



INDAGINE SOCIO-DEMOGRAFICA

Acquirenti e inquilini

In Italia nei primi 9 mesi del 2020 si evidenzia una leggera flessione della percentuale di acquisti per investimento che si attesta sul 16,8%, contro il 17,5% registrato nello stesso periodo del 2019. Il ribasso mette in luce le incertezze legate all'emergenza sanitaria che ha frenato sia gli acquisti di abitazioni da affittare sia gli acquisti di soluzioni da trasformare in B&B ed affittacamere. Sempre nel 2020 da segnalare un aumento della percentuale di acquisti di case vacanza, soprattutto nel periodo post-lockdown caratterizzato da un particolare interesse verso questo segmento.

I primi 9 mesi del 2020 hanno poi segnalato un aumento della percentuale di acquisti di soluzioni indipendenti e semindipendenti, si passa infatti dal 19,2% del 2019 al 21,1% attuale. Il rialzo si focalizza principalmente nel secondo e nel terzo trimestre quando, terminato il periodo di lockdown, molti acquirenti hanno deciso di comprare abitazioni più ampie e dotate di spazi esterni. La ricerca di tipologie immobiliari con queste caratteristiche, inoltre, ha determinato un maggiore flusso di acquirenti verso l'hinterland e verso le province adiacenti alle grandi città italiane.

L'emergenza sanitaria ha segnato in modo importante il mercato delle locazioni che nei primi 9 mesi del 2020 evidenzia un calo della percentuale di contratti stipulati da lavoratori trasfertisti e da studenti universitari. I lavoratori fuori sede passano dal 25,9% del 2019 all'attuale 23,3%, gli studenti passano dal 6,0% al 4,4%. Un forte impatto sui numeri è dovuto al periodo di lock-down, allo smart working e alla chiusura degli atenei, fenomeni tutt'ora presenti ed in evoluzione. Queste problematiche hanno impattato anche sulla scelta dei contratti stipulati che, nonostante la diminuzione di lavoratori e studenti, segnalano un aumento delle percentuali di contratti a canone concordato ed a carattere transitorio. Molti proprietari, infatti, stanno optando per tipologie contrattuali più flessibili in attesa di capire come evolverà il mercato delle locazioni nei prossimi mesi.

In conclusione, l'analisi delle compravendite e delle locazioni realizzate attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete evidenzia un mercato in buona salute che, in seguito all'emergenza sanitaria, ha segnalato alcune nuove tendenze. Bisognerà comunque aspettare i prossimi mesi per scoprire se si tratta di trend temporanei oppure se stiamo effettivamente assistendo ad importanti cambiamenti delle abitudini di acquirenti ed inquilini.

Le analisi esposte sono state realizzate grazie ad una base dati composta da 25.488 compravendite e 9.247 contratti di locazione. Si tratta di operazioni concluse nei primi 9 mesi del 2020 attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa presenti su tutto il territorio nazionale.

Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

