

LOCAZIONI: FLUSSI MIGRATORI NELLE GRANDI CITTÀ

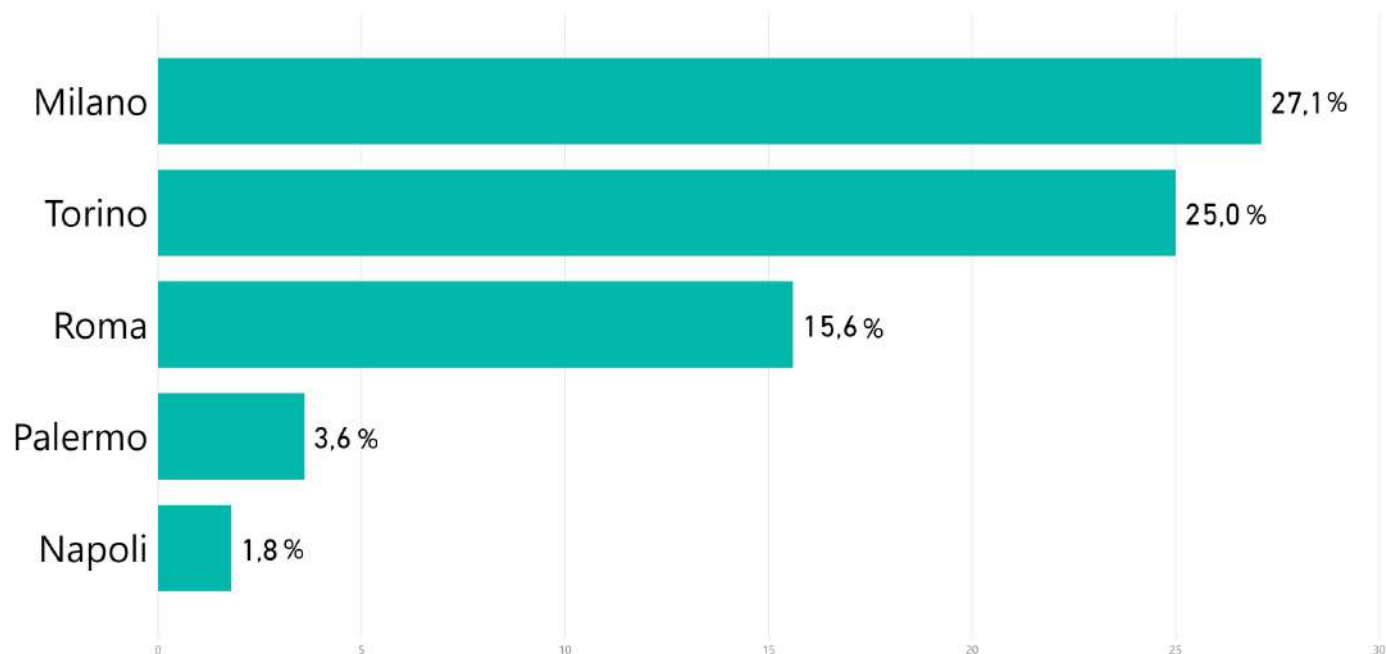
Diminuiscono le percentuali di inquilini in arrivo da altre province

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le locazioni realizzate attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete in alcune grandi città italiane nel primo semestre del 2020, per comprendere meglio **quali siano stati gli spostamenti sul territorio da parte degli inquilini**. Per ogni grande città si è calcolata la percentuale di inquilini già residenti in città, la percentuale di persone che hanno affittato in città arrivando dall'hinterland e la percentuale di coloro in arrivo da altre province italiane.

Il semestre analizzato è stato interessato dall'emergenza sanitaria legata al Covid-19, con un periodo di lock-down ed una ripresa delle attività caratterizzata da smart-working, atenei chiusi e turismo in stallo. Tuttavia i risultati riportati di seguito non si discostano eccessivamente rispetto a quanto registrato nel 2019, è troppo presto infatti per stabilire il reale impatto del virus sul mercato delle locazioni, impatto che probabilmente sarà più evidente nei mesi a seguire. In ogni caso il semestre ha registrato i primi ed interessanti segnali di cambiamento, come riportato di seguito.

L'analisi del mercato delle locazioni del primo semestre del 2020 ha messo in evidenza che **Milano e Torino sono le metropoli con le percentuali più alte di locazioni da parte di persone in arrivo da altre province**, tendenza sostanzialmente invariata rispetto ad un anno fa. A Milano più di un quarto dei contratti stipulati (27,1%) riguarda persone in arrivo da province diverse da quella milanese, in lieve flessione rispetto ad un anno fa quando si attestava al 28,1%. In effetti tutte le metropoli analizzate hanno evidenziato una contrazione della percentuale di inquilini provenienti da fuori città.

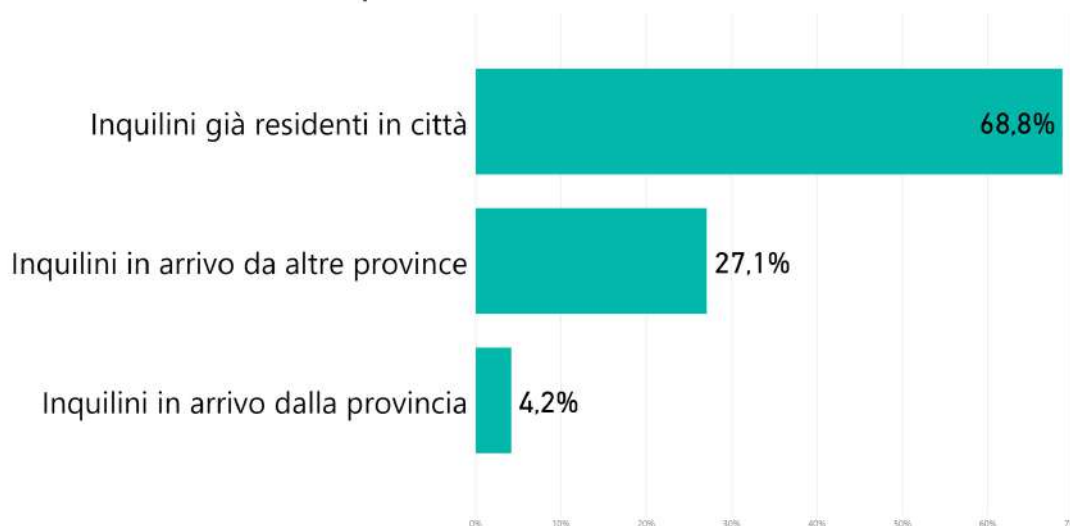
Inquilini in arrivo da altre province - I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

In particolare a **Milano** si registra il 68,8% di affitti da parte di residenti, il 27,1% di affitti da parte di persone in arrivo dalle diverse province e il 4,2% in arrivo dall'hinterland. Nel capoluogo lombardo, infatti, prevale nettamente la presenza di lavoratori trasfertisti, la città si conferma come il principale polo attrattivo per quanto riguarda il lavoro. Come già detto però, rispetto ad un anno fa, diminuisce la percentuale di inquilini in arrivo da altre province (-1,0%), ma anche quella degli inquilini in arrivo dalla provincia di Milano (-0,3%) e naturalmente aumenta la percentuale di nuovi inquilini già residenti in città (+1,3%).

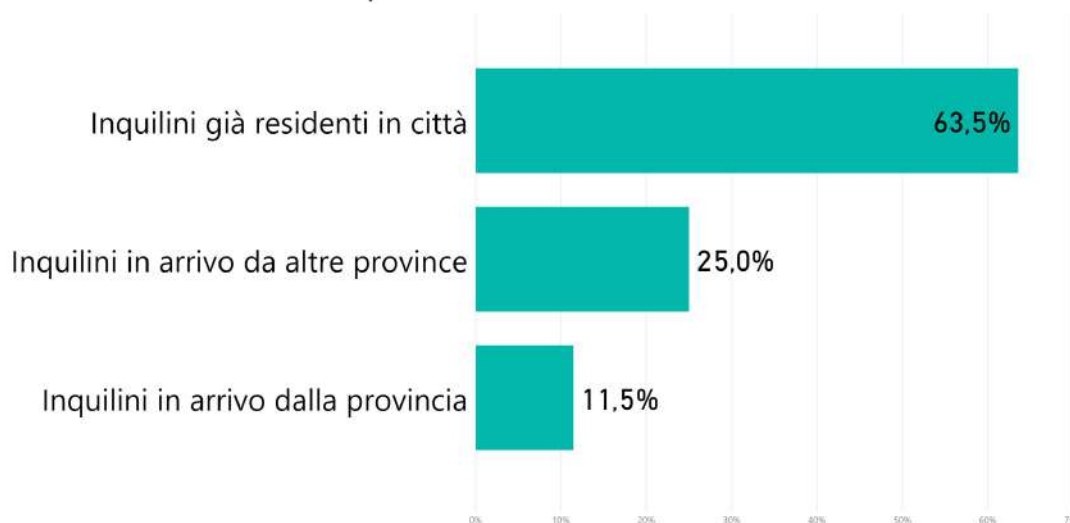
Provenienza inquilini - Milano città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche **Torino** evidenzia alte percentuali di inquilini in arrivo da fuori città: il 63,5% delle locazioni riguarda persone già residenti a Torino, il 25,0% degli affitti è stato concluso da soggetti in arrivo da altre province e l'11,5% arrivano dall'hinterland. Anche a Torino sono lavoratori fuori sede e studenti universitari a determinare una buona presenza di inquilini in arrivo da altre province. Rispetto al primo semestre del 2019 si evidenzia comunque un aumento della percentuale di inquilini già residenti in città, si passa infatti dal 59,6% all'attuale 63,5%.

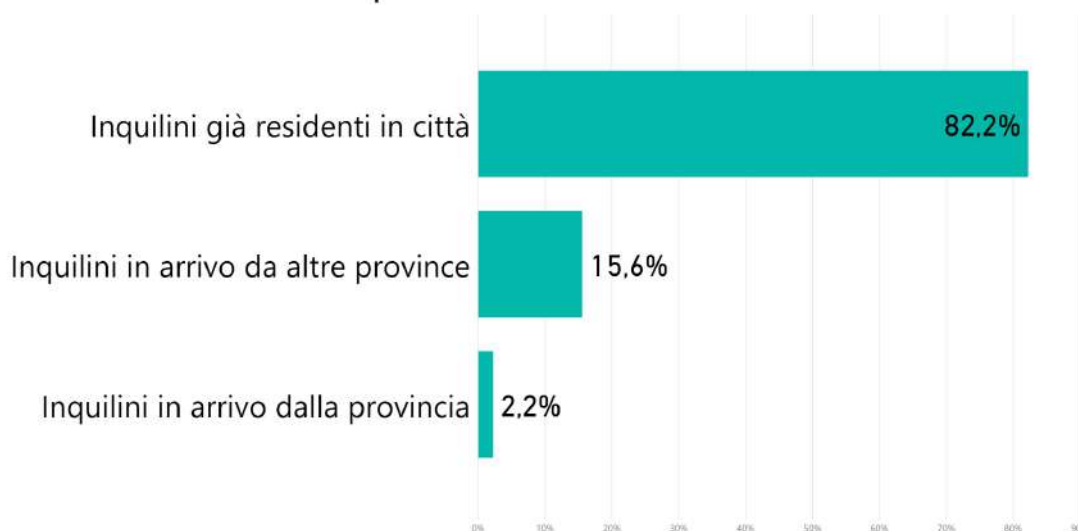
Provenienza inquilini - Torino città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Roma segnala un 82,2% di inquilini che già vivevano nella capitale, mentre gli inquilini in arrivo da altre province e dall'hinterland si attestano rispettivamente al 15,6% ed al 2,2%. Anche in questo caso rispetto ad un anno fa diminuiscono le percentuali di persone in arrivo da fuori città, mentre aumenta la percentuale di nuovi inquilini già residenti a Roma (+3,9%).

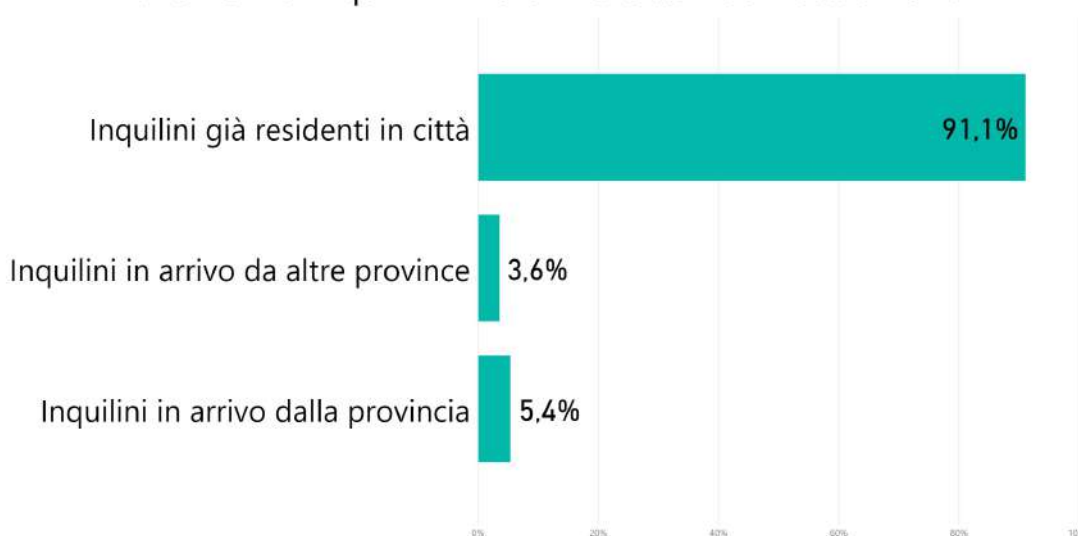
Provenienza inquilini - Roma città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

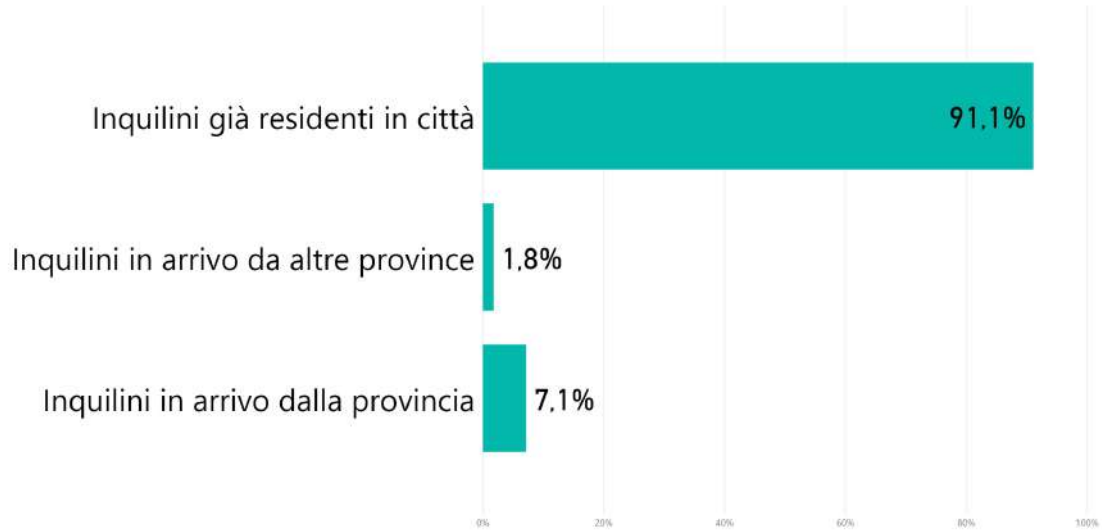
Napoli e Palermo sono le città che segnalano le percentuali più basse di affitti conclusi da persone in arrivo da altre province, rispettivamente solo l'1,8% ed il 3,6%. La maggior parte degli inquilini è già residente in città, in entrambe le città infatti si tocca il 91,1%. Si tratta quindi di mercati alimentati soprattutto da coppie e famiglie già residenti in città, mentre si registra una bassa presenza di lavoratori trasfertisti e di studenti universitari. A Napoli, rispetto ad un anno fa, la percentuale di inquilini in arrivo da altre province è diminuita del 2,7%, a Palermo dell'1,1%.

Provenienza inquilini - Palermo città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Provenienza inquilini - Napoli città I semestre 2020



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa