

Gli immobili degli immigrati extracomunitari residenti in Italia

scritto da Raffaele Lungarella | 24 Luglio 2020



Sono circa un milione gli immobili legittimamente a disposizione degli immigrati, in affitto o in proprietà, secondo i rilievi dell’Agenzia delle Entrate. Ne scrive Raffaele Lungarella, illustrando la distribuzione regionale e il titolo di godimento degli immobili, indicatori rilevanti per giudicare del radicamento della popolazione extracomunitaria.

L’Agenzia delle entrate ha pubblicato alcuni dati, relativi agli anni 2012-2016, sui redditi dichiarati dagli immigrati extracomunitari residenti in Italia e sugli immobili di cui essi dispongono¹. I dati sui redditi sono stati materia di un precedente articolo; in questo sono esaminati quelli relativi agli immobili. Le informazioni fornite non consentono di stabilire nessuna relazione tra gli immobili e le caratteristiche personali degli immigrati; sono ugualmente preziose, poiché consentono di studiare il valore, la localizzazione e il titolo di godimento degli immobili.

La dimensione del fenomeno

Gli immobili di cui i cittadini extracomunitari residenti in Italia dispongono legittimamente sfiorano il milione: 231.457 in proprietà e poco più di 750 mila in affitto. Nel caso della proprietà è molto probabile che gli immobili siano destinati prevalentemente alla residenza, sebbene non si debba escludere che una certa quota di essi possa essere costituita da negozi o locali per lo svolgimento di altre attività economiche; è verosimile ipotizzare che nel caso degli immobili in locazione quest’ultima quota possa risultare anche più elevata di quanto non succeda per gli immobili in proprietà. La locazione è, per gli immigrati, sicuramente una soluzione del problema della casa più accessibile, non richiedendo le risorse economiche necessarie già in partenza all’acquisto dell’immobile. L’aumento, tra il 2012 e il 2016, del numero di immobili nella legittima disponibilità degli immigrati è dovuta esclusivamente all’aumento di oltre 200 mila contratti di locazione. Anno dopo anno il numero dei nuovi acquisti è cresciuto (da 15 mila nel 2012 a quasi 32 mila nel 2016), ma non è stato sufficiente, nel complesso, a compensare il numero degli immobili acquistati negli anni precedenti dei quali gli

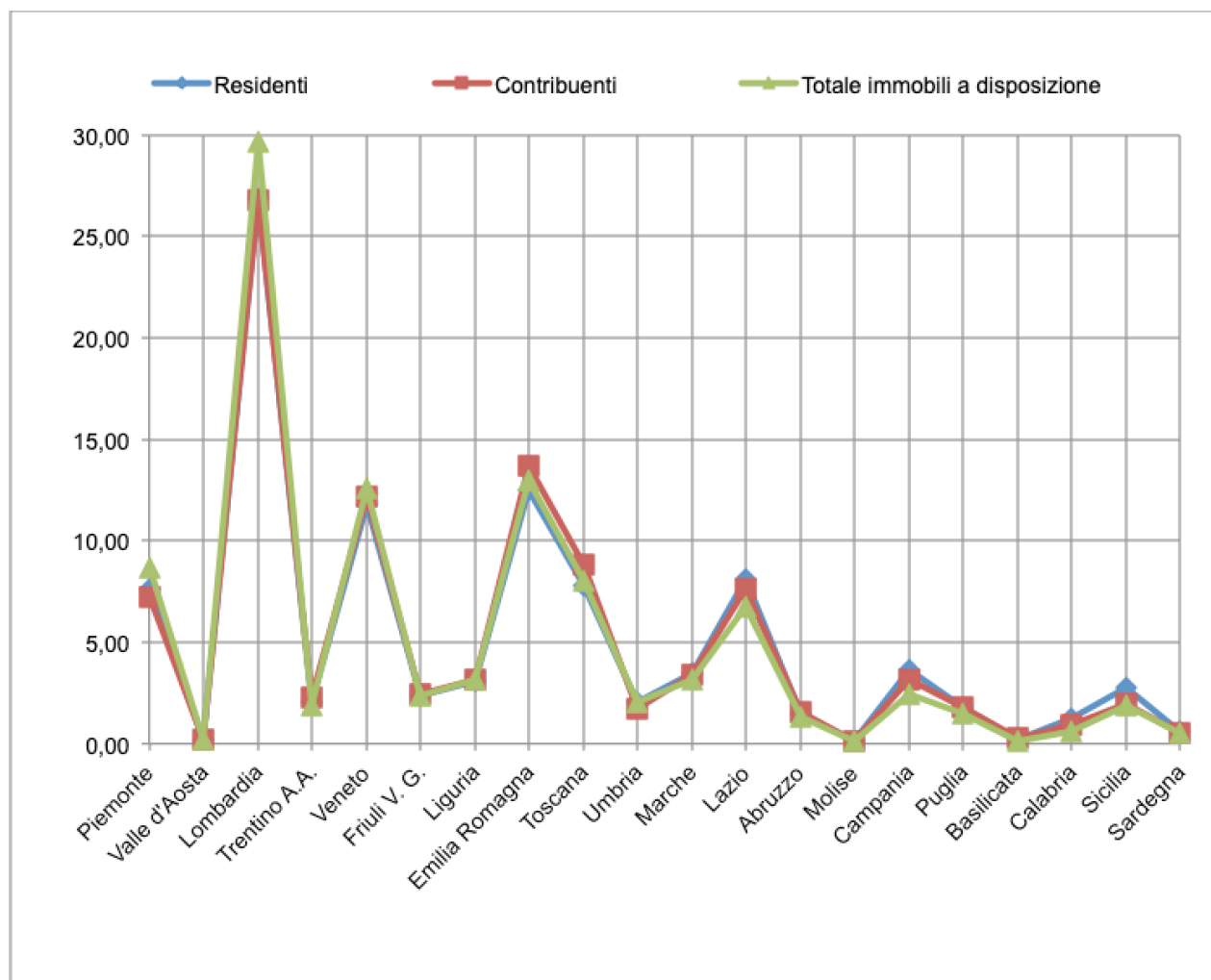
extracomunitari hanno perduto la proprietà.

Il numero di contratti di locazione sottoscritti da extracomunitari è aumentato di quasi la metà in cinque anni, con una crescita di circa 50 mila contratti per finanziati nel 2013. Un certo numero (non facile da stabilire, ma non trascurabile, a giudicare dai risultati dei bandi per la loro assegnazione) di nuclei familiari di immigrati extracomunitari vive in affitto in una casa popolare, pagando canoni notevolmente più in una casa popolare che in una casa privata. Per il resto, la crescita del numero dei contratti di locazione a canone di mercato non sembra riconducibile a un miglioramento della sostenibilità abitativa. Infatti, è fattibile a un miglioramento della sostenibilità abitativa nel 2012 e il 2016, più il 2012 e il 2016, a un miglioramento della sostenibilità abitativa. Oltre che nel 2012 e il 2016, a un miglioramento della sostenibilità abitativa sembra scurabinnua giudicare dai risultati dei bandi e il pignorerebbe valutare, forse, il rilievo che possono avere sulla possibilità di ottenere un miglioramento della sostenibilità abitativa nel 2012 e il 2016, a un miglioramento della sostenibilità abitativa sembra scurabinnua giudicare dai risultati dei bandi e il pignorerebbe valutare il loro radicamento territoriale.

La geografia degli immobili

La distribuzione geografica degli immobili legittimamente a disposizione degli extracomunitari è sostanzialmente identica alla ripartizione tra le regioni del numero degli immigrati residenti e dei contribuenti fiscali (grafico 1). Nel quinquennio considerato, il numero degli immobili è aumentato in tutte le regioni, con la sola eccezione della Valle d'Aosta. In termini relativi, gli incrementi più consistenti hanno interessato le regioni del sud (80% in Campania, oltre il 65% in Sicilia e Puglia).

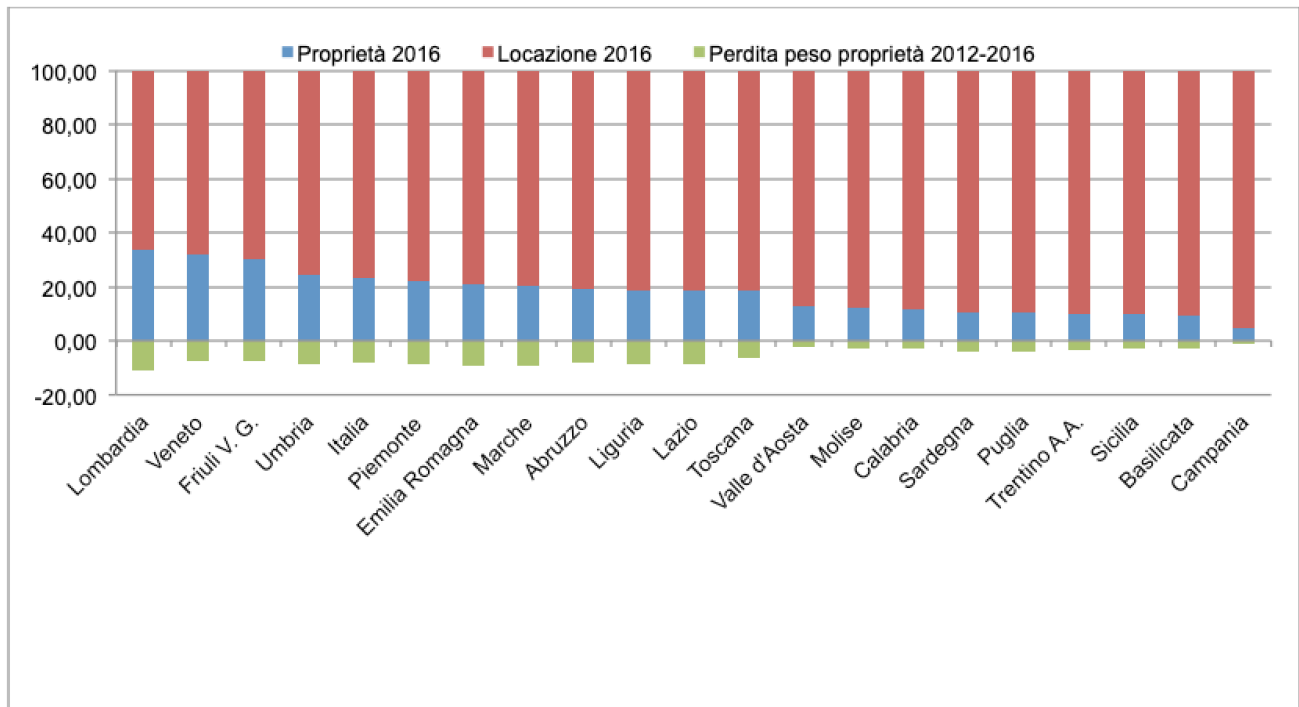
Grafico 1. Distribuzione percentuale per Regione del numero di immigrati extracomunitari residenti, dei contribuenti e degli immobili legittimamente a loro disposizione nel 2016



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle entrate

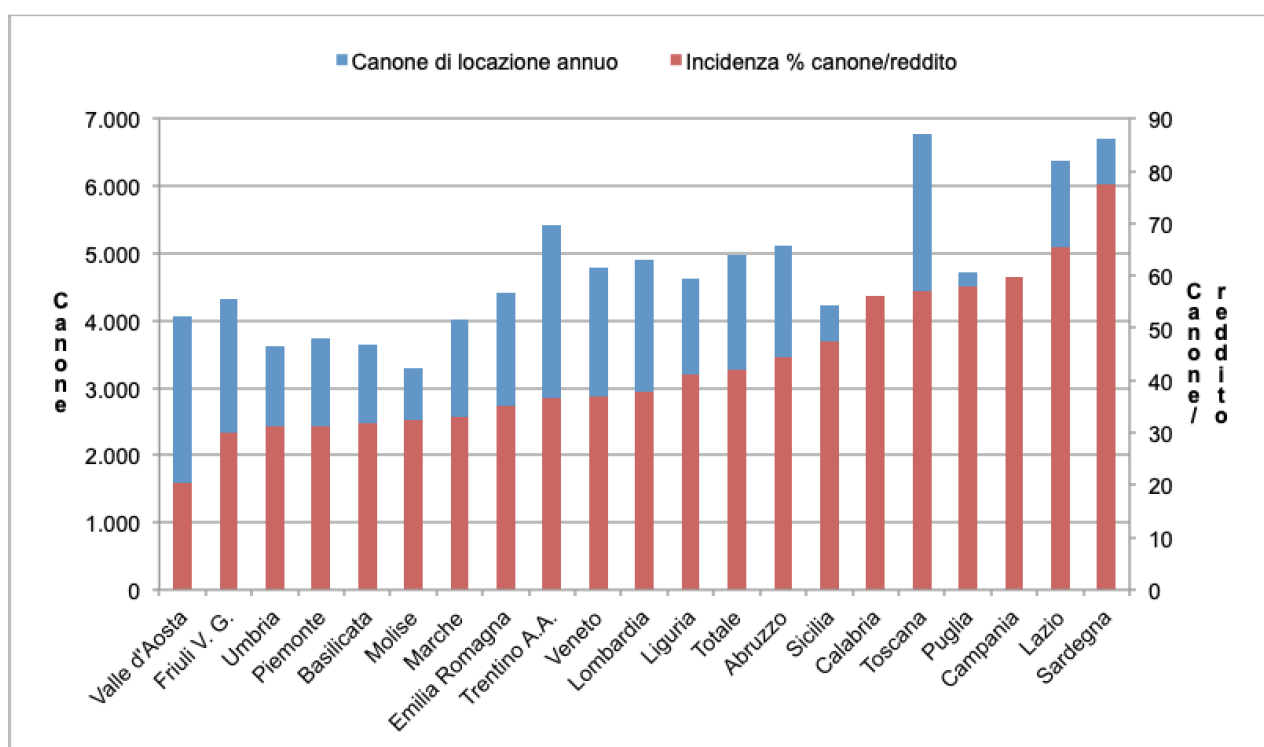
La linea di demarcazione più netta tra nord e sud è nella diversa composizione per titolo di godimento degli immobili. Il numero di quelli in proprietà è aumentato in tutte le regioni del sud, con la sola eccezione dell'Abruzzo, ed è diminuito in tutte le altre; per contro, tolta la Valle d'Aosta, ovunque è aumentato il numero di immobili in locazione, ma a un ritmo più sostenuto nelle regioni del sud. In queste ultime il baricentro per titolo di godimento risulta particolarmente spostato sulla locazione. In Campania la proprietà interessa meno del 5% degli immobili e raggiunge la quota massima del 12% in Molise. Questa caratteristica era già evidente nel 2012, e la più accentuata perdita di peso della proprietà registrata nelle regioni del nord non ha modificato sostanzialmente il quadro (grafico 2). Per tentare di spiegarlo, occorre partire dalla constatazione che il reddito medio dei contribuenti extracomunitari al sud è sempre più basso dell'importo medio nazionale ed è mediamente un 20% inferiore a quello delle regioni del nord. Per gli immigrati residenti al sud è, quindi, più difficile accumulare il capitale necessario per coprire la parte del prezzo dell'immobile non coperto dal mutuo: in sei regioni meridionali il rapporto tra il canone medio annuo e il reddito medio annuo è più elevato rispetto a quella delle regioni del nord (grafico 3).

Grafico 2. Composizione per titolo di godimento degli immobili nel 2016 legittimamente a disposizione degli extracomunitari residenti in Italia e variazione 2012-2016 della quota degli immobili in proprietà per regioni



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle entrate

Grafico 3. Importo medio annuo (in euro) e sua incidenza percentuale sul reddito medio per regione nel 2016



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle entrate

¹ Agenzia delle entrate, *Gli immobili in Italia 2019*.