

PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E LOCATARI

Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi delle compravendite e delle locazioni realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel primo semestre del 2024 è stata condotta su un campione di quasi 24 mila compravendite e di oltre 5 mila contratti di locazione.

COMPRAVENDITE

Motivo acquisto

In Italia la maggior parte delle compravendite riguarda l'abitazione principale e compone il 74% delle transazioni. **Il primo semestre del 2024 evidenzia una buona tenuta del comparto investimento, che supera il 19% del totale delle compravendite confermando la soglia record registrata un anno fa.** Bene anche il segmento della casa vacanza che ormai da qualche anno si attesta intorno al 7%, mentre nel 2019 si fermava al 5,5%. **A Milano gli acquisti per investimento si attestano al 30,5%**, è ancora alta quindi la presenza di investitori in città, seppur in calo rispetto ad un anno fa quando si arrivava al 39%.

Tipologie compravendute

A livello nazionale la tipologia più compravenduta rimane il trilocale (34%), seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti (21%). Situazione completamente differente a Milano dove a primeggiare sono i bilocali (47%) e al secondo posto ci sono i trilocali (31%). Da segnalare a Milano un aumento della percentuale di acquisto di 4 locali, con una quota che nel 2024 supera l'8%.

Classe energetica

Si registra una maggiore attenzione alla classe energetica dell'immobile acquistato, aumentano infatti le compravendite in classi energetiche intermedie (C-D-E) e in classi energetiche elevate (A-B). Rispetto all'anno scorso in Italia si passa dal 20% al 22% per le classi energetiche intermedie e dal 6,4% al 7,7% per le classi energetiche A e B. **Situazione analoga si registra a Milano** dove le compravendite in classe energetica elevata passano dal 3,7% al 6,2%.

Età media

L'età media degli acquirenti in Italia si attesta a 43,8 anni, stessa quota registrata un anno fa. **A Milano l'età media degli acquirenti è più bassa (41,5 anni)** e anche in questo caso non si rilevano particolari tendenze rispetto al 2023.

Famiglie e single

La maggior parte degli acquirenti sono famiglie (68,5%), mentre i single compongono il 31,5% del mercato. La quota di acquirenti single è in calo rispetto al 2023, quando arrivava al



33,5%. **A Milano la percentuale di acquirenti single è più alta (42%)**, ma anche in questo caso si rileva una contrazione rispetto al 2023 quando superavano il 50%.

Flussi abitativi

Interessante il dato che riguarda la compravendita dell'abitazione principale da parte di residenti in grandi città, sempre più spesso infatti **si registrano spostamenti verso la provincia** della città di residenza oppure verso le province limitrofe a quella di residenza. **Nel 2024 quasi il 25% degli acquirenti residenti in grandi città ha deciso di comprare l'abitazione principale nella provincia del comune di residenza, si tratta della quota più alta registrata negli ultimi anni. A Milano la percentuale di spostamenti verso la provincia è ancora più alta e arriva al 31%** ed è alta anche la quota di spostamenti nelle province limitrofe (15%), con Monza e Pavia in testa alle preferenze. La tendenza ad uscire dalle grandi città è determinata soprattutto dal continuo aumento dei prezzi, ma anche dalla volontà di acquistare tipologie più adatte alle proprie esigenze, ad esempio soluzioni di nuova costruzione, oppure dotate di spazi esterni.

LOCAZIONI

Motivo locazione

Il mercato delle locazioni evidenzia una maggioranza di stipule di contratti con famiglie, coppie e single che scelgono l'affitto (quasi il 70%), spesso perché non riescono ad acquistare. I lavoratori trasfertisti si attestano al 26% del mercato e gli studenti al 4,6%. **Situazione differente a Milano dove la maggior parte di contratti è stipulata con lavoratori trasfertisti (48%)**, in aumento rispetto al 2023. Gli affitti per scelta abitativa nel capoluogo lombardo si attestano al 37-38% e gli studenti al 14%.

Tipologie contrattuali

Continua la crescita della percentuale di stipule di contratti a carattere transitorio, nel 2024 è arrivata al 26,2% sul totale, i contratti a canone concordato si attestano intorno al 30%. I contratti più utilizzati restano comunque quelli a canone libero che compongono il 43,6% del mercato. **A Milano la crescita di stipule di contratti a canone concordato è ancora più evidente, si supera il 40%**, mentre nel 2019 si fermava al 16%. Anche a Milano i contratti a canone libero sono i più utilizzati (55%). Per la prima volta si registra in città l'utilizzo di contratti a canone concordato che raggiungono quota 4,5%.

CONCLUSIONI

Il 2024 ha evidenziato alcuni aspetti interessanti:

- ***rimane alta la presenza di investitori sul mercato***
- ***aumenta l'attenzione alla classe energetica dell'immobile***
- ***diminuisce la quota di acquirenti single***
- ***aumenta la percentuale di residenti in grandi città che si spostano in provincia per l'acquisto dell'abitazione principale***
- ***sul mercato delle locazioni prosegue la crescita della quota di stipule di contratti a carattere transitorio.***

