

TECNOCASA. GRANDI CITTÀ A CONFRONTO

Giovani, single e affitti transitori ridisegnano il mercato residenziale

Compravendite: attenzione all'efficienza energetica e giovani protagonisti

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NELLE GRANDI CITTÀ - 2025								
Città	Classe A-B	Famiglie	Single	Età acquirente	Tipologia più acquistata	1 ^a casa	Investimento	€/mq usato
 Bari	6,3%	68,8%	31,2%	18-34 (29,8%)	Trilocali (32,6%)	69,0%	31,0%	1.888
 Bologna	9,0%	66,9%	33,1%	18-34 (34,6%)	Trilocali (42,7%)	69,9%	30,1%	2.736
 Firenze	Nd	61,8%	38,2%	35-44 (31,3%)	Trilocali (30,3%)	77,5%	22,5%	3.183
 Genova	2,0%	55,3%	44,7%	18-34 (30,9%)	4 locali (36,8%)	77,6%	22,4%	1.251
 Milano	7,8%	53,1%	46,9%	18-34 (35,5%)	Bilocali (48,2%)	71,2%	28,8%	4.622
 Napoli	3,3%	71,3%	28,7%	18-34 (29,0%)	Trilocali (33,1%)	62,7%	37,3%	2.468
 Palermo	2,6%	72,3%	27,7%	18-34 (29,6%)	Trilocali (32,6%)	66,4%	33,6%	1.196
 Roma	4,1%	60,4%	39,6%	18-34 (29,5%)	Trilocali (39,9%)	77,3%	22,7%	3.309
 Torino	2,7%	55,8%	44,2%	18-34 (35,4%)	Bilocali (36,9%)	77,2%	22,8%	1.805
 Verona	6,9%	62,3%	37,7%	18-34 (30,2%)	4 locali (34,3%)	74,7%	25,3%	1.793
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa								

In base all'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, sulle compravendite effettuate dalle agenzie del Gruppo presenti sul territorio italiano, Bologna registra la quota più alta di acquisti in abitazioni di classe energetica A e B, pari al 9,0%. Gli acquisti sono guidati soprattutto dalle famiglie: Palermo raggiunge il 72,3%, seguita da Napoli con il 71,3%.

Milano si distingue per la maggiore presenza di acquirenti single, che rappresentano il 46,9% del campione. Nella maggior parte delle città la fascia d'età più attiva è quella tra 18 e 34 anni (a Milano la percentuale più alta col 35,5%); l'unica eccezione è Firenze, dove prevalgono gli acquirenti tra 35 e 44 anni.

Il trilocale resta la tipologia più acquistata nella maggior parte dei capoluoghi analizzati. Fanno eccezione Milano e Torino, dove prevale il bilocale, mentre Genova e Verona mostrano una maggiore incidenza dei quattro locali.

L'abitazione principale continua a essere la motivazione prevalente di acquisto: Firenze, Genova, Roma e Torino superano il 77% delle compravendite. Gli acquisti per investimento restano comunque significativi e raggiungono il valore più alto a Napoli, con il 37,3%.

Milano si conferma la città con i valori medi più elevati per le abitazioni usate, pari a 4.622 euro al metro quadrato. Seguono Roma, con 3.309 euro al metro quadrato, e Firenze, con 3.183 euro al metro quadrato.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Locazioni: scelta abitativa prevalente e contratti transitori in evidenza

LOCAZIONI RESIDENZIALI NELLE GRANDI CITTÀ - 2025											
Città	Scelta abitativa	Lavoratori	Studenti	Canone libero	Canone concordato	Canone transitorio	Età Inquilino	Tipologia più affittata	Famiglie	Single	€/mese bilocale
 Bari	42,9%	42,9%	14,3%	21,4%	0,0%	78,6%	18-34 anni 42,9%	Bilocale 40,0%	28,6%	71,4%	641
 Bologna	33,9%	35,6%	30,5%	90,0%	5,0%	5,0%	18-34 anni 67,3%	Trilocale 34,7%	37,3%	62,7%	828
 Firenze	32,4%	37,8%	29,7%	44,7%	18,4%	36,8%	18-34 anni 65,1%	Trilocale 32,6%	54,1%	45,9%	879
 Genova	63,6%	29,5%	6,8%	2,2%	80,0%	17,8%	18-34 anni 59,3%	Trilocale 48,3%	42,2%	57,8%	528
 Milano	39,7%	38,0%	22,2%	41,3%	13,8%	44,9%	18-34 anni 67,0%	Bilocale 58,2%	44,2%	55,8%	1128
 Napoli	73,9%	17,8%	8,3%	23,8%	47,3%	28,8%	18-34 anni 37,8%	Bilocale 40,9%	59,6%	40,4%	727
 Palermo	71,0%	15,4%	13,6%	25,3%	41,3%	33,3%	18-34 anni 46,0%	Trilocale 32,5%	54,7%	45,3%	494
 Roma	50,8%	30,8%	18,5%	9,9%	59,4%	30,8%	18-34 anni 51,6%	Bilocale 44,4%	47,1%	52,9%	949
 Torino	37,1%	27,5%	35,5%	44,0%	18,7%	37,3%	18-34 anni 66,3%	Bilocale 47,6%	37,4%	62,6%	548
 Verona	42,5%	43,1%	14,4%	10,1%	55,7%	34,2%	18-34 anni 65,9%	Bilocale 35,3%	39,6%	60,4%	681

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nel mercato delle locazioni, la scelta abitativa rappresenta la motivazione principale in quasi tutte le grandi città: Napoli sfiora il 74% sul totale degli affitti, seguita da Palermo con il 71% e Genova con il 63,6%.

Le quote più elevate di locazioni a lavoratori si registrano a Verona e Bari, entrambe intorno al 43%. Torino è invece la città con la maggiore incidenza di affitti a studenti universitari, pari al 35,5%.

Sul fronte dei contratti, Bologna si distingue per la prevalenza del canone libero, pari al 90%, mentre Genova registra l'incidenza più alta del canone concordato, con l'80%. Bari e Milano mostrano invece una forte presenza di contratti transitori.

Gli inquilini più attivi appartengono in tutte le città alla fascia 18-34 anni, con percentuali particolarmente elevate a Bologna, Milano, Torino e Verona.

Le tipologie più affittate sono bilocali e trilocali: il bilocale prevale in sei città, mentre il trilocale primeggia a Bologna, Firenze, Genova e Palermo.

A Firenze, Napoli e Palermo ad affittare sono soprattutto famiglie, mentre nelle altre città gli inquilini sono in maggioranza single.

Milano resta la città con i canoni medi più elevati: per un bilocale il canone medio mensile è pari a 1.128 euro. Seguono Roma, con 949 euro, Firenze, con 879 euro, e Bologna, con 828 euro.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa