

# 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.*

