

## LOCAZIONI IMMOBILIARI E TENDENZE ABITATIVE

**Tecnocasa: aumentano le percentuali di inquilini che arrivano da fuori città.  
Crescono anche gli arrivi da fuori regione.**

**Studenti universitari e lavoratori trasfertisti protagonisti del mercato**

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

**Nel 2023 la maggior parte degli inquilini che ha affittato in una grande città italiana era già residente in quella città (63,5%), nel 9,1% dei casi arrivava dalla provincia della città in cui ha affittato, il 6,9% proveniva dalle province limitrofe a quelle della città dove ha affittato e nel 20,5% arrivava da altre regioni.** Rispetto al 2019 si registra una contrazione della quota di inquilini già residenti in città (si passa dal 71,7% al 63,5% del 2023), e anche nel 2021 e nel 2022 la quota era più alta e superava il 65%. Un discorso a parte va fatto per il 2020, periodo fortemente condizionato dalla pandemia, in cui gli spostamenti si erano ridotti al minimo, in quell'anno infatti quasi il 78% degli inquilini era già residente nella città di stipula del contratto di locazione. **Nel 2023 sono in aumento quindi gli inquilini in arrivo da fuori città, in particolare quelli in arrivo da altre regioni che superano il 20%, ma crescono anche le percentuali di inquilini in arrivo dalle province limitrofe alla città (6,9%).** Per il 2024 prevediamo una distribuzione della provenienza degli inquilini simile a quella registrata nel 2023.

Da dove arrivano gli inquilini - GRANDI CITTÀ	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Dalla città di residenza	71,7%	77,6%	65,1%	65,3%	63,5%
Dalla provincia della città di residenza	8,8%	7,4%	10,0%	10,1%	9,1%
Da un'altra provincia della regione di residenza	4,3%	3,3%	5,5%	5,5%	6,9%
Da un'altra regione	15,2%	11,7%	19,4%	19,2%	20,5%

A **Bologna** il numero totale di stipule di contratti di locazione è molto basso, è difficile trovare appartamenti in affitto e **nel 90% dei casi ad affittare sono lavoratori trasfertisti e studenti universitari**, l'ateneo di Bologna infatti conta il 48% degli iscritti in arrivo da altre regioni. Risulta normale quindi che nel 2023 il 30% dei nuovi inquilini sia arrivato da altre regioni e il 13% dalla provincia di Bologna e da altre province emiliane. Il 56,7% degli affitti ha riguardato persone già residenti a Bologna, dato comunque in crescita rispetto al 2021 e al 2022, mentre nel 2020 (causa Covid) quasi il 70% degli inquilini era già residente a Bologna. **Per il 2024 si prevede un aumento della percentuale di inquilini in arrivo da altre regioni.**

Da dove arrivano gli inquilini - BOLOGNA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Bologna	56,7%	69,4%	45,8%	26,9%	56,7%
Dalla provincia di Bologna	13,3%	8,3%	16,7%	3,8%	3,3%
Da un'altra provincia emiliana	0,0%	5,6%	8,3%	7,7%	10,0%
Da un'altra regione	30,0%	16,7%	29,2%	61,5%	30,0%

**Milano** evidenzia un'offerta scarsa di appartamenti in affitto e **oltre il 60% dei contratti sono stipulati da lavoratori trasfertisti e studenti**. Nel 2023 solo il 57,4% dei nuovi inquilini era già residente a Milano, mentre nel 31,5% dei casi si trattava di persone in arrivo da altre regioni e nel 17,1% dei casi dalla provincia di Milano e da altre province lombarde. Rispetto al 2022 e al 2021 si registra comunque un calo di inquilini in arrivo da altre regioni, mentre crescono i residenti e quelli in arrivo da altre province lombarde. A contribuire a questa tendenza la continua crescita dei prezzi di acquisto delle abitazioni in città e il relativo aumento di persone che si spostano sul mercato della locazione. Anche a Milano il 2020 è stato caratterizzato dal più basso flusso di inquilini in arrivo da fuori, infatti all'epoca quasi il 70% degli affitti si stipulava con persone già residenti in città. Nel 2019 le percentuali erano molto simili a quelle registrate nel 2023. Nel 2024 potrebbe registrarsi una ulteriore contrazione della percentuale di inquilini in arrivo da altre regioni.

Da dove arrivano gli inquilini - MILANO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Milano	61,8%	69,2%	48,9%	56,4%	57,4%
Dalla provincia di Milano	3,0%	5,1%	6,3%	2,6%	3,7%
Da un'altra provincia lombarda	6,7%	6,8%	2,9%	3,4%	7,4%
Da un'altra regione	28,5%	18,8%	42,0%	37,6%	31,5%

Anche a **Firenze l'offerta di immobili in affitto è molto bassa e quasi il 50% delle richieste proviene da lavoratori trasfertisti e studenti**. Nel capoluogo toscano, nel 2023, il 54,5% degli affitti ha riguardato persone già residenti in città, mentre nel 30% dei casi si è trattato di inquilini in arrivo da altre regioni e nel 15% dei casi dalla provincia di Firenze e da altre province toscane. Rispetto al 2022 e al 2021 aumenta la percentuale di inquilini in arrivo da altre regioni ed anche quella di inquilini in arrivo dalla provincia di Firenze. Nel 2020, causa Covid, i flussi dall'esterno si erano ridotti al minimo e più del 70% dei nuovi inquilini era già residente in città. Per il 2024 potrebbero aumentare le percentuali di inquilini in arrivo da fuori città.

Da dove arrivano gli inquilini - FIRENZE	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Firenze	65,6%	71,4%	57,4%	59,6%	54,5%
Dalla provincia di Firenze	15,6%	17,9%	9,8%	5,3%	12,1%
Da un'altra provincia toscana	3,1%	0,0%	11,5%	7,0%	3,0%
Da un'altra regione	15,6%	10,7%	21,3%	28,1%	30,3%

A **Verona** nel 2023 è aumentata la percentuale di inquilini in arrivo da fuori città, ben il 65% contro il 55% del 2022 e il 50% del 2021. In città, infatti, **il 43% degli inquilini 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 al 28%. Nel 2024 potrebbe registrarsi un aumento di affitti da parte di persone in arrivo dalla provincia della città.

Da dove arrivano gli inquilini - VERONA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Verona	57,4%	72,0%	50,7%	44,8%	34,7%
Dalla provincia di Verona	14,7%	9,3%	17,9%	31,3%	6,9%
Da un'altra provincia veneta	1,5%	1,3%	3,0%	4,5%	6,9%
Da un'altra regione	26,5%	17,3%	28,4%	19,4%	51,4%

A **Torino** nel 2023 il 55% degli affitti è stato stipulato da residenti, il 25,7% da persone in arrivo da altre regioni, l'11,4% dalla provincia di Torino e il 7,9% dalle altre province piemontesi. Rispetto al 2022 si evidenzia un lieve calo di inquilini in arrivo da altre regioni ed un aumento della quota di inquilini in arrivo dalle altre province piemontesi. In leggero calo anche gli arrivi dalla provincia di Torino. Per il 2024 non si prevedono sostanziali variazioni.

Da dove arrivano gli inquilini - TORINO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Torino	57,9%	60,6%	56,0%	53,7%	55,0%
Dalla provincia di Torino	10,9%	11,0%	11,5%	13,4%	11,4%
Da un'altra provincia piemontese	6,1%	2,8%	7,1%	4,9%	7,9%
Da un'altra regione	25,1%	25,6%	25,4%	28,0%	25,7%

Nella **Capitale** circa il 70% di contratti stipulati riguarda persone già residenti in città, il 22% arriva da altre regioni, e l'8,5% arriva dalla provincia di Roma e da altre province del Lazio. 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 il 90%, a Milano quasi il 65%)**. Rispetto agli anni precedenti cresce la percentuale di inquilini in arrivo dalla provincia di Roma. Per il 2024, con l'imminente arrivo del Giubileo, prevediamo una carenza di immobili in offerta.

Da dove arrivano gli inquilini - ROMA	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Roma	75,6%	78,9%	57,7%	71,0%	69,5%
Dalla provincia di Roma	3,0%	2,8%	4,9%	2,0%	6,8%
Da un'altra provincia laziale	3,0%	0,9%	5,6%	3,0%	1,7%
Da un'altra regione	18,3%	17,4%	31,7%	24,0%	22,0%

**Palermo e Napoli** sono le città in cui è più bassa la quota di inquilini in arrivo da fuori, con percentuali comprese tra il 18% e il 25%. A Palermo si registra un aumento di inquilini in arrivo dalle province siciliane e da altre regioni, mentre a Napoli la quota di inquilini provenienti da fuori città è in calo rispetto al 2022 e al 2021.

Da dove arrivano gli inquilini - PALERMO	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Palermo	81,3%	89,8%	81,8%	79,6%	74,8%
Dalla provincia di Palermo	10,6%	5,0%	9,6%	9,4%	10,1%
Da un'altra provincia siciliana	4,0%	4,2%	5,1%	6,9%	10,1%
Da un'altra regione	4,0%	1,0%	3,5%	4,1%	5,0%

Da dove arrivano gli inquilini - NAPOLI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Da Napoli	87,8%	87,5%	75,3%	78,1%	82,6%
Dalla provincia di Napoli	6,1%	8,6%	13,0%	13,2%	14,5%
Da un'altra provincia campana	2,3%	0,8%	4,5%	7,0%	0,0%
Da un'altra regione	3,8%	3,1%	7,1%	1,8%	2,9%