

## OSSERVATORIO 2008

# GLI IMMIGRATI E LA CASA

### Sintesi della ricerca

Nel periodo 2004-2007 le compravendite che hanno avuto come acquirente un lavoratore straniero immigrato sono aumentate del 22,7 per cento, raggiungendo a fine 2007 le **135mila unità**.

L'indagine realizzata da Scenari Immobiliari, che fa un consuntivo 2007 e presenta le previsioni 2008, mostra una tendenza alla stabilizzazione del fenomeno. L'indagine è stata realizzata a livello nazionale, intervistando 450 agenzie immobiliari.

Si rileva una crescita del 3 per cento nel 2007 rispetto al 2006, per un totale di 135mila transazioni concluse e una **crescita del fatturato del 9,8 per cento**, mentre **la spesa media per un'abitazione è passata da 117mila euro a 124mila euro**.

In realtà è **necessario dividere lo scorso anno in due momenti distinti**. Il ritmo degli acquisti è cresciuto nei primi otto mesi del 2007, anche se in modo più lento rispetto al 2006. A partire dal mese di settembre c'è stata, invece, una riduzione delle compravendite (percepita nettamente dal 23 per cento degli intervistati), divenuta più consistente nei primi mesi del 2008.

Le **previsioni di Scenari Immobiliari per la fine dell'anno in corso** sono di un calo delle compravendite con immigrati dell'11 per cento, per un totale di 120mila transazioni concluse.

Il fenomeno è strettamente legato all'irrigidimento delle procedure di erogazione dei mutui da parte degli istituti di credito.

La difficoltà ad ottenere mutui a copertura totale della cifra d'acquisto ha portato ad una diminuzione delle transazioni da parte di quella fascia di stranieri che, seppure intenzionata all'acquisto, è priva della disponibilità in contanti necessaria a coprire l'anticipo.

L'aumento del costo del denaro, accompagnato dall'ulteriore incremento dei prezzi degli immobili nelle aree metropolitane, ha reso inoltre meno sostenibili le rate dei mutui.

Nonostante sia percepito, nel centro e al nord della penisola, un aumento della richiesta d'acquisto da parte dei lavoratori immigrati, si allungano i tempi della ricerca e si registra negli ultimi mesi la tendenza sempre più diffusa a ripiegare su contratti di locazione a lunga durata.

In termini relativi, a fronte di un rallentamento generale del mercato immobiliare, gli immigrati continuano comunque a ricoprire un'importante quota di mercato, stabilizzatasi attorno al 16 per cento sul totale degli acquisti nelle città italiane del centro-nord (con picchi che arrivano al 32 per cento nella città di Alessandria).

Se da un lato si evidenzia la costante diminuzione delle transazioni con lavoratori nordafricani, dall'altro crescono gli acquisti da parte di stranieri provenienti da Ghana, Senegal, Nigeria e Corno d'Africa. A differenza dei nordafricani, questi immigrati sono presenti nel nostro Paese relativamente da poco tempo e si avvicinano ora, in misura più consistente, al mercato degli acquisti.

Continuano a crescere le compravendite con protagonisti gli immigrati provenienti dai Paesi dell'area indiana (che raggiungono il 23 per cento sul totale delle transazioni concluse con immigrati) e dell'est europeo (che arrivano a ricoprire il 37 per cento delle transazioni).

Rimane costante la presenza sul mercato immobiliare della comunità cinese, e concentrata in quartieri precisi.

Rispetto alla **localizzazione dell'appartamento acquistato**, cresce l'importanza delle province minori: su tutte, Alessandria, Vercelli, Prato.

Prosegue, inoltre, lo spostamento della domanda dal centro delle città verso le periferie e verso i piccoli comuni limitrofi. Poiché il luogo di lavoro è spesso situato in città, fattore determinante nella scelta risulta essere il buon collegamento con i mezzi pubblici.

Il 27 per cento circa degli immigrati acquista ancora nel centro e, soprattutto, nel semicentro cittadino, nelle vicinanze della stazione e delle aree di interesse commerciale. La maggiore richiesta economica viene compensata da una riduzione della superficie media dell'appartamento acquistato e dal peggiore livello dello stato di conservazione. Si tratta, prevalentemente, di immigrati cinesi, pakistani, cingalesi e bengalesi, spesso ben supportati dalle comunità di appartenenza al momento della compravendita.

Rispetto alle **caratteristiche dell'abitazione**, nell'86 per cento dei casi si tratta di un appartamento in condominio. Le richieste maggiori degli immigrati si collocano nella fascia compresa tra gli 80 e i 100 metri quadrati anche se spesso, al momento dell'acquisto, devono accontentarsi di una superficie compresa tra i 50 e gli 80 metri quadrati (si prevede, nel 2008, che il 22,5 per cento degli immigrati riuscirà ad acquistare abitazioni tra gli 80 e i 100 metri quadrati, mentre il 59 per cento di essi tra i 50 e gli 80 metri quadrati). Diminuiscono le compravendite di appartamenti di piccolo o piccolissimo taglio, così come quelle di appartamenti di grande estensione, dai 100 metri quadrati in su.

Infine, relativamente alle **condizioni dell'immobile**, aumenta la richiesta di appartamenti usati immediatamente abitabili, in discrete condizioni o che comportino interventi di ristrutturazione di tipo superficiale.

**Tavola 1**

<b>Andamento degli scambi di abitazioni conclusi da lavoratori immigrati (2004-2008)</b>				
<b>Anno</b>	<b>N° compravendite</b>	<b>Variazione % annua</b>	<b>Fatturato totale (mln di euro)</b>	<b>Variazione % annua</b>
<b>2004</b>	110.000	-	10.200	-
<b>2005</b>	116.000	+5,4	12.000	+17,6
<b>2006</b>	131.000	+12,9	15.300	+27,5
<b>2007</b>	135.000	+3,0	16.800	+9,8
<b>2008*</b>	<b>120.000</b>	<b>-11,1</b>	<b>15.400</b>	<b>-8,3</b>

\* previsione a dicembre 2008

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 2**

<b>Spesa media per l'acquisto dell'abitazione</b>		
<b>Anno</b>	<b>Spesa media (euro)</b>	<b>Variazione % annua</b>
2004	93.000	-
2005	103.000	+10,7
2006	117.000	+13,6
2007	124.000	+6,0
<b>2008</b>	<b>128.000</b>	<b>+3,2</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 3**

<b>Composizione percentuale della cifra d'acquisto</b>					
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Mutuo	70,1	78,5	85,6	90,0	80,0
Disponibilità in contanti	9,5	5,6	4,0	2,5	7,7
Altro (prestito familiari, amici)	20,4	15,9	10,4	7,5	12,3
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola 4**

**Acquisti di case da parte di immigrati  
in alcune province italiane (2004-2008) (percentuale su totale mercato)**

<b>Provincia</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Alessandria	26,1	28,2	29,4	31,5	32,0
Aosta	10,4	12,5	14,0	16,7	15,2
Bari	8,2	12,5	14,0	13,5	10,5
Bologna	8,0	10,0	8,5	9,2	9,6
Bergamo	7,8	8,5	9,7	12,5	13,6
Brescia	20,2	22,3	15,5	12,5	14,0
Catania	2,5	3,0	4,2	4,8	4,0
Como	9,6	10,9	12,8	13,5	14,9
Cremona	24,7	25,8	26,5	25,3	24,6
Cuneo	2,6	2,4	2,7	4,0	4,9
Firenze	6,5	5,3	4,5	3,0	2,5
Genova	3,2	3,1	4,4	5,0	4,0
Milano	12,0	11,8	10,5	8,0	9,0
Modena	11,6	12,4	15,6	17,0	16,0
Padova	9,0	9,6	11,8	12,0	10,4
Palermo	1,8	2,1	2,0	2,5	2,0
Perugia	6,1	7,0	7,6	7,9	8,5
Prato	10,3	11,6	13,0	16,0	17,0
Roma	19,6	20,1	22,5	23,0	24,5
Torino	9,2	11,3	16,6	17,0	18,4
Treviso	9,0	9,2	15,6	16,0	13,0
Trieste	9,0	9,4	10,2	11,3	10,5
Varese	6,7	8,1	8,5	9,2	11,0
Venezia	8,4	9,1	10,6	11,8	9,7
Vercelli	9,7	12,1	15,2	18,5	19,5
Verona	9,3	12,1	12,0	10,5	10,0
Vicenza	18,2	19,6	20,5	22,5	23,2

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®