

## PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E VENDITORI

**Tecnocasa: sempre più investitori si affacciano sul mercato**

**Per la prima volta, dopo 5 anni, cresce l'età media di chi acquista casa**

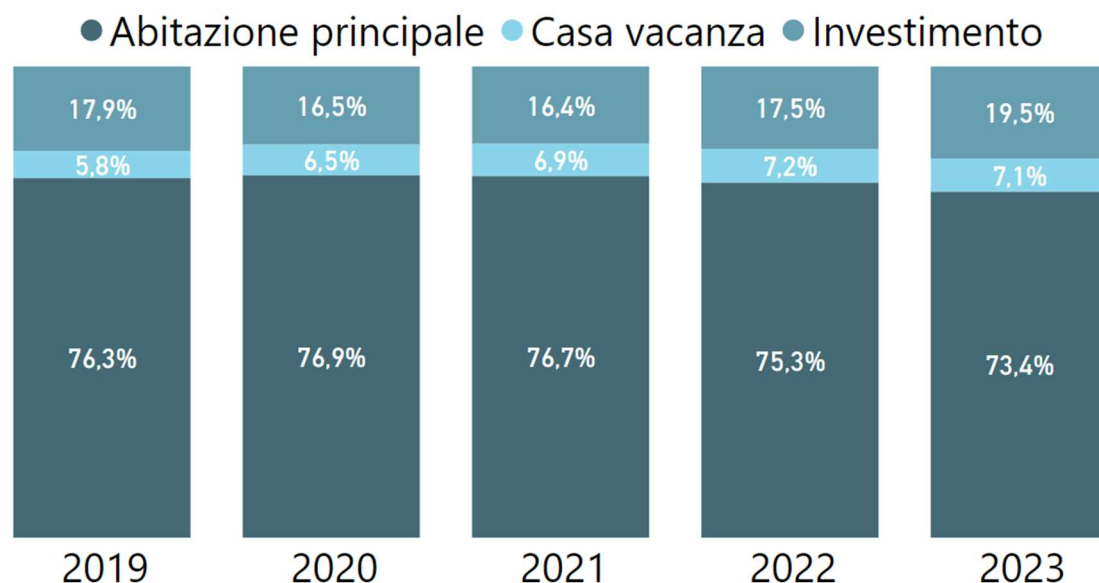
*L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel corso degli ultimi 5 anni evidenzia risultati interessanti. Lo studio riguarda acquirenti e venditori e nel 2023 il campione analizzato è composto da 43.753 compravendite.*

**Nel 2023 in Italia si evidenzia un aumento della percentuale di acquisti per investimento (19,5%).** Si tratta della quota più alta registrata negli ultimi anni, quando non si era mai arrivati al di sopra del 18%. L'aumento dell'inflazione, infatti, ha spinto molti risparmiatori ad investire i propri risparmi sul mercato del mattone.

I tassi di investimento sono mediamente più alti nelle grandi città (28,6%), con Verona che guida la classifica con una forte presenza di investitori (43,1%), seguita da Napoli (41,2%). **Subito dopo si piazzano Palermo e Milano con percentuali di investimento intorno al 35%.** In particolare, a Milano il 2023 ha evidenziato una quota di investitori nettamente più alta rispetto a quanto registrato negli anni precedenti, quando si oscillava tra il 23% e il 27%, a conferma del grande interesse che il capoluogo lombardo sta suscitando negli investitori, anche grazie ai numerosi interventi di rigenerazione previsti in città.

**Per quanto riguarda il settore della casa vacanza a livello nazionale non si registrano particolari variazioni rispetto al 2022,** nell'ultimo anno infatti il 7,1% delle compravendite ha riguardato questo segmento. Si tratta di percentuali alte, cresciute subito dopo l'arrivo della pandemia, nel 2019 infatti la quota si fermava 5,8%

### Motivo acquisto - Italia



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

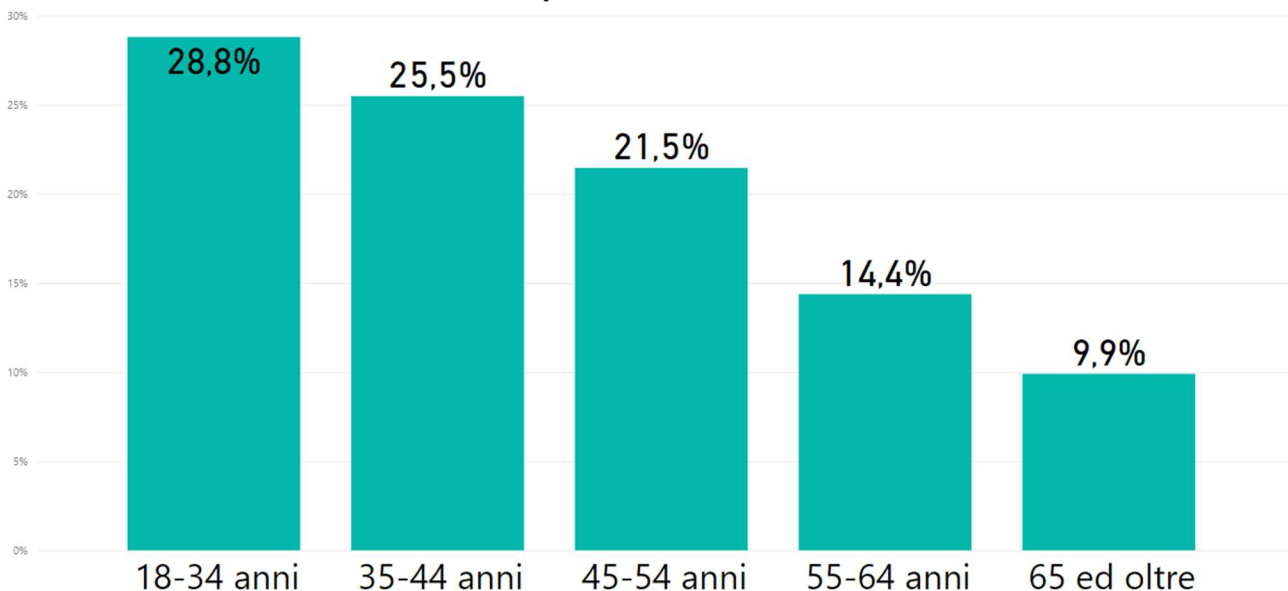
**Cresce la percentuale di residenti in grandi città che si sposta nell'hinterland per l'acquisto dell'abitazione principale:** nell'ultima rilevazione, 23 residenti su 100 hanno scelto di acquistare fuori città. Una tendenza che non sorprende alla luce dei cambiamenti che la pandemia ha messo in moto 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.

**In Italia cresce l'età media degli acquirenti, si passa dai 42,7 anni del 2022 ai 43,7 anni del 2023.** Negli ultimi 5 anni è la prima volta che si registra un aumento dell'età media, tale trend è determinato anche dalla crescita della componente investitori, target che ha un'età media più alta.

I più attivi sul mercato rimangono comunque gli acquirenti con un'età compresa tra 18 e 34 anni che compongono il 28,8% del totale (arrivavano al 31,2% nel 2022), mentre nel 2019 la maggior parte degli acquirenti aveva un'età compresa tra 35 e 44 anni (27,8%).

**Tra le grandi città Milano si piazza al primo posto per quanto riguarda gli acquisti da parte di under 34 (37,5%),** al secondo posto Torino, dove gli under 34 effettuano il 34,4% delle compravendite.

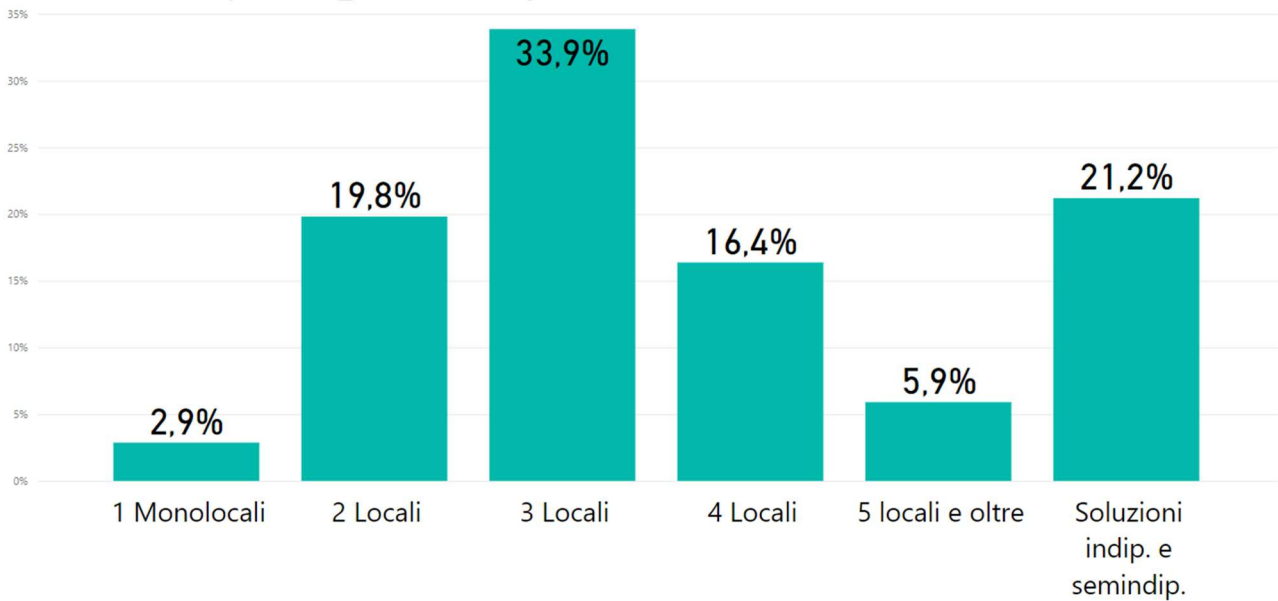
## Età dell'acquirente - Italia 2023



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Il trilocale rimane sempre la tipologia più compravenduta in Italia (33,9%),** al secondo posto si piazzano le soluzioni indipendenti e semindipendenti che arrivano al 21,2%, quota sostanzialmente uguale a quella registrata nel 2022, ma in crescita se confrontata con il 2019 quando si fermava al 19%. Infatti, le soluzioni indipendenti con l'arrivo del covid hanno visto un aumento di compravendite, tendenza che a partire dal 2022 si è leggermente affievolita. **Situazione completamente diversa a Milano, dove la tipologia più acquistata è il bilocale (48,5%),** mentre al secondo posto si piazzano i trilocali.

## Tipologie compravendute - Italia 2023



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**A livello nazionale la percentuale di compravendite di abitazioni in classe energetica A e B si attesta al 6,5%**, quota simile a quella registrata nel 2022, mentre nel 2021 era più alta e sfiorava l'8%. Si assiste quindi ad una lieve contrazione degli acquisti di abitazioni in classe energetica elevata, diminuisce infatti l'offerta di soluzioni di nuova costruzione e di conseguenza cala anche la disponibilità di tipologie in classe energetica elevata.

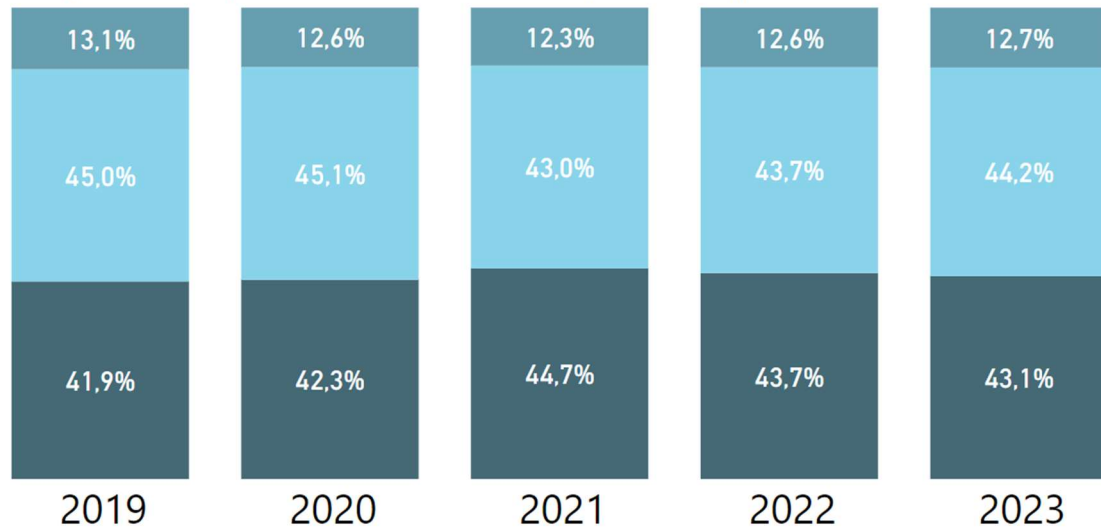
**A livello nazionale si registra una progressiva crescita della percentuale di acquisti da parte di single**, che nel 2023 arrivano ad 1/3 sul totale delle compravendite mentre 2 volte su 3 a comprare sono famiglie. A Milano la percentuale di acquisti da parte di single è nettamente più alta e sfiora il 50%.

L'analisi si conclude con i **venditori** e il motivo della vendita: **nel 2023 in Italia il 44,2% dei proprietari ha venduto per reperire liquidità, il 43,1% per migliorare la qualità abitativa e il 12,7% per trasferirsi in un altro quartiere o in un'altra città.**

Rispetto al 2022 si registra un leggero aumento della percentuale di chi vende per reperire liquidità e un leggero ribasso di chi vende per migliorare la qualità abitativa. Negli ultimi 5 anni la percentuale di chi vende per reperire liquidità è sempre stata leggermente più alta rispetto a quella di chi vende per comprare una nuova abitazione, eccezion fatta per il 2021 quando le vendite per acquistare abitazioni migliorative avevano raggiunto quasi il 45% contro il 43% delle vendite per reperire liquidità. Nel 2021 infatti, in piena pandemia, la corsa all'acquisto di abitazioni più ampie e dotate di spazi esterni aveva inciso sui risultati di questa statistica.

## Motivo vendita - Italia

- Migliorare qualità abitativa
- Reperire liquidità
- Trasferimento



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa