

OSSERVATORIO NAZIONALE

IMMIGRATI E CASA

In rallentamento, nel primo semestre 2007, il ritmo di acquisti di case da parte dei lavoratori immigrati extracomunitari¹.

In generale nel corso della prima parte del corrente anno si sono ridotte le compravendite del 4,6 per cento a scala nazionale rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Per il mercato degli immigrati la riduzione, sempre riguardo lo stesso periodo, si colloca intorno sei per cento.

A causare questo rallentamento nel ritmo degli acquisti (che comunque continuano ad essere intensi) è soprattutto il rialzo del costo del denaro che ha reso più cari i mutui. Anche se l'offerta di mutui si diversifica con periodi di rimborso molto lunghi (fino a 40 anni) c'è un calo nelle sottoscrizioni. Inoltre diversi istituti di credito hanno irrigidito le procedure di erogazione, per timori di insolvenza.

Sulla base di quanto accaduto nel primo semestre del 2007, Scenari Immobiliari ha rivisto al ribasso le previsioni a fine anno (tavola 1). Il numero di compravendite da parte degli immigrati si dovrebbe collocare intorno a 140mila che significa comunque un più 6,9 per cento rispetto al 2006, per un investimento complessivo di 17,2 miliardi di euro.

Dato che si attende, a livello nazionale, un calo delle compravendite, la quota del mercato immobiliare coperta dagli immigrati dovrebbe essere stabile, intorno al 18 per cento.

La tavola 2 presenta la situazione degli acquisti in una serie di province italiane. È significativo che si contrae il ritmo nelle grandi città, mentre nei centri minori (come Alessandria, Vercelli, Prato) aumentino gli acquisti. Il

¹ La presente indagine considera gli acquisti di abitazioni effettuati in Italia da lavoratori immigrati extracomunitari originari di Paesi con economie non sviluppate (quindi esclusi Usa e Svizzera, ad esempio) e lavoratori rumeni. Questi ultimi (nonostante siano ormai cittadini appartenenti alla Ue) sono monitorati per esigenze di continuità di rilevazione statistica.

fatto è che i prezzi medi nelle grandi aree metropolitane non sono calati e anzi hanno avuto ulteriori leggeri incrementi. Questo fatto, unito al rialzo del costo dei mutui, ha bloccato una serie di acquisti potenziali oppure ha spostato il mercato nelle zone ancora "sottovalutate".

Per quanto riguarda l'area geografica di provenienza degli acquirenti (tavola 3) si rafforza la presenza di coloro che vengono dall'Europa dell'est (soprattutto rumeni) e dal sud America. Stabili gli altri gruppi.

Tavola 1

Andamento degli scambi di abitazioni conclusi da lavoratori immigrati extracomunitari (2004-2007)				
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*	140.000	+6,9	17.200	+12,4

* previsione a dicembre 2007

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 2

**Acquisti di case da parte di immigrati
in alcune province italiane - 2004-2007^(c)**
(percentuale su totale mercato)

Provincia	2004	2005	2006	2007^(c)
Alessandria	26,1	28,2	29,4	31,5
Bari	8,2	12,5	14,0	13,5
Bologna	8,0	10,0	8,5	9,2
Brescia	20,2	22,3	15,5	12,5
Firenze	6,5	5,3	4,5	3,0
Genova	3,2	3,1	4,4	5,0
Milano	12,0	11,8	10,5	8,0
Prato	10,3	11,6	13,0	16,0
Roma	19,6	20,1	22,5	23,0
Torino	9,2	11,3	16,6	17,0
Vercelli	9,7	12,1	15,2	18,5

^(c) = Primo semestre

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 3

Ripartizione degli acquirenti extracomunitari per area geografica di provenienza (dati in percentuale)				
Area di provenienza	2004	2005	2006	2007^(c)
Europa dell'Est ^(§)	26,3	30,4	33,8	37,0
Nord Africa	18,8	15,5	14,0	10,0
Altri Paesi africani	4,3	5,0	6,4	6,0
Cina	15,4	19,4	14,6	16,0
India e Paesi limitrofi	16,0	13,5	19,1	20,0
Sud America	9,6	8,5	7,0	7,0
Filippine	4,5	3,7	2,4	2,0
Altro	5,1	4,0	1,7	2,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

^(c) = Primo semestre
^(§) = Romania compresa

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Nota a cura di

SCENARI IMMOBILIARI®
 ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE