FLUSSI MIGRATORI E TENDENZE ABITATIVE

Tecnocasa: aumentano i residenti delle grandi città che acquistano nell'hinterland
I motivi? A Milano e Roma incidono i prezzi elevati delle abitazioni, a Torino la ricerca di una migliore qualità della vita

Nel 2024, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, i comuni capoluogo chiudono con 224.275 compravendite in aumento dell'1,3% rispetto al 2023; anche per i comuni non capoluogo l'incremento si attesta al +1,3%, passando da 489.096 a 495.303, un risultato in linea con quello accaduto per le realtà più grandi.
I dati raccolti dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa e relativi al 2024 rispecchiano l'andamento appena descritto, con un *aumento della percentuale di acquisti da parte di residenti in grandi città che comprano nell'hinterland (24,6%)*, mentre nel 2023 era il 23,1% e nel 2019 il 18%.

Di conseguenza **nel 2024 la percentuale di acquisti nelle grandi città da parte di persone già residenti è in calo, si è arrivati al 64,3%, 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	**Anno 2024**
Nella città di residenza	74,4%	68,9%	67,6%	69,9%	67,5%	**64,3%**
Nella provincia della città di residenza	18,3%	21,4%	22,4%	20,2%	23,1%	**24,6%**
In un altro capoluogo della regione di residenza	4,0%	5,3%	5,5%	5,1%	5,0%	**6,3%**
In una regione diversa da quella di residenza	3,3%	4,4%	4,5%	4,8%	4,3%	**4,8%**

Guardando alle singole grandi città emerge come **Milano, Roma, Napoli e Torino abbiano evidenziato importanti rialzi delle quote di spostamenti nell'hinterland degli ultimi 6 anni: *a Milano si sale al 28,5% e nel 2019 si partiva dal 21,2% (+7,3%), a Roma si passa dal 7,6% del 2019 al 13,8% del 2024 (+6,2%), a Napoli si è arrivati quasi al 27% e nel 2019 si partiva dal 16% (+10,8%), a Torino si passa dal 24,5% del 2019 al 41,8% del 2024 (+17,4%).* 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 37,1% negli ultimi 6 anni, mentre nell'hinterland la crescita è stata del 17,5%. Milano si conferma la città più costosa d'Italia con una media di 4.462 € al mq, segue Roma con 3.169 € al mq. **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.

MILANO

DOVE COMPRANO I MILANESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Milano	65,0%	58,4%	57,2%	53,1%	50,0%	**44,9%**
In provincia di Milano	21,2%	22,9%	24,2%	23,6%	31,9%	**28,5%**
In un'altra provincia lombarda	10,3%	14,2%	13,2%	16,4%	12,5%	**14,9%**
In un'altra regione italiana	3,6%	4,5%	5,4%	6,9%	5,6%	**11,7%**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ROMA

DOVE COMPRANO I ROMANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Roma	80,4%	75,1%	72,1%	76,0%	68,8%	**62,6%**
In provincia di Roma	7,6%	8,0%	9,9%	8,2%	14,3%	**13,8%**
In un'altra provincia laziale	5,9%	7,2%	8,8%	5,6%	7,4%	**12,8%**
In un'altra regione italiana	6,1%	9,8%	9,3%	10,3%	9,5%	**10,8%**

NAPOLI

DOVE COMPRANO I NAPOLETANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Napoli	75,4%	75,2%	68,2%	68,3%	65,9%	**67,3%**
In provincia di Napoli	16,0%	16,2%	23,0%	21,3%	24,7%	**26,8%**
In un'altra provincia Campana	3,1%	4,0%	4,9%	3,0%	5,9%	**2,2%**
In un'altra regione italiana	5,4%	4,6%	3,9%	7,4%	3,5%	**3,7%**

TORINO

DOVE COMPRANO I TORINESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Torino	72,7%	64,3%	60,6%	63,6%	64,1%	**54,3%**
In provincia di Torino	24,5%	32,6%	35,5%	32,8%	31,8%	**41,8%**
In un'altra provincia piemontese	1,0%	1,6%	2,1%	0,7%	1,5%	**2,5%**
In un'altra regione italiana	1,7%	1,4%	1,9%	2,9%	2,6%	**1,3%**

A **Palermo, Bari e Genova** le quote di acquisto nell'hinterland sono basse, rispettivamente 7,4%, 10,8% e 11,2%, di conseguenza sono alte le percentuali di acquisto in città che si attestano tra l'80% e il 90%. La motivazione è da attribuirsi al fatto che in queste città i prezzi delle case sono mediamente bassi: 1.136 € al mq a Palermo, 1.654 € al mq a Bari e 1.121 € al mq a Genova. La bassa percentuale di acquisti nell'hinterland di Genova è dovuta anche ai prezzi medi più elevati; tanti comuni infatti sono turistici. In ogni caso a Genova nel 2024 si evidenzia un aumento di spostamenti verso la provincia.

PALERMO

DOVE COMPRANO I PALERMITANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Palermo	90,3%	87,8%	89,6%	96,5%	89,9%	**90,4%**
In provincia di Palermo	9,3%	9,4%	9,1%	2,5%	8,3%	**7,4%**
In un'altra provincia siciliana	0,2%	0,3%	0,3%	0,5%	0,0%	**0,8%**
In un'altra regione italiana	0,2%	2,6%	1,0%	0,5%	1,8%	**1,4%**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

BARI

DOVE COMPRANO I BARESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Bari	75,9%	83,0%	84,7%	83,3%	82,3%	**84,3%**
In provincia di Bari	20,7%	12,5%	9,4%	9,5%	11,3%	**10,8%**
In un'altra provincia pugliese	1,1%	0,0%	3,5%	2,4%	1,6%	**2,4%**
In un'altra regione italiana	2,3%	4,5%	2,4%	4,8%	4,8%	**2,4%**

GENOVA

DOVE COMPRANO I GENOVESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Genova	92,2%	86,3%	84,8%	87,2%	87,4%	**86,5%**
In provincia di Genova	3,9%	8,9%	4,8%	10,1%	8,1%	**11,2%**
In un'altra provincia ligure	0,0%	0,8%	2,9%	0,0%	0,7%	**0,0%**
In un'altra regione italiana	3,9%	4,0%	7,6%	2,8%	3,7%	**2,2%**

A Verona, Firenze e Bologna la quota di spostamenti verso la provincia è in calo rispetto al 2019. Da segnalare però Bologna, dove gli spostamenti fuori città sono sempre stati importanti e il 2024 non fa eccezione: il 43,4% dei residenti ha acquistato in provincia, il 16,8% in altre province emiliane e il 2,7% in altre regioni.

VERONA

DOVE COMPRANO I VERONESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	**Anno 2024**
A Verona	72,1%	62,8%	74,8%	86,3%	62,3%	**71,6%**
In provincia di Verona	23,8%	29,8%	21,4%	11,0%	36,2%	**20,6%**
In un'altra provincia veneta	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
In un'altra regione italiana	4,1%	6,6%	3,8%	2,7%	1,4%	**7,8%**

FIRENZE

DOVE COMPRANO I FIORENTINI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
A Firenze	59,5%	48,4%	60,6%	62,1%	63,8%	**61,8%**
In provincia di Firenze	29,8%	40,2%	27,7%	26,7%	23,3%	**25,5%**
In un'altra provincia toscana	5,8%	6,6%	5,2%	7,8%	7,8%	**10,3%**
In un'altra regione italiana	5,0%	4,9%	6,5%	3,4%	5,2%	**2,4%**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

BOLOGNA

DOVE COMPRANO I BOLOGNESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
A Bologna	42,2%	33,6%	34,0%	44,3%	43,0%	**37,2%**
In provincia di Bologna	48,1%	50,4%	53,6%	39,2%	38,4%	**43,4%**
In un'altra provincia emiliana	5,9%	12,4%	7,2%	13,4%	12,8%	**16,8%**
In un'altra regione italiana	3,7%	3,5%	5,2%	3,1%	5,8%	**2,7%**

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.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa