

## Introduzione al convegno

Paolo Rosato<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dipartimento di Ingegneria e Architettura, Università di Trieste,

Buongiorno a tutti e benvenuti al nostro incontro dedicato allo studio delle implicazioni dell'immigrazione sugli spazi e sui valori, intesi latu sensu.

La SIEV deve un ringraziamento, non solo di cortesia, a Grazia Napoli per aver posto all'attenzione dei cultori dell'estimo e della valutazione economica il tema dell'immigrazione e dei suoi impatti sul mercato e sul valore immobiliare, ma non solo, date le variegate competenze dei relatori che animeranno il convegno.

Il tema dell'immigrazione non è nuovo per il nostro paese che lo ha vissuto negli ultimi cinquant'anni nelle sue più varie declinazioni:

- Intra nazionale
- Intra comunitaria
- Extracomunitaria

Quest'ultima, dalle più varie provenienze:

- Nord africana
- Centro africana
- Medio orientale
- Orientale
- Estremo orientale

E poi:

- Legale ed Illegale
- Economica ed umanitaria
- Di transito e Stanziale

A seconda della provenienza e delle sottostanti motivazioni, l'immigrazione assume connotati diversi e, verosimilmente, produce impatti diversi, molto studiati nei paesi dove si è manifestata prima: Stati Uniti, Australia, Inghilterra, Francia e Germania.

Per la verità, in Italia, il fenomeno è molto dibattuto sul piano politico ma ancora poco studiato su quello sostanziale.

Alcune prime analisi hanno fornito risultati variegati, anche se in linea con quelli degli studi internazionali.

Ad esempio, uno studio a livello micro (locale) condotto nel Mezzogiorno ha evidenziato un impatto della concentrazione di famiglie immigrate nettamente negativo sul valore immobiliare, specie nelle aree più degradate dal punto di vista sociale ed urbanistico<sup>1</sup>. Le motivazioni sono simili a quelle già evidenziate in molti studi internazionali<sup>2</sup> e riassumibili:

<sup>1</sup> Forte F., Antoniucci V., De Paola P. (2018) Immigration and the Housing Market: The Case of Castel Volturno, in Campania Region, Italy, Sustainability, 10, 343.

<sup>2</sup> Saiz, A., Wachter, S. (2011). Immigration and the Neighborhood. American Economic Journal: Economic Policy, 3(2), 169–188.

- Nella preferenza dei cosiddetti “nativi”, mediamente più ricchi, ad abitare vicino ad altro “nativi”, generando fenomeni di segregazione in base alla nazionalità, l’etnia o il credo religioso; gli esempi sono numerosi: Prato, certe zone di Milano ed altri ancora...
- Nell cosiddetta “Reverse Causality”, in parte conseguenza della prima, che spinge a concentrare l’immigrato nelle aree a minor valore immobiliare, contribuendo a innescare una spirale discendente nei valori di mercato. Anche in questo caso gli esempi non mancano!

Però, accanto a questi impatti negativi che si manifestano prevalentemente alla piccola scala, ne emergono altri che, invece, fornirebbero uno stimolo positivo al mercato. In particolare, mi riferisco al contributo degli immigrati alla formazione del Prodotto Interno Lordo ed alla demografia, in particolare nei paesi, come il nostro, con un cronicamente basso tasso di sviluppo ed un rapido invecchiamento.

Questo aspetto emerge, principalmente, analizzando il fenomeno a scala più ampia (Grandi Città, Province o Regioni). Tali studi evidenziano, contrariamente alle analisi a piccola scala, un effetto nullo o positivo della presenza di immigrati sui valori immobiliari. Addirittura, in paesi di più consolidata immigrazione ed integrazione, come la Gran Bretagna, pare che l’immigrazione abbia contribuito all’incremento dei valori nel periodo del boom immobiliare (1995-2005) nella misura del 20%.

Al contrario, nei paesi dove la popolazione ha un atteggiamento negativo nei confronti delle etnie “non native”, l’effetto è stato nullo o trascurabile, anche a livello aggregato.

In Italia, uno studio condotto a livello di capoluogo di provincia<sup>3</sup>, ha evidenziato che la quota di immigrati sulla popolazione residente ha avuto un effetto positivo sul valore dei suoli edificabili (anche se debolmente significativo) nelle localizzazioni periferiche, mediamente preferite dagli immigrati economici a basso reddito. Un altro, importante, punto di vista è quello dinamico. È stato osservato, infatti, che l’effetto dell’immigrazione sul valore immobiliare non sarebbe costante rispetto al tempo ed all’entità della quota di immigrati sulla popolazione<sup>4</sup>. L’andamento del valore rispetto alla quota di immigrati sarebbe una U rovesciata: prima positivo e poi negativo. In altre parole, inizialmente prevarrebbe lo stimolo, positivo, sulla domanda poi quello, negativo, della segregazione...

Da queste sommarie considerazioni, emerge che gli spunti di ricerca non mancano ed è auspicabile che si avvii sul tema una approfondita e oggettiva analisi in modo da sgombrare il campo dai luoghi comuni e dalle colpevoli strumentalizzazioni.

---

<sup>3</sup> Rosato P. (2014) Il valore dei suoli edificabili in Italia, Territorio-Italia, Agenzia delle Entrate, Roma.

<sup>4</sup> Larkin M. P., Askarov Z., Doucouliagos C., Dubelaar C., Klona M., Newton J., Stanley T.D., Vocino A. (2018) Do House Prices Sink or Ride the Wave of Immigration, Discussion Paper No. 11497, IZA Institute of Labour Economics, Bonn.  
Kalantaryan S., (2013) Housing market responses to immigration: evidence from Italy, EUI RSCAS, 2013/83, Migration Policy Centre.