

## PROFILO SOCIO-DEMOGRAFICO ACQUIRENTI E LOCATARI

“L’analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel primo semestre del 2021 - afferma **Piero Terranova, Analista Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - evidenzia, a livello nazionale, un aumento degli scambi sia rispetto al 2020 sia rispetto al 2019. La crescita è più sostenuta sui segmenti dell’abitazione principale e della casa vacanza, mentre è più contenuta sul versante degli acquisti per investimento. Attualmente in Italia il 77,3% delle compravendite riguarda l’abitazione principale, il 16,3% l’investimento ed il 6,4% la casa vacanza. La percentuale di acquisti per investimento cresce sensibilmente se si considerano solo le grandi città, con una media che si attesta al 23,2% su totale delle compravendite. Tra le città più attive su questo segmento da segnalare Napoli, con il 35,0% di compravendite concluse per investimento, a seguire Palermo con il 31% ed al terzo posto Bologna con il 30,5%”.

### Acquirenti

**“La tipologia più compravenduta in Italia rimane il trilocale - spiega Terranova - che compone circa un terzo sul totale degli acquisti (34,0%).** Anche in questa prima parte del 2021 al secondo posto si piazzano le soluzioni indipendenti e semindipendenti che, come già successo nel 2020, superano quota 22% e confermano il gradimento degli acquirenti grazie alla presenza di spazi esterni e di ampie metrature.

**Diminuisce l’età media degli acquirenti, nel primo semestre del 2021 ben il 28,9% delle compravendite è stato concluso da persone con un’età inferiore ai 35 anni.** Si tratta di una percentuale in costante crescita negli ultimi semestri, spinta anche dai bassi tassi sui mutui presenti sul mercato. Nei prossimi mesi, inoltre, questa tendenza potrebbe ricevere ulteriore slancio grazie alle garanzie statali sui mutui agli under 36.

**L’analisi dei flussi in entrata nelle grandi città per l’acquisto dell’abitazione principale non ha segnalato inversioni di tendenza negli ultimi tre anni:** la percentuale di acquirenti in arrivo da fuori città si conferma sempre intorno al 15% sul totale delle compravendite concluse in città.

**L’analisi dei flussi in uscita ha invece evidenziato, tra il 2019 ed il 2021, un aumento della percentuale di coloro che hanno deciso di acquistare l’abitazione principale al di fuori della città di residenza.** Nel primo semestre del 2021 ben il 32,0% dei residenti in una grande città ha comprato casa nell’hinterland o in un’altra provincia, mentre nel 2019 la percentuale di residenti che si spostava fuori città era solo del 25,0%. Questi numeri ci confermano come, con l’arrivo della pandemia, sia aumentata la propensione a spostarsi fuori dalle grandi città”.

### Locatari

**“Sul mercato degli affitti da sottolineare il ritorno degli studenti universitari, - continua Piero Terranova - che in questa prima parte dell’anno si attestano al 3,8% sul totale dei contratti stipulati.** Si tratta di una percentuale alta considerando il fatto che gli studenti si muovono soprattutto nella seconda parte dell’anno. Gli affitti da parte di lavoratori trasfertisti si fermano al 22,4%, in calo rispetto al 2019, mentre gli affitti per scelta abitativa rimangono la componente principale con il 73,8% delle quote.

**Continua la crescita delle stipule di contratti a canone concordato, attualmente arrivati a quota 32,2%, ma il dato più interessante è quello che riguarda i contratti a carattere transitorio che, nel primo semestre del 2021, hanno raggiunto il 22,2% del totale.** I contratti a carattere transitorio, essendo i più utilizzati dagli studenti universitari, si concentrano soprattutto nella seconda parte dell'anno, ma in questo primo semestre hanno toccato una quota mai raggiunta negli anni passati. Attualmente, quindi, le tipologie contrattuali di breve durata sono molto più apprezzate rispetto al recente passato.

**In Italia la tipologia più affittata rimane il bilocale che si attesta al 39,7% sul totale degli affitti, al secondo posto ci sono i trilocali con il 32,3%".**