



## PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E LOCATARI

L'analisi delle compravendite e delle locazioni realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel corso degli ultimi anni evidenzia risultati interessanti. "Alcune tendenze comparse con l'arrivo della pandemia sono ancora in atto, - afferma **Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - ma con un'intensità minore rispetto al 2020 e al 2021, altre invece sono tornate a livelli standard. Lo studio ha riguardato i semestri compresi tra il 2019 e il 2022 e in questa prima parte dell'anno l'analisi è stata condotta su 23.440 compravendite e 4.268 contratti di locazione.

Partendo dalle compravendite, il primo semestre dell'anno segnala a livello nazionale un **aumento della percentuale di acquisti per investimento (16,8%)**. Si tratta di una quota in crescita rispetto agli ultimi due anni ma che ancora non raggiunge i livelli del 2019, prima dell'arrivo della pandemia, quando si arrivava quasi al 18%. I tassi di investimento sono mediamente più alti nelle grandi città, con Napoli che guida la classifica con una forte presenza di investitori (34,9%). **Anche a Milano si registra un ritorno degli investitori**, nel 2022 si attestano al 23,2% sul totale delle compravendite in città, percentuale comunque inferiore a quelle che si registravano nel 2019. A livello nazionale **continua la crescita di compravendite di case vacanza**, siamo sopra il 7% mentre nel 2019 ci si fermava al 5-6%.

Il confronto con il 2019 evidenzia un'altra tendenza, **aumenta la percentuale di acquisti di abitazioni principali in comuni non capoluogo (35,9%) e nell'hinterland delle grandi città (26,9%)**, mentre diminuiscono gli acquisti in grandi città e capoluoghi. Si tratta di una tendenza iniziata con l'arrivo della pandemia, che ha raggiunto il suo apice nel 2021 quando l'acquisto in comuni non capoluogo aveva toccato il 37%, ma che in questa prima parte dell'anno ha visto un lieve ridimensionamento e una timida ripresa delle compravendite in grandi città. **A Milano attualmente il 54% dei residenti acquista in città, mentre nel 2019 la quota arrivava al 65,3%**. Di conseguenza aumentano i Milanesi che comprano nell'hinterland della città e soprattutto cresce la quota di coloro che decidono di comprare in comuni non capoluogo, questi ultimi nel 2019 si fermavano al 10% mentre in questo 2022 arrivano al 20,5%.

**In Italia diminuisce l'età media degli acquirenti**, i più attivi sul mercato sono infatti gli acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni che compongono il 31% del totale, mentre nel 2019 la maggior parte degli acquirenti aveva un'età compresa tra 35 e 44 anni. Tra le grandi città Bologna si piazza al primo posto per quanto riguarda gli acquisti da parte di under 34 (45,6%), al secondo posto **Milano, dove gli under 34 effettuano il 39,7% delle compravendite e l'età media degli acquirenti risulta in calo**.

**A livello nazionale si registra una progressiva crescita della percentuale di acquisti da parte di single**, che nel 2022 sfiora il 32%, mentre nel 68% dei casi a comprare sono famiglie. **A Milano la percentuale di acquisti da parte di single è ancora più alta e raggiunge il 45,6%**.

**Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta in Italia (34,9%)**, al secondo posto si piazzano le soluzioni indipendenti e semindipendenti che arrivano al 20,5%, quest'ultima quota è in crescita rispetto al 2019 ma è in contrazione rispetto al 2021 quando superava il 22%. Continua quindi l'apprezzamento per le soluzioni dotate di spazi esterni, ma per la prima volta da quando è





arrivata la pandemia si assiste ad un lieve rallentamento di questo fenomeno. **Situazione completamente diversa a Milano, dove la tipologia più acquistata è il bilocale (51,3%),** mentre al secondo posto si piazzano i trilocali.

**Da segnalare a livello nazionale una crescita costante della percentuale di compravendite di abitazioni in classe energetica A e B (6,8%),** anche se nel primo semestre del 2022 si assiste ad una lieve contrazione probabilmente dovuta ad una scarsa offerta di queste tipologie in seguito all'aumento delle vendite nei semestri precedenti.

**Il mercato degli affitti consacra il ritorno degli studenti e dei lavoratori trasfertisti,** che già nella seconda parte del 2021 avevano dato segnali di ripresa. In Italia nel primo semestre del 2022 il 25% degli affitti è stipulato da lavoratori trasfertisti, il 3,8% da studenti universitari e il 71,2% da persone che hanno scelto di vivere in affitto. Da segnalare che gli studenti universitari si muovono sul mercato principalmente nella seconda parte di ogni anno, nel secondo semestre del 2021 infatti componevano il 13,1% sul totale dei contratti stipulati, percentuale anche più alta di quella che si registrava nel 2019. **Stesse tendenze si evidenziano anche a Milano,** le quote però sono molto più alte rispetto alle medie registrate in Italia, nel capoluogo lombardo infatti il 45,6% degli affitti riguarda lavoratori trasfertisti e il 13,6% studenti universitari, questi ultimi nella seconda parte del 2021 arrivavano al 35,6%.

**In crescita l'utilizzo dei contratti a canone concordato e a carattere transitorio,** ma il contratto più utilizzato a livello nazionale rimane sempre quello a canone libero (45,8%). **Ancora più marcato l'utilizzo di contratti a canone libero a Milano dove si attesta al 72,6%,** in crescita i contratti a carattere transitorio (26,2%), mentre non si stipulano quasi mai contratti a canone concordato (1,2%). La tipologia più affittata è il bilocale, a livello nazionale si raggiunge il 40%, a Milano si arriva al 58%.

**In conclusione, le nostre analisi confermano il perdurare di alcune tendenze che erano emerse nei mesi successivi alla pandemia, ma la loro portata è più contenuta rispetto al recente passato,** con molti indicatori che sembrano riavvicinarsi ai valori del 2019. Saranno i prossimi semestri a dirci se questa inversione di tendenza riporterà il mercato ai valori standard, oppure se alcune nuove abitudini siano ormai diventate strutturali nel nostro mercato immobiliare”.

