

## FLUSSI MIGRATORI: TENDENZE ABITATIVE E COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NELLE GRANDI CITTA'

*A Bologna, Palermo, Verona e Roma aumentano i residenti che acquistano in città  
Sempre più milanesi preferiscono comprare fuori città*

Gli ultimi dati sulle compravendite immobiliari diramati dall'Agenzia delle Entrate hanno messo in evidenza che nel 2022 le compravendite dei comuni capoluogo sono aumentate del +5,5% rispetto allo stesso periodo del 2021, mentre nei comuni non capoluogo la crescita si è fermata al +4,3%. Rispetto al 2021 e al 2020, anni della pandemia, si registra quindi un'inversione di tendenza, in quegli anni infatti erano i comuni più piccoli a segnalare compravendite in maggiore crescita rispetto ai capoluoghi. Nel 2022 rallenta quindi la fuoriuscita di acquirenti dai capoluoghi verso i piccoli comuni, tendenza ancora presente ma meno accentuata rispetto al recente passato.

**I dati raccolti dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa e relativi al 2022, rispecchiano l'andamento appena descritto, con la crescita della percentuale di acquisti da parte di residenti che comprano in città (69,9%),** ma non ancora tornata ai livelli del 2019 quando ben il 74,4% degli acquirenti comprava nella città di residenza.

Di conseguenza nel 2022 la percentuale di acquisti nell'hinterland delle grandi città è in calo (20,2%), con il massimo che si era toccato nel 2021 arrivando al 22,5%. Anche in quest'ultimo caso, comunque, non si è ancora rientrati ai livelli del 2019 quando solo il 18,3% dei residenti in una grande città si spostava per acquistare nell'hinterland.

Dove comprano i residenti delle grandi città:	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Nella città di residenza	74,4%	68,9%	67,6%	69,9%
Nell'hinterland della città di residenza	18,3%	21,4%	22,5%	20,2%
In un altro capoluogo	2,1%	3,0%	2,9%	2,9%
In un comune non capoluogo	5,2%	6,7%	7,0%	7,0%

Guardando alle singole grandi città emerge come **Bologna, Palermo, Verona e Roma** abbiano messo a segno l'aumento più importante, dal 2021 al 2022, di compravendite nella stessa città che confermano così la loro attrattività. Tra queste vale la pena sottolineare come Bologna, Palermo e Verona vedono questa percentuale in crescita dal 2019, superando quanto registrato all'epoca.

Dove comprano i Bolognesi:	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
A Bologna	42,2%	33,6%	34,0%	44,3%
Nell'hinterland di Bologna	48,1%	50,4%	53,6%	39,2%
In un altro capoluogo	1,5%	4,4%	5,2%	6,2%
In un comune non capoluogo	8,1%	11,5%	7,2%	10,3%

Bologna vede un interessante balzo in avanti dal 2021 al 2022 di chi compra in città (dal 34% al 44,3%) confermando quindi l'attrattività della città nell'ultimo anno ma anche rispetto al 2019 quando era al 42,2%. Rispetto sempre al 2019 si nota, seppur con percentuali decisamente inferiori interessante salto di chi ha comprato in un altro capoluogo (da 1,5% a 6,2%).

A Palermo e a Verona c'è un salto interessante dal 2021 al 2022 rispettivamente da 89,6% a 96,5% e da 73,8% a 86,3% di residenti che acquistano in città.

<b>Dove comprano i Palermitani</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Palermo	90,3%	87,8%	89,6%	96,5%
Nell'hinterland di Palermo	9,3%	9,4%	9,1%	2,5%
In un altro capoluogo	0,4%	1,3%	0,6%	0,0%
In un comune non capoluogo	0,0%	1,6%	0,6%	1,0%

<b>Dove comprano i Veronesi</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Verona	72,1%	62,8%	73,8%	86,3%
Nell'hinterland di Verona	23,8%	29,8%	21,5%	11,0%
In un altro capoluogo	1,6%	1,7%	0,0%	0,0%
In un comune non capoluogo	2,5%	5,8%	4,6%	2,7%

Fanno eccezione Roma, Torino e Genova che, pur registrando una crescita di residenti che comprano in città dal 2021 al 2022, non hanno raggiunto i livelli del 2019. Rimane sostanzialmente invariata, rispetto al 2021, la percentuale di Romani che compra in altri capoluoghi (6,4%) ma in aumento rispetto al 2019.

<b>Dove comprano i Romani:</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Roma	80,4%	75,1%	72,1%	76,0%
Nell'hinterland di Roma	7,6%	8,0%	9,9%	8,2%
In un altro capoluogo	2,4%	5,8%	6,0%	6,4%
In un comune non capoluogo	9,6%	11,1%	12,1%	9,4%

**A Torino invece balza all'occhio la percentuale in crescita di residenti che dal 2019 al 2022 ha acquistato nell'hinterland.** La motivazione è la ricerca di una qualità di vita e abitativa migliore che giustifica lo spostamento verso cittadine in provincia. Tra i comuni più gettonati dell'hinterland di Torino da segnalare Moncalieri, Grugliasco e Venaria Reale, ma anche altri comuni come ad esempio Alpignano, Nichelino e Rivoli.

Da vedere nei prossimi mesi quanto il capoluogo piemontese riuscirà a mantenere l'attrattività che ha messo in luce nell'ultimo anno.

<b>Dove comprano i Torinesi:</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Torino	72,7%	64,3%	60,6%	63,6%
Nell'hinterland di Torino	24,5%	32,6%	35,5%	32,8%
In un altro capoluogo	1,2%	0,4%	0,7%	1,2%
In un comune non capoluogo	1,6%	2,7%	3,2%	2,4%

Un discorso a parte merita Genova che segnala un forte aumento rispetto al 2019 e al 2021 di chi ha acquistato nell'hinterland giustificato dalla presenza di molte località di mare che post Covid hanno attratto la richiesta di chi ha voluto acquistare anche l'abitazione principale.

<b>Dove comprano i Genovesi</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Genova	92,2%	86,3%	84,8%	87,2%
Nell'hinterland di Genova	3,9%	8,9%	4,8%	10,1%
In un altro capoluogo	0,8%	1,6%	3,8%	0,9%
In un comune non capoluogo	3,1%	3,2%	6,7%	1,8%

Se si guarda il salto di percentuale di chi ha comprato nell'hinterland dal 2019 al 2022 vale la pena sottolineare anche quello registrato nell'hinterland di Napoli che passa dal 16% al 21,3%. In discreto calo i residenti che hanno acquistato in città: passano dal 75,4% del 2019 al 68,3% del 2022.

<b>Dove comprano i Napoletani:</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Napoli	75,4%	75,2%	68,2%	68,3%
Nell'hinterland di Napoli	16,0%	16,2%	23,0%	21,3%
In un altro capoluogo	3,4%	3,6%	2,6%	2,0%
In un comune non capoluogo	5,1%	5,0%	6,2%	8,4%

**Milano è la città che registra un calo della percentuale di chi acquista in città nel 2022 rispetto al 2021 ma anche al 2019, quindi un calo progressivo.** I residenti hanno preferito comprare rispettivamente in un altro comune o nell'hinterland delle grandi città. Le motivazioni possono essere diverse. A Milano incide sicuramente la presenza di prezzi elevati che stanno spingendo gli acquisti in altri comuni (19,6% in aumento dal 10,6% del 2019). Si tratta spesso di Milanesi che comprano in piccoli comuni delle province adiacenti come, ad esempio, le province di Monza, Cremona, Varese, Pavia, Bergamo e Como. In lieve calo la percentuale di acquisti nell'hinterland di Milano (23,6%), quota che rimane comunque alta rispetto al 21,2% che si registrava nel 2019, prima dell'arrivo della pandemia e determinata anche al continuo aumento dei prezzi del capoluogo lombardo.

<b>Dove comprano i Milanesi:</b>	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2020</b>	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2022</b>
A Milano	65,0%	58,4%	57,2%	53,1%
Nell'hinterland di Milano	21,2%	22,9%	24,2%	23,6%
In un altro capoluogo	3,7%	4,5%	4,8%	3,6%
In un comune non capoluogo	10,1%	14,2%	13,8%	19,6%

*Nota metodologica: l'analisi dei flussi è stata condotta prendendo in considerazione solo acquisti di abitazioni principali, le statistiche non conteggiano quindi compravendite realizzate per investimento e case vacanza.*

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**