

“OSSERVATORIO IMMIGRATI E CASA” DI SCENARI IMMOBILIARI

DAL CROLLO ALLA RIPRESA: CIRCA 30MILA COMPRAVENDITE NEL 2021

Nel biennio 2018-2019, periodo pre-pandemia, le compravendite residenziali da parte di stranieri sono state 106mila, con un fatturato complessivo di 9,3 miliardi di euro. I protagonisti assoluti degli acquisti sono stati lavoratori immigrati di lunga residenza, con alle spalle almeno una decina d'anni di soggiorno in Italia e una situazione lavorativa stabile già da qualche anno, condizione necessaria all'ottenimento del finanziamento. Per il 2020-2021, a causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Coronavirus, si stima un totale di 56mila compravendite immobiliari da parte degli stranieri, in calo di quasi la metà rispetto al biennio precedente. Questi sono alcuni dei dati dell'Osservatorio Immigrati e casa realizzato da Scenari Immobiliari.

“La pandemia da Covid-19 - commenta Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - ha condizionato gli andamenti dei mercati immobiliari di tutto il mondo e ha bloccato la ripresa di quello italiano. Anche gli acquisti di abitazioni da parte di stranieri hanno fatto registrare negli scorsi anni un processo di lenta, ma progressiva ripresa, passando dalle 36mila compravendite del 2014 alle 55mila nel 2019, con un aumento di circa il 53 per cento in cinque anni. Una risalita anch'essa bloccata dall'epidemia di coronavirus. Nel 2020, infatti, la crisi economica dovuto all'emergenza e la conseguente stretta creditizia sui mutui, con le incerte prospettive dell'occupazione, hanno drasticamente ridotto il numero di acquisti di residenze da parte degli immigrati”.

“Il primo quadrimestre del 2020 - prosegue Breglia - è stato condizionato da un pesante lockdown che ha bloccato il Paese e l'economia. Nel mondo immobiliare si sono interrotte tutte le attività che richiedono un contatto fisico, come le visite agli immobili, e in generale l'attività è scesa ai minimi storici. Nel corso del periodo primavera-estate il mercato residenziale ha avuto un forte rimbalzo con numeri superiori al corrispondente periodo degli anni precedenti. Per il mercato della casa, riferito ad acquirenti stranieri, è si è realizzato solo in parte questo recupero”.

Come emerge, infatti, dall'Osservatorio di Scenari Immobiliari, nel 2020 si sono registrate 26mila compravendite di abitazioni da parte di stranieri, con un calo del 52,7 per cento rispetto al 2019, con un fatturato di 2,2 miliardi di euro (-54,2 per cento in un anno) e con una spesa media per l'abitazione intorno agli 85mila euro.

L'incidenza delle compravendite di cittadini immigrati sul totale delle compravendite è calata al minimo storico del 4,8 per cento, (nel 2019 era stata circa il 9 per cento, mentre il massimo si era realizzato nel 2007, quando il 17,3 per cento degli acquisti complessivi era stato realizzato da stranieri).

Per il 2021 si stima una ripresa degli acquisti da parte di immigrati con 30mila compravendite, (+15,4 per cento rispetto al 2020) associata a un fatturato di 2,5 miliardi di euro (+13,6 per cento rispetto al 2020). Lo scoglio del 2020 è superato, anche se rimangono le difficoltà di accesso al mutuo: gli stranieri raramente hanno il cinquanta per cento del prezzo in contanti necessario per l'acquisto. Inoltre, non sempre ci sono sufficienti garanzie per il pagamento del

mutuo, anche se, nella realtà, è spesso il nucleo familiare che aiuta chi ha sottoscritto il prestito.

Per il 2022, fermo restando la ripresa economica sostenuta dal recovery fund e un'epidemia sotto controllo, le previsioni sono positive, verso un recupero del livello delle compravendite pre-pandemia.

Nel dettaglio, continua ad esserci una buona domanda per case di dimensione compresa fra 75 e 100 metri quadrati, ma soltanto un acquisto su cinque rientra in questa fascia. La superficie media acquistata, a livello nazionale, è stabile attorno ai 55 metri quadri nel 2020.

Nei capoluoghi gli immigrati si spostavano generalmente dalle zone ad alta densità di stranieri, per comprare in quartieri abitati da italiani: questa tendenza si è bloccata.

L'acquisto localizzato fuori dalla città è passato dal 50 per cento del 2019 al 56,2 per cento nel 2020, e si stima ancora in crescita per il 2021 (57 per cento). L'acquisto in zona periferica è mutato dal 34 al 35 per cento, quello in zona semicentrale dal 5 al 4,3 per cento e in quella centrale dal 4,8 al 3,7 per cento. Dati che indicano un peggioramento delle possibilità di acquisto degli immigrati dovuto alla crisi economica innescata dalla pandemia.

Gli acquisti di stranieri si distribuiscono prevalentemente al nord con il 77 per cento, al centro con il 19 per cento, al sud e nelle isole con il 4 per cento.

Secondo l'analisi di Scenari Immobiliari sulla condizione abitativa degli immigrati, nel 2020 il 64 per cento vive in affitto, mentre il 7,4 per cento abita presso il luogo di lavoro e il 7,6 per cento alloggia presso parenti o altri connazionali, mentre il 21 per cento vive in una casa di proprietà.

Nel 2021, continua la tendenza del precedente anno, con un aumento della componente dell'Europa dell'est che passa dal 68 per cento al 70 per cento, il cui ruolo chiave sul mercato degli acquisti è sostenuto dalla crescente integrazione di queste nazionalità. In calo o stabili gli stranieri provenienti dagli altri paesi. In calo gli acquirenti di nazionalità cinese e indiana, rispettivamente al 9,5 per cento e al 10,4 per cento.

L'ultima indagine di Scenari Immobiliari è stata effettuata a inizio 2021, estrapolando i dati dalle interviste telefoniche e sondaggi online che hanno coinvolto un campione di 450 agenzie immobiliari, dislocate in dieci province rappresentative del territorio nazionale. Data l'emergenza Covid, l'indagine è stata ripetuta a campione su 180 agenzie immobiliari a giugno, al fine di poter elaborare delle stime coerenti per il 2021.

Gli agenti immobiliari intervistati riferiscono che nel 2020 la domanda presso di loro è stata in prevalenza orientata alla ricerca di un alloggio in affitto, ma che anche questa soluzione comporta problematiche notevoli, che vanno dalla difficoltà di reperimento degli alloggi (a causa dei pregiudizi, ma soprattutto per la mancanza di tipologie che soddisfino le esigenze della domanda), ai canoni elevati (per gli immigrati spesso ritoccati verso l'alto), ai contratti irregolari, alla scarsa qualità degli immobili e anche alla difficoltà ad avere garanzie come la fidejussione.

Una domanda d'acquisto da parte delle famiglie straniere esiste ed è stimata in almeno un milione di persone che, in affitto o coabitazione, avrebbe un reddito sufficiente per pagare un mutuo per la casa tra i 500 e gli 700 euro mensili, ma poca disponibilità di risparmi.

Andamento degli acquisti di abitazioni realizzati da lavoratori immigrati						
Anno	N° compravendite (2006=100)	N° compravendite	Variazione % annua	Fatturato totale (mln di euro)	Variazione % annua	incidenza % compravendite stranieri sulle compravendite totali
2006	100,0	131.000	12,9	15.300	27,5	16,4
2007	103,1	135.000	3,1	16.800	9,8	17,3
2008	78,6	103.000	-23,7	11.700	-30,4	15,1
2009	57,3	75.000	-27,2	8.600	-26,5	12,3
2010	42,7	56.000	-25,3	6.000	-30,2	9,0
2011	45,8	60.000	7,1	6.200	3,3	10,5
2012	35,9	47.000	-21,7	4.700	-24,2	10,2
2013	30,5	40.000	-14,9	3.900	-17,0	9,8
2014	27,5	36.000	-10,0	3.300	-15,4	8,7
2015	29,8	39.000	8,3	3.500	6,1	8,8
2016	32,1	42.000	7,7	3.700	5,7	8,1
2017	34,4	45.000	7,1	4.000	8,1	8,0
2018	38,9	51.000	13,3	4.500	12,5	8,4
2019	42,0	55.000	7,8	4.800	6,7	8,9
2020	19,8	26.000	-52,7	2.200	-54,2	4,8
2021*	22,9	30.000	15,4	2.500	13,6	5,0

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Ubicazione dell'abitazione acquistata da immigrati

Localizzazione	(dati in %)							
	2006	2011	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Centro	101	5,2	7,2	8,0	8,2	8,6	4,8	3,7
Semicentro	24,7	14,8	5,4	7,2	9,3	10,6	5,0	4,3
Periferia	26,6	34,3	32,1	31,7	31,1	30,8	34,0	35,0
Resto della provincia	38,6	43,7	33,3	33,1	31,4	30,0	36,2	37,0
Totale	100,0							

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Ripartizione degli acquisti immigrati per area geografica di provenienza

Localizzazione	(dati in %)							
	2006	2011	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Europa dell'Est	33,8	51,0	54,8	58,6	59,2	60,0	68,0	70,0
Nord Africa	14,0	6,8	5,0	4,2	4,9	6,0	5,0	4,8
Altri Paesi africani	6,4	5,2	3,3	2,3	1,7	1,0	1,0	1,0
Cina	14,6	12,4	12,9	12,3	12,7	13,8	10,0	9,5
India e Paesi limitrofi	19,1	14,0	13,1	13,0	12,5	14,2	11,3	10,4
Sud America	7,0	6,4	6,6	5,3	5,2	2,8	2,4	2,0
Filippine	2,4	2,2	2,3	2,3	2,2	1,2	1,3	1,3
Altro	2,7	2,0	1,8	1,4	1,6	1,0	1,0	1,0
Totale	100,0							

* Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - pinosa@secrp.com - 335 7233872

Fabio Santilio - santilio@secrp.com - 339 8446521