

Scenari Immobiliari, compravendite residenziali degli immigrati in Italia**IMMIGRATI E CASA: DAL 2006 AL 2018 COMPRATE 860 MILA CASE PER 100 MILIARDI DI EURO, MERCATO POTENZIALE DI 1 MILIONE DI LAVORATORI STRANIERI.****Un immigrato su cinque (21,5%) attualmente vive in una casa di proprietà.**

In ripresa nel 2019 gli acquisti di case da parte di lavoratori immigrati. Un mercato che può valere, in dieci anni, un milione di abitazioni.

È del più 13,7 per cento l'incremento stimato nel 2019 delle compravendite rispetto al 2018, per un ammontare complessivo di 58mila scambi a chiusura d'anno. 5 miliardi di euro il fatturato stimato a chiusura 2019 (+ 11,1 per cento vs 18). 1 immigrato su 5 (21,5%) vive attualmente in una casa di proprietà. Circa il 63,5 per cento è in affitto, mentre il 7,7 per cento abita presso il luogo di lavoro e il 7,3 per cento alloggia presso parenti o altri connazionali.

Le dieci province dove si concentra il maggior numero di acquisti da parte di immigrati sono Milano, Roma, Bari, Torino, Prato, Brescia, Cremona, Vicenza, Ragusa, Modena e Treviso.

Sono solo alcuni dei dati contenuti nel quindicesimo Rapporto **"Immigrati e casa: un mercato in crescita"** realizzato da Scenari Immobiliari attraverso interviste telefoniche e sondaggi online che hanno coinvolto un campione di 450 agenzie immobiliari dislocate in dieci province rappresentative del territorio nazionale.

Commentando i dati emersi dall'indagine, **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari ha dichiarato: *"Il mercato immobiliare che interessa gli immigrati è un segmento considerevole nell'ambito del mercato complessivo italiano. D'altra parte, in assenza di una politica di welfare adeguato, il mercato privato risulta posizionarsi come l'unica soluzione al momento possibile per affrontare il fabbisogno abitativo di tale fascia di popolazione. Inoltre - ha precisato Breglia - l'osservazione dei dinamismi propri delle persone immigrate rispetto al tema della casa risulta tanto più interessante e strategico quanto la decisione di acquistare l'abitazione si colloca in un'ottica di scelta di integrazione sociale."*

Dal 2006 al 2018, si legge ancora nel Report, gli scambi di abitazione che hanno avuto come controparte un lavoratore straniero immigrato sono stati 860mila, con un volume d'affari di poco inferiore a cento miliardi di euro.

La **forbice** corrente dei prezzi delle unità abitative va da 70mila a 130mila euro.

L'incidenza percentuale delle compravendite perfezionate da immigrati sul totale compravendite nel 2019 è circa il nove per cento.

Nel 2007 si è raggiunto il picco degli scambi che coinvolgevano immigrati. Le compravendite residenziali a livello nazionale furono circa 780mila e di queste 135mila (il 17,6 per cento) aveva avuto come attore un lavoratore straniero. Da quel momento il numero degli acquisti degli immigrati ha continuato a calare fino al 2014, complice la crisi economica e la difficoltà di accesso al finanziamento bancario, con una discesa più drastica di quella degli acquisti residenziali complessivi.

A partire dal 2008 gli acquisti degli immigrati hanno perso progressivamente peso sul volume complessivo degli scambi, stabilizzandosi negli ultimi anni attorno all'8 per cento.

Dal 2015 si registra un aumento costante delle compravendite da parte degli immigrati.

La ripresa è dovuta ad una maggiore facilità di accesso al credito e a prezzi delle case più bassi, che rendono più facile comprare soprattutto nei piccoli centri e nelle periferie.

Nella maggior parte dei capoluoghi si riscontra un cambio di zona quando le famiglie straniere mutano situazione abitativa, passando dall'affitto alla proprietà. La maggior parte degli acquirenti immigrati abita in Italia già da diversi anni e la scelta di uscire dalla locazione è sempre per causa di forze oggettive, il calo dei prezzi, e soggettive, come la volontà di stanziarsi e integrarsi. A conferma di quest'ultima esigenza, è da notare come nei capoluoghi gli immigrati escano dalle zone ad alta densità di stranieri per comprare in quartieri abitati da italiani.

La maggior parte dei residenti stranieri vive in affitto e tende a restare in comunità con i propri connazionali, almeno finché la permanenza in Italia è di carattere transitorio.

Non appena si sceglie di confermare con un acquisto di casa la volontà di rimanere in Italia, la tendenza è di spostarsi verso zone più eterogenee. Questo favorisce l'integrazione degli stranieri e aiuta a prevenire i forti attriti sociali che si verificano in altre zone d'Europa.

La qualità degli immobili è bassa, quasi mai nuove costruzioni, e i pochi stranieri che ottengono il credito bancario cercano l'occasione di potersi sistemare in una casa mediamente grande, dove accogliere tutta la famiglia. Gli stranieri comprano appartamenti, ma sono in grado di acquistare anche villette più o meno grandi in campagna, dove poter magari avviare una piccola attività agricola.

La dispersione geografica, interna alle varie province, rispecchia la volontà generale di comprare casa dove si trova l'occasione di mercato, anche lontano dalle comunità straniere storicamente ormai insediate. Un terzo (31,1 per cento nel 2018) dei lavoratori immigrati acquista nelle periferie del capoluogo e metà nei piccoli comuni del resto della provincia.

Si conferma nel 2018 e anche nelle stime per il 2019 il trend verso l'acquisto abitativo localizzato nel centro (la quota passa dal 5,2 per cento nel 2011 al 8,2 per cento nel 2018) e nel semicentro (dal 5,4 per cento nel 2016 al 9,3 per cento nel 2018, segnale di un miglioramento delle possibilità di acquisto del lavoratore straniero. Ed è il lavoratore straniero di lunga data, che ha accumulato risparmi, che preferisce l'acquisto all'affitto.

Relativamente all'area geografica di provenienza degli acquirenti, si evidenziano tre grandi gruppi: provenienti da est-Europa (59,2 per cento), Cina (12,7 per cento) e India e Paesi limitrofi (12,5 per cento). Il mercato di case con gli est-europei continua ad essere sostenuto dai crescenti flussi migratori.

Le case acquistate sono nel novanta per cento dei casi appartamenti in condominio in contesti residenziali di tipo economico, con uno stato di conservazione discreto, specie quando si parla di acquisto di prima casa, mentre la qualità dell'immobile migliora in caso di sostituzione. I tagli più frequenti sono i bilocali e i trilocali, con prevalenza, negli ultimi quattro anni, dei piccoli tagli.

Si preferiscono abitazioni di dimensione compresa fra 75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia. Aumenta gradualmente la dimensione della superficie media acquistata a livello nazionale, passando da 46 metri quadrati nel 2012 a 55 metri quadrati nel 2018.

Relativamente alla distribuzione sul territorio nazionale, al nord è localizzato il 74 per cento

degli acquisti (in testa la Lombardia, che ricopre un quinto del mercato), al centro il 22 per cento, mentre soltanto il quattro per cento è localizzato al sud e nelle isole.

Molto bassa la propensione all'acquisto al sud e nelle isole, con solo qualche eccezione, poiché qui gli affitti sono molto più contenuti, il lavoro è più frequentemente precario o di tipo stagionale, e l'immigrazione tende complessivamente ad essere meno stanziata.

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 (a causa dei pregiudizi, ma soprattutto a causa della mancanza di tipologie che soddisfino le esigenze della domanda), ai canoni elevati (per gli immigrati spesso ritoccati verso l'alto), ai contratti irregolari, alla scarsa qualità degli immobili e anche alla difficoltà ad avere garanzie come la fidejussione.

Andamento degli acquisti di abitazioni realizzati da lavoratori immigrati						
Anno	N° compravendite (2006=100)	N° compravendite	Variazione % annua	Fatturato totale (mln di euro)	Variazione % annua	incidenza % compravendite stranieri sulle compravendite totali
2006	100,0	131.000	12,9	15.300	27,5	16,4
2007	103,1	135.000	3,1	16.800	9,8	17,3
2008	78,6	103.000	-23,7	11.700	-30,4	15,1
2009	57,3	75.000	-27,2	8.600	-26,5	12,3
2010	42,7	56.000	-25,3	6.000	-30,2	9,0
2011	45,8	60.000	7,1	6.200	3,3	10,5
2012	35,9	47.000	-21,7	4.700	-24,2	10,2
2013	30,5	40.000	-14,9	3.900	-17,0	9,8
2014	27,5	36.000	-10,0	3.300	-15,4	8,7
2015	29,8	39.000	8,3	3.500	6,1	8,8
2016	32,1	42.000	7,7	3.700	5,7	8,1
2017	34,4	45.000	7,1	4.000	8,1	8,0
2018	37,3	51.000	13,3	4.500	12,5	8,0
2019*	8,4	58.000	13,7	5.000	11,1	8,7

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Ubicazione dell'abitazione acquistata da immigrati						
(dati in %)						
Localizzazione	2006	2011	2016	2017	2018	2019*
Centro	10,1	5,2	7,2	8,0	8,2	8,6
Semicentro	24,7	14,8	5,4	7,2	9,3	10,6
Periferia	26,6	34,3	32,1	31,7	31,1	30,8
Resto della provincia	38,6	45,7	55,3	53,1	51,4	50,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Ripartizione degli acquirenti immigrati per area geografica di provenienza						
Localizzazione	<i>(dati in %)</i>					
	2006	2011	2016	2017	2018	2019*
Europa dell'Est	33,8	51,0	54,8	58,6	59,2	60,0
Nord Africa	14,0	6,8	5,0	4,2	4,9	6,0
Altri Paesi africani	6,4	5,2	3,3	2,5	1,7	1,0
Cina	14,6	12,4	12,9	12,5	12,7	13,8
India e Paesi limitrofi	19,1	14,0	13,1	13,0	12,5	14,2
Sud America	7,0	6,4	6,6	5,3	5,2	2,8
Filippine	2,4	2,2	2,5	2,5	2,2	1,2
Altro	2,7	2,0	1,8	1,4	1,6	1,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Stima a fine anno

Fonte: **SCENARI IMMOBILIARI**

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Mario Cedone - cedone@segrp.com - 339 3702047

Daniele Pinosa - pinosa@segrp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@segrp.com - 339 8446521