

In dieci anni scambi ridotti a un terzo

ANCHE PER GLI IMMIGRATI TORNA LA VOGLIA DI CASA

39mila acquisti nel 2015, con un più 8,3 per cento.
Ma dopo sette anni negativi.

Il decimo Rapporto di Scenari Immobiliari

Il venticello di ripresa del mercato immobiliare spira anche per i lavoratori stranieri immigrati in Italia.

Secondo le anticipazioni del decimo Rapporto "Immigrati e casa" di Scenari Immobiliari, che sarà presentato nelle prossime settimane, nel 2015 gli acquisti di prime case sono stati circa 39mila, con un aumento dell'8,3 per cento rispetto all'anno precedente. Il valore complessivo degli acquisti è di circa 3,8 miliardi di euro, con un 15,1 per cento in più in dodici mesi.

Dieci anni fa, quando è iniziata la rilevazione dell'Istituto di ricerche, gli acquisti furono 131mila, poi un calo costante.

"L'inversione di tendenza - commenta Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - è importante perché la domanda abitativa espressa dagli immigrati si può stimare in oltre un milione di case. In assenza di una politica pubblica, la soluzione si può trovare solo nel mercato privato."

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

L'incidenza degli stranieri tra gli acquisti totali di case effettuati in Italia per il 2015 è dell'8,7 per cento, incidenza comunque non omogeneamente distribuita. Anche a parità di redditi territoriali, ci sono aree in cui la quota di acquirenti stranieri sfiora il 40 per cento, alzando la media finale.

In contrasto all'alta concentrazione di stranieri acquirenti in alcuni territori particolari (Prato su tutti), 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 concausa 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 dai "ghetti" 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.

Le dimensioni delle abitazioni medie comprate da lavoratori stranieri sono in leggero aumento rispetto all'anno passato, intorno ai 90 mq, in modo sostanzialmente omogeneo sul territorio nazionale. 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 provincia di Bari ne è un esempio).

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. Oltre un terzo (37 per cento) dei lavoratori immigrati acquista nelle periferie del capoluogo e metà nei piccoli comuni del resto della provincia.

L'indagine di Scenari Immobiliari è stata effettuata a fine 2015 estrapolando i dati dalle interviste telefoniche e sondaggi online che hanno coinvolto un campione di 438 agenzie immobiliari dislocate in dieci province rappresentative del territorio nazionale.

Queste dieci province (Milano, Roma, Bari, Torino, Prato, Brescia, Cremona, Vicenza, Ragusa e Modena) rappresentano in scala esatta la proporzione Istat 2015 dei residenti stranieri tra nord e sud Italia e tra aree metropolitane e province, aggiornata agli ultimi dati.

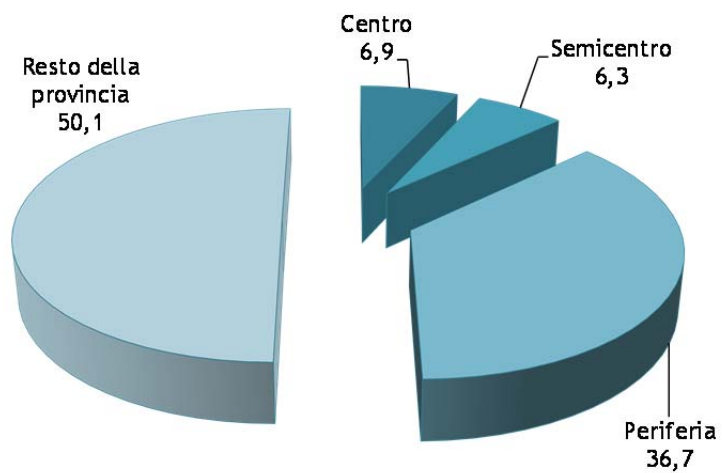
Tavola 1 **ANDAMENTO DEGLI ACQUISTI DI ABITAZIONI REALIZZATI DA LAVORATORI IMMIGRATI**
Anni 2006 - 2015

Anno	Base 2006=100	N. compravendite	Variazione % annua	Fatturato totale (mln di euro)	Variazione % annua
2006	100,0	131.000	12,9	15.300	27,5
2007	103,0	135.000	3,1	16.800	9,8
2008	78,6	103.000	-23,7	11.700	-30,4
2009	57,3	75.000	-27,2	8.600	-26,5
2010	42,8	56.000	-25,3	6.000	-30,2
2011	38,2	50.000	-10,7	5.200	-13,3
2012	35,9	47.000	-21,7	4.700	-24,2
2013	30,5	40.000	-14,9	3.900	-17,0
2014	27,5	36.000	-10,0	3.300	-15,4
2015	29,8	39.000	8,3	3.800	15,1

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI - IMMIGRATI E CASA - RAPPORTO 2016

Tavola 2 **UBICAZIONE DELL'ABITAZIONE ACQUISTATA DA LAVORATORI IMMIGRATI NEL 2015**

Valori %



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI - IMMIGRATI E CASA - RAPPORTO 2016