

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 si sono notevolmente consolidate, altre invece hanno segnalato un cambio di direzione. Lo studio riguarda i semestri compresi tra il 2019 e il 2023 e nella prima parte dell'anno le analisi sono state condotte su più di 22.000 compravendite e più di 5.500 contratti di locazione.

Il primo semestre del 2023 ha evidenziato un generale aumento degli acquisti per investimento, in Italia la percentuale sale al 19,6% e si tratta della quota più alta registrata negli ultimi 5 anni. **Tra le grandi città Milano si piazza sul podio per quanto riguarda gli acquisti per investimento**, che nel capoluogo lombardo compongono ben il 39,1% delle compravendite, quota nettamente più alta rispetto a quanto registrato negli anni precedenti quando si oscillava tra il 23 e il 27%. È la conferma del grande interesse che il capoluogo lombardo sta suscitando negli investitori, anche grazie ai numerosi interventi di rigenerazione previsti in città.

Nel primo semestre del 2023 in Italia aumenta l'età media degli acquirenti e, dopo anni di ribassi, si attesta a **43,8 anni**. Tale trend è determinato anche dalla crescita della componente investitori, target che ha un'età media più alta. Anche a Milano registriamo questa inversione di tendenza, con l'età media che sale a 41,4 anni.

In Italia si registra una progressiva crescita della percentuale di acquisti da parte di single, che nel 2023 supera il 33%, mentre nel 67% dei casi a comprare sono famiglie. **A Milano la percentuale di acquisti da parte di single è ancora più alta** e si attesta al 50,8%.

Cresce la percentuale di residenti in grandi città che si sposta nell'hinterland per l'acquisto dell'abitazione principale. Si tratta di una tendenza iniziata con l'arrivo della pandemia, prima dell'arrivo del Covid, infatti, a trasferirsi nell'hinterland era solo il 18% degli acquirenti, mentre ora siamo arrivati al 23%, una quota mai registrata negli ultimi anni. Un risultato che non sorprende alla luce dei cambiamenti che la pandemia ha messo in moto in termini di tipologia di casa ricercata, all'aumento dei prezzi delle case e alla minore disponibilità di spesa causata dall'aumento dei tassi di interesse. **Questo trend risulta ancora più evidente a Milano**, città più costosa d'Italia, che ha una quota di spostamenti verso l'hinterland che supera il 30%, mentre nel 2019 era solo al 21%.

Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta in Italia (34,3%), al secondo posto si piazzano le soluzioni indipendenti e semindipendenti. Le soluzioni indipendenti con l'arrivo del covid hanno visto un aumento di compravendite, tendenza che nel 2022 si è leggermente affievolita e in questo 2023 si è assestata al 20,6%. **Situazione completamente diversa a Milano, dove la tipologia più acquistata è il bilocale (50,5%)**, mentre al secondo posto si piazzano i trilocali.

Da segnalare a livello nazionale un assestamento della percentuale di acquisto di abitazioni in classe energetica elevata (A e B) che si stabilizza al 6,4%, dopo che nel 2021 aveva raggiunto anche l'8%. Diminuisce infatti l'offerta di abitazioni nuove e di conseguenza cala anche la disponibilità di abitazioni in classe energetica elevata. **Dinamica sostanzialmente uguale a Milano, dove la quota di compravendite in classe energetica A e B si attesta al 3,7%**, dopo che nel 2021 si era arrivati al 5%.

Il mercato nazionale delle locazioni evidenzia un aumento di stipule a studenti universitari che si attesta al 5% sul totale dei contratti. Si tratta della quota più alta registrata negli ultimi 5 anni, considerando che stiamo parlando del primo semestre dell'anno, quello meno attivo da questo punto di vista. Abbiamo poi i lavoratori trasfertisti che compongono il 25% del mercato degli affitti. La maggioranza dei contratti stipulati (il 70%) riguarda comunque coppie, famiglie, single e anziani, tutte categorie che vivono in affitto per scelta oppure per necessità. **A Milano le proporzioni sono diverse,** gli affitti a studenti salgono al 18% ed anche in questo caso si tratta della percentuale più alta registrata negli ultimi anni. In lieve calo la quota di affitti a lavoratori che si attesta al 40% mentre l'anno scorso era al 45% e nel periodo pre-covid arrivava anche al 50%. Percentuale intorno al 40% anche per chi va in affitto per scelta o per necessità.

Da segnalare la crescita della percentuale di stipule di contratti a carattere transitorio, dal 15,4% del 2019 all'attuale 25,4%, ma il contratto più utilizzato a livello nazionale rimane sempre quello a canone libero (44,4%). **Ancora più marcato l'aumento di contratti a carattere transitorio a Milano,** dove si passa dal 15,9% del 2019 al 37,4% del 2023, mentre non si stipulano quasi mai contratti a canone concordato. Nel capoluogo lombardo i contratti a canone libero rimangono comunque quelli più utilizzati (61,6%).

In conclusione, la prima parte del 2023 ha evidenziato tendenze nette e ben definite: aumentano gli acquisti per investimento, cresce l'età media degli acquirenti, aumenta la percentuale di residenti in grandi città che compra l'abitazione nell'hinterland. Sul mercato delle locazioni crescono le quote di contratti stipulati a studenti universitari e di contratti a carattere transitorio. In alcuni casi si tratta di tendenze che proseguono da semestri, sostenute dall'onda lunga di quanto accaduto con l'arrivo della pandemia, in altri casi si registra una inversione del trend.

Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa