

MICROLIVING

La casa diventa sempre più piccola

I nuovi sviluppi immobiliari si adeguano alla domanda di spazi abitativi ridotti per single, millennials o trasferte di lavoro

di Paola Dezza

► Pochi metri quadrati dotati di ogni comfort e curati nei minimi dettagli. Il nuovo filone immobiliare del microliving declina spazi piccoli da destinare a tutte quelle categorie che hanno necessità di un punto d'appoggio in città per lavoro, studio o per esigenze di turismo breve, coniugando design e buon gusto a costi che non siano proibitivi.

Di esempi in Europa ce ne sono molti, migliorativi rispetto alle case anguste ideate a Hong Kong e che assomigliano più alla cabina dello Shuttle che agli "studio" parigini.

Molti investitori puntano sul settore che basa la richiesta sulle esigenze delle nuove generazioni, che sempre più spesso vogliono vivere in affitto.

I micro appartamenti, con una metratura massima compresa fra i 30 e i 40 metri quadri di slp (superficie lorda di pavimento) stanno cominciando a prendere piede anche in Italia. «Le iniziative si concentrano soprattutto sul mercato milanese, ma sono già in progettazione nuovi sviluppi in altre importanti città italiane, soprattutto se sedi di importanti facoltà universitarie che attirano studenti da altre città e dall'estero» spiega Alessandro Ghisolfi, ufficio studi di Abitareco.

Secondo alcune indiscrezioni Investire Sgr avrebbe allo studio la realizzazione di un complesso con mini-appartamenti.

Ben più ampio è il segmento all'estero. «In Germania sono stati realizzati oltre 25 mila micro appartamenti - continua Ghisolfi -, e altre diverse migliaia sono in via di realizzazione per il 2018. Il governo federale tedesco ha approvato un piano di supporto per la realizzazione di questi edifici investendo oltre 120 milioni di euro negli ultimi due anni. Berlino, Francoforte, Amburgo sono le città nelle quali il mercato si sta sviluppando».

Molto spesso all'estero, in città come Londra, Amsterdam o Berlino, coloro che affittano queste abitazioni sono disposti a fare una sorta di scambio fra la metratura (molto più ridotta rispetto agli standard) con una loca-

lizzazione in un quartiere che offra servizi e infrastrutture. «E per questo che iniziative di questo genere progettate in aree troppo anonime ai margini delle città rischiano di diventare dei flop per gli investitori» conclude Ghisolfi. I costi vanno di pari passo con la zona, ma sono resi contenuti dalla metratura ridotta. «All'interno degli stessi edifici sono spesso progettati degli spazi di condivisione per coloro che vi abitano, dalle sale comuni dove lavorare, alla lavanderia, sino alla zona pranzo con cucina comune - sottolinea Ghisolfi -. Gli affitti sono regolamentati a volte attraverso accordi con le autorità comunali locali e, comunque, si attestano sempre a valori inferiori rispetto al costo di un affitto per una stanza singola in un range compreso fra il 25 e il 50%. In città come Berlino o Amsterdam gli affitti medi sono di 400 euro al mese e generano dei rendimenti lordi annui compresi fra il 4,5 e il 5,5%».

«In un mondo dove l'inquilino/proprietario è sempre più utente della casa, a partire dalla rivoluzione degli affitti brevi fino ai millennials che si spostano per motivi di lavoro o studio la casa ha finito per ridurre allo stretto necessario le sue dimensioni - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Oggi, secondo i dati Istat, una famiglia su tre è composta da una sola persona, che nel 2016 costituiscono il 31,6% per cento delle famiglie. Un dato che stravolge i consueti orientamenti del mercato residenziale italiano. La domanda nelle grandi città ricerca sempre di più spazi ristretti, compresi tra mono e bi-locali, specie nelle zone centrali».

Da New York a Seattle, fino a San Francisco, molti gli immobili che vanno dai 25 ai 37 metri quadri. E i mobili si adattano alla funzionalità richiesta. «Planair e Coima Image a Milano hanno realizzato svariati esempi di immobili di 30 mq, funzionali e con materiali innovativi ed elettrodomestici di classe A» dice Breglia.

Lo stock residenziale italiano resta lontano da queste dimensioni, ma la domanda si converte. A Milano le abitazioni fino a 50 mq scambiate nel 2017 hanno superato il 14% del totale. Seguono Torino e Napoli con il 13 e 17,1%. A Roma l'11% degli acquirenti ha scelto il monolocale.

◀ RIPRODUZIONE RISERVATA



Stoccolma. Il progetto Tellus towers

Le vendite del «piccolo»

Transazioni della tipologia nel terzo trim.2017

| | FINO A 50 MQ | % SUL TOTALE |
|---------|--------------|--------------|
| Roma | 638 | 9,2 |
| Milano | 986 | 18,3 |
| Torino | 363 | 13,2 |
| Napoli | 200 | 13,4 |
| Genova | 84 | 5,8 |
| Palermo | 108 | 9,4 |
| Bologna | 141 | 12,3 |
| Firenze | 139 | 12,1 |
| Totale | 2.659 | 12,4 |

FONTE: agenzia delle entrate

**Molti gli esempi in Europa da Berlino ad Amsterdam
In Italia le iniziative si concentrano per ora a Milano**

