

FLUSSI MIGRATORI E TENDENZE ABITATIVE

Tecnocasa: nel 2023 aumenta la percentuale di acquisti nell'hinterland da parte di residenti nelle grandi città. Milano, Roma, Napoli e Verona in testa

Nel 2023, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, i comuni capoluogo chiudono con 221.144 compravendite in calo del 10,7% rispetto al 2022; i comuni non capoluogo invece fanno -9,2% passando da 537.857 a 488.447, un risultato leggermente migliore che si potrebbe spiegare con la decisione di chi vive nelle grandi città di acquistare nelle realtà più piccole per abbattere i costi dell'acquisto di casa, soprattutto se di nuova costruzione.

I dati raccolti dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa e relativi al 2023, rispecchiano l'andamento appena descritto, con un aumento della percentuale di acquisti da parte di residenti in grandi città che comprano nell'hinterland (23,1%), mentre nel 2022 era il 20% e nel 2019 il 18%.

Di conseguenza **nel 2023 la percentuale di acquisti nelle grandi città è in calo, si è arrivati al 67,6%, quota mai raggiunta negli anni precedenti.** Nel 2019 i residenti in grandi città che acquistavano in città arrivavano al 74,4% sul totale delle compravendite.

Dove comprano i residenti in grandi città	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Nella città di residenza	74,4%	68,9%	67,6%	69,9%	67,6%
Nell'hinterland della città di residenza	18,3%	21,4%	22,5%	20,2%	23,1%
In un altro capoluogo	2,1%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%
In un comune non capoluogo	5,2%	6,7%	7,0%	7,0%	6,4%

Guardando alle singole grandi città emerge come **Milano, Roma, Napoli e Verona abbiano evidenziato il rialzo più importante di acquisti nell'hinterland degli ultimi 5 anni:** a Milano si sale al 32% e nel 2019 si partiva dal 21%, a Roma si passa dal 7,6% del 2019 al 14,3% del 2023, a Napoli si è arrivati quasi al 25% e nel 2019 si partiva dal 16% e a Verona si passa dal 24% al 36,2%. A Milano e a Roma incide sicuramente la presenza di prezzi elevati che stanno spingendo gli acquisti nell'hinterland. A Milano, in modo particolare, i prezzi sono aumentati del 32,5% negli ultimi cinque anni, mentre nell'hinterland la crescita è stata del 14,1%. Milano si conferma la città più costosa di Italia con 4285 € al mq, segue Roma con 3083 € al mq.

DOVE COMPRANO I MILANESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Milano	65,0%	58,4%	57,2%	53,1%	50,2%
Nell'hinterland di Milano	21,2%	22,9%	24,2%	23,6%	32,0%
In un altro capoluogo	3,7%	4,5%	4,8%	3,6%	3,6%
In un comune non capoluogo	10,1%	14,2%	13,8%	19,6%	14,2%

DOVE COMPRANO I ROMANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Roma	80,4%	75,1%	72,1%	76,0%	68,8%
Nell'hinterland di Roma	7,6%	8,0%	9,9%	8,2%	14,3%
In un altro capoluogo	2,4%	5,8%	6,0%	6,4%	5,3%
In un comune non capoluogo	9,6%	11,1%	12,1%	9,4%	11,6%

DOVE COMPRANO I NAPOLETANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Napoli	75,4%	75,2%	68,2%	68,3%	66,3%
Nell'hinterland di Napoli	16,0%	16,2%	23,0%	21,3%	24,9%
In un altro capoluogo	3,4%	3,6%	2,6%	2,0%	0,6%
In un comune non capoluogo	5,1%	5,0%	6,2%	8,4%	8,3%

DOVE COMPRANO I VERONESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Verona	72,1%	62,8%	74,8%	86,3%	62,3%
Nell'hinterland di Verona	23,8%	29,8%	21,4%	11,0%	36,2%
In un altro capoluogo	1,6%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%
In un comune non capoluogo	2,5%	5,8%	3,8%	2,7%	1,4%

Anche a **Bologna** e a **Torino** è alta la percentuale di acquisti da parte di residenti che comprano nell'hinterland, ormai da un paio di anni ci si attesta intorno al 38-39% nel capoluogo emiliano e intorno al 32-33 % nel capoluogo Piemontese. **A Torino la crescita di residenti che acquistano nell'hinterland** è determinata dalla ricerca di una maggiore qualità di vita e abitativa che porta anche allo spostamento verso cittadine in provincia.

DOVE COMPRANO I BOLOGNESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Bologna	42,2%	33,6%	34,0%	44,3%	43,0%
Nell'hinterland di Bologna	48,1%	50,4%	53,6%	39,2%	38,4%
In un altro capoluogo	1,5%	4,4%	5,2%	6,2%	9,3%
In un comune non capoluogo	8,1%	11,5%	7,2%	10,3%	9,3%

DOVE COMPRANO I TORINESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Torino	72,7%	64,3%	60,6%	63,6%	64,0%
Nell'hinterland di Torino	24,5%	32,6%	35,5%	32,8%	31,7%
In un altro capoluogo	1,2%	0,4%	0,7%	1,2%	1,5%
In un comune non capoluogo	1,6%	2,7%	3,2%	2,4%	2,9%

A **Genova** e a **Palermo** le quote di acquisto nell'hinterland sono basse, rispettivamente 8,1% e 8,3%, di conseguenza sono alte le percentuali di acquisto in città che si avvicinano al 90%. La motivazione è da attribuirsi al fatto che in queste città i prezzi delle case sono mediamente più bassi: 1143 € al mq a Genova, 1127 € al mq a Palermo. La bassa percentuale di acquisti nell'hinterland di Genova è dovuta anche ai prezzi medi più elevati; tanti comuni sono turistici.

DOVE COMPRANO I GENOVESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Genova	92,2%	86,3%	84,8%	87,2%	87,4%
Nell'hinterland di Genova	3,9%	8,9%	4,8%	10,1%	8,1%
In un altro capoluogo	0,8%	1,6%	3,8%	0,9%	1,5%
In un comune non capoluogo	3,1%	3,2%	6,7%	1,8%	3,0%

DOVE COMPRANO I PALERMITANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Palermo	90,3%	87,8%	89,6%	96,5%	89,9%
Nell'hinterland di Palermo	9,3%	9,4%	9,1%	2,5%	8,3%
In un altro capoluogo	0,4%	1,3%	0,6%	0,0%	0,5%
In un comune non capoluogo	0,0%	1,6%	0,6%	1,0%	1,4%

A **Bari** gli spostamenti verso l'hinterland negli ultimi anni si attestano tra il 9% e il 13%, ad eccezione del 2019 quando si arrivava al 20%. A **Firenze** si registra un calo degli spostamenti verso l'hinterland e di conseguenza aumenta la percentuale di residenti che acquistano in città, nel 2023 sono stati il 64,3%, quota in crescita a partire dal 2020 quando ci si fermava al 48%.

DOVE COMPRANO I BARESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Bari	75,9%	83,0%	84,7%	83,3%	82,3%
Nell'hinterland di Bari	20,7%	12,5%	9,4%	9,5%	11,3%
In un altro capoluogo	0,0%	2,3%	3,5%	3,6%	3,2%
In un comune non capoluogo	3,4%	2,3%	2,4%	3,6%	3,2%

DOVE COMPRANO I FIORENTINI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
A Firenze	59,5%	48,4%	61,4%	62,1%	64,3%
Nell'hinterland di Firenze	29,8%	40,2%	28,1%	26,7%	23,5%
In un altro capoluogo	5,8%	6,6%	3,3%	7,8%	7,0%
In un comune non capoluogo	5,0%	4,9%	7,2%	3,4%	5,2%

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.