

PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E LOCATARI

Tecnocasa: sempre più residenti delle grandi città fuoriescono

Cresce la presenza di giovani acquirenti

Aumenta l'attenzione all'efficienza energetica

ACQUIRENTI

Motivo acquisto

“In Italia, - afferma **Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - secondo le nostre nuove indagini condotte sulla rete, la maggior parte delle compravendite continua a riguardare l'abitazione principale, che nel primo semestre del 2026 rappresenta il 74,8% degli acquisti. L'investimento si attesta al 18%, sostanzialmente in linea con il 2025, **mentre la casa vacanza rappresenta il 7,2%, in leggera crescita rispetto al 6,6% dell'anno precedente**. Tra le grandi città italiane da segnalare Napoli, dove gli acquisti per investimento arrivano quasi al 42% sul totale delle compravendite. Investitori molto attivi anche a Verona e Palermo, con quote che superano il 34-35%. **Nella prima parte dell'anno Milano evidenzia una frenata di acquisti per investimento**, in un anno si passa dal 30% al 23%, anche a causa degli aumenti dei prezzi registrati nel capoluogo lombardo negli ultimi anni. Più bassa la percentuale di investitori a Roma, leggermente sotto al 20%”.

Età e caratteristiche degli acquirenti

La fascia più attiva sul mercato rimane quella tra 18 e 34 anni. In Italia gli under 34 rappresentano il 31% degli acquirenti, uno dei valori più alti più alti registrati a partire dal 2019. A Milano la quota raggiunge il 39%, confermando una presenza particolarmente significativa della componente giovane. Under 34 molto attivi anche a Genova, Firenze e Torino con percentuali superiori al 35%. A livello nazionale le famiglie rappresentano il 66% degli acquirenti e i single il 34%, a Milano la quota dei single invece supera il 48%, dividendo il mercato quasi equamente tra famiglie e persone che acquistano individualmente. Acquirenti single particolarmente presenti anche a Torino (47%) e Roma (44%).

Tipologie compravendute

Il trilocale rimane la tipologia più acquistata in Italia con oltre il 34% delle compravendite. A Milano prevalgono i bilocali che rappresentano il 45% degli acquisti, ma nel 2026 cresce in modo significativo la quota dei trilocali che passa dal 29% al 39%. La crescita dei trilocali a Milano è legata anche al maggiore peso degli acquisti per abitazione principale, a fronte della diminuzione di quelli per investimento. Tra le grandi città il bilocale vince anche a Torino con il 41% delle scelte, mentre nelle altre metropoli è quasi sempre il trilocale la tipologia più compravenduta.

Classe energetica

In costante crescita l'attenzione verso l'efficienza energetica: **in Italia la quota di compravendite nelle classi A e B passa dall'8,4% del 2025 al 9,2% del primo semestre 2026.** A Milano la crescita è ancora più marcata, dal 7,7% al 9,5%. Quote vicine al 9% anche a Bologna e Verona. Le abitazioni nelle classi energetiche meno efficienti rappresentano comunque ancora la parte più consistente degli immobili scambiati.

Flussi abitativi

Prosegue la tendenza dei residenti delle grandi città ad acquistare l'abitazione principale fuori dal comune di residenza. **Nel 2019 il 75% acquistava nella propria città, mentre nel primo semestre 2026 la quota scende al 60%.** A Milano il fenomeno è ancora più evidente: solo il 38% dei residenti

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

acquista all'interno del capoluogo, mentre il 62% si sposta fuori città. Nel 2019 la quota di acquisti fuori Milano era del 35%. La ricerca della casa si estende quindi sempre più oltre i confini delle grandi città ed è determinata soprattutto dall'incremento dei prezzi degli ultimi anni. Tra le città con le percentuali più alte di spostamenti verso l'esterno da segnalare Napoli (53%), Bologna (49%), Roma (49%) e Torino (48%). Al contrario il fenomeno è poco evidente in città con quotazioni immobiliari più contenute: a Genova gli spostamenti riguardano solo il 17% degli acquirenti, a Palermo e Bari solo l'11%.

LOCATARI

Motivo locazione

In Italia il 70% delle locazioni è legato a una scelta abitativa, il 24% riguarda esigenze di lavoro e il 6% lo studio. A Milano il 38% delle locazioni riguarda lavoratori trasfertisti e il 13% studenti, evidenziando una domanda maggiormente legata anche alla mobilità per lavoro e studio. Studenti molto attivi anche a Torino e Firenze.

Tipologie contrattuali

A livello nazionale il quadro rimane sostanzialmente stabile: **il canone libero è il contratto più diffuso con il 41% delle scelte, seguito dal canone concordato al 31% e dal transitorio al 28%. A Milano, invece, cambia in maniera significativa la distribuzione dei contratti utilizzati: il canone concordato passa dal 10% del 2025 al 31% del primo semestre 2026**, mentre diminuiscono il transitorio, al 36%, e il canone libero, al 33%. A Milano il forte aumento nell'utilizzo di contratti a canone concordato è determinato dal nuovo Accordo Territoriale del 2023 che ha adeguato i massimali dei canoni. In alcune grandi città si stipulano soprattutto contratti a canone concordato, tra queste: Genova, Napoli, Palermo, Roma e Verona.

CONCLUSIONI

Il primo semestre 2026 evidenzia alcuni aspetti chiave:

- *a livello nazionale gli acquisti per investimento rimangono stabili, mentre a Milano diminuiscono in modo significativo. Molto attivi gli investitori a Napoli, Verona e Palermo.*
- *crece la presenza acquirenti giovani e, soprattutto a Milano, di acquirenti single*
- *in Italia il trilocale è la tipologia più compravenduta. Tra le grandi città fanno eccezione Milano e Torino dove vincono i bilocali, anche se a Milano aumenta notevolmente la quota dei trilocali*
- *prosegue la crescita degli acquisti di abitazioni nelle classi energetiche A e B, tra le città più virtuose da segnalare Milano, Bologna e Verona*
- *aumenta la propensione dei residenti delle grandi città ad acquistare fuori dal comune di residenza, fenomeno particolarmente evidente a Milano, Napoli, Bologna, Roma e Torino*
- *in Italia il contratto di locazione più utilizzato è quello a canone libero. A Milano cresce in modo significativo il peso del canone concordato.*

NOTA METODOLOGICA:

L'analisi delle compravendite e delle locazioni realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel primo semestre del 2026 è stata condotta su un campione di circa 23 mila compravendite e oltre 5 mila contratti di locazione a livello nazionale.