

LOCAZIONI IMMOBILIARI E TENDENZE ABITATIVE NELLE GRANDI CITTÀ

Tecnocasa: in costante crescita la quota di inquilini in arrivo da fuori città

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 anni, la provenienza degli inquilini delle grandi città. L'analisi prende in considerazione tutti i primi semestri a partire dal 2019.

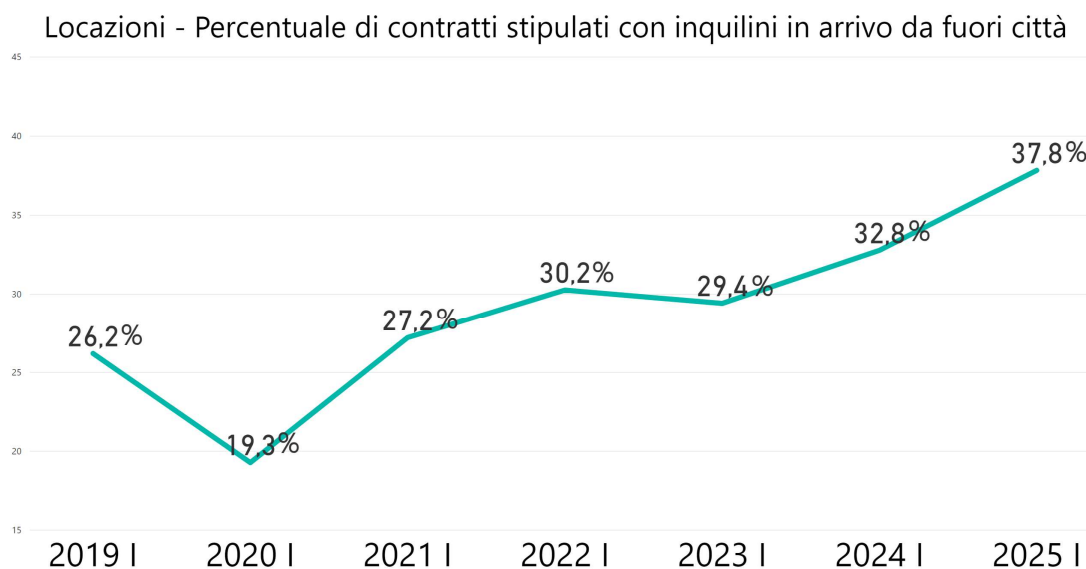
Nel primo semestre del 2025 il 62,2% degli inquilini che ha affittato in una grande città era già residente in città, mentre il 37,8% dei contratti è stato stipulato con persone in arrivo da fuori città (12,6% dalla provincia, 6,2% dalla regione e 19,0% da altre regioni). Nel Isem2025, rispetto agli altri semestri considerati, la quota di inquilini in arrivo da fuori città è in costante crescita, mentre diminuisce la percentuale di affitti stipulati con residenti. Questa tendenza è determinata anche da una crescente predisposizione da parte dei proprietari, in cerca di rendimenti più elevati, ad affittare a studenti e a lavoratori trasfertisti (utilizzando spesso contratti a carattere transitorio anch'essi in crescita).

Da dove arrivano gli inquilini - GRANDI CITTÀ	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dalla città di residenza	73,8%	80,7%	72,8%	69,8%	70,6%	67,2%	62,2%
Dalla provincia della città di residenza	11,9%	6,6%	10,1%	11,5%	9,5%	10,1%	12,6%
Da un'altra provincia della regione di residenza	3,0%	3,7%	4,5%	5,3%	4,8%	7,6%	6,2%
Da un'altra regione	11,2%	8,9%	12,5%	13,5%	15,1%	15,0%	19,0%

I dati rappresentati si riferiscono al primo semestre di ogni anno

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel 2019 il totale degli inquilini in arrivo da fuori città si fermava al 26,2%, nel 2020 durante la pandemia la quota è scesa al 19,3%, ma a partire dal 2021 è iniziata una crescita costante che ha toccato il suo massimo proprio nel 2025 con il 37,8% di inquilini in arrivo da fuori città.



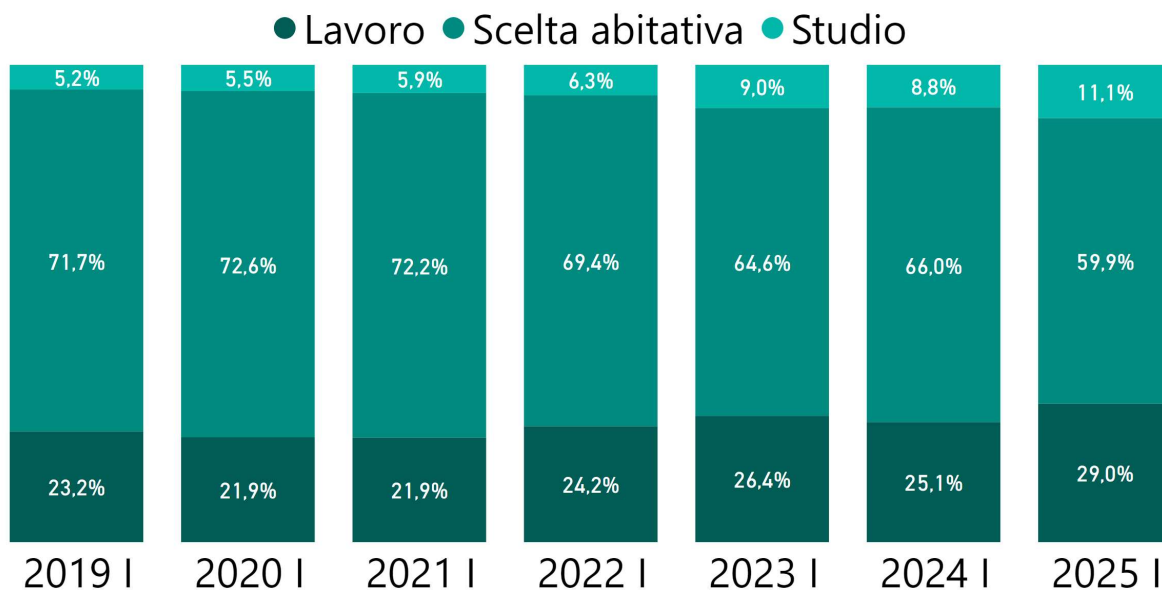
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Analisi realizzata su 10 grandi città italiane e riferita al primo semestre di ogni anno

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Infatti, chi proviene da fuori città si sposta principalmente per motivi di lavoro o di studio; a conferma di questa tendenza, si registra un **costante aumento dei contratti stipulati con studenti e lavoratori in trasferta nelle grandi città**. Nel 2019 i contratti con studenti rappresentavano il 5,2%, mentre nel 2025 sono saliti all'11,1%. Anche la quota dei contratti con lavoratori trasfertisti è cresciuta, passando dal 23,2% al 29%.

Motivo locazione - Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati si riferiscono al primo semestre di ogni anno