

LOCAZIONI IMMOBILIARI E TENDENZE ABITATIVE

Tecnocasa: aumentano le percentuali di inquilini che arrivano da fuori città

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato i contratti di locazione stipulati attraverso le proprie agenzie con l'obiettivo di monitorare, nel corso degli ultimi quattro anni, la provenienza degli inquilini delle grandi città.

Nel 2022 e nel 2021 la maggior parte degli inquilini che ha affittato in città era già residente nello stesso comune (65%), nel 15-16% dei casi arrivava da piccoli comuni di provincia, il 10% proveniva dall'hinterland della città e il 9% da altri capoluoghi. Nel 2020, a causa del Covid, le proporzioni erano diverse, con un generale ribasso delle percentuali di inquilini in arrivo da fuori città (si era scesi al 22% circa).

Infine, confrontando i dati del 2022 con quelli del 2019, è interessante notare come siano aumentate le percentuali di inquilini che arrivano da fuori città. I dati evidenziano, quindi, che i flussi di inquilini in entrata nelle grandi città italiane sono aumentati anche rispetto al periodo pre-Covid, arrivando a proporzioni che non si erano mai raggiunte negli ultimi anni: nel 2019 il 28,3% dei contratti era stipulato da inquilini provenienti da fuori città, nel 2022 si è saliti al 34,7%.

Da dove arrivano gli inquilini delle grandi città	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Dalla città di residenza	71,7%	77,6%	65,1%	65,3%
Dall'hinterland della città di residenza	8,8%	7,4%	10,0%	10,1%
Da un altro capoluogo	9,2%	6,0%	9,2%	9,3%
Da un comune non capoluogo	10,3%	9,0%	15,7%	15,4%

A **Bologna** il numero totale di stipule di contratti di locazione è molto basso, è raro trovare appartamenti in affitto e nell'80% dei casi ad affittare sono lavoratori trasfertisti e studenti universitari. Risulta normale quindi che nel 2022 il 30% dei nuovi inquilini sia arrivato da altri capoluoghi italiani e il 38% da piccoli comuni di altre province italiane. Solo il 27% degli affitti ha riguardato persone già residenti a Bologna e si tratta del dato più basso tra quelli rilevati in tutte le grandi città italiane. Anche nel 2021 era bassa la percentuale di Bolognesi che affittavano a Bologna (45,8%), ma il dato si è acuitizzato ulteriormente nel 2022.

Da dove arrivano gli inquilini - BOLOGNA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Bologna	56,7%	69,4%	45,8%	26,9%
Dall'hinterland di Bologna	13,3%	8,3%	16,7%	3,8%
Da un altro capoluogo	6,7%	16,7%	20,8%	30,8%
Da un comune non capoluogo	23,3%	5,6%	16,7%	38,5%

Situazione difficile anche a **Milano**, il capoluogo lombardo infatti evidenzia un'offerta scarsa di appartamenti in affitto e nel 65% dei casi i contratti sono stipulati da lavoratori trasfertisti e studenti. Nel 2022 solo il 56,4% dei nuovi inquilini era già residente a Milano, mentre nel 43,6% dei casi si trattava di persone in arrivo da fuori città, in particolare da altre province e da altri capoluoghi. Nel 2021 questi dati erano ancora più accentuati, con solo il 48,9% di inquilini già residenti in città e ben

il 51,1% di nuovi inquilini in arrivo da fuori. Situazioni più equilibrate si registravano nel 2020 e nel 2019, quando i nuovi inquilini già residenti a Milano si attestavano tra il 60-70%, mentre quelli in arrivo da fuori città si fermavano al 30-40%.

Da dove arrivano gli inquilini - MILANO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Milano	61,8%	69,2%	48,9%	56,4%
Dall'hinterland di Milano	3,0%	5,1%	6,3%	2,6%
Da un altro capoluogo	20,6%	8,5%	18,4%	14,5%
Da un comune non capoluogo	14,5%	17,1%	26,4%	26,5%

Discorso simile per **Firenze**, altra città in cui l'offerta di immobili in affitto è molto bassa e le richieste provengono soprattutto da lavoratori trasfertisti e studenti. Nel capoluogo toscano, nel 2022, il 60% degli affitti ha riguardato persone già residenti in città, mentre nel 40% dei casi si è trattato di inquilini in arrivo da fuori Firenze, in particolare da altri capoluoghi e da altre province. Anche in questo caso nel corso degli anni la quota di inquilini già residenti è diminuita (ad eccezione del 2020 causa Covid), mentre è cresciuta la percentuale di stipule da parte di persone in arrivo da fuori città.

Da dove arrivano gli inquilini - FIRENZE	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Firenze	65,6%	71,4%	57,4%	59,6%
Dall'hinterland di Firenze	15,6%	17,9%	9,8%	5,3%
Da un altro capoluogo	15,6%	10,7%	13,1%	15,8%
Da un comune non capoluogo	3,1%	0,0%	19,7%	19,3%

Anche a **Verona** nel 2022 è aumentata la percentuale di inquilini in arrivo da fuori città, ben il 55% contro il 43% del 2019. Il 46% degli inquilini, infatti, è composto da lavoratori e studenti universitari. Nel 2020, causa Covid, la quota di contratti stipulati da persone in arrivo da fuori città era scesa addirittura al 28%.

Da dove arrivano gli inquilini - VERONA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Verona	57,4%	72,0%	50,7%	44,8%
Dall'hinterland di Verona	14,7%	9,3%	17,9%	31,3%
Da un altro capoluogo	13,2%	12,0%	11,9%	10,4%
Da un comune non capoluogo	14,7%	6,7%	19,4%	13,4%

A **Torino** nel 2022 il 54% degli affitti è stato stipulato da residenti, il 46% da persone in arrivo da fuori città. Anche a Torino il 2022 è l'anno in cui si registra la percentuale più alta di affitti da parte di persone in arrivo da fuori, nel 2019 ad esempio la quota si fermava al 42% e nel 2020 al 40%.

Da dove arrivano gli inquilini - TORINO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Torino	57,9%	60,6%	56,0%	53,7%
Dall'hinterland di Torino	10,9%	11,0%	11,5%	13,4%
Da un altro capoluogo	13,9%	10,2%	12,3%	12,2%
Da un comune non capoluogo	17,3%	18,1%	20,2%	20,7%

Lineare la situazione nella **Capitale**, dove circa il 70-80% di contratti stipulati riguarda persone già residenti in città e il 20-30% persone in arrivo da fuori città. A differenza di città come Milano e Bologna, la quota di inquilini studenti e lavoratori trasfertisti è più bassa e si attesta intorno al 36% sul totale degli affitti (a Bologna sono l'80%, a Milano il 65%). Nel 2021 si erano registrati dati leggermente diversi, con un aumento della percentuale di nuovi inquilini in arrivo da fuori Roma che aveva superato il 40% (soprattutto lavoratori trasfertisti e studenti nella seconda parte dell'anno), ma nel 2022 si è tornati alla normalità con una quota del 30% di contratti stipulati da persone provenienti da fuori città.

Da dove arrivano gli inquilini - ROMA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Roma	75,6%	78,9%	57,7%	71,0%
Dall'hinterland di Roma	3,0%	2,8%	4,9%	2,0%
Da un altro capoluogo	8,5%	7,3%	9,9%	9,0%
Da un comune non capoluogo	12,8%	11,0%	27,5%	18,0%

Napoli e Palermo sono le città in cui è più bassa la quota di inquilini in arrivo da fuori: circa il 20%. A Napoli nel 2019 e nel 2020 ci si fermava addirittura al 12%, con l'88% di contratti stipulati da persone già residenti nel capoluogo campano. A Palermo nel 2020 solo il 10% dei nuovi inquilini proveniva da fuori città.

Da dove arrivano gli inquilini - NAPOLI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Napoli	87,8%	87,5%	75,3%	78,1%
Dall'hinterland di Napoli	6,1%	8,6%	13,0%	13,2%
Da un altro capoluogo	3,1%	0,8%	5,8%	2,6%
Da un comune non capoluogo	3,1%	3,1%	5,8%	6,1%

Da dove arrivano gli inquilini - PALERMO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022
Da Palermo	81,2%	89,8%	81,8%	79,6%
Dall'hinterland di Palermo	10,6%	5,0%	9,6%	9,4%
Da un altro capoluogo	3,8%	1,5%	2,1%	3,7%
Da un comune non capoluogo	4,4%	3,7%	6,4%	7,3%