

Immigrati: il protagonismo nel mercato immobiliare

Aspetti del "Dossier Statistico Immigrazione 2016" in presentazione il 27 ottobre 2016

Nel contesto europeo gli italiani si distinguono per avere una casa di proprietà nell'80% dei casi, mentre risulta limitato l'accesso agli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica. Anche per questo il mercato degli affitti pone non pochi problemi, soprattutto per coloro che vogliono acquistare una casa ma abbiano una ridotta capacità di spesa, anche a causa della crisi.

Gli immigrati, secondo l'Istituto di ricerca "Scenari Immobiliari", si trovano in questa situazione abitativa: il 62,8% è in affitto, il 19,1% in una casa di proprietà, l'8,3% abita presso il luogo di lavoro e il 9,8% presso parenti o altri connazionali. Proprio perché più coinvolti nel mercato degli affitti, sono anche più esposti al rischio di sfratto, seppure l'andamento degli sfratti nel 2015 sia risultato leggermente migliorato rispetto all'anno precedente: sentenze di sfratto emesse 64.676 (- 16,5%), richieste di esecuzione di sfratto 53.658 (+ 2,1%), sfratti eseguiti 32.546 (-10,4%). Questi sono dati complessivi, tra i quali non è possibile distinguere le sentenze riguardanti gli immigrati.

Sappiamo, tuttavia, che il maggior numero di sentenze di sfratto ha riguardato le regioni ad alto numero di immigrati: la Lombardia (12.308, pari al 19,0% del totale degli sfratti), il Lazio (8.745 e 13,5%), l'Emilia Romagna (6.145 e 9,5%), la Campania (5.745 e 8,9%) e la Toscana (5.375 e 8,3%). La morosità, la più ricorrente causa degli sfratti, riguarda in maniera del tutto particolare gli stranieri, maggiormente impiegati in lavori poco retribuiti e più soggetti alla perdita del posto (456.000 i disoccupati). Si aggiungono a questa situazione problematica diverse discriminazioni praticate nei loro confronti e per superarle la Fiaip (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), importante organizzazione del settore cui fanno capo 18mila agenzie immobiliari e più di 60mila agenti immobiliari e mediatori creditizi, ha sottoscritto un protocollo di collaborazione con l'Unar. Gli immigrati sono anche assegnatari di case popolari, ma complessivamente non risulta che la loro incidenza sul numero degli assegnatari sia superiore all'incidenza che essi hanno sulla popolazione residente nei vari contesti territoriali.

Quanto alle compravendite, il mercato nel 2015 ha conosciuto una leggera ripresa, dovuta a un (prudente) ampliamento dell'accesso al credito e alla discesa dei prezzi delle case, favorendo un aumento degli immigrati compratori. Tra i non comunitari si tratta in prevalenza di lungosoggiornanti e titolari di un contratto di lavoro a tempo indeterminato. Come rilevato dalla ricerca di "Scenari Immobiliari", prevale l'acquisto di appartamenti non molto ampi (90 mq), non di nuova costruzione o di elevata qualità, in zone urbane periferiche o comunque non centrali (37% dei casi) o in piccoli comuni della provincia (quasi il 50% dei casi). Non si riscontra la tendenza a concentrarsi in "quartieri-ghetto" e, anzi, spesso gli acquirenti lasciano le precedenti zone ad alta densità di immigrati e si insediano in quartieri dove gli italiani sono più numerosi. Quando acquista una villetta in campagna, solitamente l'interessato ha intenzione di avviare una piccola attività agricola.

Nel periodo 2008-2015, nonostante la crisi, gli immigrati hanno dato luogo a 446.000 compravendite. Dalla serie storica curata da "Scenari Immobiliari" risulta che le compravendite sono state superiori alle 100mila unità fino allo scoppio della crisi: il picco è stato raggiunto nel 2007 con 135mila transazioni. Dal 2008 è iniziata una diminuzione costante fino al 2014, quando il numero delle transazioni è stato minimo (36.000), per poi risalire a 39.000 nel 2015, pari all'8,7% delle compravendite complessive per un valore totale degli acquisti di circa 3,8 miliardi di euro.

L'acquisto di una casa è strettamente legato al mercato dei mutui. Nel 2015 il 13,6% dei mutui ha riguardato immigrati, in prevalenza europei (specialmente romeni e albanesi) e residenti nel Nord. La preferenza è stata per il tasso fisso, la lunga durata (25 anni) e un importo contenuto (100.000 euro): questi i dati dell'Agenzia di mediazione creditizia Kiron ed Epica, elaborati dal Gruppo Tecnocasa per i primi sei mesi del 2015.

ITALIA. Cittadini stranieri e compravendite immobiliari (2006-2015)

Anni	Numero compravendite	Variazione % annuale	Valore in euro delle transazioni i/(in milioni)	Variazione % annuale
2006	131.000	+12,9	15.300	+27,5
2007	135.000	+3,1	16.800	+9,8
2008	103.000	- 23,7	11.700	- 30,4
2009	75.000	- 27,2	8.600	- 26,5
2010	56.000	- 25,3	6.000	- 30,2
2011	50.000	-10,7	5.200	-13,3
2012	47.000	- 21,7	4.700	- 24,2
2013	40.000	-14,9	3.900	-17,0
2014	36.000	-10,0	3.300	-15,4

2015	39.000	+8,3	3.800	+15,1
------	--------	------	-------	-------

FONTE: Centro Studi e Ricerche Idos. Elaborazioni su dati dell'istituto di Ricerca "Scenari Immobiliari"