

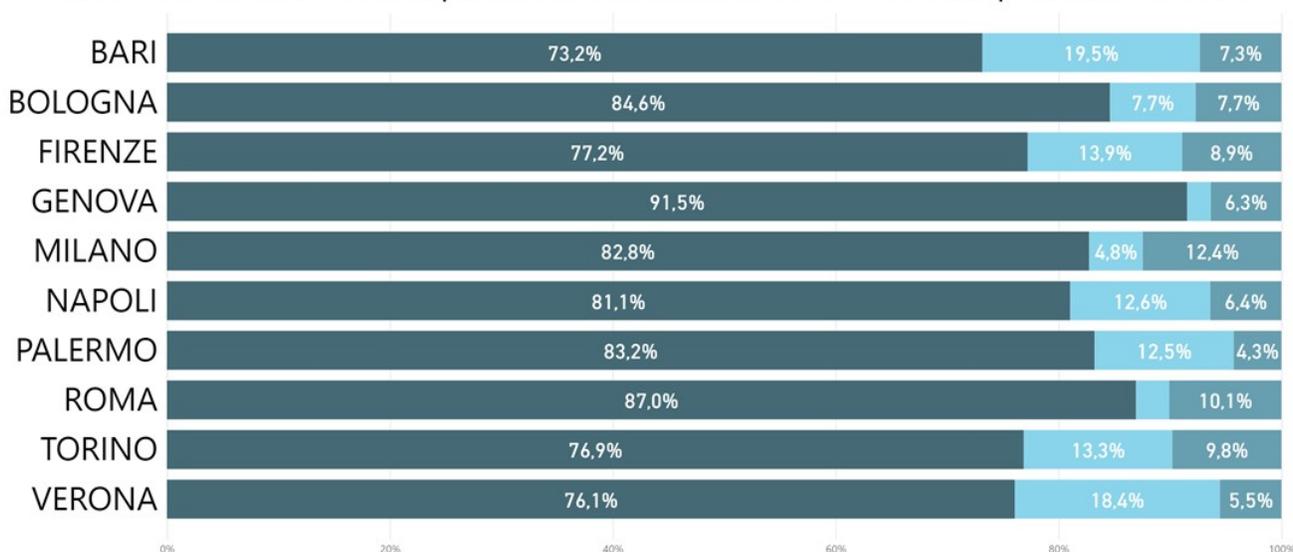
## FLUSSI MIGRATORI GRANDI CITTÀ. DA DOVE ARRIVA CHI COMPRA CASA?

**A Milano, Roma e Torino le percentuali più alte di acquirenti da altre province  
Spesso chi arriva da fuori è un investitore**

Per comprendere meglio quali siano stati gli spostamenti sul territorio da parte di chi compra casa, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete nelle grandi città italiane nel 2020. Per ogni grande città si è calcolata la percentuale di acquirenti già residenti in città, in arrivo dall'hinterland ed in arrivo da altre province italiane.

### Da dove arrivano gli acquirenti delle grandi città - 2020

● Dalla stessa città ● Dalla provincia della stessa città ● Da altre province italiane



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi mette in evidenza che **Milano, Roma e Torino sono le città con le percentuali più alte di acquisti da parte di persone in arrivo da altre province (rispettivamente 12,4%, 10,1% e 9,8%)**. Rispetto al 2019 la percentuale di Milano è in aumento, infatti, gli acquirenti in arrivo da altre province si fermavano al 10,7%. A Roma e a Torino si evidenziano percentuali sostanzialmente invariate rispetto al 2019.

In generale a **Milano** si registra l'82,8% di compravendite da parte di residenti, il 4,8% in arrivo dall'hinterland e il 12,4% in arrivo dalle diverse province dello stivale. **Queste ultime sono così suddivise: il 6,3% proviene dal Nord Italia, il 3,7% dal Sud e il 2,4% dal Centro**. Le regioni più attive sono la Lombardia, la Liguria ed il Piemonte per quanto riguarda il Nord, la Campania, la Puglia e la Sicilia per il Sud ed il Lazio e la Toscana per il Centro. Anche nel 2019 erano gli acquirenti in arrivo da Nord Italia a primeggiare (5,2%), seguiti anche in questo caso da Sud Italia (3,8%), per finire con il Centro (1,6%).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

A **Roma** l'87,0% delle compravendite riguarda persone già residenti in città, il 2,9% riguarda acquirenti in arrivo dall'hinterland ed il 10,1% riguarda persone in arrivo dalle altre province italiane. **Queste ultime arrivano nel 6,4% dei casi dal Sud Italia, nel 2,3% dal Centro e nell'1,4% dal Nord.** Le regioni più attive sono la Calabria, la Campania e la Puglia per quanto riguarda il Sud, il Lazio, la Toscana e l'Abruzzo per il Centro e la Lombardia per il Nord. Rispetto al 2019 si registra un sorpasso degli acquirenti provenienti dal Sud rispetto a quelli in arrivo dal Centro: un anno fa, infatti, era il Centro a dominare per quanto riguarda gli acquisti da fuori provincia (5,0%), seguiti dalle regioni del Sud (4,0%) e da quelle del Nord (0,9%)

Per quanto riguarda **Torino** si registra un 76,9% di compravendite effettuate da persone già residenti in città, un 13,3% di transazioni concluse da acquirenti in arrivo dall'hinterland ed un 9,8% di compravendite effettuate da persone in arrivo dalle altre province d'Italia. Seguono le altre grandi città che hanno una più bassa percentuale di transazioni immobiliari concluse da persone in arrivo da altre province: **Firenze 8,9%, Bologna 7,7%, Bari 7,3%, Napoli 6,4%, Genova 6,3%, Verona 5,5 e Palermo 4,3%.**

**Spesso chi arriva da fuori è un investitore**, a Milano ad esempio il 28,0% degli acquirenti che arrivano da altre province compra per investimento, a Torino si raggiunge addirittura il 50,9%, mentre a Roma il tasso di investitori in arrivo da altre province è più basso e si ferma al 13,6%. Dato interessante quello che mostra come in alcune delle grandi città a comprare siano quasi esclusivamente **persone già residenti: a Genova ben il 91,5%, a Roma l'87,0% e a Bologna l'84,6%.** Infine, Bari, Verona e Firenze sono le metropoli nelle quali il tasso di acquisto da parte di **persone provenienti dall'hinterland** è più elevato: **Bari 19,5%, Verona 18,4% e Firenze 13,9%.**

*Il 2020 è stato segnato dall'emergenza Covid, ma i risultati dell'indagine non evidenziano particolari variazioni rispetto al 2019: nel 2020 infatti, nelle grandi città analizzate, la media di acquirenti in arrivo da altre province si attesta all'8,2%, quota molto simile a quella del 2019 che si fermava all'8,0%. Anche per quanto riguarda gli acquirenti provenienti dall'hinterland non si notano scostamenti di rilievo: nel 2020 il tasso medio delle grandi città è al 10,2%, nel 2019 era al 10,0%.*