

FLUSSI MIGRATORI E TENDENZE ABITATIVE

**Tecnocasa: aumentano i residenti delle grandi città che acquistano nell'hinterland
A Milano, Roma, Napoli e Torino gli spostamenti più marcati**

Nel 2025, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, i comuni capoluogo chiudono con 236.723 compravendite residenziali, in aumento del +5,4% rispetto al 2024; per i comuni non capoluogo l'incremento è leggermente superiore e si attesta al +6,9%, passando da 495.957 a 530.033.

I dati raccolti dalle agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa e relativi al 2025 rispecchiano l'andamento appena descritto, con un aumento delle percentuali di acquisti da parte di residenti in grandi città che comprano sempre più spesso fuori città. Nel 2025 solo il 62% degli acquirenti residenti in grandi città ha acquistato l'abitazione principale nella città di residenza, è la quota più bassa mai registrata a partire dal 2019, anno in cui questa percentuale era molto più alta e sfiorava il 75%. Continuano ad aumentare quindi i residenti in grandi città che acquistano nell'hinterland, in altre province della regione di residenza e in altre regioni. **Tra il 2024 e il 2025 gli spostamenti verso l'hinterland passano dal 24,6% al 24,9%**, gli acquisti in altre province della regione di residenza passano dal 6,3% all'8% e le compravendite in altre regioni passano dal 4,8% al 5,2%. **Il divario risulta ancora più evidente se si confrontano i dati del 2025 con quelli del 2019**, in questo caso gli spostamenti verso l'hinterland salgono dal 18,3% al 24,9% (+6,6%), le compravendite in altre province della regione passano dal 4% all'8% (+4%) e gli spostamenti in un'altra regione crescono dal 3,3% al 5,2% (+1,9%).

DOVE COMPRANO I RESIDENTI DELLE GRANDI CITTÀ	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Nella città di residenza	74,4%	68,9%	67,6%	69,9%	67,5%	64,3%	62,0%
Nella provincia della città di residenza	18,3%	21,4%	22,4%	20,2%	23,1%	24,6%	24,9%
In un'altra provincia della regione di residenza	4,0%	5,3%	5,5%	5,1%	5,0%	6,3%	8,0%
In una regione diversa da quella di residenza	3,3%	4,4%	4,5%	4,8%	4,3%	4,8%	5,2%

Guardando alle singole grandi città emerge come **Roma, Milano, Napoli e Torino** abbiano evidenziato importanti rialzi delle quote di spostamenti fuori città negli ultimi 7 anni: **a Roma si sale al 44,3% e nel 2019 si partiva dal 19,6% (+24,7%), a Milano si passa dal 35% del 2019 al 53% del 2025 (+22%), a Napoli si è arrivati al 43,6% e nel 2019 si partiva dal 24,6% (+19%), a Torino si passa dal 27,3% del 2019 al 46,1% del 2025 (+18,8%).** A Milano e a Roma incide sicuramente la presenza di prezzi elevati che stanno spingendo gli acquisti fuori città. A Milano, in modo particolare, i prezzi sono aumentati del 42% negli ultimi 7 anni. Milano si conferma la città più costosa d'Italia con una media di 4.622 € al mq, segue Roma con 3.305 € al mq. **A Torino la crescita di residenti che acquistano fuori città è determinata anche dalla ricerca di una maggiore qualità di vita e abitativa.**

ROMA

DOVE COMPRANO I ROMANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Roma	80,4%	75,1%	72,1%	76,0%	68,8%	62,6%	55,7%
In provincia di Roma	7,6%	8,0%	9,9%	8,2%	14,3%	13,8%	12,9%
In un'altra provincia laziale	5,9%	7,2%	8,8%	5,6%	7,4%	12,8%	17,6%
In un'altra regione italiana	6,1%	9,8%	9,3%	10,3%	9,5%	10,8%	13,8%

MILANO

DOVE COMPRANO I MILANESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Milano	65,0%	58,4%	57,2%	53,1%	50,0%	44,9%	43,0%
In provincia di Milano	21,2%	22,9%	24,2%	23,6%	31,9%	28,5%	27,9%
In un'altra provincia lombarda	10,3%	14,2%	13,2%	16,4%	12,5%	14,9%	19,1%
In un'altra regione italiana	3,6%	4,5%	5,4%	6,9%	5,6%	11,7%	10,0%

NAPOLI

DOVE COMPRANO I NAPOLETANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Napoli	75,4%	75,2%	68,2%	68,3%	65,9%	67,3%	56,4%
In provincia di Napoli	16,0%	16,2%	23,0%	21,3%	24,7%	26,8%	32,4%
In un'altra provincia Campana	3,1%	4,0%	4,9%	3,0%	5,9%	2,2%	6,7%
In un'altra regione italiana	5,4%	4,6%	3,9%	7,4%	3,5%	3,7%	4,5%

TORINO

DOVE COMPRANO I TORINESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Torino	72,7%	64,3%	60,6%	63,6%	64,1%	54,3%	53,9%
In provincia di Torino	24,5%	32,6%	35,5%	32,8%	31,8%	41,8%	41,4%
In un'altra provincia piemontese	1,0%	1,6%	2,1%	0,7%	1,5%	2,5%	2,4%
In un'altra regione italiana	1,7%	1,4%	1,9%	2,9%	2,6%	1,3%	2,2%

Anche a Genova, Verona e Bologna le quote di spostamenti verso l'esterno sono in aumento rispetto al 2019, ma le percentuali sono più contenute rispetto a quelle registrate a Roma, Milano, Napoli e Torino. A Genova nel 2025 gli spostamenti fuori città hanno riguardato il 18,1% degli acquirenti, nel 2019 si fermavano al 7,8% (+10,3%), a Verona si passa dal 27,9% al 33,6% (+5,8%) e a Bologna da 57,8% a 60,6% (+2,8%).

GENOVA

DOVE COMPRANO I GENOVESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Genova	92,2%	86,3%	84,8%	87,2%	87,4%	86,5%	81,9%
In provincia di Genova	3,9%	8,9%	4,8%	10,1%	8,1%	11,2%	13,0%
In un'altra provincia ligure	0,0%	0,8%	2,9%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%
In un'altra regione italiana	3,9%	4,0%	7,6%	2,8%	3,7%	2,2%	5,1%

VERONA

DOVE COMPRANO I VERONESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Verona	72,1%	62,8%	74,8%	86,3%	62,3%	71,6%	66,4%
In provincia di Verona	23,8%	29,8%	21,4%	11,0%	36,2%	20,6%	27,4%
In un'altra provincia veneta	0,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
In un'altra regione italiana	4,1%	6,6%	3,8%	2,7%	1,4%	7,8%	4,4%

BOLOGNA

DOVE COMPRANO I BOLOGNESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Bologna	42,2%	33,6%	34,0%	44,3%	43,0%	37,2%	39,4%
In provincia di Bologna	48,1%	50,4%	53,6%	39,2%	38,4%	43,4%	43,2%
In un'altra provincia emiliana	5,9%	12,4%	7,2%	13,4%	12,8%	16,8%	11,4%
In un'altra regione italiana	3,7%	3,5%	5,2%	3,1%	5,8%	2,7%	6,1%

A **Firenze e a Palermo** le quote di acquisto fuori città sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al 2019, nel capoluogo toscano si galleggia intorno al 40% mentre a Palermo ci si attesta intorno 9%. A **Bari** negli ultimi 7 anni la percentuale di acquisti fuori città è invece diminuita, unica eccezione tra le grandi città considerate, nel 2019 infatti il 24,1% dei baresi acquistava la prima casa fuori città, mentre nel 2025 la quota è scesa al 18,2% (-5,9%). A Palermo e a Bari i flussi in uscita non sono in crescita perché in queste città i prezzi delle case sono mediamente bassi: 1.196 € al mq a Palermo e 1.888 € al mq a Bari. Da segnalare che a Bari nel 2025 le quotazioni immobiliari sono cresciute notevolmente e questo ha determinato, rispetto al 2024, un aumento di residenti che hanno acquistato nell'hinterland di Bari e in altre province pugliesi.

FIRENZE

DOVE COMPRANO I FIORENTINI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Firenze	59,5%	48,4%	60,6%	62,1%	63,8%	61,8%	59,3%
In provincia di Firenze	29,8%	40,2%	27,7%	26,7%	23,3%	25,5%	19,2%
In un'altra provincia toscana	5,8%	6,6%	5,2%	7,8%	7,8%	10,3%	17,5%
In un'altra regione italiana	5,0%	4,9%	6,5%	3,4%	5,2%	2,4%	4,0%

PALERMO

DOVE COMPRANO I PALERMITANI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Palermo	90,3%	87,8%	89,6%	96,5%	89,9%	90,4%	90,9%
In provincia di Palermo	9,3%	9,4%	9,1%	2,5%	8,3%	7,4%	8,2%
In un'altra provincia siciliana	0,2%	0,3%	0,3%	0,5%	0,0%	0,8%	0,0%
In un'altra regione italiana	0,2%	2,6%	1,0%	0,5%	1,8%	1,4%	0,9%

BARI

DOVE COMPRANO I BARESI	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
A Bari	75,9%	83,0%	84,7%	83,3%	82,3%	84,3%	81,8%
In provincia di Bari	20,7%	12,5%	9,4%	9,5%	11,3%	10,8%	11,7%
In un'altra provincia pugliese	1,1%	0,0%	3,5%	2,4%	1,6%	2,4%	3,9%
In un'altra regione italiana	2,3%	4,5%	2,4%	4,8%	4,8%	2,4%	2,6%

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.