogo privilegiato e fortemente personale, uno spazio che si vuole e si ama vivere, che procura piacere, in grado di rispondere alle necessità e ai desideri di ciascuno.

## In genere quando sei in casa:



Nell'indagine effettuata è stato chiesto agli intervistati di individuare quali caratteristiche specifiche dovrebbe avere la loro casa ideale.

La presenza di un balcone o di un terrazzo privato resta un desiderio ben saldo per i possibili inquilini (meno predominante il giardino): questo elemento, che convince più del 63 per cento degli interpellati, gioca un ruolo fondamentale nella creazione di un rapporto diretto con l'esterno e la natura.

Il giardino privato piace al ventotto per cento degli interpellati, grazie alla libertà di usufruire di spazi esterni verdi e personalizzabili e alla possibilità di creare e favorire un più ampio senso di community. Tuttavia, viene ritenuta una possibilità meno concreta e meno disponibile di balconi e terrazzi, soprattutto nei grandi centri urbani.

Resta ai primi posti dei desiderata una buona, se non ottimale, luminosità (circa il sessanta per cento): la presenza di grandi finestre che permettano l'ingresso della luce naturale è ancora oggi una caratteristica immobiliare cui è difficile rinunciare. Caratteristica da non sottovalutare, soprattutto davanti all'evidenza che gli ambienti maggiormente vissuti all'interno della casa risultano essere il soggiorno e la cucina.

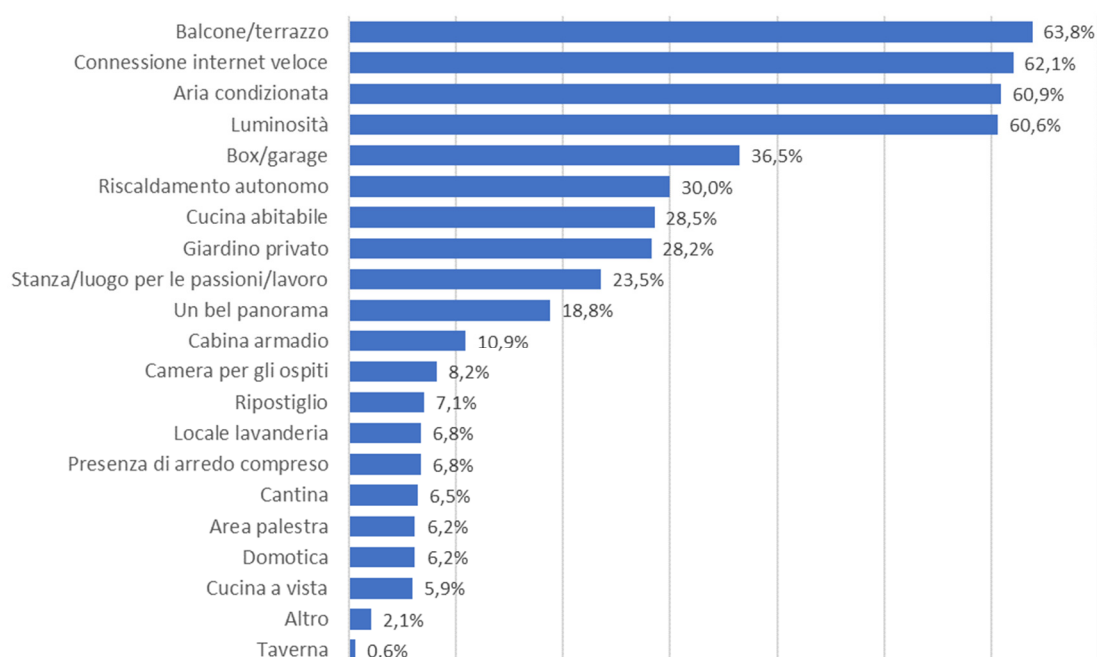
Grande importanza viene attribuita alla presenza di una connessione internet efficiente e veloce, indispensabile in un momento storico in cui lo smart working è ancora in uso in numerose aziende e dove il confine tra spazio residenziale e spazio lavorativo si è fatto labile e flessibile.

Negli ultimi dieci anni abbiamo dovuto affrontare quattro delle estati più calde di sempre; non stupisce dunque la rilevanza acquisita dalla presenza di un impianto funzionante di aria condizionata a servizio di tutti gli ambienti della casa, indicata come requisito essenziale dal sessanta per cento degli intervistati. Meglio ancora se progettato per funzionare anche come pompa di calore durante i mesi invernali.

Poca attrattiva hanno zone come il ripostiglio (sette per cento), il locale lavanderia (6,8 per cento), la taverna (inferiore all'uno per cento), la cantina (6,5 per cento), considerati non essenziali e forse sostituiti nella loro funzione primaria da spazi alternativi, a vantaggio della cabina armadio, che si attesta su circa l'undici per cento delle preferenze, e di una stanza per gli ospiti, all'otto per cento, che può facilmente essere reinterpretata come stanza hobby.

La cucina abitabile sembra trionfare sul modello a vista (28,5 contro 5,9 per cento), per la possibilità di circoscrivere lo spazio e impedire la diffusione di odori alimentari negli altri ambienti della casa.

### Quali sono gli elementi essenziali che dovrebbe possedere la tua casa?



Oggi sono numerosi i progetti residenziali che puntano sull'offerta di servizi aggiuntivi a livello condominiale. Diffusa la presenza di piscine, palestre e campi sportivi (dal tennis al calcetto fino alle bocce), per l'esercizio fisico individuale e di gruppo, così come i servizi di portineria o conciergerie.

Investigando l'eventuale interesse di un inquilino, il servizio di portierato convince la grande maggioranza, con oltre la metà degli intervistati che lo reputa necessario. Tale servizio assicura da un lato le condizioni di pulizia, manutenzione minima e presentabilità delle aree comuni, dall'altro infonde un senso di sicurezza dovuto anche alla presenza fisica di una persona presso l'ingresso del condominio. Non è un caso che più del 34 per cento reputi prezioso un serio servizio di sicurezza e vigilanza degli appartamenti e dell'intero ambito condominiale.

Grande interesse raggiunge la possibilità di usufruire di appositi spazi per il deposito e la consegna a domicilio di pacchi e acquisti effettuati online, confermandosi su una quota leggermente

superiore al quaranta per cento. La maggior parte dei residenti, infatti, trovandosi fuori casa per buona parte della giornata, apprezza tale soluzione.

Una percentuale significativa, che si attesta intorno al 57 per cento, esprime il desiderio di usufruire di un giardino o in generale di spazi verdi condominiali; a sottolineare la ricerca di spazi aperti da sfruttare per un momento di relax personale o da condividere con famiglia, ospiti o vicini di casa, nell'ottica di una nuova socializzazione urbana.

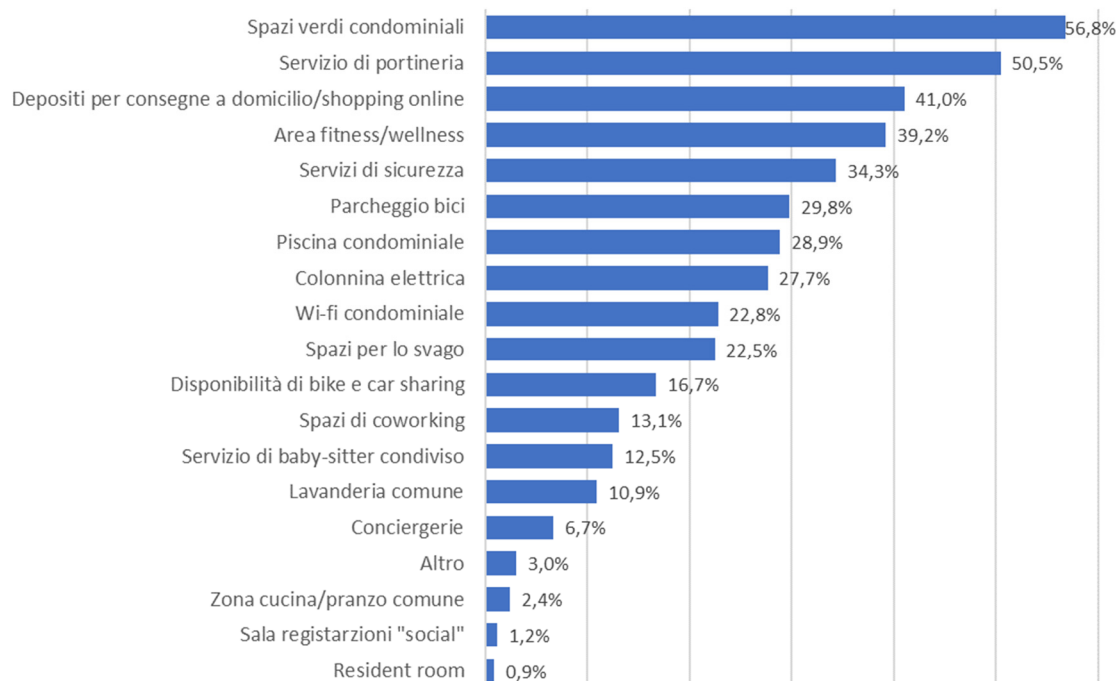
Palestra/wellness e piscina condominiale mantengono vivo l'interesse degli intervistati, assestandosi rispettivamente al 39 e al 29 per cento delle preferenze, in risposta alla grande attenzione riservata al tema della salute e alla pratica di sport, con strutture e spazi dedicati a disposizione dei residenti.

Minore attrattiva hanno spazi aggiuntivi prettamente comunitari, come locale lavanderia (poco meno dell'undici per cento) o cucina condivisa (2,4 per cento); tali servizi, assai diffusi in altri contesti europei e internazionali, difficilmente vengono letti come una risorsa, ma piuttosto come una sorta di intrusione nella privacy delle mura domestiche.

Ottiene un punteggio relativamente basso anche il servizio a chiamata per babysitter, fermandosi al 12,5 per cento. Tale risultato suggerisce che il bisogno di effettuare una scelta consapevole della persona cui affidare tale attività ha un peso maggiore rispetto alla tempestività di risposta a un'esigenza più o meno urgente.

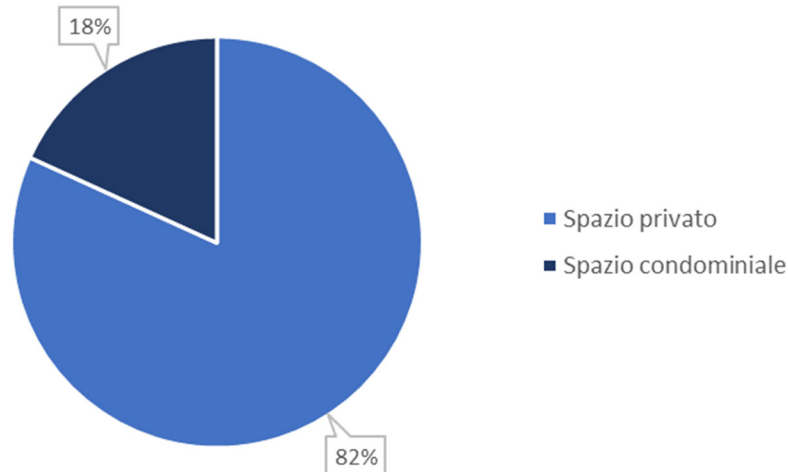
Cominciano ad assumere valenza spazi dedicati al coworking, interpretabili come risposta ibrida tra il lavoro in ufficio e il vero e proprio smart working, che convincono circa il tredici per cento degli intervistati, e la disponibilità di parcheggio per biciclette. Meglio ancora se quest'ultimo fornito di colonnina per la ricarica dei mezzi elettrici, a valle dell'attenzione sempre maggiore del pubblico in merito alle tematiche di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

### Quali sono i servizi essenziali che dovrebbe prevedere l'edificio residenziale in cui sarà inserita la tua casa?



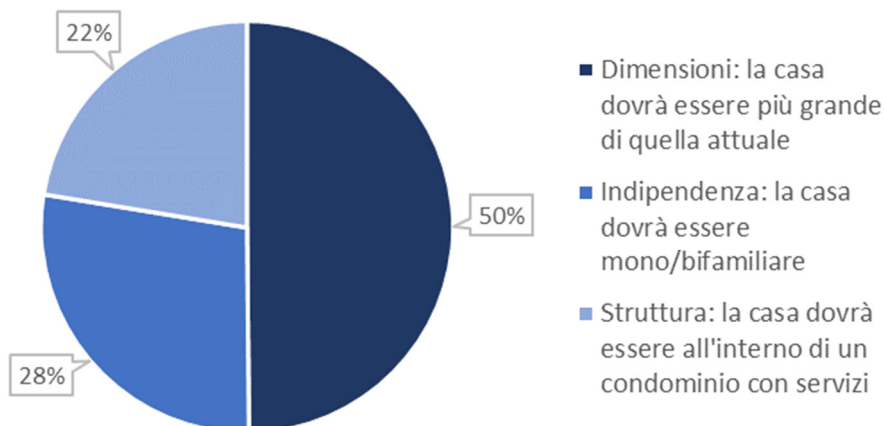
Ad oggi, uno spazio privato all'interno del singolo appartamento, quale una stanza da dedicare ai propri hobby o una camera per gli ospiti, assume agli occhi degli utenti un'appetibilità e un'importanza maggiori rispetto a un appartamento situato in un edificio che proponga una zona con funzione equivalente a livello condominiale, come un'area di coworking o una resident room. Quasi tutte le operazioni immobiliari più evolute (per esempio nel mercato anglosassone) prevedono diverse tipologie di spazi condivisi a livello condominiale; la poca diffusione e accettazione sul territorio nazionale deriva in parte da una predisposizione culturale prettamente italiana, ancorata per natura alla difesa dello spazio personale e della privacy. Inoltre, molti interlocutori non hanno mai concretamente sperimentato questi servizi nelle loro abitazioni e quindi comprendono con difficoltà le possibili valenze positive della loro presenza. Ne è ulteriore esemplificazione la sentita preferenza dimostrata dagli interpellati per la casa di proprietà rispetto alla locazione.

È più importante che la casa abbia più spazio privato (es. stanza per gli hobby, per gli ospiti, lavanderia, ripostiglio...) oppure che l'edificio abbia l'equivalente a livello condominiale (es. spazio coworking, lavanderia comune, magazzino...)?



Nell'ipotesi di un cambiamento di residenza tra cinque anni, tempistica presupposta a livello statistico, la metà degli intervistati accetterebbe un trasferimento in un diverso immobile qualora di dimensioni maggiori rispetto a quello attuale; la percentuale restante si divide quasi equamente tra la possibilità di spostarsi in una casa indipendente mono/bifamiliare e l'inserimento dell'appartamento in una struttura residenziale con un'ampia offerta di servizi condominiali.

Quali saranno gli elementi essenziali che la tua casa dovrà avere tra 5 anni?

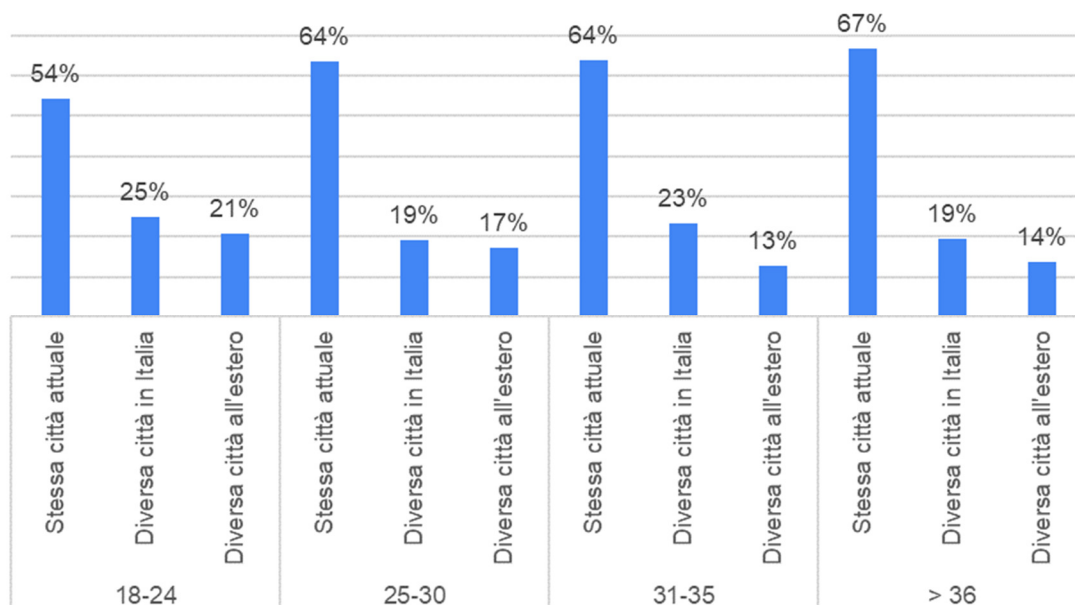


La maggioranza non opterebbe per un radicale cambio di residenza, scegliendo di restare nella città in cui vive attualmente, o quantomeno nella stessa provincia e regione (circa il 64 per cento). In tema di trasferimenti, i giovani tra i 18 e i 24 anni puntano principalmente alle grandi città del



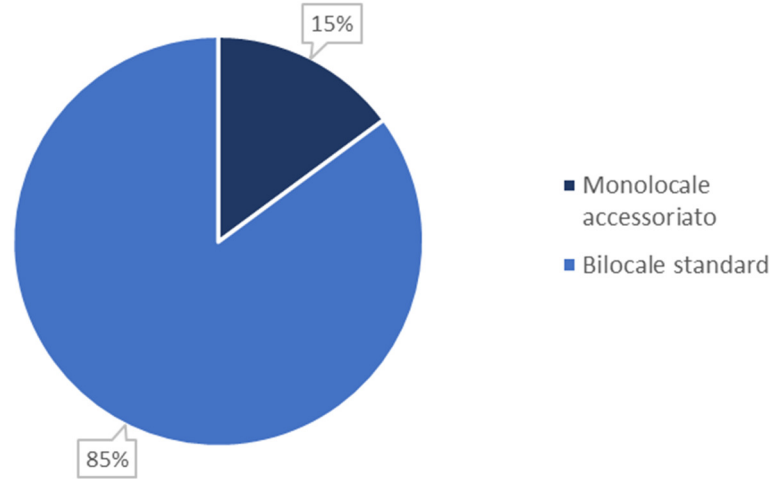
centro-nord quali Milano, Torino, Roma e Bologna, principali poli universitari, oppure a città estere in prevalenza sul continente europeo (Londra, Zurigo, Valencia, Oslo), con qualche sguardo verso gli Stati Uniti (New York). La fascia 25-30 anni evidenzia come mete italiane privilegiate Milano e Roma, vivaci mercati del lavoro, mentre in ambito estero prevalgono grandi città europee quali Londra, Barcellona, Amsterdam e Zurigo, ma anche mete oltreoceano quali New York, Los Angeles, San Diego e Dubai. Tra i 31 e i 35 anni la percentuale di trasferimenti riguarda in prevalenza il ritorno verso il proprio paese di origine, in maniera più esigua lo spostamento verso capitali estere, per lo più europee. Oltre i 36 anni prevale una minore propensione alla mobilità, sia sul territorio nazionale che internazionale, con mete estere più ricercate quali Cannes, Amburgo, Bruxelles.

### Dove vorresti vivere tra 5 anni?



Analizzando più nel dettaglio gli spostamenti ipotizzati entro i prossimi cinque anni dagli interpellati, si evidenzia come quasi la metà riguardi trasferimenti entro il nord Italia, tra province della stessa regione in prevalenza, ma non solo. Le mete più ambite Milano, Torino e Padova. Una quota pari a circa il tredici per cento comprende spostamenti dal centro verso il nord, con Milano come prima destinazione scelta, seguita da Bologna. I trasferimenti da una città del nord a una del sud riguardano una porzione pari al quindici per cento delle risposte intercettate, con destinazioni molto variabili quali Palermo, Bari, Salerno, Catania. Confrontando le mete indicate come future possibili residenze con i luoghi di nascita e le sedi degli studi universitari, si evince che gli spostamenti per lo più puntano a raggiungere una città con maggiori possibilità in ambito lavorativo rispetto a quella attuale oppure manifestano la tendenza a ritornare nelle proprie zone di origine.

Potendo scegliere -con una variazione complessiva di prezzo contenuta- tra un monolocale (circa 30-40 mq) accessoriato con spazi flessibili e arredi multifunzionali e un bilocale (circa 45-55 mq) meno flessibile ma con netta divisione tra zona giorno e zona notte, cosa sceglieresti?



Dando libero sfogo all'immaginazione i giovanissimi puntano su dimensioni ampie, spazi flessibili e strutture moderne.

Tra i 25 e i 35 anni qualcuno sogna ampi loft su più piani, con spazi aperti e fluidi, qualcun'altro prestigiosi attici con terrazza panoramica. Il piano alto si evidenzia come caratteristica ricorrente, garanzia di esclusività, presenza di uno spazio esterno vivibile, grandi dimensioni e alti livelli di privacy.

Oltre i 36 anni gli intervistati sognano ville con giardino, casali in campagna, strutture prefabbricate e immobili ecosostenibili. Da notare in questa fascia di età un'elevata soddisfazione della situazione abitativa attuale, che per molti si avvicina all'ideale.

La casa ideale?

Di seguito una restituzione sintetica di come i giovani vorrebbero che fosse la loro casa di domani.



Che cosa desiderano, dunque, i giovani dalla propria casa e dalla struttura condominiale in cui è inserita?

Fatta eccezione per Milano desiderano una casa in proprietà, ovunque con dimensioni generose e minore attenzione alla presenza di servizi condominiali. Apprezzano luce e spazi ariosi, ambienti ben definiti nelle funzioni, un balcone (o un terrazzo) abitabile da usare per relax, per ospitare amici o per godersi il panorama; cercano una connessione internet rapida ed efficiente per essere sempre collegati per svago o per lavoro e impianti tecnologici evoluti e integrati.

Gradiscono un servizio di portineria per la gestione quotidiana degli ingressi e degli spazi comuni, un giardino verde condominiale per rilassarsi e godere della natura e per alimentare le interazioni, una zona per il deposito di consegne a domicilio per evitare la preoccupazione dell'arrivo del corriere, un'area fitness per praticare attività sportiva con maggiore flessibilità oraria.

## Cap. 5 L'offerta residenziale in Italia per le nuove generazioni

L'offerta residenziale italiana si compone di immobili che si caratterizzano per peculiarità storico-culturali tipiche dei luoghi e dei territori in cui si insediano, portando sul mercato tipologie di beni alquanto differenti per tagli, superfici e qualità architettonica e ingegneristica.

Si stima che attualmente lo stock del comparto residenziale registri un monte di oltre 35,5 milioni di unità abitative (dato aggiornato al 2021), con un'offerta di beni annua che supera il milione e cento mila abitazioni.

Dal punto di vista delle compravendite il mercato ha registrato una crescita costante dopo la crisi del 2008 e quella causata dall'evento pandemico Covid-19, periodo i cui minimi si sono registrati nel 2013. Di fatto nel 2021 le stesse compravendite hanno toccato quota 750 mila con una stima per il 2022 in crescita a 780 mila unità scambiate, con tassi di assorbimento che passano dal 68,6 al 70 per cento per gli stessi archi temporali.

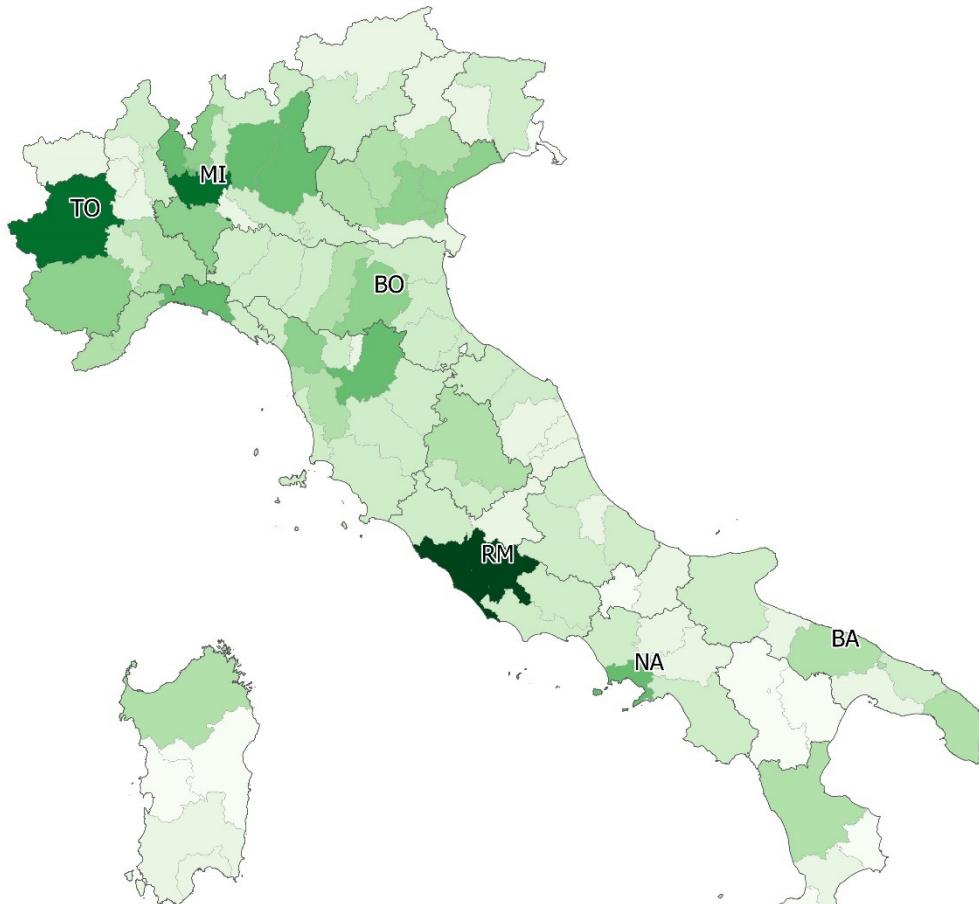
Dalle analisi effettuate, di seguito rappresentate in cartografia, si evince, in un momento specifico dell'anno, giugno-luglio 2022, che la maggior parte del prodotto immobiliare nazionale presente sul mercato si compone di un'offerta riconducibile ad appartamenti (pari a circa il 65 per cento), con un peso di questi ultimi particolarmente importante per unità destinate alla compravendita (pari a circa l'89 per cento). Sempre a livello nazionale, oltre il quaranta per cento è costituito da alloggi con tagli ricompresi tra i bilocali e i trilocali, con un minimo del 19 per cento di bilocali destinati alla vendita e un massimo che si attesta al 28 per cento per i trilocali riservati alla locazione.

Dal punto di vista qualitativo l'offerta è prevalentemente caratterizzata da prodotto usato, di qualità media, con pesi variabili a seconda della vendita e della locazione, con una quota sensibilmente superiore di immobili indicati come di buona qualità destinati alla locazione. Per contro le unità abitative oggi presenti sul mercato riferibili a immobili nuovi o in costruzione è attualmente destinata prevalentemente alla vendita.

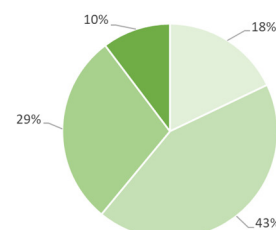
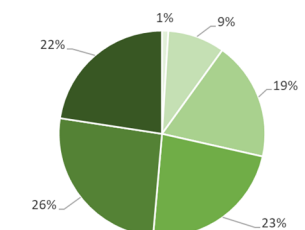
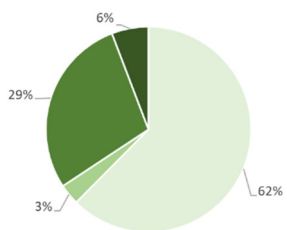
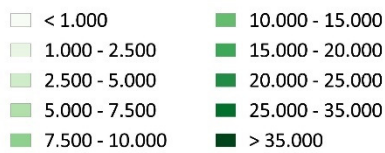
Partendo dai dati nazionali e scendendo di scala, l'analisi si è concentrata sulle città italiane, per le quali si sta conducendo l'analisi della domanda dei giovani, di Bari, Bologna, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino. L'elaborazione ha esplicitato l'esistenza di tendenze nazionali per alcuni aspetti, mentre per altri ha mostrato specificità particolari per le singole realtà territoriali.

### 5.1 Analisi e quantificazione dell'offerta residenziale nazionale

#### VENDITA

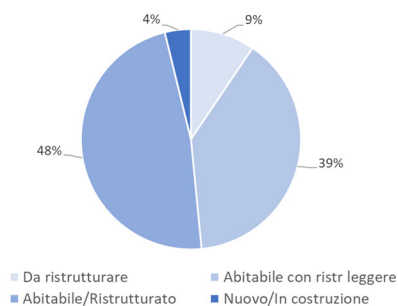
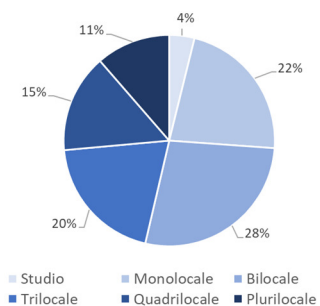
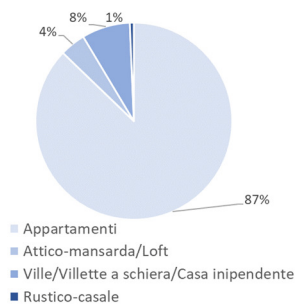
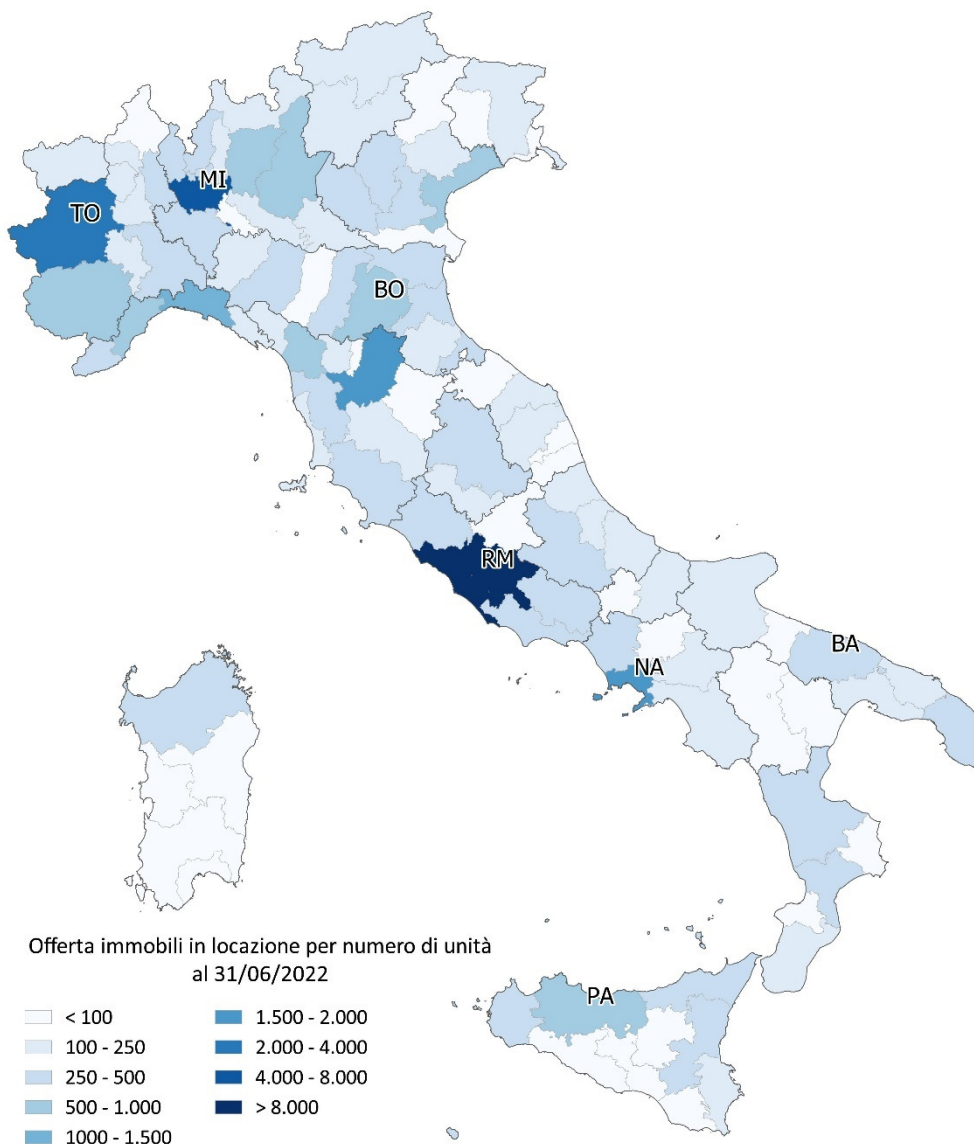


Offerta immobili in locazione per numero di unità al 31/06/2022



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

## 5.2 Analisi e quantificazione dell'offerta residenziale locale

Una prima analisi ha intercettato l'offerta esistente totale relativa agli appartamenti, verificando le percentuali destinate alla vendita e alla locazione per ogni città individuata. A livello generale, si evince che in tutte le città l'offerta destinata alla vendita copre la quota maggiore dell'offerta. Le percentuali relative alla locazione si attestano tra il venti e il quaranta per cento nelle città del centro-nord, mentre raggiungono valori essenzialmente molto bassi al sud.

Una seconda analisi ha individuato il peso sull'offerta totale dei tagli maggiormente richiesti dalla fascia d'utenza di età compresa tra i venti e i quarant'anni, ossia studi/monolocali, bilocali e trilocali, per confrontare il dato con la domanda potenziale annuale.

### Analisi dell'offerta residenziale

CITTA'	Contratto	%	Studi/Monolocali	Bilocali/Trilocali
BARI	Vendita	95%	10%	35%
	Locazione	5%	22%	35%
BOLOGNA	Vendita	77%	13%	37%
	Locazione	23%	37%	42%
MILANO	Vendita	62%	17%	43%
	Locazione	38%	34%	46%
NAPOLI	Vendita	82%	12%	36%
	Locazione	18%	22%	40%
ROMA	Vendita	75%	11%	43%
	Locazione	25%	25%	47%
TORINO	Vendita	84%	14%	53%
	Locazione	16%	34%	44%
PALERMO	Vendita	91%	6%	30%
	Locazione	9%	16%	30%

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Nelle città di Bari e Palermo la quasi totalità degli appartamenti in offerta è destinata alla vendita, con un valore che tocca rispettivamente il 95 e il 91 per cento sul totale. Degli appartamenti in vendita, una quota inferiore alla metà si riferisce a tipologie di taglio medio-piccolo, con una percentuale parziale di studi/monolocali particolarmente esigua, a dimostrazione del fatto che sul mercato sono presenti numerosi immobili di superficie maggiore o diversa tipologia (ville e villini, case indipendenti). Per quanto riguarda la locazione, invece, l'offerta rappresenta circa la metà della disponibilità totale.

Napoli presenta una differenza più mitigata tra vendita e locazione rispetto alle altre città del mezzogiorno. Così come Palermo, lo stock esistente si distingue per una quota minima di immobili di nuova realizzazione o in costruzione e una quota elevata di edifici da ristrutturare.

A Torino l'offerta di vendita pende in maniera sensibile su appartamenti di taglio medio (bilocali e trilocali), con una percentuale parziale superiore al 50 per cento, mentre per quanto riguarda la locazione i valori sulle differenti tipologie tendono ad avvicinarsi. Si tratta dell'unica città in cui per appartamenti di taglio medio l'offerta in locazione supera quella in vendita, con una percentuale del 53 contro il 44 per cento.

Bologna risulta essere la città con il maggior numero di appartamenti di piccolo taglio in locazione, grazie alla sua vocazione universitaria. La differenza percentuale tra vendita e locazione, per lo stesso taglio, risulta essere molto marcata. Lo stock in offerta si caratterizza per l'alta presenza di immobili di vecchia costruzione, con un livello qualitativo buono o che richiede una ristrutturazione leggera, destinati in prevalenza alla locazione.

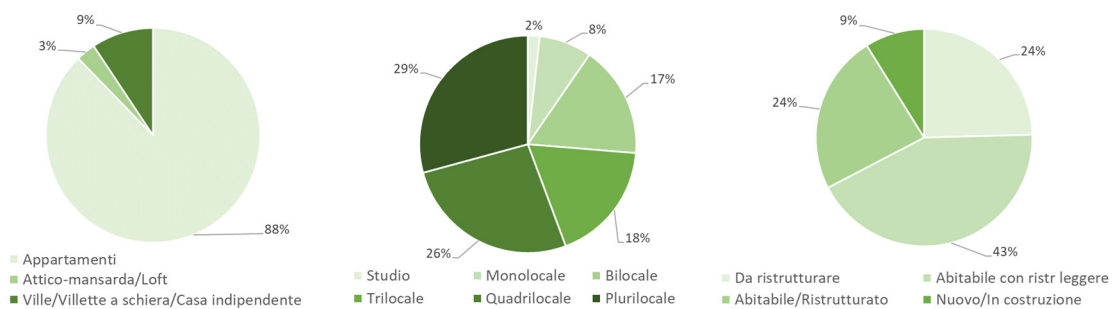
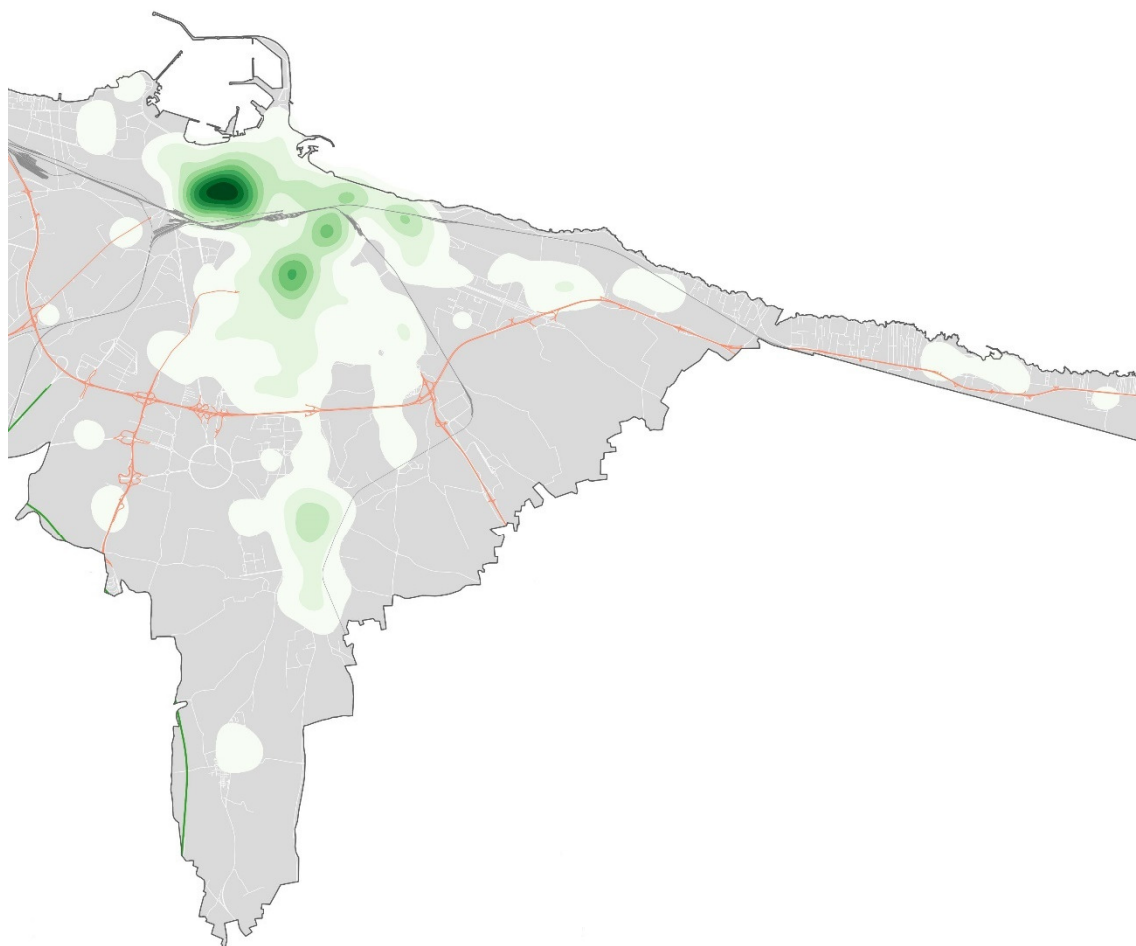
La città di Roma per le ampie dimensioni del suo territorio si caratterizza per un mercato estremamente vario. I tagli tipologici analizzati si sviluppano prevalentemente nel centro storico della città, rimanendo quasi assenti nelle aree più periferiche. Le percentuali sui tagli medi tendono ad allinearsi, mentre sulle dimensioni inferiori la locazione acquisisce un valore leggermente superiore.

Milano appare essere la città con una maggiore congruità tra offerta e domanda potenziale. Come a Bologna, la percentuale di appartamenti in locazione che richiedono una pesante ristrutturazione è sensibilmente bassa, mentre è piuttosto elevata la quota di edifici nuovi o in costruzione destinati prevalentemente alla vendita.



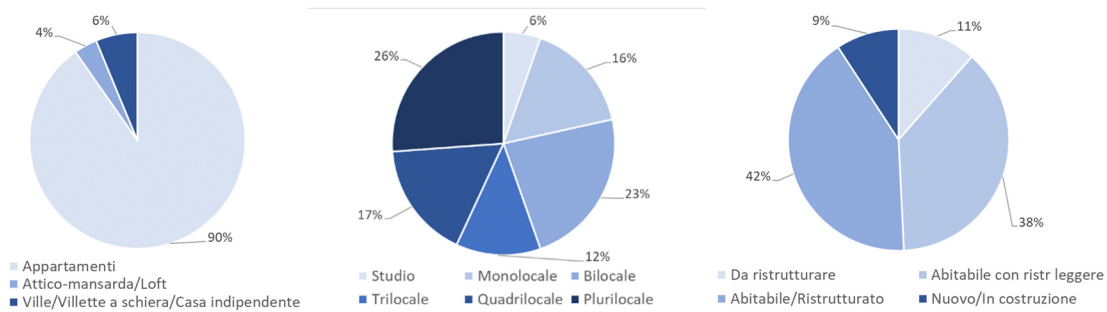
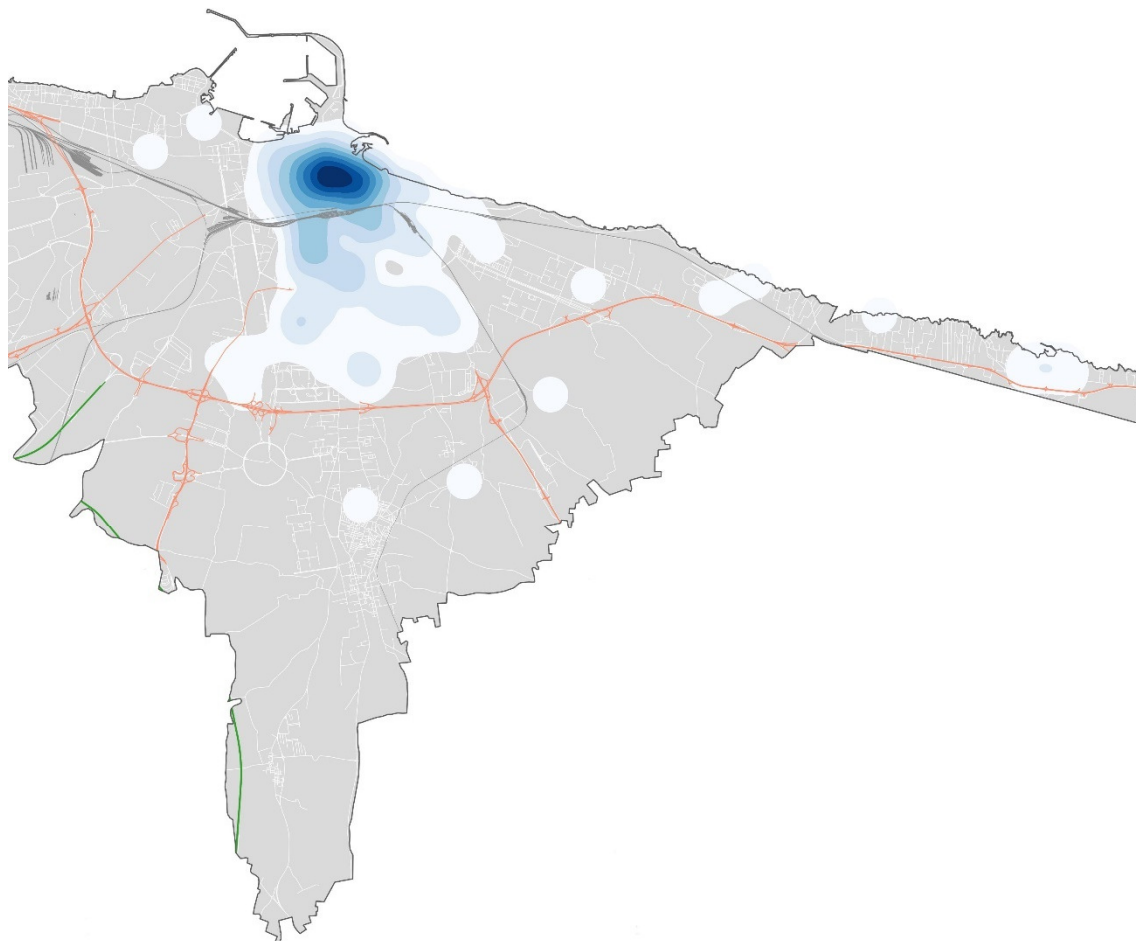
### 5.2.1 Bari

#### VENDITA



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

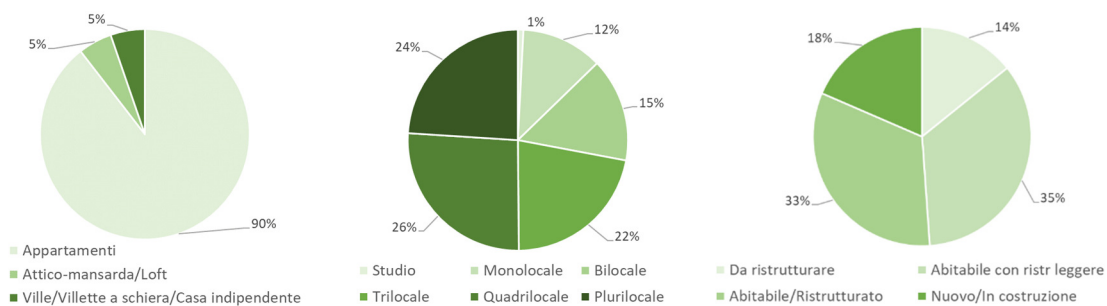
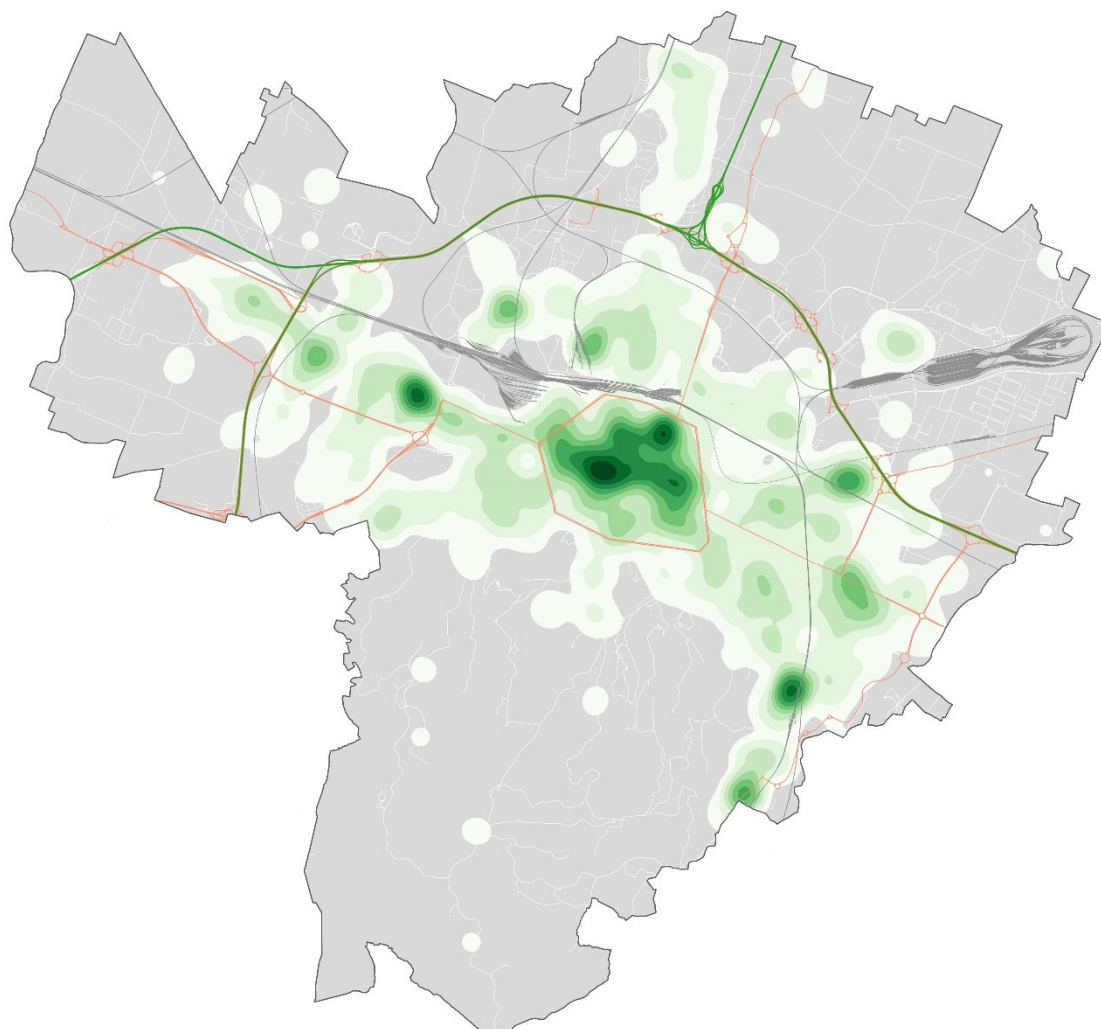
### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

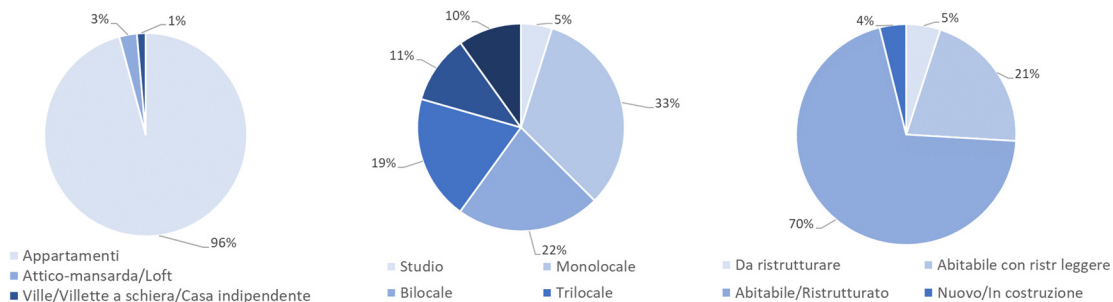
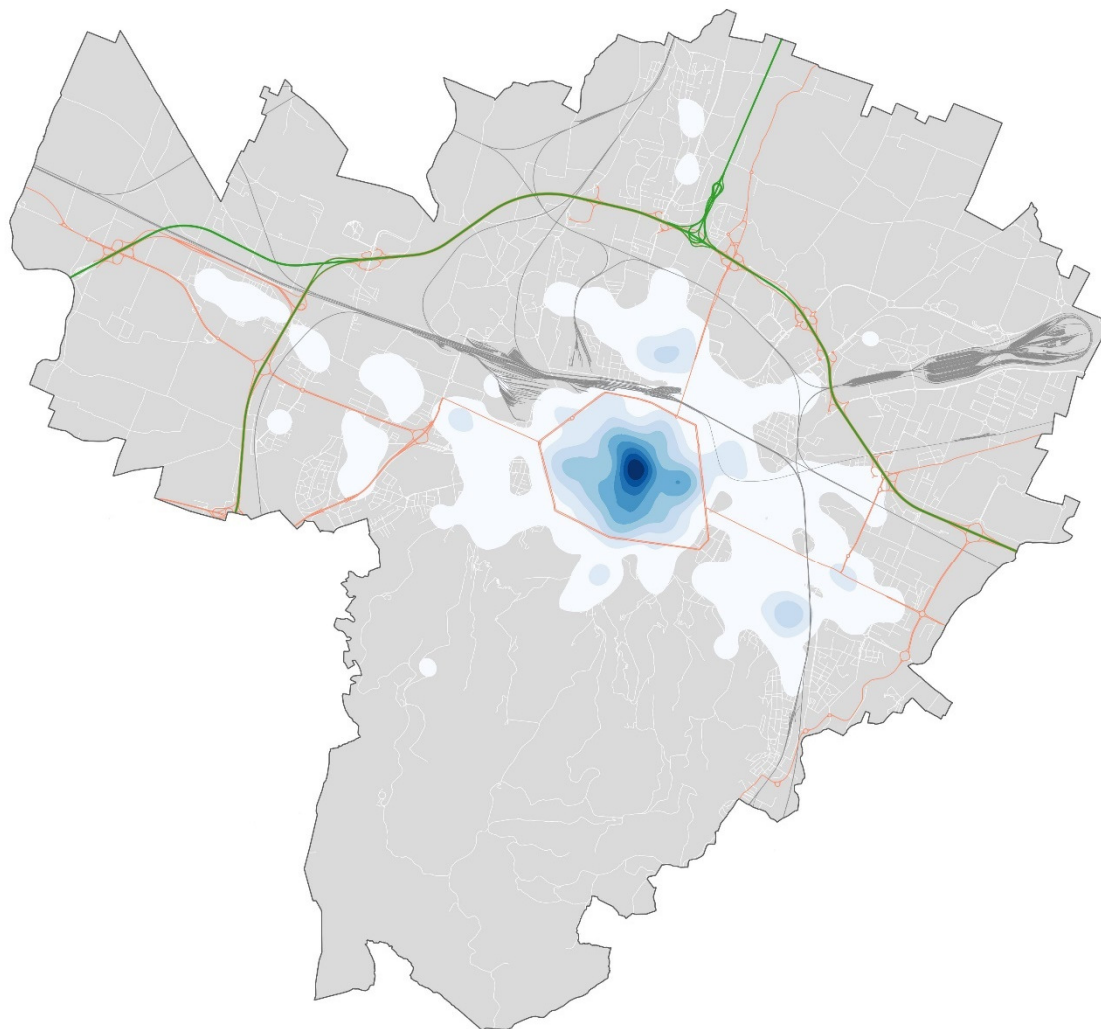
### 5.2.2 Bologna

#### VENDITA



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

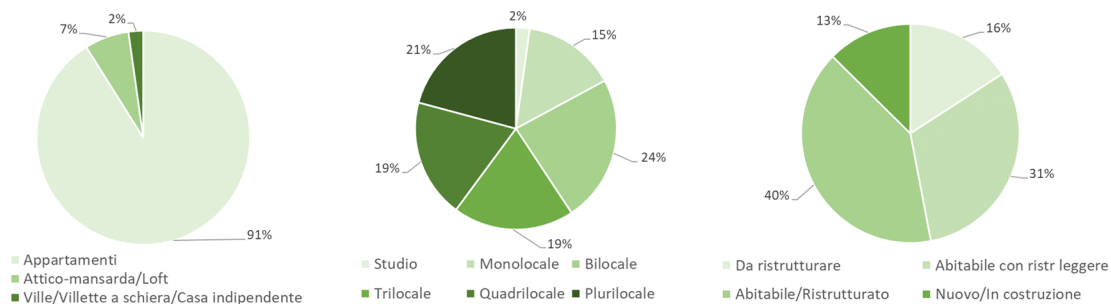
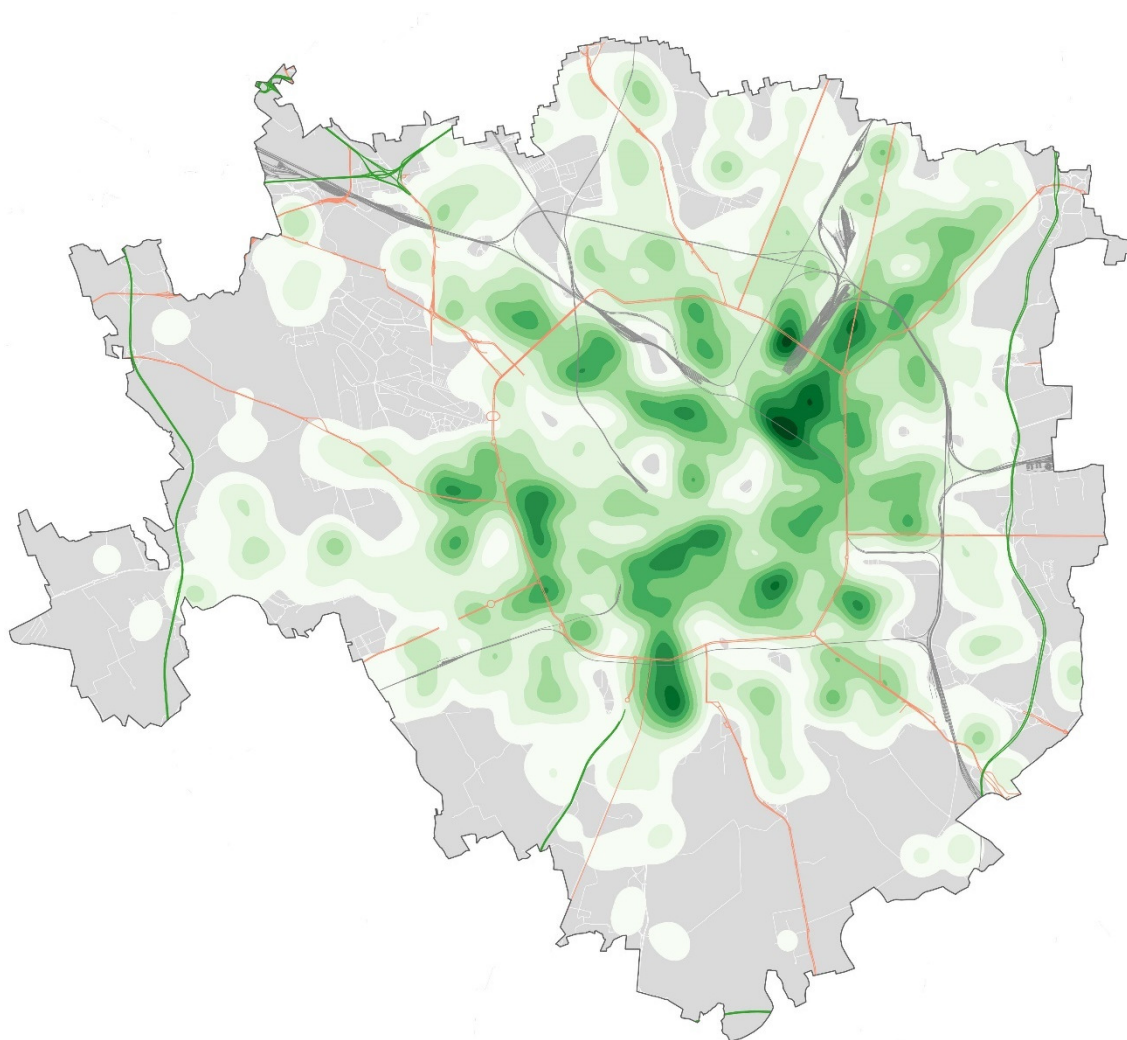
### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

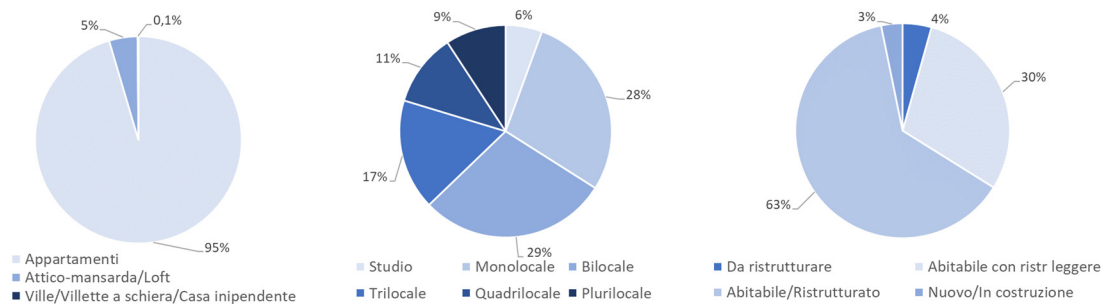
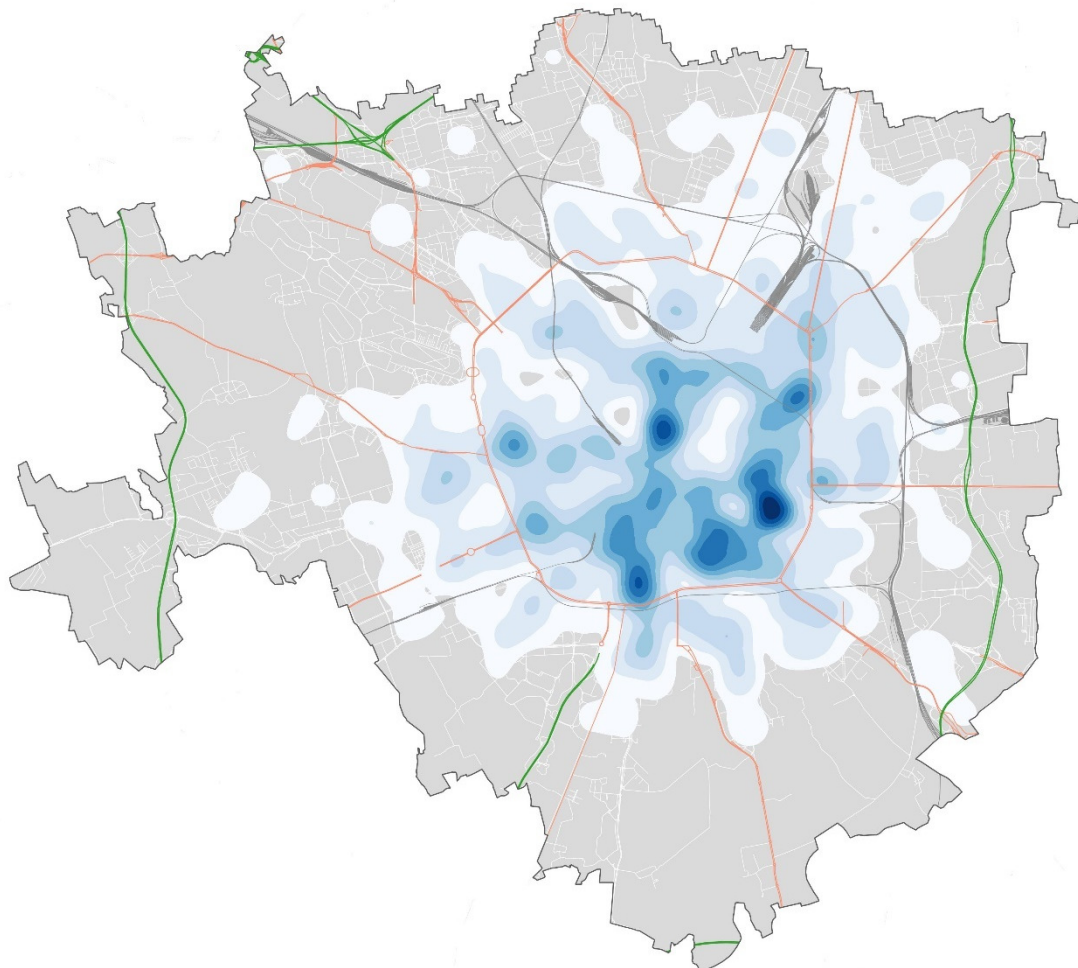
### 5.2.3 Milano

#### VENDITA



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

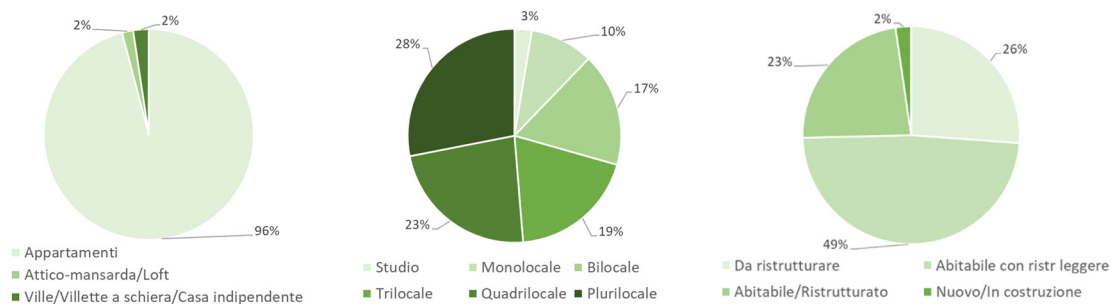
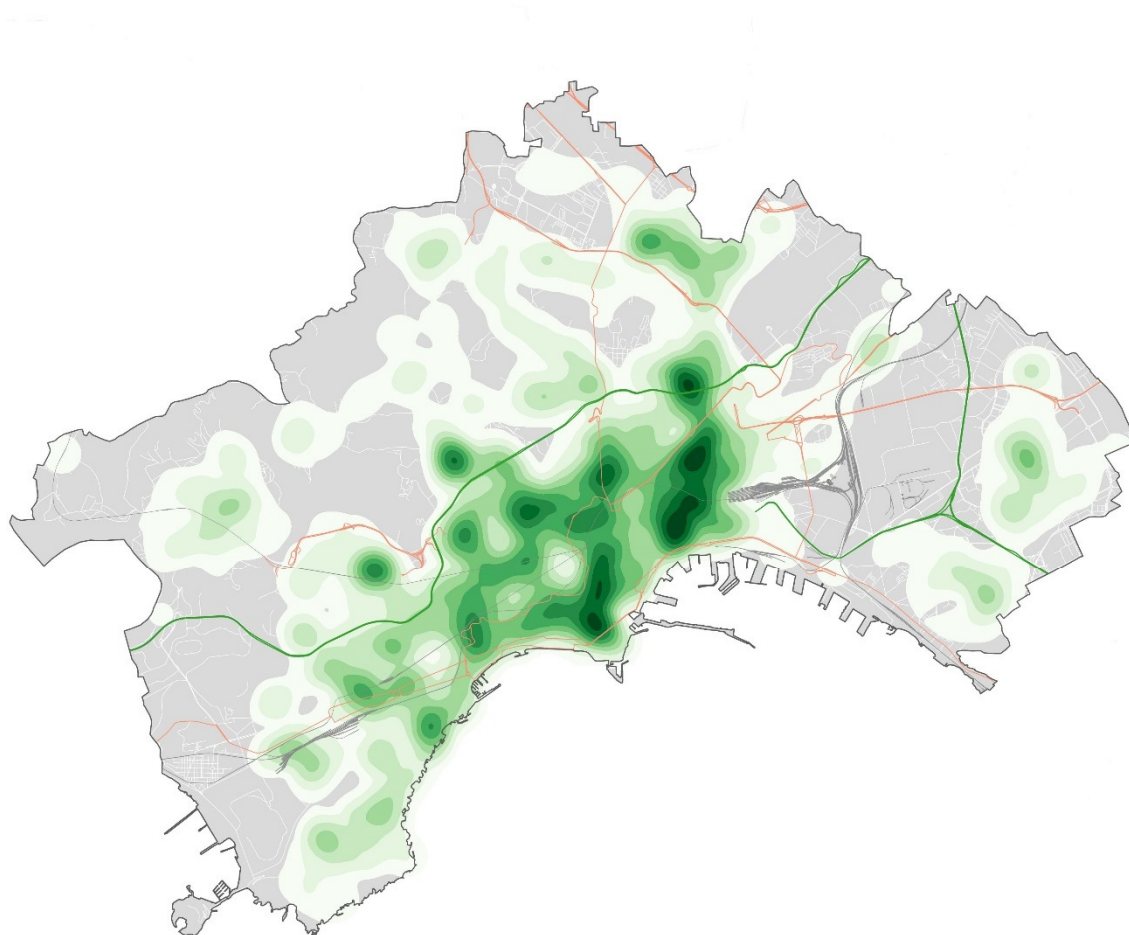
### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

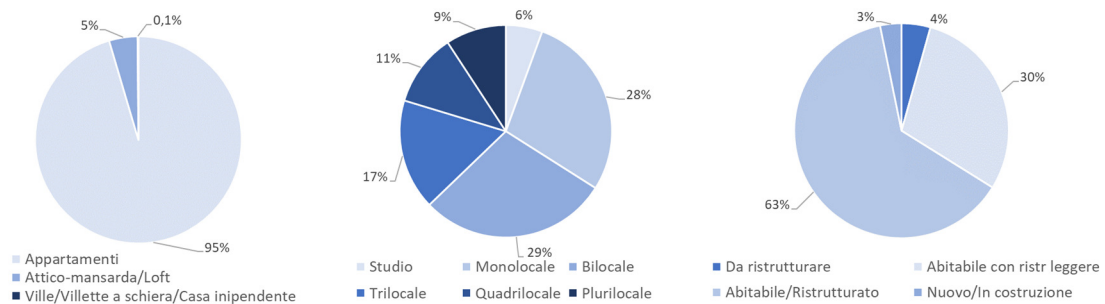
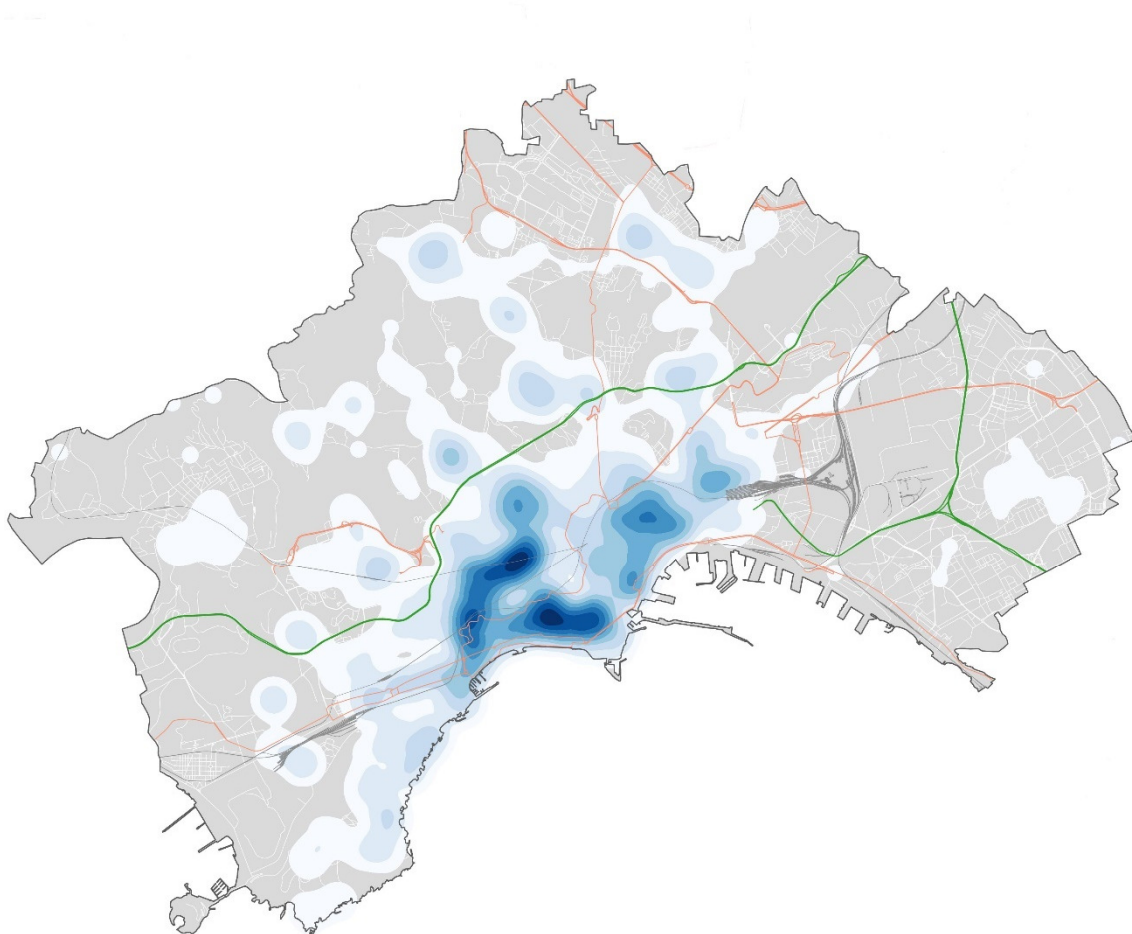
### 5.2.4 Napoli

#### VENDITA



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### LOCAZIONE

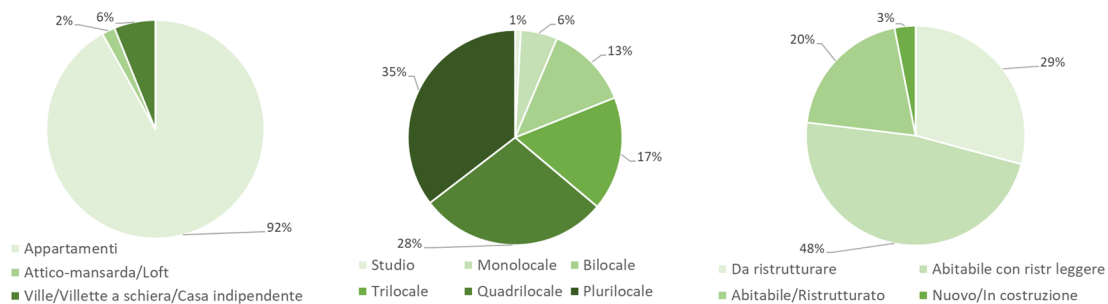
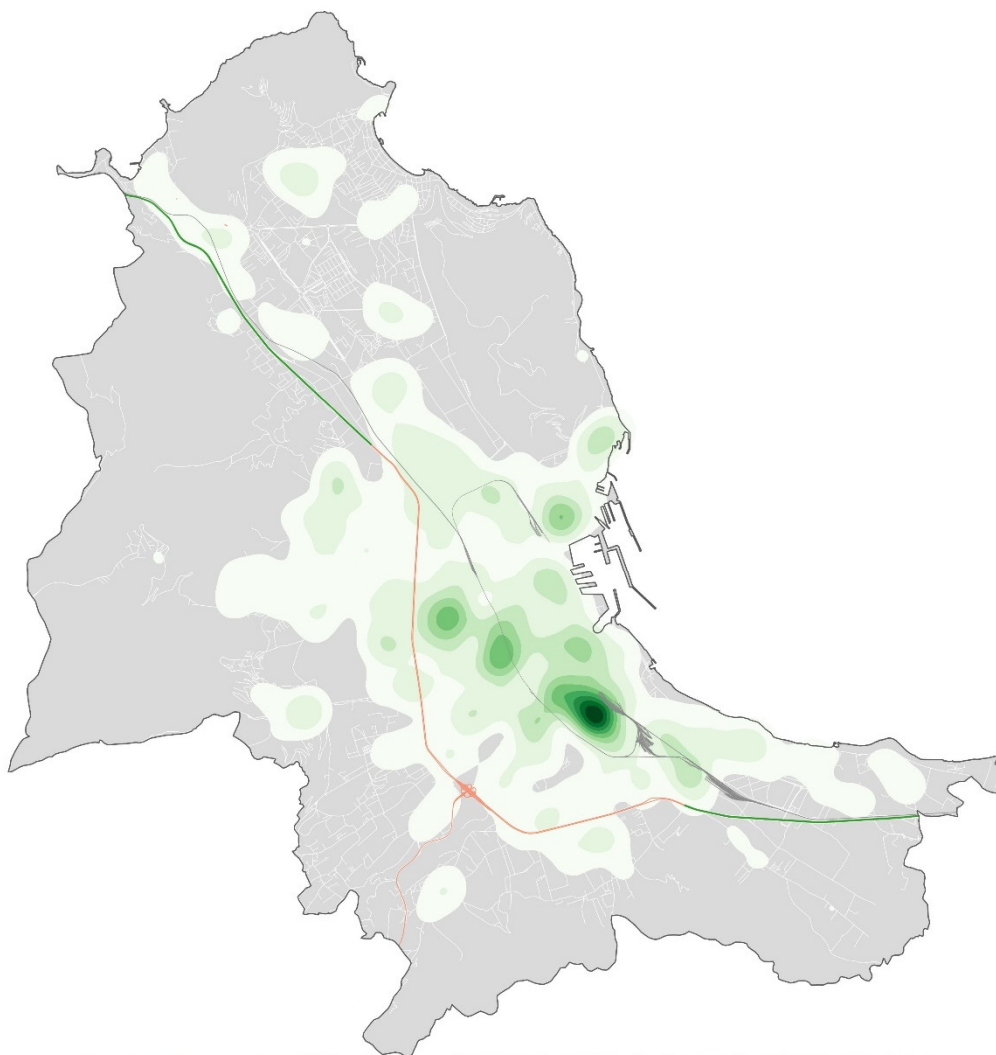


Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari



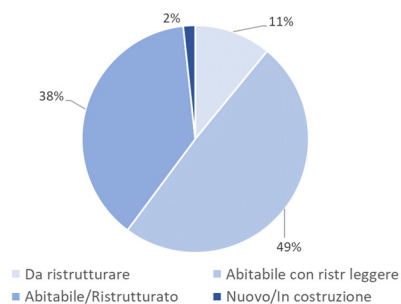
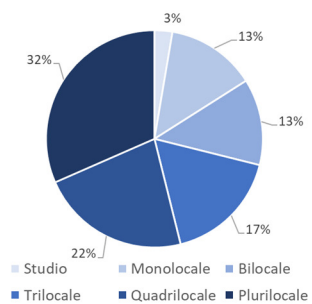
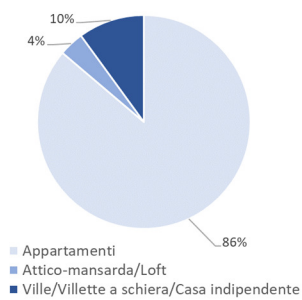
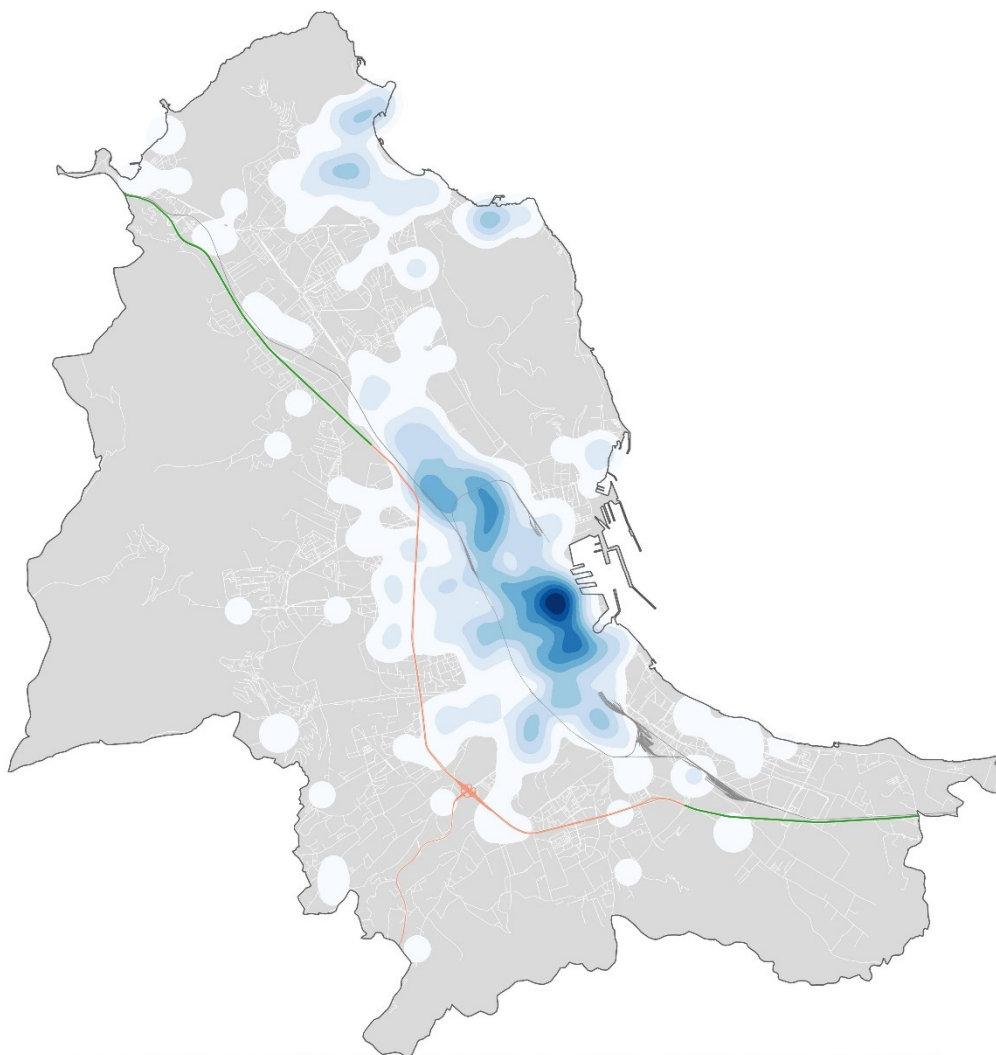
### 5.2.5 Palermo

#### VENDITA



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

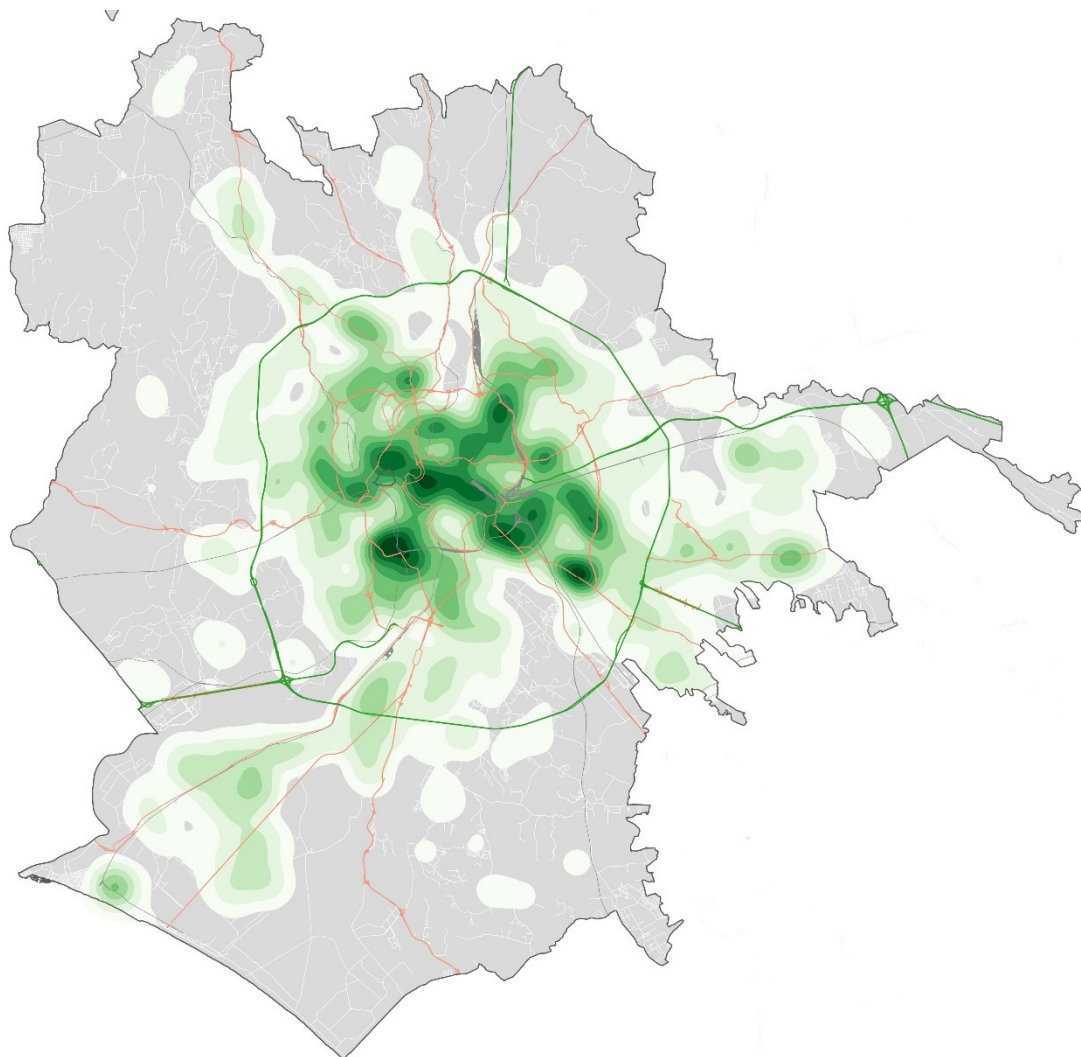
### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

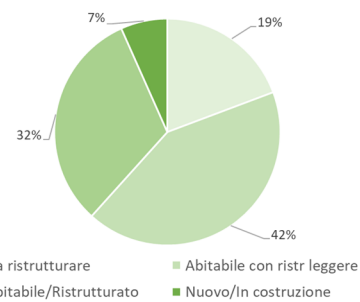
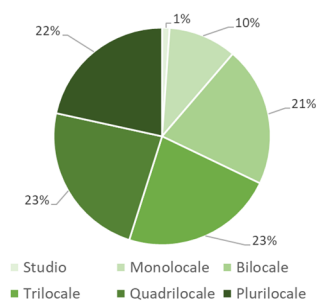
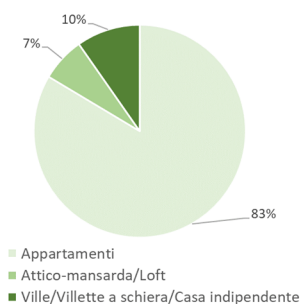
### 5.2.6 Roma

#### VENDITA



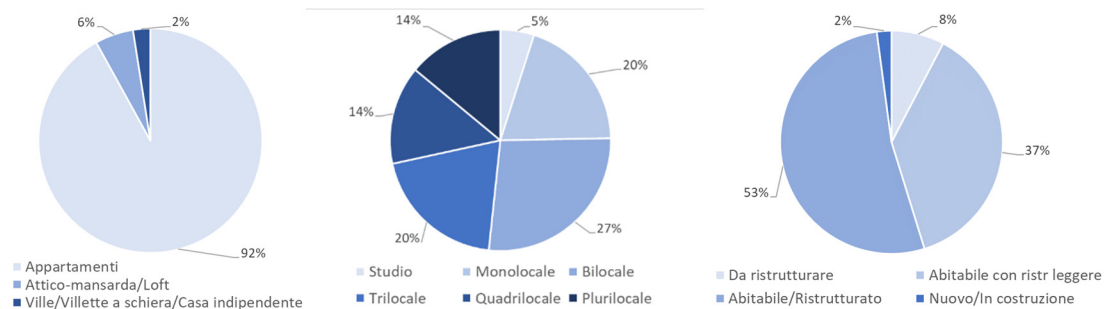
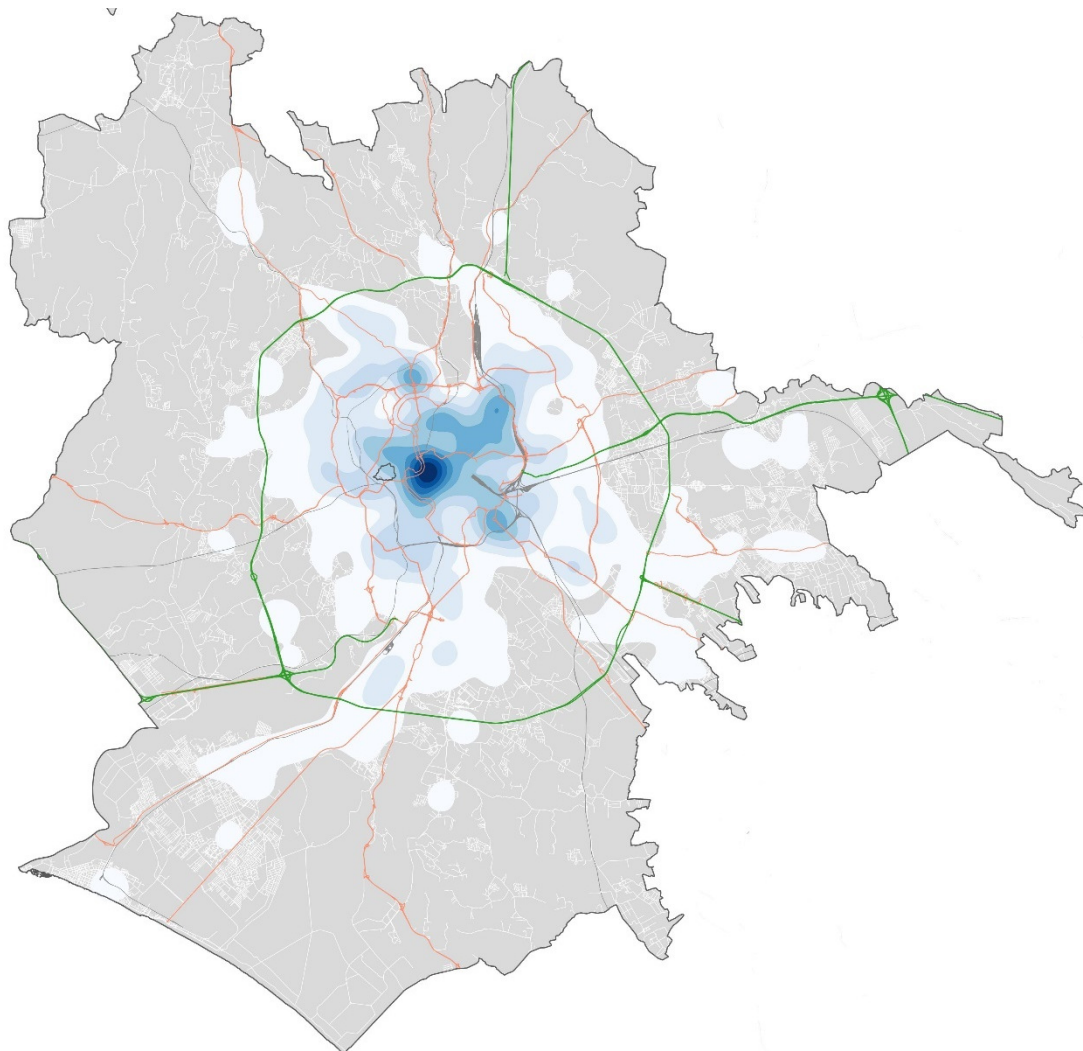
Min

Max



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

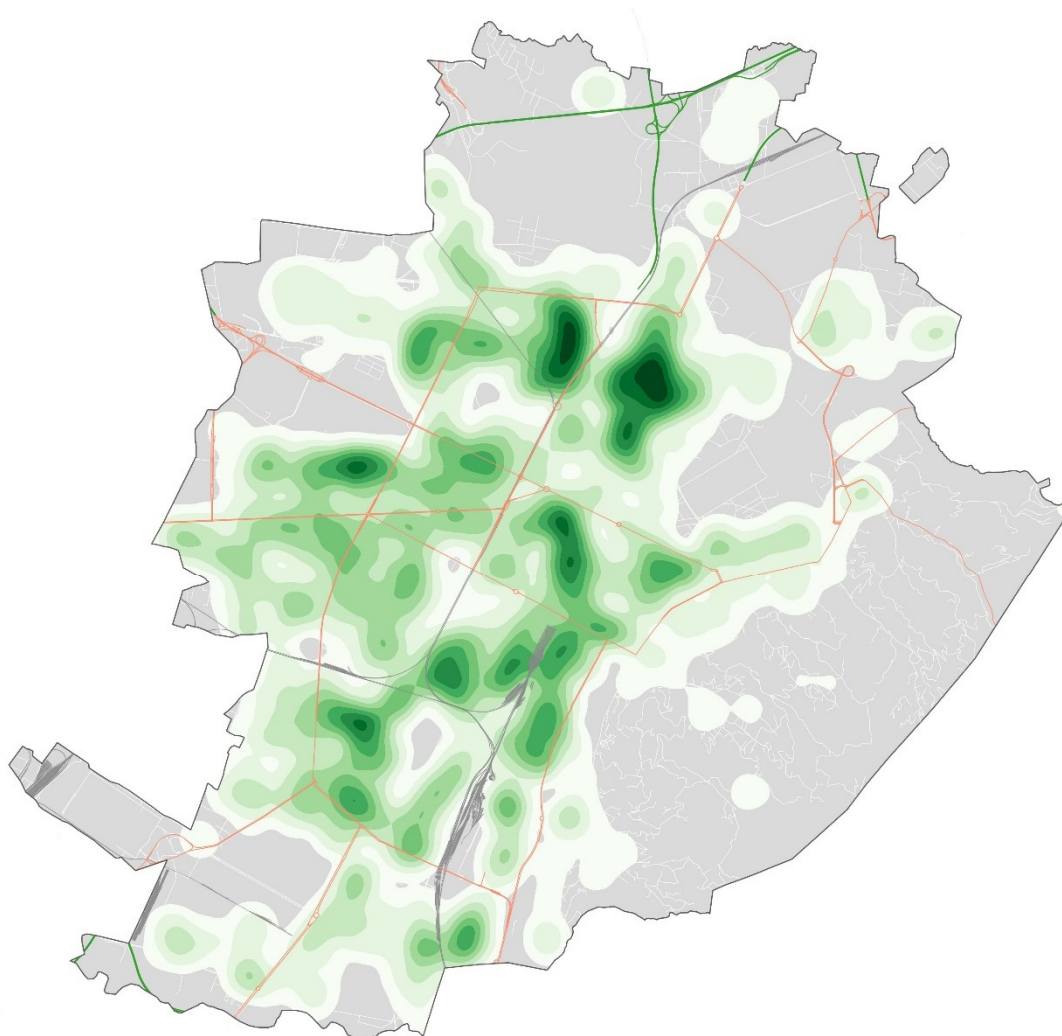
### LOCAZIONE



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

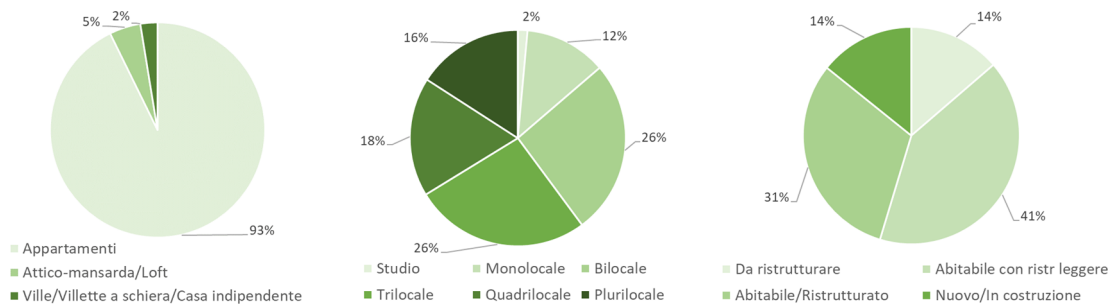
### 5.2.7 Torino

#### VENDITA



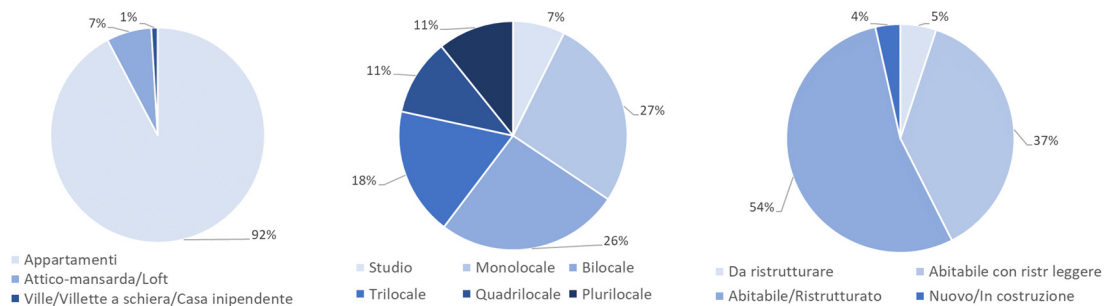
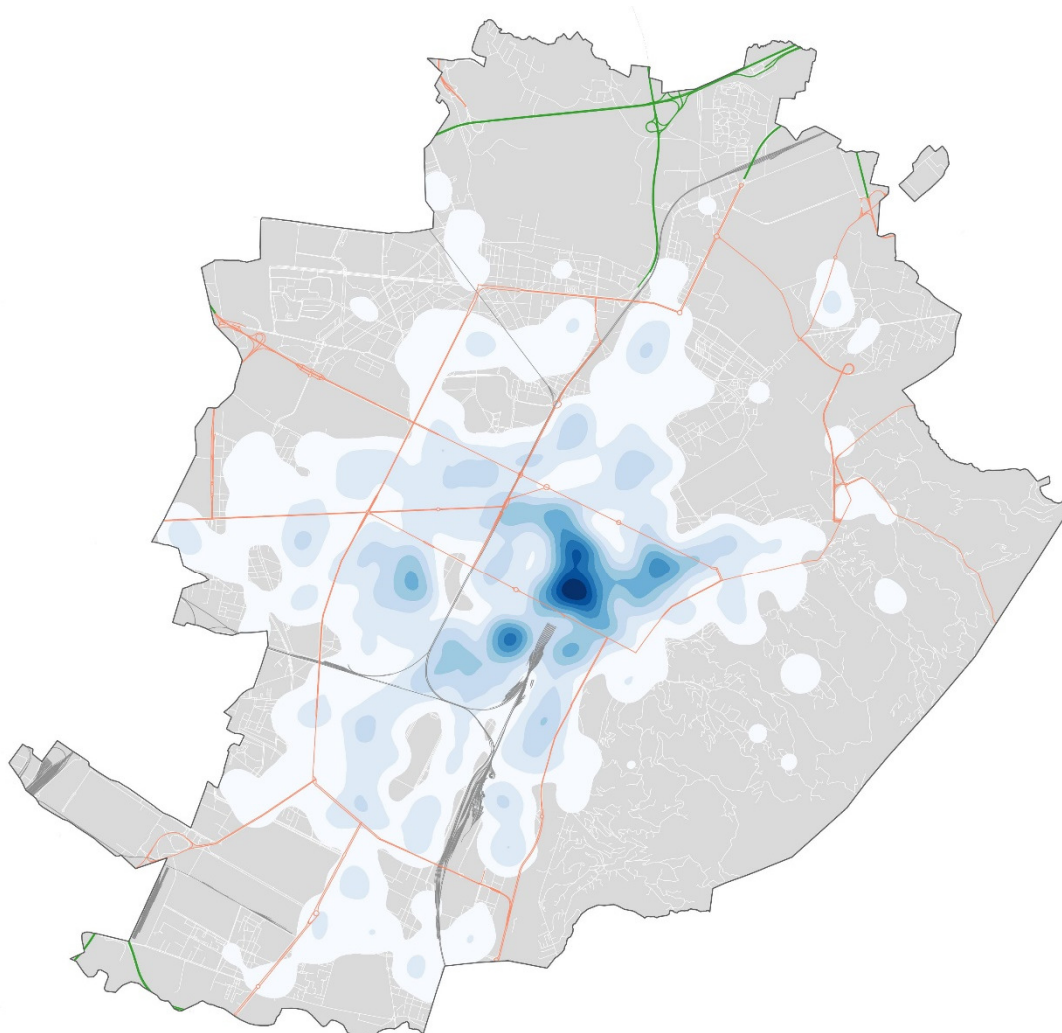
Min

Max



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### LOCAZIONE



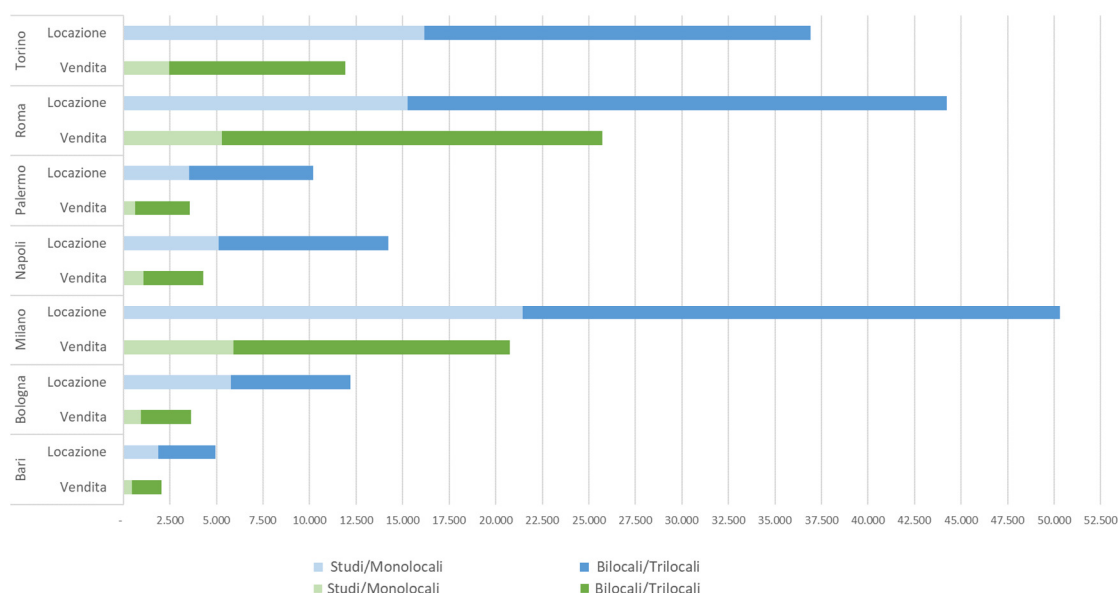
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

### 5.3 Confronto con la domanda delle giovani generazioni

Sulla base delle analisi effettuate si stima che l'offerta disponibile per il 2022 per le sette città, supererà le 370 mila unità, di cui circa il 65 per cento sarà destinato alla locazione e il restante 35 per cento alla vendita. Tra le città oggetto di analisi Roma occupa la prima posizione per numero di offerte con circa 110 mila unità abitative, destinate rispettivamente per il 57 e il 43 per cento alla locazione e alla vendita. A seguire si posiziona Milano che con oltre 97 mila unità abitative destina alla locazione circa il 65 per cento dell'offerta, confermando la sua forte dinamicità e propensione verso un mercato più propenso e aperto a questa tipologia di mercato immobiliare, spinto da una crescente domanda di studenti, lavoratori e city user. Anche per Torino che con le sue 65 mila unità si posiziona al terzo posto, destina oltre il settanta per cento alla locazione, ma con tassi di assorbimento molto inferiori rispetto alle due città che la precedono, stessa percentuale si può ritrovare a Napoli ma con un'offerta immobiliare pari a circa la metà del capoluogo Piemontese. Seguono in ordine per numero di offerte Palermo con circa 32 mila unità, Bologna con oltre 22 unità e Bari con 13 mila.

Prendendo in considerazione la capacità economica, la propensione alla spesa e il desiderato da parte delle giovani generazioni, ricompresa nella fascia d'età tra i venti e i quarant'anni, si è proceduto a stimare l'offerta potenziale di immobili con caratteristiche capaci di incontrare tale domanda, individuando e raggruppando in due macroaree gli immobili simili per tipologie e dimensione quali: studi/monolocali e bilocali/trilocali.

Stima dell'offerta immobiliare per le giovani generazioni



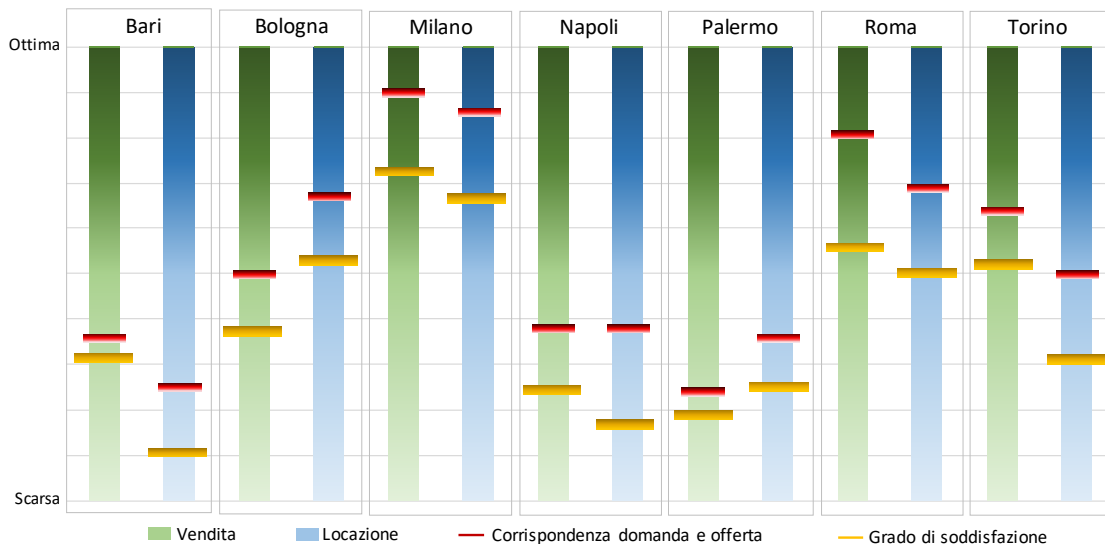
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

Dalle risultanze Milano, per quantità di prodotto e tipologia immobiliare, spicca come la città con l'offerta potenziale più rispondente alla domanda derivante dalle nuove generazioni, con oltre 71 mila unità abitative, di cui circa l'ottanta per cento destinato alla locazione, mentre, per il prodotto destinato alla vendita, tale quota scende al 60 per cento. Roma, con un potenziale stimato di circa settanta mila unità abitative, si posiziona per poco dietro il comune meneghino, ma con un'offerta sensibilmente inferiore per quanto concerne immobili destinati alla locazione che si attestano a quota 44 mila unità, pari a poco più del settanta per cento del totale dell'offerta in locazione, mentre, per quanto riguarda la vendita in termini assoluti, con oltre 25 mila unità, pari al 55 per cento del totale dell'offerta in vendita, la capitale supera Milano. A seguire si riconfermano per posizione le altre città prese in esame, con Torino che conta un monte totale di oltre 49 mila unità, di cui circa 37 mila destinate alla locazione e dodici mila alla vendita; Napoli con oltre diciotto mila unità di cui quattordici mila destinate alla locazione e quattro mila alla vendita; Bologna con quasi sedici mila abitazione di cui dodici mila destinate alla locazione e quasi quattro mila alla vendita; Palermo con quasi quattordici mila unità di cui dieci mila destinate alla locazione e oltre tre mila alla vendita e infine Bari con sette mila unità di cui quasi cinque mila destinate alla locazione e due mila destinate alla vendita.

Al fine di trovare un indicatore capace di descrivere per ogni città e per tipo di mercato la corrispondenza tra domanda e offerta, si è costruita una matrice utile per la messa a sistema dell'offerta precedentemente descritta e gli altri elementi analizzati all'interno del presente report. Lo stesso indicatore specifico per ogni città è quindi un derivato dell'insieme dell'offerta stessa, poi declinata al prodotto specifico afferente alla fascia di età definita come giovane, la qualità del prodotto sul mercato, la capacità di spesa derivata dal reddito imponibile netto, la capacità di assorbimento per i singoli mercati e la domanda potenziale costituita da residenti, domiciliati e studenti. Sulla stessa matrice, è indicato il "grado di soddisfazione" della domanda delle nuove generazioni, riguardante esclusivamente il confronto tra il patrimonio immobiliare e i desideri, indipendentemente da tutti gli altri elementi che trasformano la domanda potenziale in domanda reale, come ad esempio capacità di spesa, esigenze lavorative, esigenze familiari, bisogni impellenti, interesse per uno specifico capoluogo, ecc.



### Confronto tra offerta e domanda delle giovani generazioni



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

In assenza di un tipo di offerta evoluta, la domanda dei giovani, che tradizionalmente considera il mercato della locazione residenziale come un passaggio dalla casa d'infanzia alla casa di proprietà della futura famiglia, ripercorre gli schemi tradizionali e solo limitatamente considera l'affitto come opzione preferita, nonostante il mercato della locazione residenziale, dal punto di vista quantitativo, sia ogni anno formato da quasi il doppio degli scambi di quello delle compravendite. È questo però un settore che ha come protagonista, sia dalla parte della domanda che dell'offerta, gli stessi soggetti, le famiglie. Il comparto da tempo sta agendo per lo sviluppo di un settore qualificato, grazie alle azioni messe in atto da società che realizzano e gestiscono immobili specializzati.

La domanda di locazione residenziale dei giovani crescerà?

È già rilevabile per necessità formativa e professionale a Roma, Milano e in alcune delle maggiori realtà nazionali. È consistente nei capoluoghi in cui il prezzo medio degli immobili è elevato tanto da non consentire l'acquisto per mancanza di liquidità immediata. Fatica invece a emergere negli altri capoluoghi regionali.

Se da un lato la domanda traina l'offerta e le dà la spinta per mettere in atto operazioni innovative, dall'altro le capacità immaginative della popolazione specificatamente giovanile, per i fini della ricerca, può "desiderare" limitatamente, se non ha modo di sperimentare nella realtà i nuovi servizi.

Per quanto a livello nazionale il mercato delle compravendite continuerà a rivestire un ruolo di primaria importanza, il settore della locazione residenziale gestita si svilupperà con una velocità tanto maggiore quanto più importanti saranno gli esempi realizzati e di cui si verrà a conoscenza.

La scelta di locazione, di non acquistare casa, presenta infatti vantaggi descrivibili e spendibili: velocità di appagamento, flessibilità, accesso a servizi altrimenti fuori budget per la maggior parte degli utenti, possibilità di abitare in contesti più centrali, oltre ovviamente all'assenza di spese di manutenzione straordinaria. Ma anche la possibilità di non immobilizzare capitale e poterlo investire diversamente, infatti, nei paesi con un basso livello di proprietà, anche se i patrimoni privati sono meno distribuiti e consistenti, i livelli di benessere e welfare restano elevati.

Tutti questi vantaggi vengono apprezzati dalla parte più giovane della domanda, i Millennials, e presumibilmente lo saranno maggiormente dalle Generazioni Z e Alpha, che abituati alle modalità di noleggio avranno minori difficoltà a preferire queste forme di abitare anche in Italia. Gli eventi del 2020 si sono concretizzati in un ambito già dinamico e l'accelerazione di questo anno e mezzo ha permesso alla rivoluzione culturale, destinata a cambiare il rapporto degli italiani con la casa, di rafforzarsi.

Dal lato dell'offerta è necessario un forte indirizzamento delle operazioni anche al di fuori del panorama milanese, ad oggi privilegiato. Quando si tratta di servizi nel comparto residenziale è ancora più importante che venga raggiunto il giusto equilibrio. Occorre che le *amenities* incontrino il favore del target user, ma al contempo è fondamentale calmierare l'impatto che queste funzioni accessorie avranno sulle spese condominiali e sulla gestione della struttura, con l'obiettivo di minimizzare i rischi legati alla gestione futura.

## Cap. 6 Nuove formule dell'abitare giovane: caratteristiche e benchmark internazionali

Cambiamenti demografici e nuove tendenze globali stanno determinando una variazione della tipologia di domanda del prodotto immobiliare residenziale, con particolare riferimento alla fetta proveniente dalla porzione di popolazione più giovane. Le principali evoluzioni in corso riguardano l'attenzione alle tematiche di sostenibilità e tecnologia e alle nuove abitudini quotidiane, quali il lavoro da remoto e l'e-commerce, la domanda focalizzata verso abitazioni di dimensioni ridotte data la variazione nella composizione dei nuclei famigliari e il progressivo aumento della domanda verso la locazione rispetto alla casa di proprietà, in particolare nei più grandi centri urbani. Le nuove forme dell'abitare giovane dovranno dunque essere studiate e costruite attorno a queste esigenze, al fine di riscuotere un maggiore livello di successo nell'ambito del collocamento dei futuri prodotti residenziali.

Già nello scorso decennio, Milano era stata pioniera di alcuni modelli di residenziale innovativo, che avevano determinato lo sviluppo di nuovi quartieri alle porte della città. Le attuali tendenze della domanda e i nuovi stili di vita richiedono di riportare alla luce quei modelli abitativi dotati di servizi e focalizzati sul benessere dei propri abitanti, rinnovandoli e allineandoli alle nuove abitudini della popolazione sempre più legate ai temi di sostenibilità, innovazione tecnologica e necessità di servizi di prossimità.

Ne sono esempio i quartieri di San Felice, Milano Due, Milano Tre e Malaspina. Il quartiere San Felice, ad esempio, è un quartiere residenziale commissionato sul finire degli anni Sessanta dai costruttori Bolchini agli architetti Luigi Caccia Dominioni e Vico Magistretti. Il quartiere era stato realizzato per soddisfare l'esigenza dei milanesi di fuggire dal caos cittadino; sorge su un territorio di circa 600 mila metri quadri, di cui circa 75 mila ad uso abitativo e oltre 420 mila destinati a giardini ed aree verdi e ospita circa otto mila abitanti. L'area è ubicata nella zona est di Milano, tra Segrate e Pioltello, ed è ben collegata sia dal punto di vista del trasporto privato che pubblico, permettendo di raggiungere il centro della città piuttosto rapidamente, anche grazie al prolungamento della linea metropolitana M4 che verrà realizzato nel corso dei prossimi anni. Il quartiere San Felice è dotato di servizi, attività commerciali e infrastrutture, realizzate per agevolare la vita quotidiana degli abitanti.

La casa dei giovani di domani deve rappresentare dunque l'evoluzione dei modelli abitativi esistenti, fonte di ispirazione nel percorso di innovazione residenziale, e deve essere pensata in relazione alle nuove esigenze dettate dai nuovi modi di vivere e alla necessità di adeguamento tecnologico e di allineamento alle sfide del green deal europeo per un futuro più sostenibile. I nuovi edifici dovranno essere infatti altamente efficienti dal punto di vista energetico e dotati di soluzioni tecnologiche che possano facilitare la fruizione dell'abitazione. I servizi offerti, tra gli altri, possono includere portineria, zona fitness, giardini ed aree esterne comuni, sale multifunzionali, sala destinata al coworking, armadietti per la consegna di pacchi, servizio di lavanderia, parcheggi per auto e biciclette, stazioni per la ricarica delle auto elettriche.

L'innovazione tecnologica, che sarà parte integrante di questi edifici, consentirà di prenotare i servizi tramite l'utilizzo di un'applicazione.

Dal punto di vista sociodemografico, la riduzione del tasso di natalità e le ritardate tempistiche per la creazione di una famiglia determinano un incremento del numero di nuclei familiari composti da una e due persone. A Milano e Roma oltre il 65 per cento delle famiglie è rappresentato da single e coppie, secondo i dati forniti dalle autorità statistiche delle due città. Tale struttura si pone in contrasto con l'attuale patrimonio immobiliare e determina un incremento della domanda di appartamenti più piccoli. Ad oggi, infatti, il mercato italiano offre principalmente appartamenti di grandi dimensioni (dimensione media pari a 88 metri quadrati a Milano e 102 metri quadrati a Roma) con servizi in dotazione delle singole abitazioni e non ad uso comune dell'intero condominio, spesso inefficienti, mostrandosi in una posizione di svantaggio rispetto ai principali Paesi europei, dove i nuovi modelli abitativi fanno già parte della vita quotidiana.

Un ulteriore elemento da considerare riguarda la convenienza tra l'acquisto e la locazione della propria abitazione, in particolare per le fasce d'età più giovani. Nel corso dell'ultimo decennio, la percentuale di popolazione in locazione è cresciuta in tutta Europa a causa della mutata convenienza economica, dei cambiamenti sociali e della progressiva urbanizzazione. Allo stesso tempo, regole più stringenti sui mutui hanno incrementato le barriere all'ingresso per l'acquisto della casa di proprietà, in particolare per i *first-time buyers*. Il valore del mutuo come percentuale del reddito disponibile è aumentato nella maggior parte delle città europee nel corso degli ultimi cinque anni (a Milano l'indice è pari a circa 104 per cento).

Come noto, la proprietà immobiliare in Italia è storicamente diffusa e saldamente in mano ai privati: secondo Eurostat circa il 75 per cento della popolazione italiana vive in una casa di proprietà, mentre il rapporto "Gli Immobili in Italia 2019" redatto dall'Agenzia delle Entrate riporta che su circa 35 milioni di unità residenziali censite, oltre il 90 per cento risulta posseduto da persone fisiche ma che solo il sei per cento dei proprietari di abitazioni ha un'età inferiore ai 35 anni. Si può affermare dunque che la percentuale di popolazione in affitto in Italia è pari al 25 per cento, valore in linea con la Spagna ma inferiore rispetto alla Germania (50 per cento) e alla Francia (36 per cento) ed in generale alla media europea (30 per cento).

Tuttavia, anche in Italia la percentuale di popolazione in locazione sta progressivamente aumentando, in particolare nelle grandi città e nelle fasce d'età fino ai 35 anni (passando dal 26,2 per cento al 34,4 per cento dal 2005 al 2020) e dai 35 ai 44 anni (cresciuta dal 19,9 per cento al 28,1 per cento dal 2005 al 2020). A Milano i contratti di locazione sono cresciuti di circa il 39 per cento dal 2015 al 2021, a fronte di una crescita delle famiglie di circa il cinque per cento.

La crescente domanda per immobili in locazione è confermata dal forte rincaro degli affitti: in Europa, il secondo trimestre del 2022 ha registrato un aumento medio dei canoni annui di circa il 10,5 per cento rispetto allo stesso periodo del 2021, mentre in Italia tale incremento è pari a circa il 4,65 per cento.

Ci si attende una ulteriore crescita della popolazione in affitto, soprattutto nelle grandi città che beneficiano di crescita demografica, in particolare nella fascia giovanile. A Milano, per esempio,

è previsto un incremento della popolazione complessiva di circa quaranta mila unità dal 2022 al 2030.

In questo contesto di mutate preferenze e tendenze, l'attuale offerta non è in linea con la domanda: il mercato offre infatti appartamenti di grandi dimensioni, senza servizi annessi, obsoleti dal punto di vista tecnologico e ambientale, gestiti da individui privati. Ci si può attendere dunque una crescita del segmento residenziale in locazione di immobili nuovi, come già avvenuto in altri mercati più maturi.

All'estero, operatori specializzati sono entrati in questo segmento tramite la creazione di nuovi immobili residenziali e piattaforme di sviluppo immobiliare e di gestione dedicate.

Gli immobili sono generalmente di nuova costruzione o recentemente ristrutturati, in linea con alti requisiti energetici, interamente dedicati alla locazione e ubicati in zone urbane e ben connesse.

Le unità residenziali sono differenziate in termini di grandezza al fine di incontrare le capacità di spesa dei diversi utenti e gli immobili sono dotati di una serie di spazi comuni come palestre condominiali, spazi per il coworking, aree per il gioco bimbi, spazi dedicati al parcheggio delle biciclette, portinerie e iniziative volte a creare una vera e propria comunità.

Questi modelli innovativi prevedono una gestione a trecentosessanta gradi di tutte le fasi del processo di locazione, che comprende la sottoscrizione dei contratti, le fasi di check-in e check-out, il supporto durante la permanenza nell'appartamento inclusa la gestione la manutenzione degli spazi comuni e privati e la messa a disposizione di servizi per gli inquilini (ad esempio, servizi di pulizia e cura della casa, organizzazione di eventi, ecc.). Queste attività possono essere gestite e prenotate attraverso applicazioni digitali che rendono più agevole la comunicazione tra gestore ed inquilino.

All'interno di questo modello innovativo di residenziale in locazione, vi sono, tra le altre, due principali tipologie di abitare: coliving e multifamily. Ciò che differenzia maggiormente le due tipologie di residenziale è il livello di servizi offerti, la durata contrattuale e il principale target di clientela.

Il coliving è un modello immobiliare che propone la locazione di abitazioni in strutture con un alto livello di servizi comuni e dunque basato sul concetto di condivisione e di comunità. Il coliving può essere inteso sia come condivisione di uno stesso appartamento tra più persone, sia come struttura che offre appartamenti di dimensioni ridotte con servizi condivisi all'interno del medesimo edificio. La novità consiste nell'evoluzione della gestione dell'immobile, svolta da operatori specializzati e non da privati, e nella disposizione e fruizione degli spazi condivisi. Gli spazi abitativi di queste strutture sono progettati in modo efficiente per ospitare persone che hanno stili di vita, interessi e passioni simili e compatibili. Alcune realtà di coliving offrono spazi di coworking per le persone che scelgono di lavorare da casa, oltre a un'ampia varietà di aree comuni che possono tradursi in palestre, piscine, portinerie, bar/caffetterie, spazi all'aperto e servizi su richiesta declinati in pulizia giornaliera. Le formule contrattuali che permettono opzioni *all inclusive* possono comprendere, oltre alla locazione dell'alloggio, anche le utenze domestiche e la manutenzione della struttura, offrendo un importante valore aggiunto agli inquilini, che

dispongono quindi di più tempo da dedicare al lavoro e alla vita sociale. Il coliving è principalmente dedicato a giovani professionisti e chiunque cerca una soluzione abitativa veloce e ricca di servizi, con un'età mediamente inferiore ai 40 anni che decidano di vivere in un contesto dotato di tutti i *comfort*. Questo modello trae principalmente forza dal cambiamento dello stile di vita personale e professionale della nuova generazione: i giovani professionisti girano il mondo, lavorano per aziende o autonomamente, viaggiano frequentemente e si muovono "leggeri". Questa assenza di legame con luoghi ma anche con oggetti permette di pensare una nuova offerta residenziale organizzata su dimensioni ridotte e spazi condivisi.

Il multifamily è una classe di investimento del settore residenziale che propone appartamenti in locazione destinati principalmente a famiglie con figli e coppie di diverse fasce d'età. Tale categoria rappresenta l'evoluzione di quelli che tradizionalmente erano immobili interamente locati di proprietà dei grandi enti previdenziali, banche e assicurazioni. Questi appartamenti sono generalmente caratterizzati da un livello di servizi minore rispetto a quanto presente nel coliving. Anche gli appartamenti nell'ambito del multifamily prevedono una gestione professionale ed innovativa dell'immobile. Dall'analisi dei principali benchmark internazionali, la percentuale di aree comuni nel multifamily, divisa tra servizi ed aree di supporto, è inferiore rispetto al coliving.

Il mercato del residenziale in locazione in Italia, secondo gli operatori immobiliari specializzati, presenta attese di crescita in termini di domanda, a fronte di pochissimi esempi di offerta di piattaforme di questo tipo, come per esempio la Flat Tower a Parco Vittoria nella zona di Milano-Portello. Poiché l'offerta in Italia è attualmente limitata, si riportano nei paragrafi seguenti casi studio di operatori esteri: due anglosassoni nell'ambito del multifamily e un esempio spagnolo nel settore del coliving.

## Case study: Get Living

Get Living è tra i più grandi operatori di *build-to-rent* nel Regno Unito, le cui attività sono focalizzate principalmente sull'offerta e la gestione di complessi residenziali *multifamily*. Fondata nel 2013, Get Living opera come piattaforma integrata nello sviluppo e gestione di immobili residenziali nel lungo termine. Attualmente detiene circa 3.100 unità in locazione tra Londra e Manchester, con una pipeline di sviluppo di circa 7.700 unità a Glasgow e Leeds. La piattaforma possiede direttamente gli immobili ed offre la possibilità di locare monolocali e appartamenti da una a tre camere. Gli appartamenti sono arredati, con possibilità di personalizzazione a seconda delle preferenze degli inquilini. I locatari possono usufruire inoltre della Get Living Resident App per comunicare tra loro e fare specifiche richieste di manutenzione e di amministrazione. I principali servizi offerti sono spazi comuni, da utilizzare per lezioni di yoga, coworking, sale giochi, giardini, posti auto e biciclette. Tutti gli edifici si prestano inoltre all'accoglienza dei propri animali domestici.

East Village, uno degli sviluppi residenziali gestito da Get Living, è ubicato nella zona est di Londra, nel quartiere di Stratford; originariamente utilizzato come villaggio olimpico per gli atleti durante le Olimpiadi di Londra nel 2012, è stato successivamente trasformato in un complesso residenziale in locazione. Conta attualmente circa 2.440 abitazioni, costituite da studi, monolocali

e appartamenti con al massimo quattro camere da letto, con un tasso di occupazione superiore al 95 per cento. Il canone di locazione è compreso tra circa 1.270 e 5.000 euro al mese a seconda della tipologia di abitazione scelta. East Village è strategicamente collegato con le stazioni di Stratford e Stratford International e gode della presenza di numerosi mezzi di trasporto che portano velocemente dentro e fuori Londra. L'area è circondata da parchi, oltre che da bar, ristoranti e negozi.

East Village - London   UK		
	Proprietà/sviluppatore/gestore	Get Living
	Ubicazione	Stratford - Londra
	Numero appartamenti	ca. 2.440 + ca. 1.380 in costruzione
	Status	Operativo dal 2013
	Tipologia unità (arredate e/o personalizzabili)	▪ Studio
		▪ Monolocale
		▪ Bilocale
▪ Trilocale		
Canone locazione	1.090-4.300 €/mese (1.270-5.000 €/mese)	

## Case study: Fizzy Living

Fizzy Living è una società immobiliare con sede a Londra lanciata nel 2012 da Thames Valley Housing con l'obiettivo di fornire alloggi e servizi di qualità destinati a un target giovanile compreso tra i 18 e i 40 anni di età. Si tratta di un esempio di multifamily il cui modello gestionale è basato sulla riscossione di canoni di locazione che vadano a coprire le spese di gestione, i costi di servizio e di manutenzione, oltre che un'ampia gamma di servizi residenziali studiati su misura per gli inquilini; tra questi la connessione a internet veloce, un portale per la prenotazione degli appartamenti, servizi di lavanderia, servizi di noleggio mobili, depositi per biciclette e altro ancora.

Nel dicembre 2021 Greystar, uno dei più grandi operatori immobiliari nel settore del residenziale in locazione, ha acquistato Fizzy Living assumendo la gestione di circa mille appartamenti già operativi ed accogliendo i trenta dipendenti della società. Attualmente il portafoglio di Fizzy Living conta otto proprietà ubicate in posizioni strategiche nella città di Londra.

Fizzy East 16 è un complesso residenziale composto da 292 appartamenti in locazione, con un tasso di occupazione superiore al 95 per cento, ubicato in prossimità della stazione di Canning Town, servito anche dalla Dlr, linea della metropolitana leggera che collega i Docklands al centro cittadino. Tra i servizi pensati per gli inquilini si evidenziano un terrazzo, una sala dedicata allo yoga, spazi destinati al lavoro, una sala giochi e molto altro. La fruizione dei servizi e la gestione dei canoni di locazione è semplificata dalla Fizzy App, disponibile per comunicare con i propri vicini e per segnalare eventuali guasti e necessità di riparazioni. Presso Fizzy East 16 gli appartamenti sono locati sia interamente arredati, sia da arredare. Le dimensioni variano da 35-

40 metri quadri per gli studi fino a circa 100 metri quadri per gli appartamenti dotati di tre camere da letto; i canoni di locazione variano da 1.700 €/mese per lo studio fino a circa 3.400 €/mese per un intero appartamento, a seconda della disponibilità.


Fizzy East16 - London   UK		
	Proprietà/sviluppatore/gestore	Fizzy Living
	Ubicazione	Canning Town - Londra
	Numero appartamenti	292
	Status	Operativo dal 2021
	Tipologia unità (arredate e/o personalizzabili)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Studio</li> <li>▪ Monolocale</li> <li>▪ Bilocale</li> <li>▪ Trilocale</li> </ul>
	Canone locazione	1.450-2.800 £/mese (1.700-3.400 €/mese)

## Case study: Urban Campus

Nell'ambito del coliving, Urban Campus rappresenta una delle realtà emergenti più innovative. Si tratta di una società con sede a Parigi ma attualmente operativa solo in Spagna, focalizzata nella progettazione e gestione di spazi incentrati sulle community di coliving e coworking e sull'offerta di servizi, attività ed eventi. Urban Campus in Spagna ha in gestione due edifici di coliving già operativi a Madrid per un totale di 120 posti letto, e in pipeline tre immobili in fase di apertura (due a Madrid e uno a Valencia). Sono previste inoltre aperture in Francia, in particolare a Lille e a Parigi. Il target di clientela di Urban Campus è rappresentato principalmente da studenti e giovani professionisti interessati a un servizio di locazione *all inclusive*: il canone previsto include infatti le spese di pulizia, i costi di manutenzione, la connessione a internet e l'abbonamento a Netflix. Urban Campus coniuga perfettamente il concetto di privacy a quello di community: dispone infatti di aree private associate a spazi comuni, dedicati principalmente al coworking, alla palestra, all'area barbecue e molto altro.

L'immobile Malasaña a Madrid, operativo dal 2019, offre la possibilità di scegliere tra una camera, uno studio e un appartamento standard, completamente arredati. La camera è dotata di un bagno privato e di una cucina condivisa; lo studio e l'appartamento standard sono invece dotati di bagno e cucina ad uso esclusivo. Il canone di locazione varia da 925 a 1.550 euro al mese a seconda dell'alloggio selezionato. Malasaña coliving è dotato di oltre trecento metri quadrati di aree comuni, con spazi dedicati al coworking, area fitness, terrazza con postazioni per il barbecue, zona relax, spazio per eventi e sala cinema. L'immobile è ubicato nell'omonimo quartiere, in centro a Madrid, nelle vicinanze della Gran Via, in un'area ricca di ristoranti, negozi e bar, tra le più popolari per la vita notturna e dunque ideale per il target di clientela identificato.



Malasaña - Madrid   Spagna		
	Proprietà/sviluppatore/gestore	Urban Campus
	Ubicazione	Malasaña - Madrid
	Numero appartamenti	N.a.
	Status	Operativo dal 2019
	Tipologia unità (arredate e/o personalizzabili)	▪ Camera
		▪ Studio
▪ Appartamento		
Canone locazione	925-1.550 €/mese	

## Cap. 7 Caso studio a Milano: Scalo di Porta Romana

Le tendenze che stanno interessando il settore immobiliare residenziale a livello globale si stanno riflettendo anche all'interno del mercato italiano. La propensione a preferire abitazioni in locazione risulta in aumento, mostrando un'inversione di tendenza in un mercato dove l'abitazione ha sempre rappresentato un bene rifugio per le famiglie. Questa scelta emerge in particolare nel comportamento delle fasce più giovani: l'Istat quantifica per il 2020 il 34,4 per cento della popolazione under 35 residente in abitazioni in locazione, quota in aumento di circa il quattordici per cento rispetto al 2010; tale tendenza sarà ulteriormente influenzata dai recenti avvenimenti globali quali l'incremento dei prezzi dell'energia, gli aumenti dei tassi di interesse sui mutui e la crescita inflattiva.

Il mercato milanese è fra i più ricettivi verso questa nuova tendenza, dove si è riscontrato un aumento generale dei prezzi delle unità abitative nel 2022 pari a circa il cinque per cento rispetto ai valori registrati nel 2017, senza un contestuale adeguamento dei salari che nello stesso periodo hanno visto una crescita solo dello 0,6 per cento. La città quindi, nei prossimi anni, verrà interessata da una pipeline di progetti residenziali in locazione sempre più fitta, localizzata sia in aree centrali sia in aree periferiche. Si stima che dal 2025 verranno immesse sul mercato più 2.500 nuove unità in locazione gestite da operatori professionali. Questo interesse è anche dovuto alla crescita demografica della città di Milano che negli ultimi dieci anni ha visto un incremento totale di popolazione di circa 44.500 unità, di cui 23 mila nella fascia 19-34 anni. Secondo le stime fornite dal Comune di Milano, la popolazione cittadina aumenterà di ulteriori 53.200 mila unità entro il 2030 e con circa cinquantamila abitanti in più nella fascia di popolazione al di sotto dei 35 anni; tale dato risulta ulteriormente significativo se paragonato alla demografia nazionale che entro il 2030 prevede una diminuzione di poco superiore al 2,5 per cento.

L'insieme di questi fattori ha portato a una crescita degli investimenti nel segmento residenziale da parte di operatori istituzionali, con orientamento principale verso prodotti "built to rent" e "student housing", che nel primo semestre 2022 hanno raggiunto un totale di circa 650 milioni di euro (circa il 10,5 per cento del totale degli investimenti), cifra record se paragonata agli investimenti dell'intero 2021 che sono stati di circa 800 milioni. Questi investimenti sono dovuti anche alla maggior resilienza del prodotto residenziale rispetto ad altre asset class tradizionali, soprattutto in termini di occupancy e tenuta dei valori. Gli investitori hanno quindi iniziato a investire su grandi aree che possano essere interessate da progetti di rigenerazione urbana, dove hanno previsto importanti componenti residenziali al fine di mitigare i rischi delle iniziative.






L'area di Porta Romana, situata nel quadrante sud-est di Milano, è da sempre una delle aree residenziali maggiormente attrattive per studenti universitari e giovani lavoratori, grazie alla prossimità dell'Università Bocconi e alla vicinanza al centro storico e al Central Business District, l'area del centro città dove sono ubicati più di 1,5 milioni di metri quadri di uffici, la cui estensione include anche la zona di Porta Nuova. L'area è stata oggetto, negli ultimi anni, di importanti interventi di rigenerazione urbana, fra i quali Symbiosis, Fondazione Prada e il nuovo Campus dell'Università Bocconi. La zona gode di un'ottima accessibilità grazie alla rete di mezzi pubblici che la interessano, tra cui la linea della metropolitana M3 che la collega direttamente con il centro città e numerose linee di tram e autobus.

La popolazione dell'area di Porta Romana<sup>3</sup> negli ultimi dieci anni ha avuto un incremento di poco inferiore rispetto alla città di Milano (la popolazione è cresciuta del due per cento, rispetto al 3,3 per cento del capoluogo lombardo); tuttavia si stima che entro il 2030 avrà un incremento della popolazione superiore del doppio rispetto a quello della città, pari a circa il nove per cento (contro il 3,8 per cento del comune). In particolare, l'area sarà interessata dagli incrementi delle fasce di popolazione universitaria 19-24 anni (crescita pari al 18,4 per cento) e della fascia di giovani lavoratori 25-34 anni (crescita pari al 16,9 per cento), oltre a nuclei familiari composti da due unità con una crescita del 7,9 per cento (rispetto al 5,9 per cento della città di Milano) e ai single con una crescita del 6,6 per cento (contro il 3,7 per cento del capoluogo).






---

<sup>3</sup> All'interno di questa area sono stati inclusi i seguenti Nuclei di identità locale (NIL): Morivione; Porta Vigentina - Porta Lodovica; Porta Romana; Scalo Romana e Umbria - Molise - Calvairete

## Andamenti e previsioni popolazione al 2030 per fasce d'età - Milano e Zona Porta Romana

Milan Overall						Scalo Romana Area				
Age Group	2011	2021	2030	Δ 21/11 #	Δ 30/21 #	2011	2021	2030	Δ 21/11 #	Δ 30/21 #
 < 18	210.693	217.770	237.139	7.077	19.369	10.839	11.186	13.413	347	2.227
 19-24	65.887	76.585	87.547	10.698	10.962	3.446	3.900	4.618	454	718
 25-34	157.905	172.117	191.915	14.212	19.798	9.259	9.687	11.327	428	1.640
 35-64	590.210	608.036	599.096	17.826	-8.940	31.765	32.113	33.594	348	1.481
 > 65	317.135	311.777	323.810	-5.358	12.033	15.743	15.594	16.072	-149	478
<b>Total</b>	<b>1.341.830</b>	<b>1.386.285</b>	<b>1.439.507</b>	<b>44.455</b>	<b>53.222</b>	<b>71.052</b>	<b>72.480</b>	<b>79.024</b>	<b>1.428</b>	<b>6.544</b>

Milan Overall						Scalo Romana Area				
Age Group	2011	2021	2030	Δ 21/11 %	Δ 30/21 %	2011	2021	2030	Δ 21/11 %	Δ 30/21 %
 < 18	15,7%	15,7%	16,5%	3,4%	8,9%	15,3%	15,4%	17,0%	3,2%	19,9%
 19-24	4,9%	5,5%	6,1%	16,2%	14,3%	4,8%	5,4%	5,8%	13,2%	18,4%
 25-34	11,8%	12,4%	13,3%	9,0%	11,5%	13,0%	13,4%	14,3%	4,6%	16,9%
 35-64	44,0%	43,9%	41,6%	3,0%	-1,5%	44,7%	44,3%	42,5%	1,1%	4,6%
 > 65	23,6%	22,5%	22,5%	-1,7%	3,9%	22,2%	21,5%	20,3%	-0,9%	3,1%
<b>Total</b>				<b>3,3%</b>	<b>3,8%</b>				<b>2,0%</b>	<b>9,0%</b>

Fonte: elaborazione Coima su fonte dati Sistema Statistico Integrato Comune di Milano

L'area di Porta Romana, quindi, data l'ottima posizione e i collegamenti con il centro città e la futura crescita demografica concentrata soprattutto sulle fasce più giovani, ha visto negli ultimi anni sorgere numerosi progetti destinati all'abitazione, con un orientamento principale alle residenze in vendita e allo student housing.

Uno tra i progetti che daranno un ulteriore impulso al quartiere di Porta Romana è la rigenerazione urbana dell'omonimo scalo. Si tratta di uno dei sette scali ferroviari<sup>4</sup> dismessi della città di Milano individuati dall'Accordo di Programma, volto alla trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana, approvato dalla Regione Lombardia nell'agosto 2017. I sette scali ferroviari si trovano in posizione strategica all'interno della città e occupano circa un milione e duecentomila metri quadri, di cui circa un milione risulta essere composto da aree attualmente dismesse, mentre i restanti duecentomila metri quadri sono aree strumentali ancora utilizzate dalla rete ferroviaria nazionale.

Lo Scalo di Porta Romana, il secondo fra i sette per dimensioni, è costituito da un lotto di circa 215 mila metri quadri di superficie, di cui 190 mila rappresentati da aree dismesse e la restante parte occupata dalla linea ferroviaria Milano-Mortara. Questa rimarrà in funzione anche

<sup>4</sup> Scalo di Porta Romana, Rogoredo, Lambrate, Greco Breda, Farini, Porta Genova e San Cristoforo

successivamente all'intervento della rigenerazione urbana, grazie a un riposizionamento dei binari rispetto alla collocazione attuale.

L'Accordo di Programma per la rigenerazione urbana dello scalo definisce le seguenti linee guida per lo sviluppo di un quartiere ad uso misto a forte connotazione residenziale:

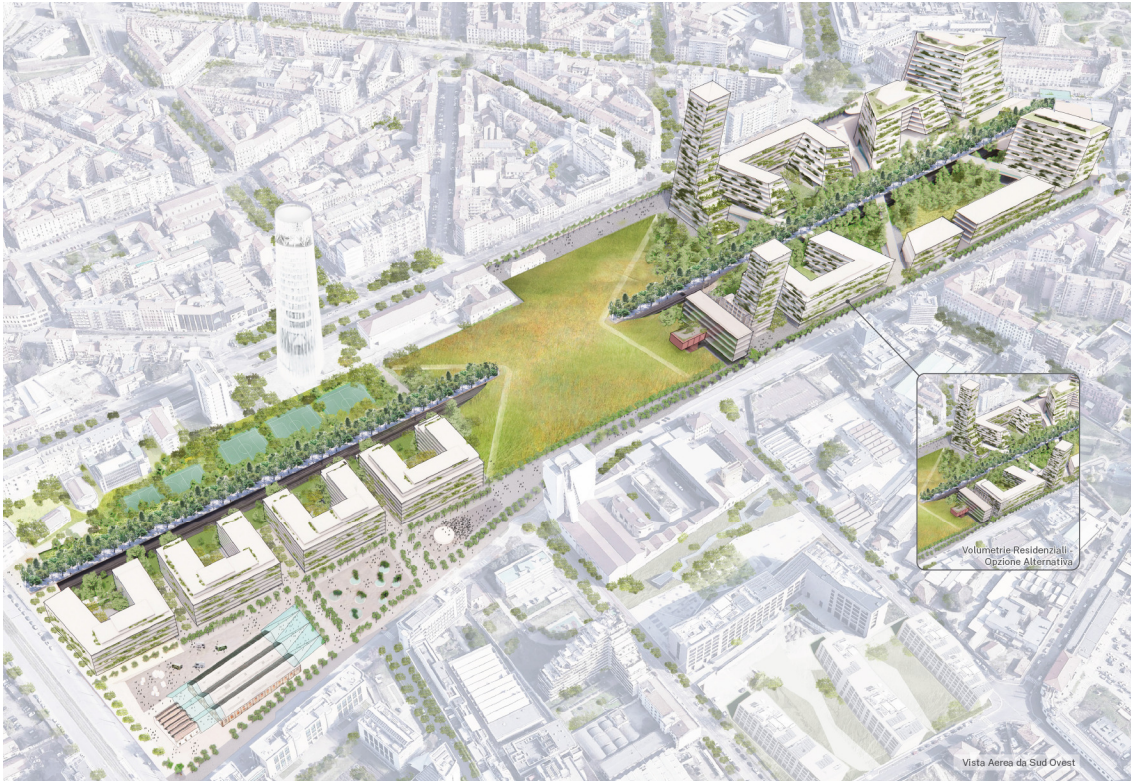
- Superficie edificabile massima consentita: 164.000 metri quadri, di cui:
  - Superficie non residenziale: minimo 30 per cento.
  - Edilizia residenziale sociale: minimo 34.850 metri quadri divisi in:
    - I. tipologia A (edilizia residenziale sociale in vendita o con patto di futura vendita): Superficie lorda di 25.570 metri quadri;
    - II. tipologia B (edilizia residenziale sociale in locazione): Superficie lorda di 4.000 metri quadri;
    - III. tipologia C (edilizia in locazione a canone sociale): Superficie lorda di 5.280 metri quadri.
  - Edilizia residenziale convenzionata: minimo 17.000 metri quadri.
- Almeno il 50 per cento del lotto dovrà costituire "area a verde attrezzato".

A valle dell'aggiudicazione della gara d'acquisto dello scalo, nel mese di dicembre 2020 è stato lanciato il concorso internazionale di architettura per la definizione del masterplan dello scalo. A gennaio del 2021 sono stati annunciati i sei team selezionati per la fase finale del concorso, aggiudicato nel mese di marzo 2021 al team Outcomist<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Team composto da Diller Scofidio + Renfro, PLP Architecture, Carlo Ratti Associati, Gross. Max, Nigel Dunnett Studio, Arup, Portland Design, Systematica, Studio Zoppini, Aecom, LAND, Artelia

## Masterplan dello Scalo di Porta Romana



Fonte: Outcomist

Il masterplan pubblico, che rappresenta le linee guida per lo sviluppo futuro dell'area, si compone di un grande parco centrale, che ha lo scopo di ricollegare due aree urbane separate dall'attività dello scalo per oltre un secolo, ricucire a scala urbana il nucleo centrale di Milano all'hinterland e favorire le connessioni pedonali e ciclabili dell'asse nord-sud.

Grazie a servizi diffusi, piazze, piani terra aperti al pubblico, aree verdi ed esercizi commerciali, l'area si configura come uno spazio fluido e vitale, prevede un mix funzionale diversificato e sinergico e una programmazione delle attività a "livello strada" volta a incoraggiare l'attivazione del tessuto urbano. Si alternano infatti aree commerciali e spazi socialmente inclusivi, in modo da invitare all'esplorazione casuale dell'area e favorire un senso di comunità. La grande caratterizzazione del quartiere di Porta Romana verrà replicata anche all'interno dello scalo con la presenza di ristoranti, bar e caffè.

La suddivisione delle superfici del masterplan sarà la seguente:

- Superficie non residenziale: 58.575 metri quadri (circa il 36 per cento), localizzata principalmente nella parte est del masterplan in prossimità della fermata M3 Lodi e di fronte alla Fondazione Prada;

- Edilizia residenziale pari a circa 53.575 metri quadri (33 per cento) e edilizia residenziale sociale pari a circa 22.280 metri quadri (quattordici per cento), collocate nelle porzioni centrali del masterplan e nella porzione ovest;
- Villaggio Olimpico (successivamente riconvertito in studentato): 29.570 metri quadri (diciotto per cento), situati nella porzione a ovest del masterplan.

La vocazione prevalente dello scalo sarà quindi residenziale, con circa il 64 per cento della Superficie lorda totale sviluppata sotto varie forme: locazione, vendita e studentati.

Alcune tendenze ricorrenti nel mercato residenziale, intercettabili trasversalmente all'interno di mercati più maturi come quelli americano e inglese, evidenziano da parte degli utilizzatori la richiesta di un prodotto che possa favorire il senso di comunità, che possa offrire servizi e amenities per i residenti, che sia dotato di elevata integrazione tecnologica ed elevata efficienza energetica, che sia costituito da abitazioni resilienti e flessibili.

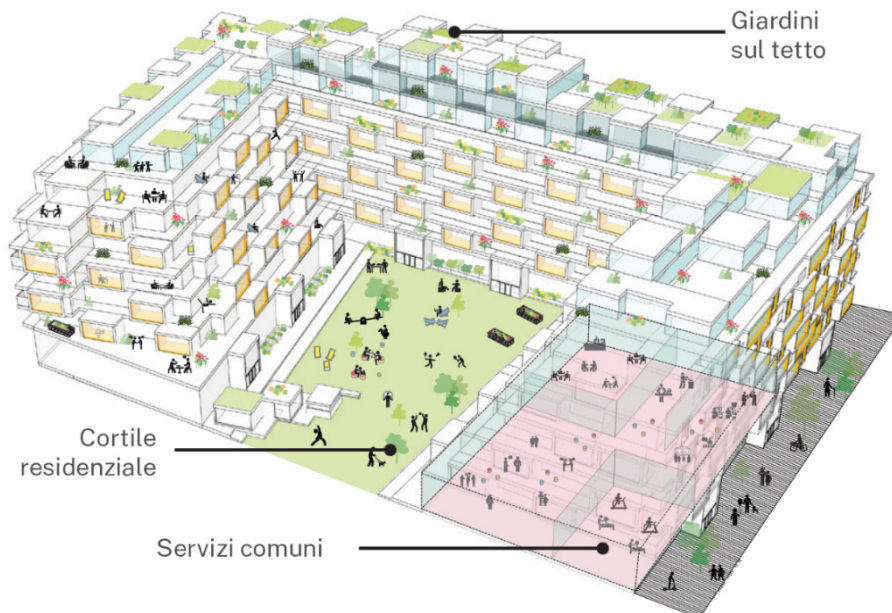
Questi trend, che nascono soprattutto dalle richieste dei millennials e della Generazione Z, sono stati amplificati dalle nuove esigenze post pandemiche. La richiesta di nuove abitazioni che favoriscano il senso di comunità, l'integrazione tecnologica e la flessibilità, risultano particolarmente attrattive dagli utenti della Generazione Z. Le case dei giovani di domani vogliono dare una risposta a questa nuova domanda, sviluppando tali caratteristiche in fase di sviluppo immobiliare a partire dalla fase progettuale. Lo Scalo di Porta Romana si propone come esempio di integrazione di tali principi all'interno delle proprie componenti residenziali.

Il progetto porterà alla costruzione di un totale di circa mille nuove unità residenziali di cui trecento nelle componenti di edilizia convenzionata ed edilizia residenziale sociale, e altre settecento di edilizia residenziale libera. In aggiunta verranno sviluppati ulteriori 1.600 posti letto all'interno dello studentato che prenderà il posto del Villaggio Olimpico. In linea con le tendenze immobiliari, la componente residenziale prevederà un'ampia componente in locazione che possa rispondere alle nuove richieste del mercato. Lo sviluppo, le cui prime componenti verranno terminate per i Giochi Olimpici del 2026, vedrà il suo completamento entro il 2030, andando ad accogliere circa 2.200 nuovi abitanti sull'area e circa 1.600 studenti, per un totale di circa 3.800 nuovi utenti.

Nel nuovo sviluppo il senso di comunità viene favorito negli spazi del masterplan e poi all'interno dei cortili privati degli immobili residenziali, che collegandosi all'adiacente parco centrale creano uno spazio esterno privato, condivisibile e flessibile per i residenti. I cortili forniscono una serie di servizi per la comunità: aree giochi per bambini, zone per il tempo libero e padiglioni per servizi con attrezzature per cucinare all'aperto. Gli spazi verdi comuni si prolungano nei singoli immobili, trasformandosi in terrazze pensili per i residenti.

Il piano terra offre servizi comuni e amenities per i residenti, aperti direttamente sui cortili e sugli attraversamenti pedonali, creando uno spazio pubblico attivo e vivace. Tali spazi rispondono alle nuove tendenze e ai nuovi stili di vita personali e professionali delle nuove generazioni e costituiscono una nuova offerta residenziale organizzata intorno a singole unità di dimensioni ridotte, corredate da una serie di spazi comuni a disposizione dei residenti. Si passa quindi da un prodotto in cui l'unità immobiliare è fornita di tutte le amenities fruibili solo dal singolo a un prodotto in cui gli spazi individuali risultano ridotti e i servizi sono numerosi e comuni. Le amenities richieste dalla generazione dei millenials includono palestre, spazi polifunzionali per feste o eventi, lavanderia, locker room. A seguito degli eventi pandemici sono stati richiesti in particolare dalla Generazione Z spazi per il coworking e servizi pet-friendly.

### Scalo di Porta Romana: concept spazi comuni di un edificio residenziale tipo



Fonte: Outcomist

Nel progetto analizzato, le moderne tecnologie, integrate a diversi sistemi ad alta efficienza energetica, vengono sfruttate sia per agevolare i residenti e facilitare loro la gestione del proprio appartamento, sia per sviluppare e ottimizzare la vivibilità dell'area da parte dell'utente pubblico.

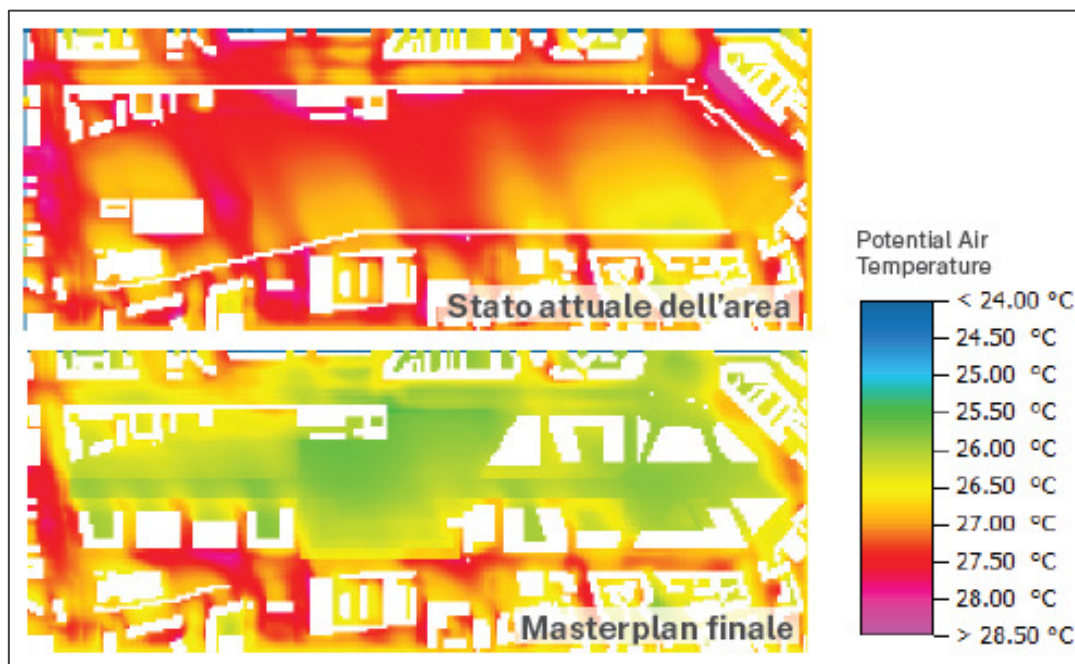
Le singole unità dovranno essere fornite di sistemi di domotica che garantiscono il controllo da remoto di tutti i sistemi dell'appartamento. Allo stesso modo, i servizi legati all'abitazione come i pagamenti dei canoni di locazione, le richieste di manutenzione e la prenotazione dei servizi dovranno essere implementati tramite piattaforme digitali. A scala di quartiere, lo sviluppo dello scalo premetterà poi un differente e ampio impiego della tecnologia. Gli utenti futuri, ad esempio,



avranno modo di sapere quali luoghi e servizi sono disponibili in tempo reale, avranno la possibilità di visualizzare i parcheggi liberi nelle varie aree o di mappare i servizi di sharing. Gli sportivi prima, e gli studenti poi, avranno la possibilità di prenotare i campi da gioco, organizzare tornei ed eventi. L'area dello Scalo di Porta Romana, inoltre, renderà pubblico un calendario degli eventi e delle attività in corso, mostrerà quali sono i luoghi più affollati e dove invece si potrà trovare un momento di relax.

Uno dei focus del progetto sarà l'efficienza energetica, volta a garantire le migliori prestazioni possibili: una corretta progettualità garantirà il raggiungimento di prestazioni elevate per ogni immobile e consentirà di raggiungere benefici ambientali e climatici attraverso il parco. La grande quantità e varietà di verde previsto si pone l'obiettivo di mitigare gli effetti delle isole di calore e migliorare il microclima locale con un intervento di sostenibilità ambientale e di riduzione dei consumi delle abitazioni.

### Scalo di Porta Romana: analisi della temperatura dell'area



Fonte: Outcomist

L'emergenza sanitaria ancora in corso ha in qualche modo trasformato gli spazi vissuti, creando nuove connessioni e ibridazioni. Con la diffusione dello smart working, per esempio, il confine tra spazio residenziale e spazio di lavoro si è fatto estremamente labile e flessibile. Le ultime generazioni appaiono particolarmente attente al tema dell'adattabilità degli spazi, privati come pubblici, affinché siano in grado di rispondere in maniera rapida e agevole al mutare delle esigenze personali e della collettività.

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (digitale, fotocopiatura o altro) senza autorizzazione scritta di Scenari Immobiliari.

Rapporto edito nel mese di settembre 2022.