

PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E VENDITORI

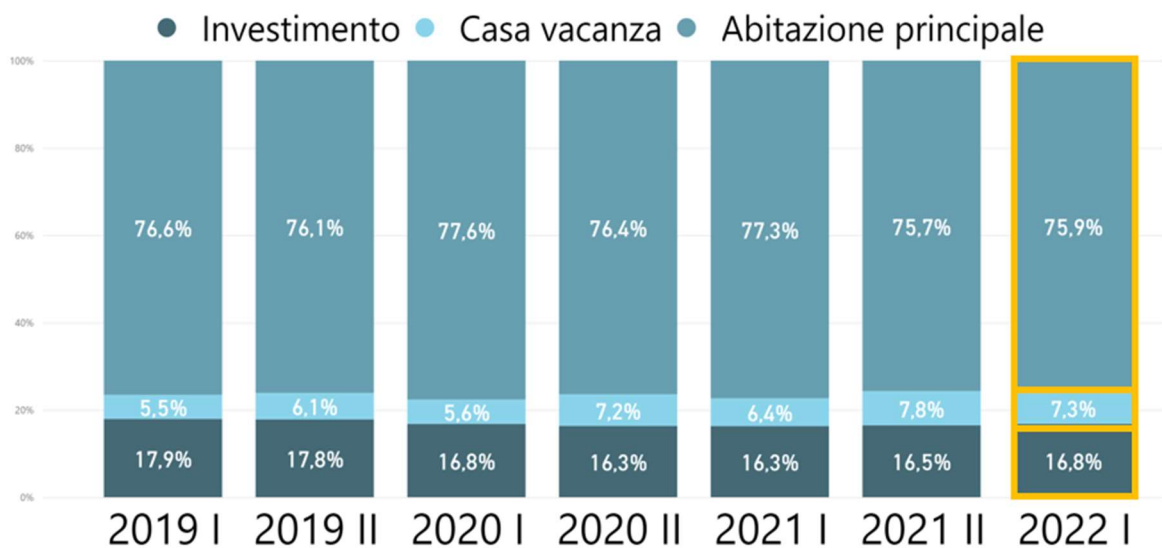
Tecnocasa: ritorno all'investimento e diminuzione dell'età media

Maggiore propensione a vendere per migliorare la qualità abitativa

L'analisi delle compravendite 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, 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.

Il primo semestre del 2022 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%.

Motivo acquisto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

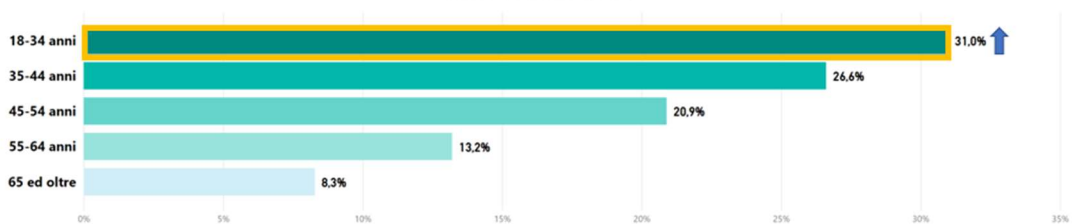
Il confronto con il 2019 evidenzia un'altra tendenza, **aumenta la percentuale di acquisti di abitazioni principali in comuni non capoluogo (35,9%) e nell'hinterland delle grandi città (26,9%)**, mentre diminuiscono gli acquisti in grandi città e capoluoghi. Si tratta di una tendenza iniziata con l'arrivo 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%.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

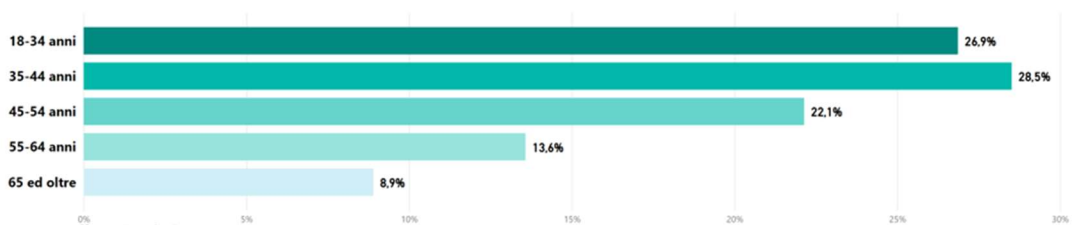
In Italia diminuisce l'età media degli acquirenti, i più attivi sul mercato sono infatti gli acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni che compongono il 31% del totale, mentre nel 2019 la maggior parte degli acquirenti aveva un'età compresa tra 35 e 44 anni. Tra le grandi città Bologna si piazza 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.**

Età degli acquirenti - Italia

I semestre 2022



I semestre 2019

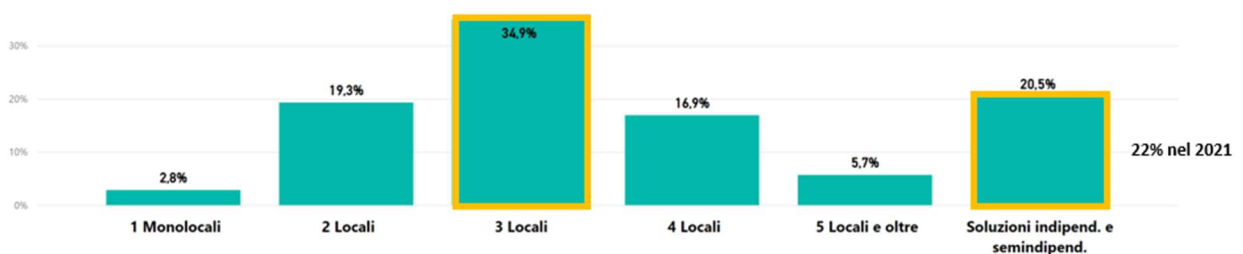


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.

Tipologie acquistate - Italia

I semestre 2022



I semestre 2019



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.

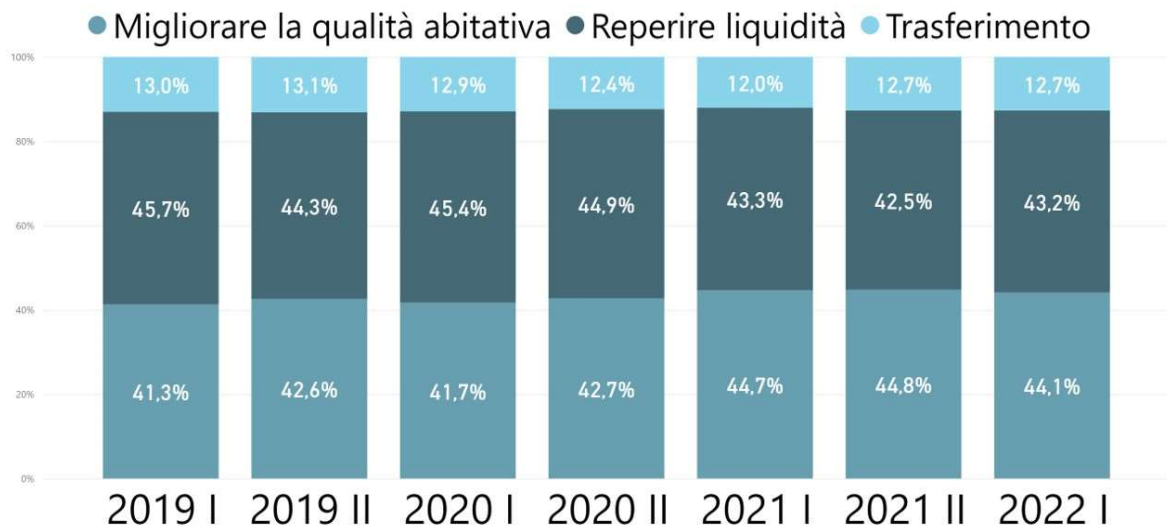
A livello nazionale si registra una progressiva crescita della percentuale di acquisti da parte di single, che nel 2022 sfiora il 32%, mentre nel 68% dei casi a comprare sono famiglie. A Milano la percentuale di acquisti da parte di single è ancora più alta e raggiunge il 45,6%.

L'analisi si conclude con i venditori e il motivo della vendita: nella prima parte del 2022 in Italia il 44,1% dei proprietari ha venduto per migliorare la qualità abitativa, il 43,2% per reperire liquidità e il 12,7% per trasferirsi in un altro quartiere o in un'altra città.

Negli ultimi semestri si evidenzia una maggiore propensione a vendere per migliorare la qualità abitativa, con percentuali che già a partire dal 2021 avevano superato la soglia del 44%, mentre nel 2019 si fermavano al 41-42%.

Con l'arrivo della pandemia e in seguito ai periodi di lockdown molti proprietari hanno deciso di vendere per comprare abitazioni più ampie o comunque più adatte alle proprie esigenze. Tendenza che prosegue anche nel 2022, seppur in lieve contrazione rispetto al 2021.

Motivo vendita - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa