

COMUNICATO STAMPA

## **CROLLANO DEL 24,3 PER CENTO GLI ACQUISTI DEGLI IMMIGRATI NEL 2009**

### **MA NEL 2010 SARA' PEGGIO, SE LE BANCHE NON TORNANO A DARE MUTUI**

**Vera "emergenza casa" per milioni di lavoratori immigrati**

**Tutti i numeri del sesto "Osservatorio nazionale immigrati e casa"  
realizzato da SCENARI IMMOBILIARI**

Sono **78mila** gli acquisti di case realizzati dai lavoratori immigrati in Italia nel 2009, con un **meno 24,3 per cento rispetto allo scorso anno**.

E nel 2010 gli acquisti potrebbero essere solo 53mila, la metà rispetto alla media degli ultimi anni, se le banche non riprendono a concedere mutui.

Questi i numeri che documentano il pericolo di una vera "emergenza abitativa" per quei 3,5 milioni di lavoratori immigrati che vivono in locazione o in sovraffollamento. Di questi, circa mezzo milione potrebbe comprare una casa, purché ci sia la possibilità di pagare un mutuo che superi l'80 per cento del valore del bene che si intende acquistare.

E proprio le restrizioni sulla concessione dei mutui sono alla base (insieme all'aumento della disoccupazione e del precariato) di questa riduzione del mercato.

Negli ultimi cinque anni gli immigrati hanno comprato oltre 600mila alloggi, per una spesa di **circa 70 miliardi di euro**.

**Prato** è la provincia italiana con la più alta percentuale di acquisti di stranieri, sul totale mercato immobiliare (23 per cento), seguita da **Roma** (16,5), **Torino** (11,5), **Venezia** (9,2 per cento), **Milano** (7,8 per cento) e **Bologna** (6 per cento).

Nel 2009 a comprare una casa sono stati soprattutto **rumeni, cinesi e indiani**.

Nelle pagine successive il testo completo del Rapporto "Immigrati e casa", con i focus su **Roma, Milano e Torino**.

PRESS OFFICE

Ph.: +39.06.8558802

E-mail: ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

## GLI IMMIGRATI E LA CASA

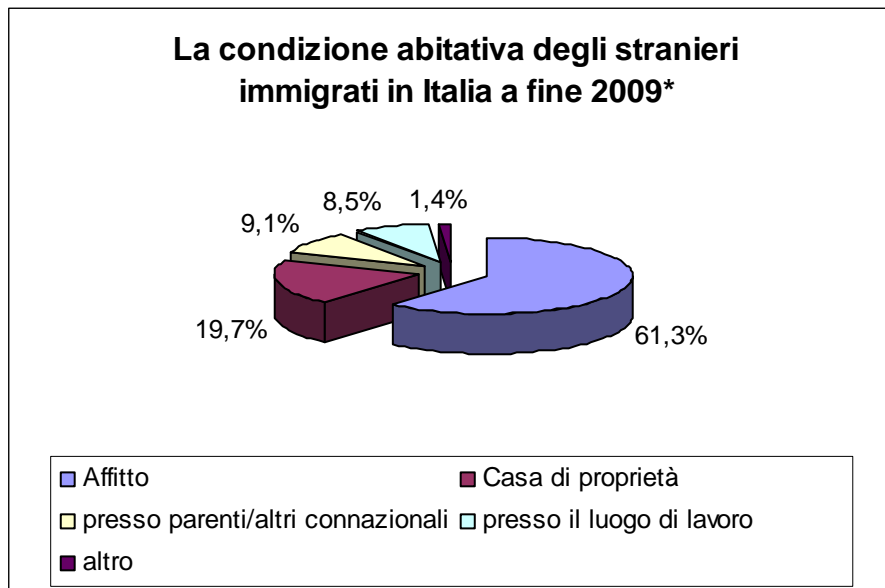
E' in arrivo una vera “emergenza abitativa” per il mezzo milione di lavoratori immigrati alla ricerca di una casa in acquisto o in locazione.

La stretta creditizia sui mutui e le incerte prospettive dell'occupazione, hanno drasticamente ridotto il numero di acquisti di residenze da parte degli immigrati. Secondo la stima di Scenari Immobiliari nel 2009 non si concluderanno più di 78mila compravendite, con un calo del 24,3 per cento rispetto al 2008. In contrazione, di conseguenza, anche il fatturato (meno 26,5 per cento) mentre si mantiene costante la spesa media per l'abitazione, intorno ai 110mila euro.

In Italia ci sono circa 4,5 milioni stranieri regolarmente residenti. La maggioranza degli immigrati regolari si rivolge al mercato della locazione e la domanda è in aumento dall'autunno del 2008, parallelamente alla crescente difficoltà ad ottenere il finanziamento per l'acquisto.

La via dell'affitto è tutt'altro che semplice. Continua ad essere caratterizzata da alti costi, irregolarità contrattuali, difficoltà di reperimento degli alloggi e da pregiudizi degli intermediari o dei proprietari con cui si tratta. Da sottolineare poi la scarsa qualità, in media, delle abitazioni e la frequente condizione di sovraffollamento degli spazi. Il 61,3 per cento degli immigrati residenti vive in locazione, il 9,1 per cento alloggia presso parenti o altri connazionali, l'8,5 per cento presso il luogo di lavoro.

Il resto degli stranieri residenti, circa il 20 per cento del totale, vive in un alloggio di proprietà. Il dato è in costante aumento, complice il boom degli acquisti che si è avuto negli anni 2004-2008. L'Osservatorio nazionale immigrati e casa di Scenari Immobiliari stima in circa 600mila gli scambi di abitazione che, negli ultimi cinque anni, hanno avuto come controparte un lavoratore straniero immigrato, per un totale di circa 70 miliardi di euro.



Fonte: **Scenari Immobiliari**

Nel 2010 l'andamento degli scambi con gli stranieri immigrati (e più in generale con tutta la fascia a basso reddito del mercato residenziale) dipenderà dalla disponibilità delle banche a concedere credito, in particolare dalla possibilità di ottenere mutui a elevata copertura della spesa. Se il sistema dei mutui non ripartirà, le previsioni di Scenari Immobiliari per il 2010 sono di non più di 53mila compravendite con immigrati. Il che indica un mercato dimezzato dall'inizio delle nostre rilevazioni.

La domanda potenziale è stimata in almeno mezzo milione di persone e comprende chi sta in affitto o convivenza ma ha un reddito sufficiente per pagare un mutuo per la casa (circa 500-600 euro al mese), ma poca disponibilità in contanti.

**Andamento degli acquisti di abitazioni  
realizzati da lavoratori immigrati (2004-2010)**

<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>	103.000	-23,7	11.700	-30,4
<b>2009*</b>	78.000	-24,3	8.600	-26,5
<b>2010**</b>	53.000	-32,1	6.000	-30,2

\*stima a fine anno

\*\* previsione a dicembre 2010

Fonte: **Scenari Immobiliari**

### Spesa media per l'acquisto dell'abitazione

Anno	Spesa media (euro)	Variazione % annua
2004	93.000	-
2005	103.000	10,7
2006	117.000	13,6
2007	124.000	6,0
2008	113.000	-8,9
2009*	110.000	-2,6
2010**	<b>113.000</b>	<b>2,7</b>

\* stima a fine anno

\*\*previsione a dicembre 2010

Fonte: [Scenari Immobiliari](#)

### Tendenza degli acquisti di abitazioni da parte di immigrati

(dati in percentuale)

Tendenza	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Aumento	64,4	58,3	52,5	48,2	5,0	<b>6,6</b>
Stabilità	26,1	29,4	33,6	39,0	19,5	<b>24,6</b>
Diminuzione	7,8	6,3	7,0	9,0	72,0	<b>65,3</b>
Non so	1,7	6,0	6,9	3,8	3,5	<b>3,5</b>
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>

\* stima a fine anno

Fonte: [Scenari Immobiliari](#)

Nel 2009 c'è stata una considerevole diminuzione della domanda reale, rilevabile a livello delle manifestazioni di interesse presso le agenzie immobiliari. L'indagine realizzata da Scenari Immobiliari si basa, infatti, su 400 interviste ad agenti immobiliari specializzati, dislocati sul territorio nazionale, con particolare attenzione alle province dove c'è la più elevata concentrazione di stranieri residenti.

Il 65 per cento degli agenti immobiliari riferisce una situazione di crisi relativa al mercato con immigrati, legata in primo luogo alla difficoltà a reperire un mutuo a copertura totale, la forma di finanziamento più richiesta. La particolare congiuntura economica, la maggiore rigidità nelle procedure di accesso al credito, il budget limitato (compreso tra 90 e 120mila euro) rappresentano gli ulteriori problemi. Così una parte della potenziale domanda rinuncia ancora prima di mettersi alla ricerca dell'abitazione, mentre aumenta il numero dei lavoratori stranieri che si presenta in agenzia già in possesso di un documento, rilasciato da una finanziaria o dalla propria banca, che indica esattamente il budget di cui si potrà disporre per l'acquisto.

Alla base della diminuzione della domanda c'è anche un aumento degli scambi attraverso la trattativa privata. Questo permette all'acquirente di risparmiare la percentuale dovuta all'agenzia, in un momento in cui il prestito bancario non copre più la totalità del costo dell'abitazione. Il canale privato rimane però una via complicata, per l'assenza di un'assistenza specializzata e per la resistenza dei proprietari a trattare direttamente con gli stranieri.

In questo periodo il mercato degli acquisti è sostenuto dai lavoratori stranieri di più lunga residenza in Italia, ben inseriti nel territorio di riferimento, con un contratto di lavoro stabile e risparmi da parte per coprire l'anticipo. Relativamente all'area geografica di provenienza, si evidenziano tre grandi gruppi di acquirenti, provenienti da est-Europa, Asia centro-meridionale e Cina. In particolare gli est-europei si riconfermano al primo posto, con il 41 per cento degli acquisti. Il mercato di case con gli est-europei continua ad essere sostenuto dai crescenti flussi migratori. La nazionalità rumena, che ricopre circa un terzo del totale, è la prima, in Italia, per numero di residenti.

**Ripartizione degli acquirenti immigrati  
per area geografica di provenienza (dati in percentuale)**

Area di provenienza	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Europa dell'Est	26,3	30,4	33,8	37,0	38,0	<b>41,0</b>
Nord Africa	18,8	15,5	14,0	10,0	8,4	<b>7,2</b>
Altri Paesi africani	4,3	5,0	6,4	7,0	8,5	<b>6,6</b>
Cina	15,4	19,4	14,6	16,0	16,6	<b>18,0</b>
India e Paesi limitrofi	16,0	13,5	19,1	20,0	21,0	<b>20,2</b>
Sud America	9,6	8,5	7,0	6,5	4,0	<b>3,5</b>
Filippine	4,5	3,7	2,4	2,0	1,0	<b>2,0</b>
Altro	5,1	4,0	2,7	1,5	2,5	<b>1,5</b>
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>

\* stima a fine anno

Fonte: **Scenari Immobiliari**

## Focus grandi città

Prosegue nel 2009 il trend di spostamento degli acquisti dalle città più grandi verso le province vicine, che offrono soluzioni abitative a costi mediamente più contenuti. Il peso degli stranieri immigrati sul mercato residenziale delle grandi città ha subito, ovunque, una contrazione.

Nella classifica delle realtà italiane più fortemente influenzate dalla presenza dei lavoratori stranieri tra gli acquirenti di abitazioni, soltanto la provincia di Prato vede crescere la quota degli scambi con immigrati sul totale delle compravendite residenziali, passando dal 15,5 per cento del 2008 al 23 per cento del 2009. Prato segna l'incidenza più alta e, al momento, si colloca in testa alla graduatoria nazionale. L'incidenza più bassa si rileva invece a Firenze, con gli immigrati che ricoprono il 3 per cento del mercato.

### Acquisti di case da parte di stranieri immigrati in alcune province italiane 2004-2009

(percentuale su totale mercato)

Provincia	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Bari	8,2	12,5	14,0	13,5	8,5	<b>5,5</b>
Bologna	8,0	10,0	8,5	9,2	7,6	<b>6,0</b>
Firenze	6,5	5,3	4,5	3,0	3,2	<b>3,0</b>
Genova	3,2	3,1	4,4	5,0	4,0	<b>3,6</b>
Milano	12,0	11,8	10,5	8,0	8,5	<b>7,8</b>
Prato	10,3	11,6	13,0	16,0	15,5	<b>23,0</b>
Roma	19,6	20,1	22,5	23,0	18,2	<b>16,5</b>
Torino	9,2	11,3	16,6	17,0	14,0	<b>11,5</b>
Venezia	8,4	9,1	10,6	11,8	10,3	<b>9,2</b>

\* stima a fine anno

Fonte :Scenari Immobiliari



## Roma

La capitale ha confermato, nel 2009, il primato nazionale per numero assoluto di compravendite realizzate da stranieri immigrati, circa 7.300 su tutto il territorio provinciale, di cui 2.700 nel capoluogo. A Roma la domanda residenziale d'acquisto è sostenuta dalla forte presenza di stranieri residenti, pari all'8,9 per cento del totale cittadino. La capitale continua ad essere un polo d'attrazione per le lavoratrici e i lavoratori immigrati, in totale 366.360 unità (dati Istat), oltre il 66 per cento dei quali abitanti nel territorio comunale, il resto in provincia.

Il calo degli acquisti è tuttavia rilevante, tanto da segnare un -43,4 per cento in due anni. La crisi occupazionale ed economica, che ha pesato su tutta la fascia bassa del mercato residenziale, ha ridotto il peso degli immigrati sul mercato immobiliare romano.

### Andamento degli scambi di abitazioni conclusi da stranieri immigrati in provincia di Roma (2005-2009)

Anno	2005	2006	2007	2008	2009*
N° compravendite	12.000	13.700	12.900	8.900	7.300
variazione % annua	–	14,2	-5,8	-31,0	-18,0

\* stima a dicembre 2009

Fonte: [Scenari Immobiliari](#)

Tra il 2004 ed il 2007 l'incidenza delle compravendite con immigrati sul totale degli acquisti residenziali in provincia è passata dal 19,6 per cento al 23 per cento; a fine 2008 è scesa al 18,2 per cento e nel 2009 è in ulteriore diminuzione, fino al 16,5 per cento. Anche in termini relativi, comunque, Roma si riconferma al primo posto nella classifica dei grandi centri urbani. Il 63 per cento delle compravendite con immigrati ha avuto luogo fuori città, in particolare nei comuni a nord e ad est della capitale (Guidonia,

Fontenuova, San Cesareo e Fiano Romano) e sulla fascia litoranea (Ladispoli, Santa Marinella e Fiumicino a nord, Ardea, Anzio e Pomezia a sud), dove il calo è stato avvertito maggiormente.

Negli anni passati lo spostamento della domanda verso i comuni della provincia aveva accresciuto l'interesse verso le abitazioni di recente costruzione, comprese le villette a schiera per quegli immigrati con maggiori disponibilità economiche. L'attuale situazione economica e la diminuita capacità di spesa hanno diretto la domanda dell'ultimo anno principalmente su appartamenti periferici da ristrutturare. Aumentata la ricerca di altre tipologie di fascia economica, in particolare i rustici da ristrutturare.

Le abitazioni acquistate nei piccoli comuni hanno una dimensione media compresa tra i 60 e i 75 metri quadrati, mentre gli scambi conclusi in città riguardano prevalentemente monocali e bilocali, con la tendenza ad una riduzione delle superfici. La spesa media per l'acquisto della casa, cresciuta dal 2004 al 2007 del 33,3 per cento, a fine 2008 si è attestata sugli stessi valori del 2007, attorno ai 115mila euro. Nel 2009 il dato scende a 112.000.

Relativamente alle aree geografiche di provenienza degli immigrati, continuano ad essere molto attivi nel mercato romano i lavoratori dell'est-Europa, con una quota pari al 45 per cento degli acquisti. Al primo posto, in particolare, si riconferma la comunità rumena, con il 21 per cento di tutte le transazioni.

I lavoratori di origine cinese e filippina ricoprono ancora un quinto dell'intero mercato residenziale con immigrati (i cinesi il 16 per cento), il che indica il perdurare della propensione all'acquisto di abitazioni, nonostante un trend negativo che dura dal 2005. Tale trend è legato all'anzianità migratoria, poiché i cinesi e i filippini sono attivi sul mercato immobiliare locale da più di dieci anni.

Sempre positivo l'andamento degli scambi con i lavoratori indiani, bengalesi, cingalesi e pakistani che, con il 17 per cento delle compravendite, rappresentano oggi la terza forza del mercato immobiliare di Roma e provincia.

## Milano

A Milano, negli ultimi tre anni, la quota di mercato residenziale con acquirenti immigrati ha subito una decisa flessione. Da un lato la crescita dei prezzi, dall'altro la scarsa qualità dell'offerta di fascia economica, hanno indotto gli stranieri ad acquistare nelle province limitrofe, come Novara, Piacenza e Bergamo, dove sono più vantaggiose le condizioni del mercato. Il fenomeno è in fase di stabilizzazione e il rapporto tra compravendite che hanno avuto come acquirente un lavoratore immigrato e compravendite totali si è fermato attorno all'8 per cento (il dato fa riferimento all'intera provincia milanese).

Sulla base delle stime effettuate da Scenari Immobiliari, le transazioni residenziali concluse da immigrati a Milano e provincia nel corso del 2009 sono state circa 4.700, segnando un -19 per cento rispetto all'anno precedente e un -49,5 per cento in quattro anni.

<b>Andamento degli scambi di abitazioni conclusi da stranieri immigrati in provincia di Milano (2005-2009)</b>					
<b>Anno</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009*</b>
N° compravendite	9.300	7.700	7.300	5.800	4.700
variazione % annua	–	-17,2	-5,2	-20,5	-19,0

\* stima a fine anno

Fonte: **Scenari Immobiliari**

In questo anno di particolare difficoltà di accesso al credito, il fattore determinante per la scelta dell'abitazione è risultato essere il prezzo e il requisito maggiormente richiesto l'immediata abitabilità, per non dover investire ulteriori risorse nella ristrutturazione. Ciò si è tradotto in un sacrificio in termini di spazio (46 metri quadrati la superficie media acquistata) e in una localizzazione più periferica rispetto alla città di

Milano. La spesa media per l'abitazione si attesta attorno ai 120mila euro, registrando un decremento, in tre anni, del 15,5 per cento.

Nel 2009 il 72 per cento degli scambi con immigrati si è localizzato nell'hinterland. Tra i comuni più attivi Corsico, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese e Legnano. Ma è nei comuni più esterni della provincia, in particolare a nord-est, che gli immigrati incontrano una maggiore offerta corrispondente al budget disponibile, come a Gessate e a Cassano d'Adda.

A fine 2009 saranno circa 1.300 gli scambi conclusi dagli immigrati nel territorio comunale (il 31,6 per cento in meno rispetto allo scorso anno). L'84 per cento di questi è avvenuto in periferia. I quartieri più richiesti sono localizzati a nord (area compresa tra la metro Maciachini e Comasina e dintorni di viale Monza) e ad est (piazza Bottini e i dintorni di viale Corsica). Un'altra area di interesse per il mercato con gli immigrati è la periferia sud di Milano.

Rispetto alle aree di provenienza degli acquirenti, in città si riconfermano al primo posto, anche se in calo, i lavoratori di origine nordafricana (egiziani, marocchini e tunisini), con il 28 per cento di tutte le compravendite con immigrati. Seguono i sudamericani (soprattutto peruviani ed ecuadoriani), attorno al 20 per cento, e sono ancora attivi, ma in calo dal 2006, gli acquirenti cinesi e filippini con circa il 13 per cento degli scambi. Aumentano, in percentuale, gli acquisti degli est-europei, ma il dato complessivo è decisamente inferiore a quello provinciale, attestandosi attorno al 16 per cento. Cresce anche la quota di mercato ricoperta dai lavoratori dell'area indiana, attorno al 10 per cento.

Nell'hinterland, invece, il primato degli acquisti spetta agli est-europei, che nel 2009 hanno rappresentato il 43,5 per cento del mercato con immigrati. In particolare al primo posto si trovano i rumeni, con il 19 per cento di tutti gli acquisti di immigrati nella provincia.

Seguono i nordafricani, con il 22 per cento degli scambi. Da segnalare l'aumento degli acquisti dei lavoratori provenienti dall'Africa occidentale (in prevalenza senegalesi), che nel 2009 hanno ricoperto oltre il 9 per cento degli scambi con immigrati nella provincia.

## Torino

Negli ultimi anni la popolazione straniera residente nella provincia di Torino si è caratterizzata per un trend costante di crescita, tanto da raggiungere un'incidenza sul totale della popolazione residente superiore all'8 per cento. I lavoratori stranieri immigrati hanno avuto un ruolo centrale nel mercato residenziale degli acquisti, così come in quello delle locazioni. Nell'anno in corso la crisi economica e occupazionale ha reso più difficile per loro sostenere le spese del canone o del mutuo. Parallelamente alla contrazione degli acquisti, è cresciuta la domanda di case in affitto, ma sono pure aumentati gli sfratti per morosità e le convivenze di più nuclei familiari nello stesso appartamento.

Le transazioni concluse dai lavoratori immigrati sono in calo dal 2008, quando hanno segnato un -16 per cento rispetto al 2007, fermandosi attorno alle 6.300 unità. La stima di Scenari Immobiliari per la fine dell'anno è di un'ulteriore contrazione degli scambi, attorno al 22 per cento, per un totale di circa 4.900 unità.

### Andamento degli scambi di abitazioni conclusi da stranieri immigrati in provincia di Torino (2005-2009)

Anno	2005	2006	2007	2008	2009*
N° compravendite	4.300	6.400	7.500	6.300	4.900
variazione % annua	—	48,8	17,2	-16,0	-22,2

\* stima a fine anno

Fonte: Scenari Immobiliari

Anche la quota di mercato coperta dagli immigrati sul totale degli acquisti residenziali locali scende, fermandosi al 11,5 per cento. Nel 2008 tale incidenza era stata del 14 per cento, nel 2007 del 17 per cento.

L'analisi della ripartizione degli acquisti di case sul territorio evidenzia un minore spostamento della domanda degli immigrati verso i comuni limitrofi rispetto alla tendenza nazionale, tanto che l'analisi per il 2009 localizza il 57 per cento circa degli acquisti in città. L'interesse degli immigrati è concentrato in zone precise del semicentro e della periferia, come corso Giulio Cesare o Falchera a nord, San Paolo e San Salvario a sud. Fuori città gli acquisti sono ancora, in prevalenza, localizzati nella prima cintura, in particolare nell'area sud di Chieri e Moncalieri, ma aumentano gli scambi nelle cinture più esterne, dove i prezzi al metro quadro sono contenuti (per esempio a nord, ad Ivrea).

Nel 2009 l'abitazione acquistata dagli immigrati nel capoluogo ha avuto una superficie media di 52 mq, mentre in provincia ha prevalso la tipologia trilocale, attorno ai 70 metri quadrati. La spesa media, per l'intera provincia, è tra 100 e 115mila euro.

Per quanto riguarda la provenienza geografica degli acquirenti, al primo posto si confermano gli estereuropei, con il 65 per cento degli acquisti (circa la metà conclusi da rumeni). A secondo posto, ma a notevole distanza, i nordafricani (in prevalenza marocchini ed egiziani), con l'11 per cento degli acquisti. Seguono i peruviani e i cinesi, con quote tra il 7 e l'8 per cento, mentre i lavoratori dell'Africa occidentale si stabilizzano attorno al 5 per cento. I dati fanno riferimento all'intera provincia.