

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

OSSERVATORIO NAZIONALE IMMIGRATI E CASA

9° RAPPORTO

LUGLIO 2012

E' in corso una nuova regolarizzazione di lavoratori immigrati in Italia e si tratta, dal punto di vista del problema casa, di un aumento della domanda potenziale che già è insoddisfatta dal mercato e apre scenari di vera emergenza sociale.

Sono circa 4,7 milioni gli stranieri regolarmente residenti in Italia alla data di giugno, l'8,1 per cento in più rispetto all'anno precedente. Per molti di essi la casa, subito dopo il lavoro, rappresenta l'obiettivo principale da conseguire per poter restare nel nostro Paese.

Secondo la stima di Scenari Immobiliari sulla condizione abitativa degli immigrati, il 62,8 per cento vive in affitto, mentre l'8,3 per cento abita presso il luogo di lavoro e il 9,8 per cento alloggia presso parenti o altri connazionali. Il 19,1 per cento vive in una casa di proprietà.

L'acquisto di un'abitazione rappresenta per il lavoratore immigrato non solo l'uscita dall'incertezza dell'affitto, ma anche la possibilità di una maggiore integrazione (agevolando il ricongiungimento familiare), oltre che un vero e proprio investimento (a parità di spesa mensile con il canone).

Negli ultimi nove anni, ovvero dall'inizio delle rilevazioni dell'Osservatorio Immigrati e casa di Scenari Immobiliari, sono stati oltre 800mila gli acquisti di abitazione che hanno avuto come protagonista un lavoratore straniero immigrato. Le famiglie straniere rappresentano una realtà sempre più consolidata nel mercato residenziale italiano, alimentata sia dai flussi crescenti, sia dal carattere stanziale dell'immigrazione.

Dal 2004 al 2007 le compravendite di case degli immigrati sono cresciute sia in termini assoluti che relativi, mantenendo quote, sul mercato residenziale nazionale, tra il 12,6 per cento del 2004 e il 17 per cento del 2007. Questa situazione di grande fermento è stata aiutata dalla facilità di accesso al credito bancario, con finanziamenti che arrivavano a coprire tra il 90 e il cento per cento della cifra d'acquisto.

A partire dal 2008, a causa della crisi economica e della contrazione del credito, gli acquisti degli immigrati hanno perso progressivamente peso sul volume complessivo degli scambi arrivando, nel 2010, a rappresentarne solo il nove per cento. Nel 2011 il trend si è invertito e agli stranieri è possibile attribuire il 10,5 per cento degli scambi residenziali in Italia. I lavoratori immigrati hanno acquistato circa quattromila case in più rispetto all'anno precedente.

La "ripresina" avvertita nel 2011 si è drasticamente bloccata nel primo semestre del corrente anno. Gli scambi, secondo i dati raccolti presso le agenzie immobiliari che partecipano alla rilevazione (di cui molte gestite da immigrati), sono stati poco più di 22mila. Il che significa un calo del 20 per cento rispetto allo stesso periodo del 2011.

La stima per fine anno è di circa 47mila compravendite, che rappresentano un calo del 21,6 per cento in un anno. Il fatturato (valore dei beni acquistati) scende a cinque miliardi di euro, con una diminuzione del 19,3 per cento in un anno.

La casa media ha un valore di 106mila euro.

A determinare questa forte contrazione sono soprattutto le difficoltà di accesso al credito. La situazione, che è difficile per gli italiani, diventa quasi insormontabile per gli stranieri, che raramente hanno il cinquanta per cento del prezzo in contanti necessario per l'acquisto. Inoltre non sempre ci sono sufficienti garanzie per il pagamento del mutuo. Anche se, nella realtà, è spesso il nucleo familiare che aiuta chi ha sottoscritto il prestito.

I protagonisti assoluti degli acquisti negli ultimi tre anni sono stati lavoratori immigrati di lunga residenza, con alle spalle almeno una decina d'anni di soggiorno in Italia e una situazione lavorativa stabile già da qualche anno, condizione questa necessaria all'ottenimento del finanziamento.

Oltre la metà degli scambi è effettuata da immigrati di provenienza est-europea, il cui ruolo crescente sul mercato degli acquisti è sostenuto dai flussi migratori. Gli asiatici dell'area indiana ricoprono il 15 per cento degli scambi, i cinesi il 13,5 per cento.

Le case acquistate sono, nell'85 per cento dei casi, appartamenti in condominio in contesti residenziali di tipo economico, con uno stato di conservazione discreto. La forbice dei prezzi va da novanta a 130mila euro. I tagli più frequenti sono i bilocali e i trilocali, con prevalenza, negli ultimi due anni, dei primi sui secondi.

Continua ad esserci una buona domanda per case di dimensione compresa fra 75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia. La superficie media acquistata, a livello nazionale, è passata da 44 metri quadrati nel 2010 a 46 metri quadrati nel 2012.

Gli acquisti sono localizzati per lo più nelle periferie cittadine (36,3 per cento) e nei territori provinciali (50,1 per cento), che consolidano il loro ruolo primario coinvolgendo anche i comuni più periferici, caratterizzati da un'offerta di usato più abbondante e a basso costo.

Relativamente alla distribuzione sul territorio nazionale, al nord è localizzato il settanta per cento degli acquisti (in testa la Lombardia, che ricopre quasi un quinto del mercato), al centro il 26 per cento, mentre soltanto il quattro per cento è localizzato al sud e nelle isole.

L'indagine di Scenari Immobiliari si basa su 180 interviste ad agenti immobiliari, dislocati sul territorio nazionale, con particolare attenzione alle province più rilevanti per concentrazione di stranieri residenti.

Gli agenti immobiliari intervistati riferiscono che, nell'ultimo anno, la domanda presso di loro è stata in prevalenza orientata alla ricerca di un alloggio in affitto, ma che anche questa soluzione comporta problematiche notevoli, che vanno dalla difficoltà di reperimento degli alloggi (anche a causa dei pregiudizi), ai canoni elevati (per gli immigrati spesso ritoccati verso l'alto), ai contratti irregolari, alla scarsa qualità degli immobili.

Una domanda d'acquisto da parte delle famiglie straniere esiste ed è stimata in almeno mezzo milione di persone che, in affitto o coabitazione, avrebbe un reddito sufficiente per pagare un mutuo per la casa, ma poca disponibilità in contanti.

Secondo le agenzie immobiliari intervistate, le prospettive sono di una contrazione del trend negativo, anche nel prossimo anno.

Tavola 1

Andamento degli acquisti di abitazioni realizzati da lavoratori immigrati (2004-2012*)				
Anno	N° compravendite	Variazione % annua	Fatturato totale (mln di euro)	Variazione % annua
2004	110.000	-	10.200	-
2005	116.000	5,4	12.000	17,6
2006	131.000	12,9	15.300	27,5
2007	135.000	3,0	16.800	9,8
2008	103.000	-23,7	11.700	-30,4
2009	75.000	-27,2	8.600	-26,5
2010	56.000	-25,3	6.000	-30,2
2011	60.000	7,1	6.200	3,3
2012*	47.000	-21,6	5.000	-19,3

* Stima a fine anno

Fonte: **SCENARI IMMOBILIARI**

Tavola 2

Ubicazione dell'abitazione acquistata da immigrati (dati in %)							
Localizzazione	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Centro	10,1	8,5	6,2	5,6	6,3	5,2	4,2
Semicentro	24,7	20,1	14,3	16,0	12,2	14,8	9,4
Periferia	26,6	31,0	33,7	34,0	35,0	34,3	36,3
Resto della provincia	38,6	40,4	45,8	44,4	46,5	45,7	50,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Stima a fine anno

Fonte: **SCENARI IMMOBILIARI**

Tavola 3

Ripartizione degli acquirenti immigrati per area geografica di provenienza (dati in %)							
Localizzazione	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Europa dell'Est	33,8	37,0	38,0	42,4	44,5	51,0	52,1
Nord Africa	14,0	10,0	8,4	6,6	7,0	6,8	5,4
Altri Paesi africani	6,4	7,0	8,5	7,1	7,7	5,2	4,6
Cina	14,6	16,0	16,6	15,5	14,0	12,4	13,5
India e Paesi limitrofi	19,1	20,0	21,0	17,8	15,8	14,0	15,0
Sud America	7,0	6,5	4,0	5,6	7,2	6,4	6,0
Filippine	2,4	2,0	1,0	2,0	1,6	2,2	1,0
Altro	2,7	1,5	2,5	3,0	2,2	2,0	2,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Stima a fine anno

Fonte: **SCENARI IMMOBILIARI**

Si tratta di un rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), **escluse le citazioni giornalistiche**, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI®.

Per ogni ulteriore informazione, contattare cortesemente l'**UFFICIO STAMPA**,
al numero telefonico 06.85.58.802 o all'indirizzo di posta elettronica
ufficiostampa@scenari-immobiliari.it.