

Stranieri residenti e mercato immobiliare in Italia

Maria Teresa Monteduro

Direzione Studi e Ricerche economico-fiscali – Dipartimento delle Finanze (MEF), mariaateresa.monteduro@mef.gov.it

Abstract

I dati fiscali forniscono indicazioni preziose sul grado di integrazione delle comunità straniere.

La partecipazione degli stranieri (extracomunitari) al finanziamento della spesa pubblica non è trascurabile, anche se i redditi dichiarati sono ancora inferiori alla media. Circa 1.4 mln. stranieri erano contribuenti (il 3.3% del totale dei contribuenti e il 39% degli stranieri). Due terzi provengono dalle prime dieci nazionalità presenti sul territorio, ossia dall'Europa dell'Est (Albania, Moldavia e Ucraina), dall'Asia (Cina, India, Filippine, Bangladesh e Pakistan), dal Perù e dal Marocco.

In generale, gli stranieri dichiarano redditi inferiori alla media nazionale, particolarmente autonomi e pensionati. Per il momento, gli stranieri si confermano inoltre finanziatori netti del sistema previdenziale. Per i dipendenti reddito medio dichiarato è stato di poco più di 11.500 euro l'anno, pari al 56,3% di quello medio nazionale. Per gli autonomi il reddito sale a 15.600 euro, che tuttavia equivalgono solo al 37,2% della media nazionale. Significativamente inferiore è il reddito da pensione, pari in media a 5.700 euro, che rappresentano solo il 33,4% della media complessiva. Di conseguenza l'Irpef netta versata dagli stranieri ammonta a poco meno di 2.000 euro l'anno (pari al 39,1% della media nazionale).

Il radicamento sul territorio delle presenze straniere, misurato in termini di diffusione della proprietà immobiliare, è ancora modesto. Ciò potrebbe rappresentare una criticità per una migliore integrazione, particolarmente nel Mezzogiorno. Oltre 230.000 stranieri extra-comunitari possiedono un immobile (ovvero il 17% dei contribuenti extra-comunitari; meno dell'1% dei proprietari totali e lo 0.35% degli immobili), la cui rendita catastale media è tuttavia modesta (440 euro). Circa il 95% dei cittadini extra-comunitari proprietari di immobili risiede nel Centro-Nord, mentre la quasi totalità di quelli residenti al Sud non possiede immobili. Tra le nazionalità più attive sul mercato immobiliare si segnalano gli Albanesi (che possiedono il 20% del patrimonio complessivo acquisito da extra-comunitari).

La diffusione della proprietà immobiliare tra gli extra-comunitari è comunque in miglioramento, segno di una crescente disponibilità economica e probabilmente di una crescente propensione a rimanere sul territorio. Nel 2016 gli extra-comunitari hanno acquistato quasi 32.000 immobili, con una rendita significativamente superiore a quella degli immobili già posseduti (478 euro).

Nel frattempo, cresce il numero di localizzazioni stabili, correlate a regolari contratti di affitto. Significativo ed in costante crescita è anche il numero di contratti di affitto sottoscritto da cittadini extra-comunitari (760.000, pari al 12,1% dei locatari totali) anche se l'importo unitario dei canoni è inferiore alla media nazionale (poco meno di 5.000 euro l'anno).

Un indicatore indiretto del diverso livello di integrazione socio-economica proviene anche dall'ammontare dei canoni di affitto: i cinesi sembrano quelli che si stanno avvicinando di più rapidamente agli standard italiani. Tra le principali comunità presenti sul territorio, quella cinese sembra quella che può permettersi di prendere in affitto abitazioni relativamente più pregiate (con un canone annuo che sfiora i 10.000 euro), mentre quella marocchina deve accontentarsi di appartamenti più modeste (con un canone di circa 3.400 euro).

Gli studi empirici sull'impatto dell'immigrazione sui prezzi e sugli affitti non giungono a conclusioni univoche. In Italia sembra prevalere un effetto complessivo positivo, accompagnato tuttavia da una flessione dei valori nei soli quartieri a forte presenza straniera. A livello internazionale, alcuni stimano un impatto positivo dell'immigrazione sui valori immobiliari (dovuto al prevalere dell'effetto della domanda aggiuntiva rispetto a quella nazionale). Altri trovano un effetto negativo, legato al presunto peggioramento dell'ambiente nelle zone di insediamento degli immigrati.

Un recente studio MEF condotto a livello comunale sul periodo 2012 al 2016 indica la prevalenza di un effetto positivo dell'immigrazione sul mercato immobiliare. In particolare, lo studio rileva un effetto positivo della variazione della percentuale di stranieri sulla variazione annuale dell'affitto delle abitazioni per al metro quadro, dopo aver controllato per le condizioni ambientali e demografiche della zona. Ciò sembra valere anche per le zone periferiche ed extraurbane. Anche il valore medio degli immobili compravenduti sembra reagire positivamente all'afflusso di immigrati, sia nelle zone centrali che in periferia, anche se l'effetto sembra più debole. Per altro potrebbero verificarsi effetti negativi in singoli specifici quartieri.

In estrema sintesi:

- 1) Ci sono segni di maggiore radicamento degli stranieri al Nord (partecipazione al mercato immobiliare e contribuzione fiscale), mentre nel Mezzogiorno sembra prevalere una immigrazione "di transito", legata necessariamente a situazioni di maggiore precarietà reddituale e abitativa**
- 2) I redditi e il patrimonio immobiliare degli immigrati sono ancora significativamente inferiori alla media nazionale. Tendono ad adeguarsi più rapidamente quelli dei lavoratori dipendenti (protetti dai contratti collettivi), mentre ritardano quelli degli autonomi. Le pensioni sono ancora poche e di basso importo.**

- 3) Tra le comunità che si stanno integrando più rapidamente si segnalano quella cinese (particolarmente per reddito e patrimonio immobiliare) e quella Albanese
- 4) L'immigrazione crea, soprattutto al Nord, una pressione sulla domanda di immobili (da acquistare o locare) con effetti positivi sulle quotazioni. Ciò non esclude possibili regressi in zone particolarmente degradate.