

COME CAMBIANO I FLUSSI ABITATIVI NELLE GRANDI CITTÀ'

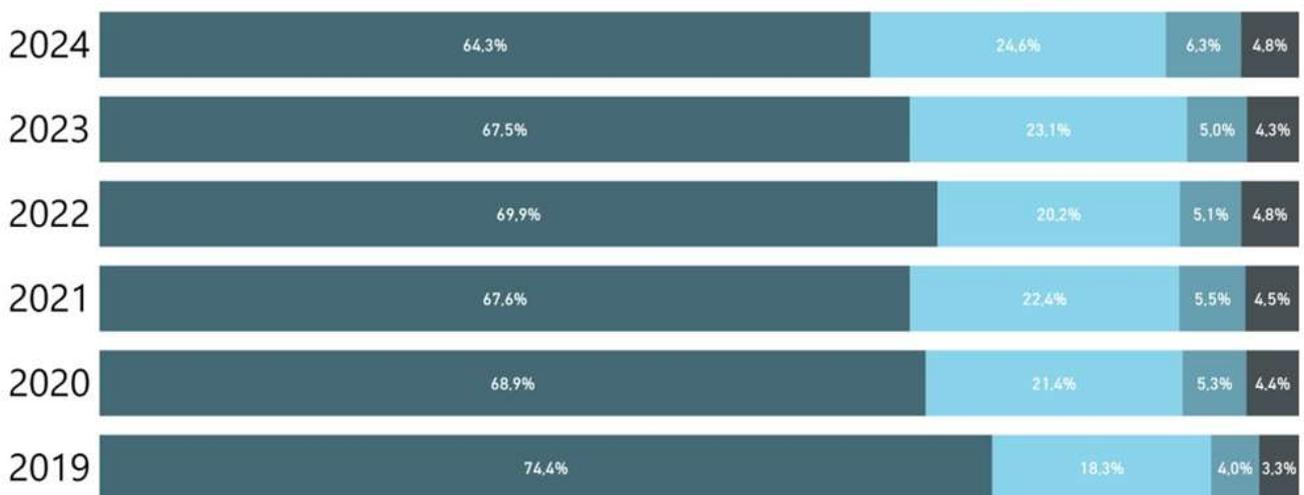
Tecnocasa: diminuisce la percentuale di chi acquista nella stessa città di residenza

I dati relativi al 2024 su dove acquistano i residenti nelle grandi città evidenziano che c'è stata una contrazione di chi acquista nella stessa città di residenza e un aumento di chi compra nella provincia di residenza (+1,5%), in un'altra provincia della stessa regione (+1,3%) e in una regione diversa da quella di residenza (+0,5%). Queste le conclusioni di un'analisi condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

Le persone che comprano casa in una città diversa da quella di residenza nel 32,7% hanno un'età compresa tra 18 e 34 anni, seguiti da un 25,2% che ne ha tra 35 e 44 anni. Acquistano prevalentemente trilocali (32,8%). Nel 69,1% sono famiglie.

Dove acquistano l'abitazione principale i residenti in grandi città

● Città di residenza ● Provincia di residenza ● Altra provincia della regione di residenza ● Altra regione



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Se si analizzano le stesse dinamiche nelle due metropoli italiane principali, Roma e Milano, si nota come il trend è abbastanza simile alle grandi città ma con una novità rispetto a quanto registrato fino al 2023.

MILANO

A Milano dal 2019 al 2024 la percentuale di chi acquistava nella città di residenza è stata sempre in calo. Nel 2023 si è avuto il picco massimo di chi ha comprato nell'hinterland e che ha raggiunto la percentuale del 31,9% per poi calare nel 2024 portandosi al 28,5%. L'aumento dei prezzi che si è registrato negli ultimi 10 anni a Milano ha portato i potenziali acquirenti a considerare l'hinterland della stessa dove c'erano anche più nuove costruzioni determinandone l'aumento dei prezzi. A Milano l'età di chi acquista fuori prevale tra 18 e 34 anni (36,2%) in linea con il dato nazionale. Cresce da 12,9% a 14% chi ha un'età tra 55 e 64 anni e i single che passano da 29% a 36,1%. I prezzi di Milano, la città più costosa d'Italia, rendono difficile l'acquisto della casa a un monoreddito. Il trilocale è la tipologia più acquistata 45,6%. Il quattro locali passa da 5,6% a 10,8%.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Trend simili su Roma. Nel 2023 il 14,3% dei residenti ha acquistato nell'hinterland, nel 2024 la percentuale è scesa al 13,8%. A differenza di Milano Roma negli ultimi 10 anni ha sperimentato una contrazione dei prezzi dell'8,7% ma mantenendo comunque valori elevati. Oltre a una motivazione legata ai prezzi potrebbe esserci una spiegazione legata alle tipologie da acquistare e alla vivibilità della città. Roma però si distingue dalla media delle grandi città e da Milano per la fascia di età in cui si concentrano maggiormente coloro che acquistano. Il 25,2% si concentra nella fascia compresa tra 45 e 54 anni, in aumento dal 22% di un anno fa. Ma ancora più interessante il salto che si registra nella fascia tra 18 e 34 anni che passa da 16,9% a 23,4% in un anno. Balzo in avanti anche delle famiglie, da 64,4% a 70,3%. La tipologia più acquistata è il trilocale con il 30,3%, mentre il due locali passa da 8,5% a 13,8%.

Sia il capoluogo lombardo, sia la capitale sono allineate al trend delle grandi città che registra un aumento delle compravendite dal 2023 al 2024 in un'altra provincia della stessa regione e in un'altra regione italiana. L'aumento più significativo di chi acquista in un'altra provincia della stessa regione si segnala a Roma: +5,4% nell'arco temporale considerato mentre a Milano il salto è del 2,4%. Al contrario, la percentuale di chi acquista in una regione diversa da quella di residenza è cresciuta maggiormente tra i residenti di Milano (+6,1%) e non di Roma (+1,3%).