

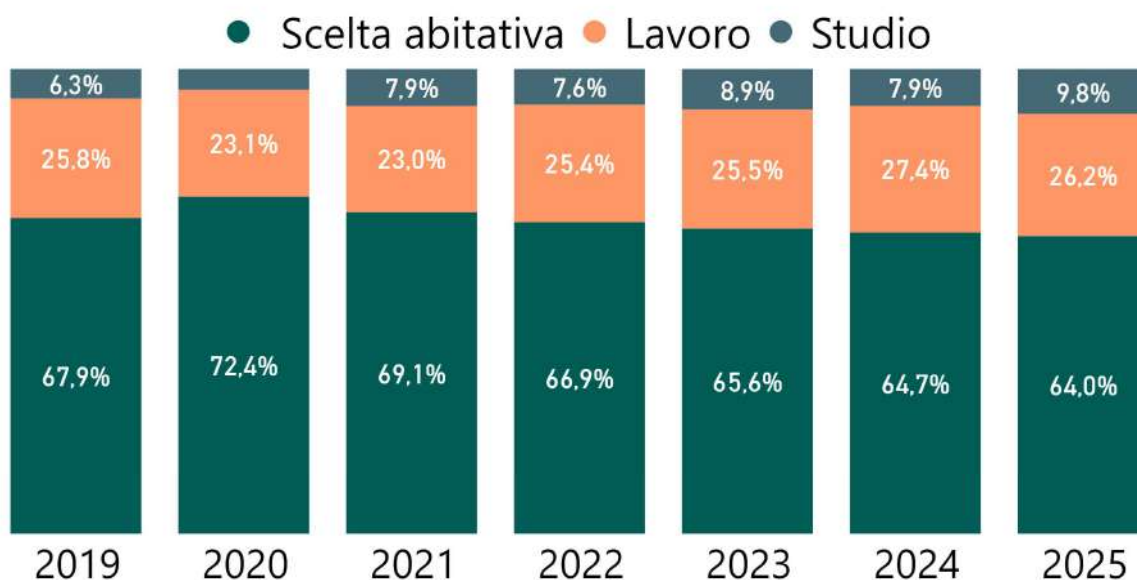
ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA LOCAZIONI

Tecnocasa: cresce la percentuale di affitti a studenti.

In aumento i contratti a carattere transitorio

L'analisi dei contratti di locazione stipulati attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel 2025, evidenzia un 64,0% di affitti conclusi per scelta abitativa, un 26,2% di contratti stipulati da lavoratori trasfertisti e un 9,8% di affitti legati agli studenti universitari. Rispetto al 2024 si nota un aumento della percentuale di contratti stipulati a studenti, si passa infatti dal 7,9% al 9,8%. Tra gli studenti universitari la nostra rete segnala anche una crescita di chi proviene dall'estero attirato dall'offerta formativa dei nostri atenei. In lieve calo la quota di affitti a lavoratori trasfertisti (26,2%), mentre come già anticipato, la maggior parte dei contratti riguarda coloro che scelgono l'affitto come soluzione abitativa per motivi personali oppure per esigenze economiche (64,0%).

Motivo locazione - Italia



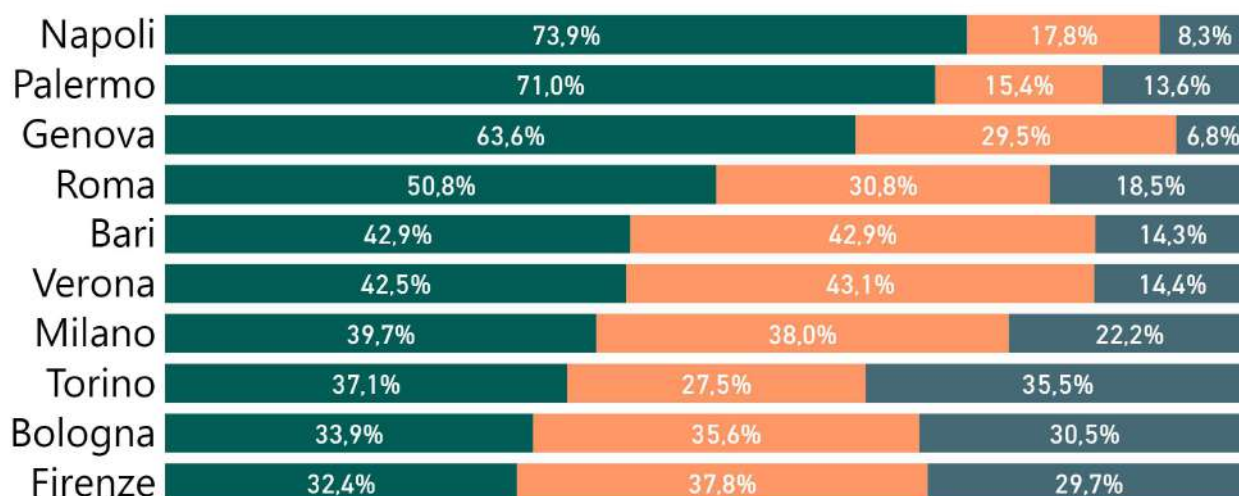
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Tra le metropoli, le città in cui è più alta la percentuale di chi affitta per scelta abitativa sono **Napoli (73,9%)** e **Palermo (71,0%)**. Per quanto riguarda i **lavoratori trasfertisti** le città più attive sono **Verona (43,1%)**, **Bari (42,9%)**, **Milano (38,0%)** e **Firenze (37,8%)**, mentre quote alte di **studenti universitari** si registrano a **Torino (35,5%)**, **Bologna (30,5%)** e **Firenze (29,7%)**. A **Roma** oltre il 50% degli affitti riguarda una scelta abitativa, a **Genova** si supera il 63%.

A **Milano** rispetto al 2024 sale la percentuale di affitti a studenti che passa dal 18,5% al 22,2%, mentre la quota di affitti a lavoratori trasfertisti è in calo e passa dal 45,3% al 38,0%. A **Roma** il 2025 evidenzia un aumento della percentuale di stipule a studenti, che passa dal 12,8% al 18,5%, sale anche la quota di affitti a lavoratori trasfertisti, dal 26,8% al 30,8%.

Motivo locazione - Grandi città 2025

● Scelta abitativa ● Lavoro ● Studio

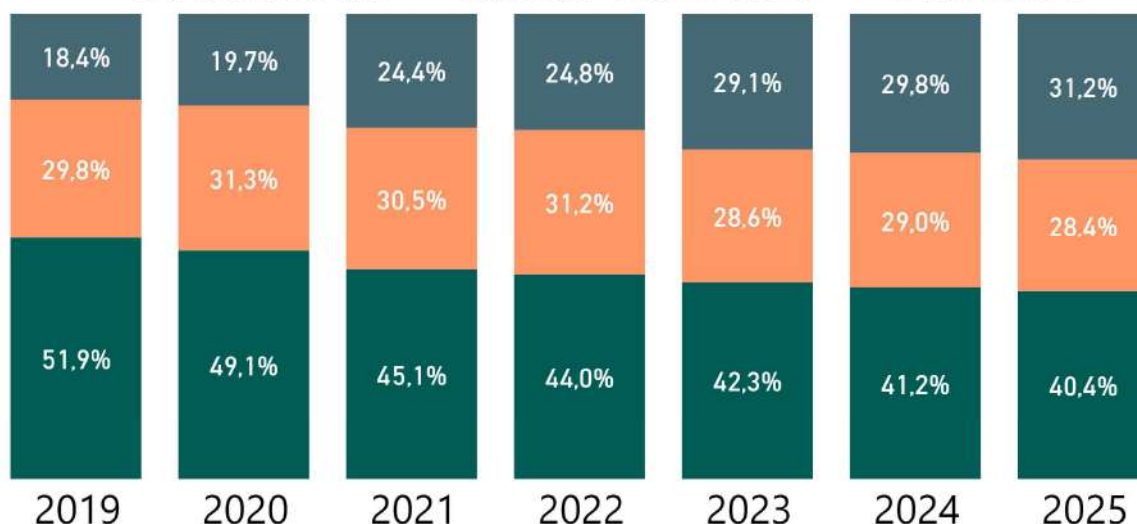


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I dati sui contratti stipulati nel 2025 in Italia vedono un'ulteriore contrazione di quelli a canone libero (passati dal 51,9% del 2019 al 40,4% del 2025) e un importante aumento della percentuale di contratti a carattere transitorio (dal 18,4% del 2019 al 31,2% del 2025). L'aumento dei contratti a carattere transitorio è correlato a un *crescente apprezzamento per tipologie contrattuali più brevi e flessibili*. I contratti a canone concordato registrano una sostanziale stabilità (28,4%). Ad ogni modo il contratto più stipulato in Italia rimane quello a canone libero, che nel 2025 si attesta al 40,4% sul totale delle stipule.

Tipo contratto di locazione - Italia

● Canone libero ● Canone concordato ● Transitorio

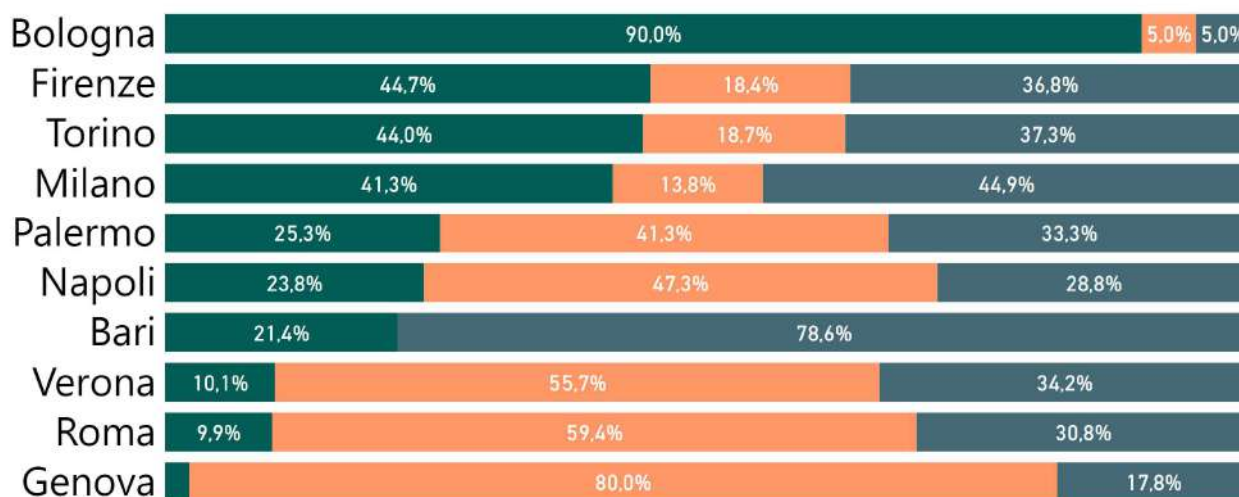


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi delle grandi città mostra come a **Bologna** ci sia una netta prevalenza del contratto a **canone libero (90%)**, mentre a **Genova** il contratto di gran lunga più utilizzato è quello a **canone concordato (80%)**. Alti tassi di contratti a canone concordato anche a **Roma, Verona, Napoli** e **Palermo**, con percentuali comprese tra il 40% e il 60%. **Bari** spicca per la percentuale più alta di contratti a **carattere transitorio (78,6%)**, ma anche a **Milano** questa tipologia contrattuale è ormai la più utilizzata con quasi il 45% delle scelte e la quota cresce di anno in anno. A Milano sale anche la percentuale di contratti a **canone concordato**, passata dal 5% del 2024 al 13,8% del 2025. Fino al 2023 questa tipologia rappresentava circa l'1% delle stipule in città, ma l'aggiornamento degli Accordi Territoriali avvenuto nel 2023, con la conseguente revisione delle fasce di canone, ha favorito una maggiore diffusione del canone concordato in città. A **Firenze** e a **Torino** si stipulano soprattutto contratti a canone libero (44-45%).

Tipo contratto di locazione - Grandi città 2025

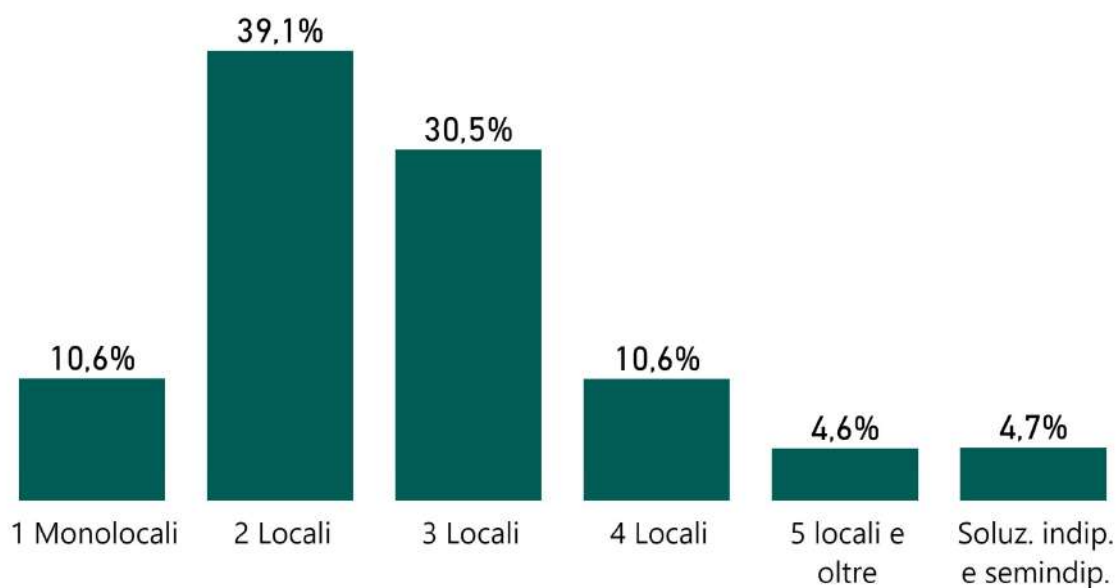
● Canone libero ● Canone concordato ● Transitorio



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In Italia la tipologia più affittata è il **bilocale con il 39,1% delle scelte**, seguita dal **trilocale con il 30,5%**. Anche negli anni precedenti bilocali e trilocali sono state le tipologie più affittate a livello nazionale. Da segnalare un **progressivo aumento della percentuale di affitti di monolocali**, che **superava quota 10% già nel 2024**, in conseguenza al progressivo aumento dei canoni di locazione.

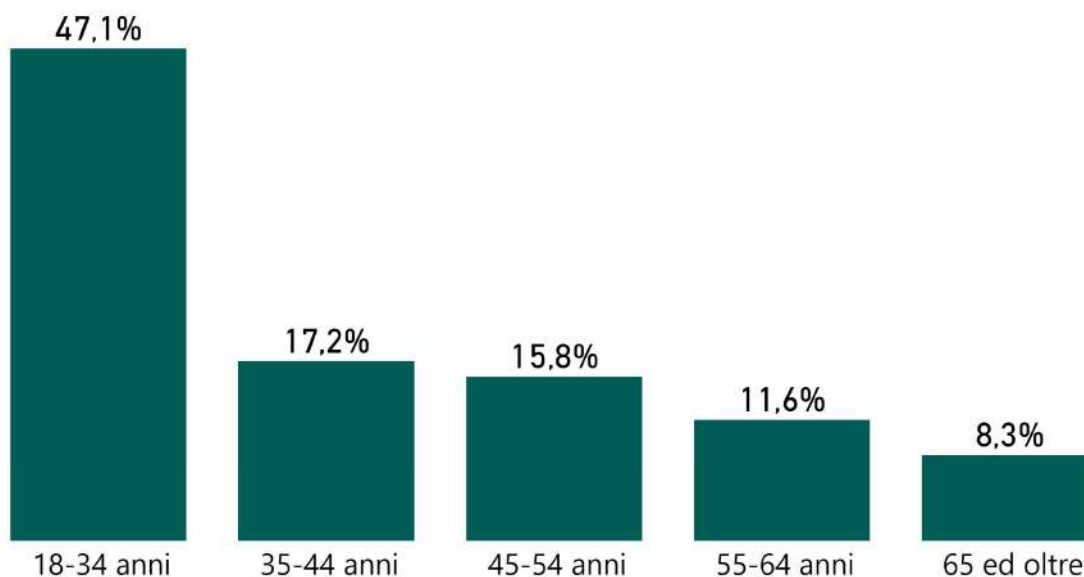
Tipologie locate - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La maggior parte degli inquilini ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, nel 2025 si arriva al 47,1% sul totale degli affitti stipulati, con percentuali in progressivo calo all'aumentare dell'età.

Età dell'inquilino - Italia 2025



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi si conclude con il dato sulla cittadinanza: gli inquilini nell'**86,9%** dei casi hanno **cittadinanza Italiana**, mentre il **13,1%** ha **cittadinanza straniera**. La quota di inquilini stranieri è in aumento, si passa dall'**11,1%** del 2024 al **13,1%** del 2025 e si tratta della percentuale più alta registrata negli ultimi anni.

Cittadinanza degli inquilini - Italia

● Italiana ● Straniera



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa