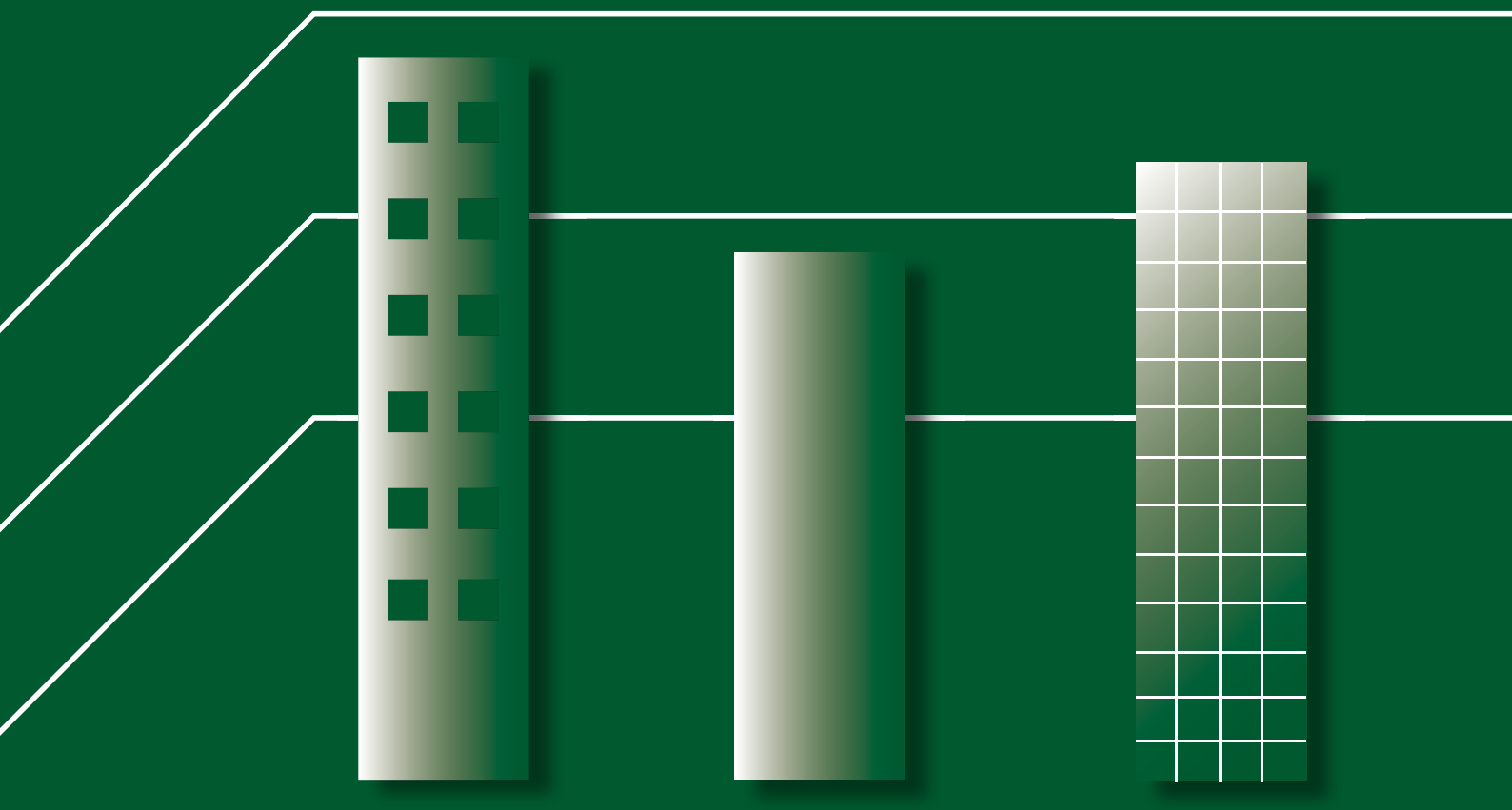
6.

STRANIERI RESIDENTI E MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA



6. STRANIERI RESIDENTI E MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Dopo un secolo di emigrazione massiccia, l'Europa è diventata destinazione di immigrati: gli stranieri residenti sono in Germania l'11,2%, in Spagna il 9,5%, in Italia l'8,3% e in Francia 6,9% della popolazione totale (ISTAT 2018). In Italia dal 1993, anno in cui per la prima volta il saldo naturale è diventato negativo (Ministero dell'Interno, 2014), l'incremento della popolazione residente è dovuto principalmente al saldo migratorio positivo.
La letteratura economica sugli effetti dell'immigrazione si concentra sull'impatto del flusso dei cittadini stranieri sul mercato del lavoro: un aumento dei cittadini stranieri comporta una crescita dell'offerta di lavoro e, di conseguenza, incide sul livello dei salari. L'incremento di stranieri residenti ha tuttavia effetti rilevanti su tutti i settori del sistema economico, in termini di domanda di servizi sociali, sanitari e di pubblica utilità, fiscalità, mercato immobiliare, per citarne alcuni.
Nel seguito, l'analisi si concentrerà sul mercato immobiliare al fine di analizzare l'impatto sui prezzi della domanda di abitazioni da parte di residenti stranieri. La scorsa edizione degli "Immobili in Italia" aveva focalizzato l'attenzione sul ruolo dei prezzi degli immobili, quali indicatori di stabilità del sistema macroeconomico e anticipatori delle crisi economiche e finanziarie[1]. Queste tematiche assumono ancora più rilievo in Italia, alla luce dell'incidenza degli immobili di proprietà sulla ricchezza delle famiglie, in particolare per le classi medie (Brandolini et al., 2006). L'analisi dei fattori che influenzano l'andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni e dei canoni di locazione è importante anche ai fini delle scelte di politica economica.
Il capitolo si articola in due sezioni. Nella prima è presentata un'analisi descrittiva delle caratteristiche degli stranieri non provenienti dall'UE residenti in Italia; in particolare, alcune statistiche descrittive evidenziano le caratteristiche reddituali e patrimoniali degli stranieri residenti non provenienti dall'UE, in termini di composizione dei redditi dichiarati, di imposta sul reddito, di propensione ad acquistare o prendere in locazione immobili. Nella seconda sezione è analizzato l'impatto della domanda di immobili da parte degli stranieri residenti sul mercato immobiliare; mediante un'analisi econometrica, basata sulla metodologia delle variabili strumentali, vengono indagate le relazioni causali tra il flusso di immigrati e le variazioni dei prezzi delle case e dei canoni di locazione.

6.1 EVOLUZIONE TEMPORALE DELLA PRESENZA DI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA

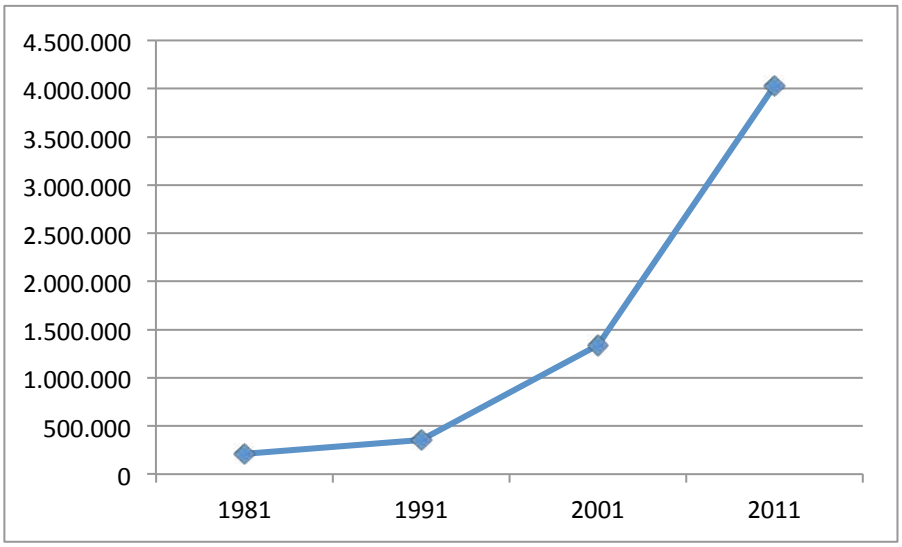
Dal 1981, anno in cui è stato effettuato il primo censimento Istat degli stranieri in Italia, al 1991 il numero di stranieri residenti subisce un lieve aumento di circa 150 mila unità. Nel decennio compreso tra il 1991 e il 2001, gli stranieri residenti aumentano in maniera sostanziale arrivando a 1,3 milioni di soggetti. Nel corso del decennio successivo, l'aumento diviene esponenziale, e nel 2011 si registrano oltre 4 milioni di stranieri residenti. La Tabella 6.1 mostra come in tutte le regioni sia aumentato il numero di cittadini stranieri residenti, soprattutto nel Nord del Paese (Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna). La Calabria è la regione del Sud dove l'incremento percentuale è stato maggiore. Più contenuto è stato invece l'aumento della popolazione straniera in Sicilia e Sardegna.

Tabella 6.1 – Distribuzione per regione degli stranieri residenti in Italia tra il 1981 e il 2011 (dati censuari)

Regione	1981	1991	2001	2011
Piemonte	11.586	24.709	110.402	359.348
Valle d'Aosta	339	765	2.630	8.419
Lombardia	45.049	77.298	319.564	947.288
Trentino A.A.	5.575	7.897	30.326	85.100
Veneto	12.684	25.471	153.074	457.328
Friuli V.G.	4.979	9.122	38.122	96.879
Liguria	9.253	11.125	35.950	111.416
Emilia-Romagna	16.086	28.762	135.453	452.036
Toscana	18.114	28.059	108.702	321.847
Umbria	3.809	5.578	27.266	87.715
Marche	5.338	7.485	45.668	133.207
Lazio	29.186	61.345	151.567	425.707
Abruzzo	6.334	5.414	21.399	68.091
Molise	849	974	2.588	8.023
Campania	13.420	16.991	40.430	148.119
Puglia	6.943	8.925	30.161	82.680
Basilicata	693	910	3.416	12.928
Calabria	2.420	4.899	18.017	65.809
Sicilia	14.785	24.939	49.399	125.015
Sardegna	3.495	5.491	10.755	30.672
Totale	210.937	356.159	1.334.889	4.027.627

Fonte: Istat, Censimenti della popolazione (1981, 1991, 2001 e 2011)

Figura 6.1 – Evoluzione temporale del numero di stranieri residenti in Italia tra il 1981 e il 2011 (dati censuari)



Fonte: Istat, Censimenti della popolazione (1981, 1991, 2001 e 2011)

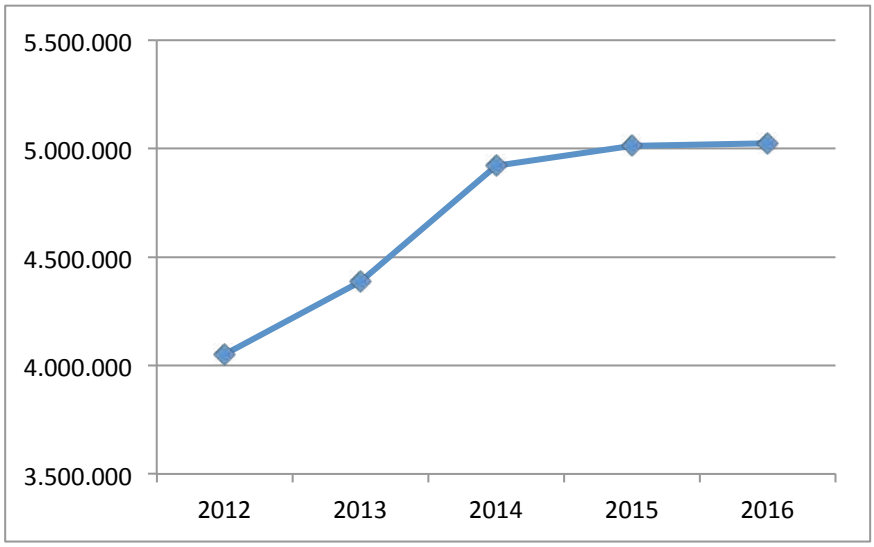
Tra il 2012 e il 2014, il fenomeno migratorio non si è arrestato: gli stranieri residenti sono passati, infatti, da circa 4 milioni a quasi 5 milioni di individui, con un incremento percentuale di oltre il 21% in 3 anni. Il trend crescente della popolazione straniera ha mostrato segni di rallentamento nel 2015 e nel 2016, stabilizzandosi intorno ai 5 milioni di individui (Tabella 6.2).

Tabella 6.2 – Distribuzione per regione degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.
Piemonte	360.802	8,3%	384.977	8,8%	425.508	9,6%	425.231	9,6%	421.816	9,6%
Valle d'Aosta	8.470	6,7%	9.145	7,2%	9.330	7,3%	9.072	7,1%	8.477	6,7%
Lombardia	952.259	9,8%	1.024.904	10,5%	1.124.773	11,3%	1.151.489	11,5%	1.148.000	11,5%
Trentino A.A.	85.529	8,3%	91.046	8,8%	95.485	9,1%	92.350	8,8%	91.972	8,7%
Veneto	458.415	9,4%	486.067	10,0%	513.680	10,4%	510.755	10,4%	496.982	10,1%
Friuli V.G.	96.841	8,0%	102.068	8,4%	107.059	8,7%	107.188	8,7%	105.110	8,6%
Liguria	111.971	7,1%	119.946	7,7%	138.355	8,7%	138.695	8,8%	136.216	8,7%
Emilia Romagna	450.049	10,4%	483.437	11,0%	529.080	11,9%	534.729	12,0%	530.604	11,9%
Toscana	317.518	8,7%	345.096	9,4%	381.185	10,2%	395.510	10,5%	394.748	10,5%
Umbria	88.073	10,0%	92.792	10,5%	99.920	11,1%	98.612	11,0%	96.872	10,9%
Marche	131.475	8,5%	137.252	8,9%	143.592	9,3%	145.129	9,4%	138.824	9,0%
Lazio	428.096	7,8%	477.479	8,6%	616.309	10,5%	636.450	10,8%	645.093	11,0%
Abruzzo	68.761	5,3%	74.939	5,7%	84.285	6,3%	86.245	6,5%	86.358	6,5%
Molise	8.146	2,6%	9.110	2,9%	10.268	3,3%	10.800	3,5%	12.034	3,9%
Campania	149.625	2,6%	170.243	3,0%	203.069	3,5%	217.495	3,7%	232.210	4,0%
Puglia	83.633	2,1%	96.130	2,4%	110.336	2,7%	117.728	2,9%	122.714	3,0%
Basilicata	13.202	2,3%	14.728	2,6%	16.968	2,9%	18.210	3,2%	19.442	3,4%
Calabria	66.925	3,4%	74.069	3,8%	86.491	4,4%	91.354	4,6%	96.595	4,9%
Sicilia	126.747	2,5%	139.409	2,8%	162.407	3,2%	174.113	3,4%	183.186	3,6%
Sardegna	31.101	1,9%	35.610	2,2%	42.159	2,5%	45.079	2,7%	47.425	2,9%
Non indicato	14.274	0,0%	19.089	0,0%	21.611	0,0%	8.008	0,0%	11.179	0,0%
Totale	4.051.912	6,8%	4.387.536	7,4%	4.921.870	8,1%	5.014.242	8,3%	5.025.857	8,3%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

Figura 6.2 – Evoluzione temporale del numero di stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016



Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La distribuzione geografica dei soggetti stranieri presenta un valore assoluto maggiore nelle regioni del Centro-Nord del Paese, collocandosi a un valore di oltre 1 milioni di soggetti in Lombardia, seguita dal Lazio e dall'Emilia Romagna. L'Emilia Romagna e la Lombardia presentano una concentrazione di residenti stranieri rispetto ai residenti totali superiore alla media e pari rispettivamente all'11,9% e all'11,5% nel 2016. Più contenuta risulta la presenza di residenti stranieri in Molise (circa 12 mila); la minore concentrazione in termini percentuali è rilevata in Sardegna (2,86% della popolazione residente).

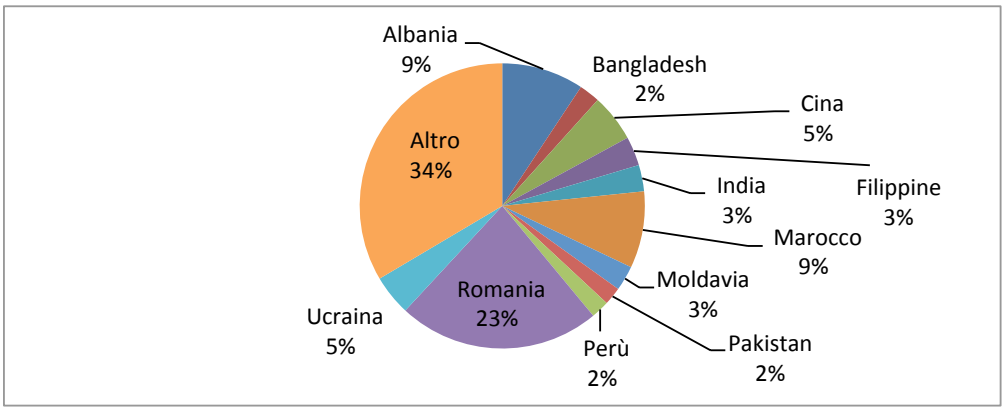
La composizione per nazionalità degli stranieri residenti in Italia è sostanzialmente stabile nel corso degli anni: circa il 66% degli stranieri proviene da undici nazioni: Albania, Bangladesh, Cina, Filippine, India, Marocco, Moldavia, Pakistan, Perù, Romania ed Ucraina. I flussi migratori sono alimentati in particolare dalla Romania (nel 2016 sono circa 1 milione e 151 mila i residenti stranieri, pari a quasi il 23% dei cittadini non italiani). Altre nazionalità maggiormente presenti sul territorio italiano sono quella albanese, quella marocchina e quella cinese che rappresentano rispettivamente il 9,3%, l'8,7% e il 5,4% del totale degli stranieri residenti (Tabella 6.3 Figura 6.3).

Tabella 6.3 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.
Albania	450.908	11,1%	464.962	10,6%	495.709	10,1%	490.483	9,8%	467.687	9,3%
Bangladesh	81.683	2,0%	92.695	2,1%	111.223	2,3%	115.301	2,3%	118.790	2,4%
Cina	197.064	4,9%	223.367	5,1%	256.846	5,2%	265.820	5,3%	271.330	5,4%
Filippine	129.188	3,2%	139.835	3,2%	162.655	3,3%	168.238	3,4%	165.900	3,3%
India	118.409	2,9%	128.903	2,9%	142.453	2,9%	147.815	3,0%	150.456	3,0%
Marocco	408.667	10,1%	426.791	9,7%	454.773	9,2%	449.058	9,0%	437.485	8,7%
Moldavia	132.175	3,3%	139.734	3,2%	149.434	3,0%	147.388	2,9%	142.266	2,8%
Pakistan	71.031	1,8%	80.658	1,8%	90.615	1,8%	96.207	1,9%	101.784	2,0%
Perù	93.841	2,3%	99.173	2,3%	109.851	2,2%	109.668	2,2%	103.714	2,1%
Romania	834.465	20,6%	933.354	21,3%	1.081.400	22,0%	1.131.839	22,6%	1.151.395	22,9%
Ucraina	180.121	4,5%	191.725	4,4%	219.050	4,5%	226.060	4,5%	230.728	4,6%
Altro	1.354.360	33,4%	1.466.339	33,4%	1.647.861	33,5%	1.666.365	33,2%	1.684.322	33,5%
Totale	4.051.912	100%	4.387.536	100%	4.921.870	100%	5.014.242	100%	5.025.857	100%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

Figura 6.3 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri residenti in Italia nel 2016



Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anno 2016)

I cittadini non provenienti da paesi dell'Unione Europea, oggetto di indagine della sezione successiva, sono aumentati tra il 2012 e il 2016 di circa 595 mila individui, passando da 2.913.449 a 3.508.834 soggetti (Tabella 6.4). Gli stranieri extra-comunitari rappresentano circa il 70% del totale degli stranieri residenti in Italia, una quota caratterizzata da una sostanziale stabilità nel periodo analizzato. Nel 2016 essi rappresentano circa il 5,8% del totale della popolazione residente (con un aumento dello 0,9% dal 2012).

Tabella 6.4 – Evoluzione temporale per status comunitario degli stranieri residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Status comunitario	2012	2013	2014	2015	2016
Comunitario	1.138.463	1.257.208	1.441.706	1.491.863	1.517.023
Extra-comunitario	2.913.449	3.130.328	3.480.164	3.522.379	3.508.834
Totale	4.051.912	4.387.536	4.921.870	5.014.242	5.025.857

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La distribuzione territoriale degli stranieri extra-comunitari (Tabella 6.5) segnala una prevalenza di cittadini extra-comunitari in Lombardia, Emilia Romagna e Lazio, dove risiedono rispettivamente 924.467 cittadini extra-comunitari (il 9,2% della popolazione residente), 413.240 cittadini extra-comunitari (il 9,3% della popolazione residente) e 358.688 cittadini extra-comunitari (il 6,1% della popolazione residente). Tra le regioni del Sud, è la Campania a presentare il maggior numero di stranieri extra-comunitari (170.507, pari al 2,92% della popolazione residente). Valle d'Aosta e Molise sono invece le regioni caratterizzate da una presenza relativamente bassa di cittadini stranieri. Vi risiedono rispettivamente 5.158 individui extra-comunitari (il 4,1% della popolazione complessiva) e 6.615 individui non comunitari (il 2,1% della popolazione complessiva).

Tabella 6.5 – Distribuzione per regione degli stranieri extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.
Piemonte	221.737	5,1%	234.839	5,4%	257.790	5,8%	255.446	5,8%	252.597	5,7%
Valle d'Aosta	5.618	4,4%	5.919	4,6%	5.921	4,6%	5.684	4,4%	5.158	4,1%
Lombardia	782.457	8,1%	836.079	8,5%	912.025	9,2%	934.648	9,3%	924.467	9,2%
Trentino A.A.	60.557	5,9%	63.868	6,1%	66.699	6,3%	64.186	6,1%	63.486	6,0%
Veneto	343.390	7,1%	359.514	7,4%	375.735	7,6%	369.365	7,5%	354.783	7,2%
Friuli V.G.	67.909	5,6%	70.665	5,8%	72.827	5,9%	71.934	5,9%	69.752	5,7%
Liguria	89.558	5,7%	95.314	6,1%	109.686	6,9%	109.161	6,9%	105.939	6,7%
Emilia Romagna	363.267	8,4%	386.638	8,8%	419.550	9,4%	419.746	9,4%	413.240	9,3%
Toscana	227.552	6,2%	246.932	6,7%	271.279	7,2%	280.780	7,5%	279.553	7,5%
Umbria	59.390	6,7%	61.742	7,0%	66.099	7,4%	64.400	7,2%	62.643	7,0%
Marche	100.454	6,5%	103.593	6,7%	107.178	6,9%	107.666	6,9%	101.993	6,6%
Lazio	235.958	4,3%	268.277	4,8%	352.093	6,0%	353.655	6,0%	358.688	6,1%
Abruzzo	42.413	3,2%	44.895	3,4%	49.811	3,7%	50.991	3,8%	50.845	3,8%
Molise	4.158	1,3%	4.521	1,4%	5.093	1,6%	5.366	1,7%	6.615	2,1%
Campania	106.365	1,9%	121.109	2,1%	146.418	2,5%	158.010	2,7%	170.507	2,9%
Puglia	53.060	1,3%	60.055	1,5%	68.518	1,7%	73.507	1,8%	76.620	1,9%
Basilicata	6.549	1,1%	7.251	1,3%	8.105	1,4%	8.447	1,5%	9.314	1,6%
Calabria	35.170	1,8%	38.142	2,0%	44.651	2,3%	47.569	2,4%	51.017	2,6%
Sicilia	79.572	1,6%	86.535	1,7%	101.191	2,0%	110.795	2,2%	116.601	2,3%
Sardegna	18.333	1,1%	20.827	1,3%	24.397	1,5%	25.811	1,6%	27.631	1,7%
Non indicato	9.982	0,0%	13.613	0,0%	15.098	0,0%	5.212	0,0%	7.385	0,0%
Totale	2.913.449	4,9%	3.130.328	5,2%	3.480.164	5,7%	3.522.379	5,8%	3.508.834	5,8%

Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

La composizione per nazionalità dei soggetti extra-comunitari è descritta nella Tabella 6.6. Le nazionalità extra-comunitarie più rappresentate sul territorio italiano sono quella albanese, quella marocchina e quella cinese (rispettivamente il 13,3%, il 12,5% e il 7,7% del totale dei soggetti extra-comunitari residenti in Italia).

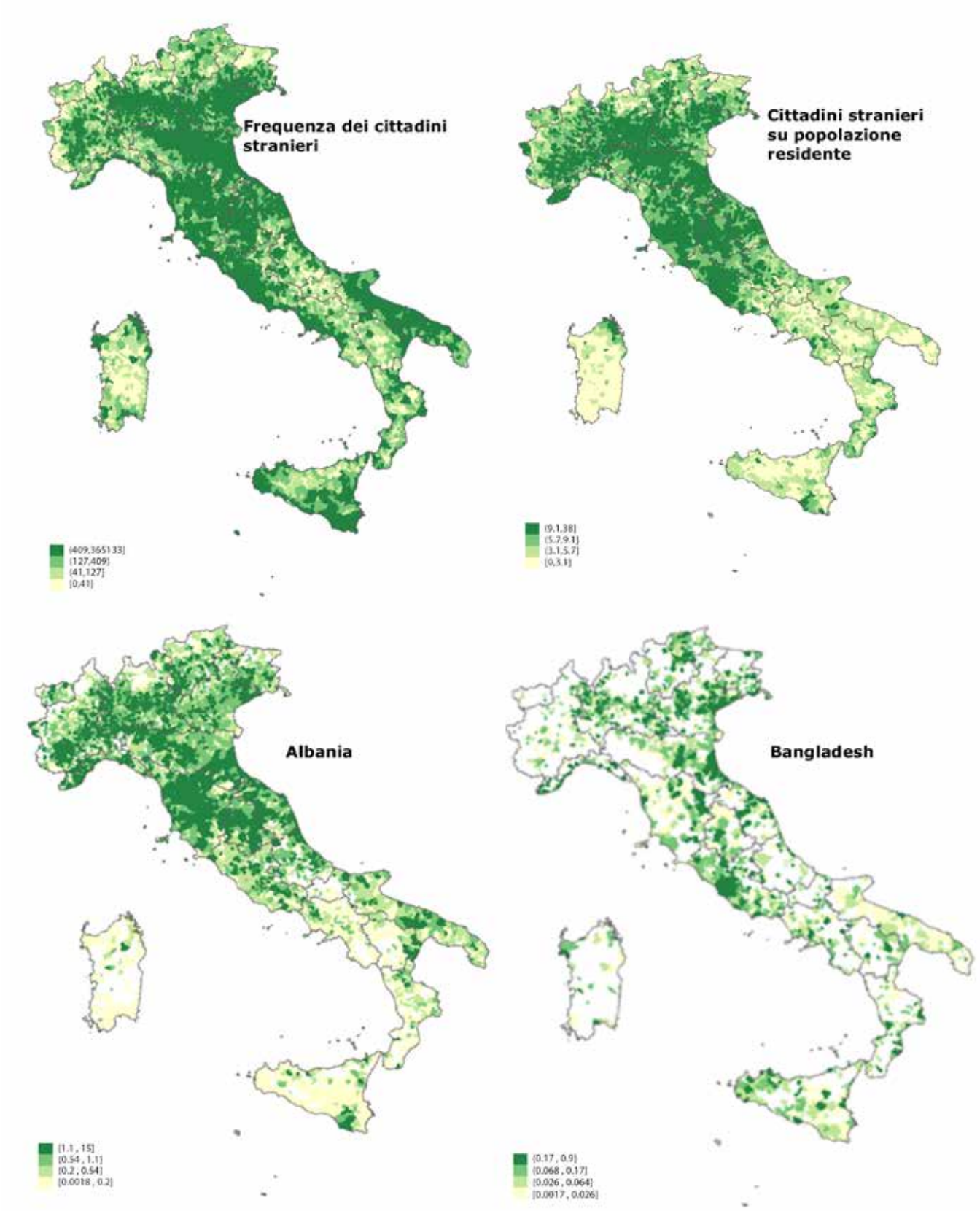
Tabella 6.6 – Distribuzione per paesi di origine degli stranieri extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.	Valore assoluto	Valore perc.
Albania	450.908	15,5%	464.962	14,9%	495.709	14,2%	490.483	13,9%	467.687	13,3%
Bangladesh	81.683	2,8%	92.695	3,0%	111.223	3,2%	115.301	3,3%	118.790	3,4%
Cina	197.064	6,8%	223.367	7,1%	256.846	7,4%	265.820	7,6%	271.330	7,7%
Filippine	129.188	4,4%	139.835	4,5%	162.655	4,7%	168.238	4,8%	165.900	4,7%
India	118.409	4,1%	128.903	4,1%	142.453	4,1%	147.815	4,2%	150.456	4,3%
Marocco	408.667	14,0%	426.791	13,6%	454.773	13,1%	449.058	12,8%	437.485	12,5%
Moldavia	132.175	4,5%	139.734	4,5%	149.434	4,3%	147.388	4,2%	142.266	4,1%
Pakistan	71.031	2,4%	80.658	2,6%	90.615	2,6%	96.207	2,7%	101.784	2,9%
Perù	93.841	3,2%	99.173	3,2%	109.851	3,2%	109.668	3,1%	103.714	3,0%
Ucraina	180.121	6,2%	191.725	6,1%	219.050	6,3%	226.060	6,4%	230.728	6,6%
Altro	1.050.362	36,1%	1.142.485	36,5%	1.287.555	37,0%	1.306.341	37,1%	1.318.694	37,6%
Totale	2.913.449	100%	3.130.328	100%	3.480.164	100%	3.522.379	100%	3.508.834	100%

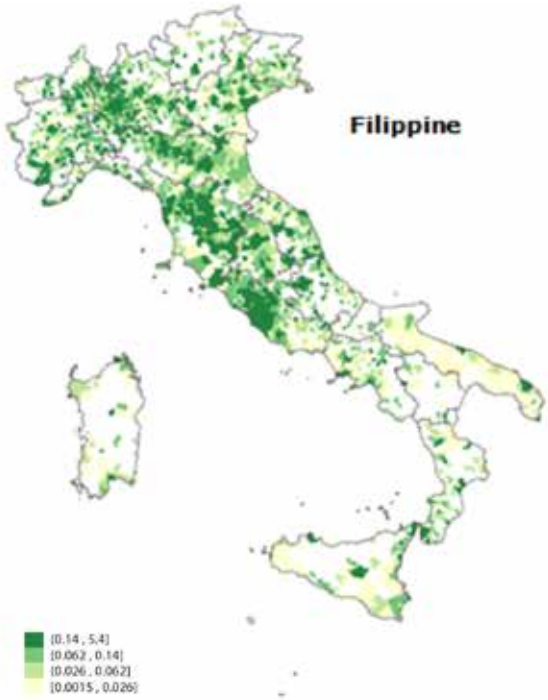
Fonte: Istat, Rilevazione del movimento e calcolo della popolazione straniera residente (anni 2012-2016)

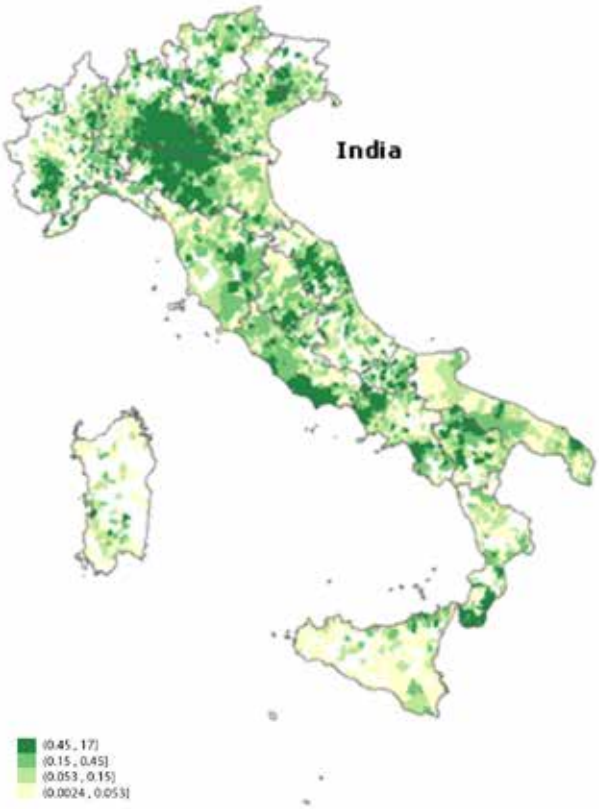
Nella distribuzione territoriale in termini assoluti degli stranieri residenti, dalla Figura 6.4 (mappa in alto a sinistra), non emerge una dicotomia netta tra il Nord e il Sud del Paese. Passando, invece, alla concentrazione territoriale dei soggetti stranieri residenti, dalla Figura 6.4 (mappa in alto a destra), si evidenzia una maggiore concentrazione nei Comuni del Centro Nord Italia. Nelle mappe successive, sono riportate le concentrazioni di stranieri residenti per singole nazionalità: esse mostrano una certa eterogeneità a livello di distribuzione geografica; ad esempio, i cittadini stranieri residenti di nazionalità albanese e marocchina si concentrano prevalentemente nel Centro Nord mentre i cittadini cinesi nel Nord Est.

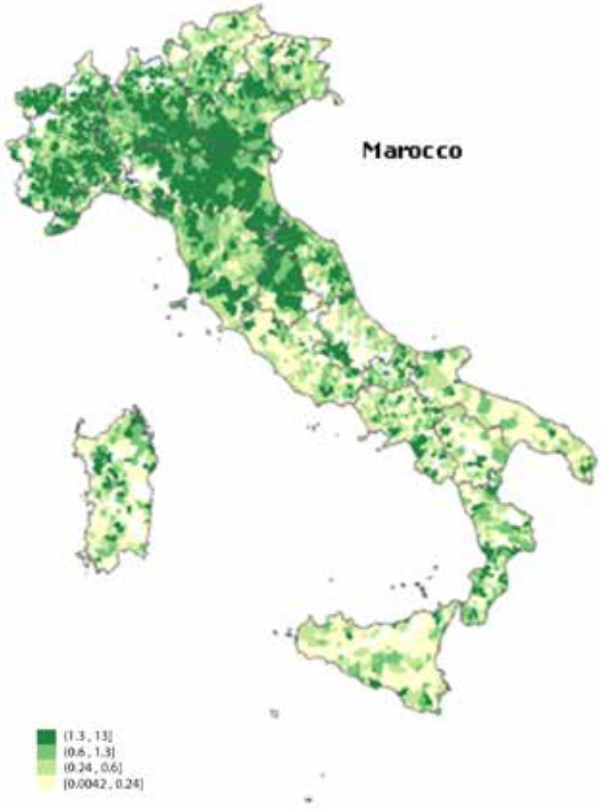
Figura 6.4 – Valore assoluto dei cittadini stranieri (a sinistra), concentrazione dei cittadini stranieri rispetto alla popolazione residente (destra) e concentrazione dei cittadini stranieri proventi dalle dieci più numerose nazionalità extra-comunitarie con dettaglio comunale per l'annualità 2016



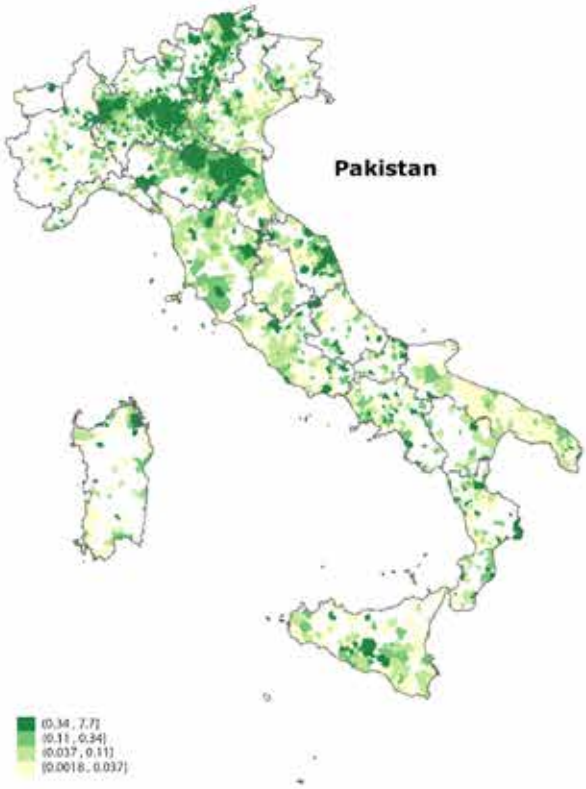
Cina
(0.43 , 12]
(0.2 , 0.43]
(0.092 , 0.2]
[0.0044 , 0.092]


Filippine
(0.14 , 5.4]
(0.062 , 0.14]
(0.026 , 0.062]
[0.0015 , 0.026]


India
(0.45 , 17]
(0.15 , 0.45]
(0.053 , 0.15]
(0.0024 , 0.053]


Marocco
(1.3 , 13]
(0.6 , 1.3]
(0.24 , 0.6]
[0.0042 , 0.24]

Moldavia
(0.33 , 5.8]
(0.16 , 0.33]
(0.064 , 0.16]
[0.001 , 0.064]


Pakistan
(0.34 , 7.7]
(0.11 , 0.34]
(0.037 , 0.11]
[0.0018 , 0.037]

Perù
(0.2 , 4.2]
(0.078 , 0.2]
0.03 , 0.078]
[0.0011 , 0.03]

Ucraina
(0.45 , 5.3]
(0.25 , 0.45]
(0.12 , 0.25]
[0.0028 , 0.12]

6.2 ANALISI DESCRITTIVA SULLE CARATTERISTICHE ECONOMICHE DEI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA

Le analisi sulle caratteristiche reddituali e patrimoniali dei cittadini extra-comunitari residenti in Italia, riportate in questo paragrafo, si basano sull'incrocio dei permessi di soggiorno, elaborati dall'Ufficio di Statistica del Ministero dell'Interno e delle informazioni estratte dalle dichiarazioni dei redditi e dagli archivi catastali desunte dalla "Banca dati immobiliare integrata" del Dipartimento delle Finanze.
Tra il 2012 e il 2016, il numero di contribuenti extra-comunitari è relativamente stabile e si attesta intorno a un milione e trecentomila individui (Tabella 6.7).

Tabella 6.7 – Distribuzione per regione dei contribuenti extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Piemonte	96.348	92.723	88.012	93.048	91.002
Valle d'Aosta	2.864	2.562	2.304	2.390	2.351
Lombardia	357.022	352.939	342.740	364.400	360.829
Trentino A.A.	30.680	29.648	27.918	29.826	29.319
Veneto	162.175	158.935	147.530	154.411	148.284
Friuli V.G.	32.998	29.724	25.889	27.171	28.088
Liguria	41.803	40.889	39.692	41.427	43.302
Emilia Romagna	182.855	179.405	169.394	176.936	175.640
Toscana	118.007	120.856	118.119	125.365	124.860
Umbria	23.445	22.443	20.462	21.364	21.023
Marche	45.215	42.513	39.049	40.444	39.332
Lazio	101.554	107.993	107.776	118.089	126.344
Abruzzo	20.706	20.391	19.153	19.881	20.048
Molise	1.649	1.581	1.586	1.743	1.940
Campania	42.096	44.328	50.610	55.076	56.777
Puglia	23.739	24.363	24.273	26.402	29.007
Basilicata	3.421	3.522	3.467	3.856	4.114
Calabria	12.457	12.815	13.326	14.481	15.474
Sicilia	26.599	28.187	30.020	32.902	34.166
Sardegna	7.323	7.237	7.000	7.869	8.341
Non indicato	35	6	14	4	7
Totale	1.332.991	1.323.060	1.278.334	1.357.085	1.360.248

La distribuzione territoriale dei contribuenti è coerente con la distribuzione geografica della popolazione straniera ed extra-comunitaria: le regioni con maggiori presenze di residenti stranieri sono la Lombardia, l'Emilia Romagna e il Veneto. Nelle regioni del Sud, il numero di contribuenti extra-comunitari è più basso, ma sono aumentate nel corso degli anni le dichiarazioni dei redditi effettuate da soggetti stranieri (+35% in Campania e +28% circa in Sicilia tra il 2012 e il 2016). Nelle regioni del Nord, invece, il numero di contribuenti extra-comunitari è in diminuzione, in particolare in Friuli Venezia Giulia, registrando un calo del 15%.

Nel 2016, il 66% circa delle dichiarazioni dei redditi sono state effettuate da individui extra-comunitari provenienti dalle dieci nazioni più rappresentate sul nostro territorio. In particolare, i soggetti di nazionalità albanese, cinese e marocchina presentano circa il 35% delle dichiarazioni dei redditi effettuate da cittadini extra-comunitari (Tabella 6.8).

Tabella 6.8 – Distribuzione per paesi di origine dei contribuenti extra- comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Albania	197.197	188.644	172.736	181.044	174.615
Bangladesh	46.904	50.719	54.838	60.233	60.040
Cina	144.127	152.657	157.939	166.219	157.697
Filippine	40.346	44.947	45.935	50.733	55.383
India	61.024	61.281	64.035	68.562	65.690
Marocco	164.611	151.435	142.941	148.226	142.620
Moldavia	64.343	64.374	63.331	66.425	63.723
Pakistan	32.523	33.681	36.474	40.366	40.732
Perù	45.891	45.532	42.714	44.400	42.568
Ucraina	80.701	83.367	84.627	89.430	92.268
Altro	455.324	446.423	412.764	441.447	464.912
Totale	1.332.991	1.323.060	1.278.334	1.357.085	1.360.248

La percentuale di extra-comunitari residenti che presenta la dichiarazione dei redditi in rapporto al totale degli extra-comunitari residenti, sia in età da lavoro che non, si riduce tra il 2012 e il 2016 passando dal 45,8% al 38,8%; tale andamento decrescente è dovuto al forte aumento del numero di stranieri residenti tra il 2012 e 2016 (vedi Tabella 6.2), mentre il numero delle dichiarazioni presentate da contribuenti extra-comunitari è rimasto sostanzialmente costante. Si segnala come l'incremento dei cittadini stranieri residenti è aumentato dello stesso ordine di grandezza, circa il 24%, sia per gli stranieri in età da lavoro sia per gli stranieri di età inferiore ai 16 anni e superiore ai 64 anni. Si registra, inoltre, una stabilità nella quota dei contribuenti extra-comunitari sul totale dei contribuenti in Italia: circa il 3,3% delle dichiarazioni sono presentate da contribuenti extra-comunitari (Tabella 6.9). Le regioni del Nord mostrano una percentuale di contribuenti extra-comunitari, calcolata sia rispetto al totale dei cittadini extra-comunitari sia rispetto al totale delle dichiarazioni presentate, superiore alla media italiana, con l'Emilia Romagna in testa (rispettivamente il 33,1% e 5,3% nel 2016). Nelle regioni del Sud, invece, tali percentuali sono più basse, in particolare in Sardegna, dove il 18% circa degli extra-comunitari presenta la dichiarazione dei redditi (lo 0,8% del totale delle dichiarazioni presentate nella Regione).

Tabella 6.9 – Distribuzione per regione della percentuale di contribuenti extra-comunitari residenti in Italia rispetto agli extra-comunitari totali e rispetto al numero totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	% totale stranieri	% totale contribuenti	% totale stranieri	% totale contribuenti	% totale stranieri	% totale contribuenti	% totale stranieri	% totale contribuenti	% totale stranieri	% totale contribuenti
Piemonte	43,5%	3,0%	39,5%	2,9%	34,1%	2,8%	36,4%	2,9%	36,0%	2,9%
Valle d'Aosta	51,0%	2,9%	43,3%	2,6%	38,9%	2,4%	42,1%	2,5%	45,6%	2,4%
Lombardia	45,6%	5,0%	42,2%	5,0%	37,6%	4,9%	39,0%	5,1%	39,0%	5,1%
Trentino A.A.	50,7%	3,7%	46,4%	3,6%	41,9%	3,4%	46,5%	3,6%	46,2%	3,5%
Veneto	47,2%	4,5%	44,2%	4,5%	39,3%	4,2%	41,8%	4,4%	41,8%	4,2%
Friuli V.G.	48,6%	3,5%	42,1%	3,2%	35,6%	2,8%	37,8%	3,0%	40,3%	3,1%
Liguria	46,7%	3,5%	42,9%	3,4%	36,2%	3,4%	38,0%	3,5%	40,9%	3,7%
Emilia Romagna	50,3%	5,4%	46,4%	5,4%	40,4%	5,1%	42,2%	5,3%	42,5%	5,3%
Toscana	51,9%	4,3%	48,9%	4,4%	43,5%	4,4%	44,7%	4,6%	44,7%	4,6%
Umbria	39,5%	3,7%	36,4%	3,5%	31,0%	3,3%	33,2%	3,4%	33,6%	3,4%
Marche	45,0%	4,0%	41,0%	3,8%	36,4%	3,5%	37,6%	3,6%	38,6%	3,5%
Lazio	43,0%	2,6%	40,3%	2,8%	30,6%	2,8%	33,4%	3,1%	35,2%	3,3%
Abruzzo	48,8%	2,2%	45,4%	2,2%	38,5%	2,1%	39,0%	2,2%	39,4%	2,2%
Molise	39,7%	0,8%	35,0%	0,7%	31,1%	0,7%	32,5%	0,8%	29,3%	0,9%
Campania	39,6%	1,3%	36,6%	1,4%	34,6%	1,6%	34,9%	1,8%	33,3%	1,8%
Puglia	44,7%	0,9%	40,6%	1,0%	35,4%	1,0%	35,9%	1,0%	37,9%	1,1%
Basilicata	52,2%	0,9%	48,6%	0,9%	42,8%	0,9%	45,7%	1,0%	44,2%	1,1%
Calabria	35,4%	1,0%	33,6%	1,1%	29,8%	1,1%	30,4%	1,2%	30,3%	1,3%
Sicilia	33,4%	0,9%	32,6%	1,0%	29,7%	1,1%	29,7%	1,1%	29,3%	1,2%
Sardegna	39,9%	0,7%	34,8%	0,7%	28,7%	0,7%	30,5%	0,8%	30,2%	0,8%
Non indicato	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%
Totale	45,8%	3,2%	42,3%	3,2%	36,7%	3,1%	38,5%	3,3%	38,8%	3,3%

Focalizzando l'analisi sui 10 comuni italiani più grandi, dalla Tabella 6.10, si evince che nel 2016 il comune in cui risiedono il maggior numero di contribuenti extracomunitari è Milano con 97.644 soggetti, seguito dal comune di Roma in cui risiedono 81.079 contribuenti extra-comunitari. I comuni in cui il numero di dichiarazioni presentate da soggetti non comunitari è minore sono Catania, Bari e Palermo rispettivamente con 2.861, 3.467 e 5.573 dichiarazioni dei redditi.

Tabella 6.10 – Distribuzione del numero delle dichiarazioni dei redditi di contribuenti-extracomunitari nei 10 maggiori Comuni italiani tra il 2012 e il 2016

	DICHIARAZIONE DEI REDDITI									
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	2.676	17.737	1.967	16.851	18.060	83.700	7.080	4.340	64.192	28.666
2013	2.734	19.923	2.087	17.560	17.925	88.056	7.834	5.595	69.207	28.105
2014	2.673	19.613	2.297	16.322	17.657	89.158	10.395	6.079	69.235	27.980
2015	3.013	20.642	2.604	17.266	18.548	96.973	11.757	6.688	75.777	29.569
2016	3.467	20.549	2.861	18.975	19.368	97.644	13.206	5.573	81.079	28.687

In relazione alla composizione del reddito imponibile, il reddito da lavoro dipendente dei lavoratori extra-comunitari è leggermente aumentato passando da 11.204 euro nel 2012 a 11.634 euro nel 2016. Nel 2016, il reddito da lavoro dipendente medio in Italia dei contribuenti extra-comunitari risulta pari a circa il 56,3% di quello percepito in media da tutti i contribuenti in Italia. I redditi da lavoro dipendente dei contribuenti extra-comunitari residenti nelle regioni del Nord sono mediamente più alti rispetto a quelli dei soggetti residenti nelle regioni del Sud. In Lombardia il reddito da lavoro dipendente medio per contribuente extra-comunitario è pari a 13.184 euro, circa il 53,5% del reddito da lavoro dipendente medio percepito in Lombardia. In Calabria, il reddito da

lavoro dipendente medio è pari a 6.353 euro (il 42,9% del reddito da lavoro dipendente medio percepito nella regione) ed è il più basso in Italia. In Trentino Alto Adige, il reddito da lavoro dipendente di un contribuente extra-comunitario è pari a circa il 62,7% del reddito da lavoro dipendente medio dichiarato nella regione. In Basilicata, tale rapporto scende al 40% circa (Tabella 6.11).

Tabella 6.11 – Distribuzione per regione del reddito da lavoro dipendente medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con il reddito da lavoro dipendente medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale	Reddito lavoro dipendente	Rapporto sul totale
Piemonte	11.328	52,3%	11.421	51,8%	10.734	48,8%	11.846	53,0%	11.998	54,0%
Valle d'Aosta	11.183	54,9%	11.510	55,1%	10.652	51,9%	11.258	54,2%	11.263	54,9%
Lombardia	12.643	52,6%	12.580	51,5%	11.422	46,8%	12.920	52,2%	13.184	53,5%
Trentino A.A.	12.267	62,4%	12.427	62,0%	11.678	58,8%	12.606	62,4%	12.714	62,7%
Veneto	11.913	57,7%	12.088	57,4%	10.913	51,7%	12.502	58,2%	12.715	59,0%
Friuli V.G.	12.632	60,3%	12.676	59,1%	12.306	57,4%	12.940	59,7%	13.167	60,6%
Liguria	10.435	49,5%	10.387	48,8%	9.774	46,7%	10.581	49,9%	10.781	51,2%
Emilia Romagna	11.443	53,7%	11.678	53,6%	10.669	48,9%	12.204	55,1%	12.486	56,2%
Toscana	10.231	50,9%	10.020	49,0%	9.336	46,1%	10.308	50,4%	10.821	52,9%
Umbria	10.452	54,9%	10.440	54,2%	9.554	49,6%	10.466	54,1%	10.587	54,5%
Marche	10.433	56,6%	10.266	54,8%	9.371	49,9%	10.412	54,7%	10.645	55,6%
Lazio	10.012	44,1%	9.754	42,5%	9.097	40,3%	9.639	43,1%	10.101	45,2%
Abruzzo	9.272	51,8%	9.038	49,9%	8.559	47,3%	9.269	50,4%	9.554	51,8%
Molise	8.044	45,5%	8.195	46,3%	7.319	42,3%	7.975	45,3%	8.081	45,8%
Campania	6.631	38,3%	6.695	38,5%	6.646	38,6%	7.055	41,3%	7.685	44,9%
Puglia	7.930	49,9%	8.016	50,2%	7.160	45,0%	7.501	46,7%	7.715	47,7%
Basilicata	6.932	42,6%	6.676	40,3%	6.526	39,7%	6.710	40,1%	6.732	40,0%
Calabria	6.302	43,4%	6.153	42,0%	5.926	40,6%	6.044	41,2%	6.353	42,9%
Sicilia	7.092	42,4%	7.386	43,5%	7.115	42,4%	7.441	45,1%	7.736	46,5%
Sardegna	8.047	46,5%	7.837	44,6%	8.028	46,0%	7.870	44,7%	7.937	45,0%
Totale	11.204	55,2%	11.177	54,3%	10.198	49,7%	11.391	55,1%	11.634	56,3%

Il reddito da lavoro autonomo medio dei cittadini extra-comunitari residenti in Italia (Tabella 6.12) è stato caratterizzato da un incremento significativo rispetto al reddito da lavoro dipendente, passando da 12.956 euro nel 2012 a 15.552 euro nel 2016. Nel 2016 il reddito da lavoro autonomo medio dei soggetti extra-comunitari rappresenta circa il 37,2% del reddito da lavoro autonomo totale dichiarato in Italia.

Tabella 6.12 – Distribuzione per regione del reddito da lavoro autonomo medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e rapporto con il reddito da lavoro autonomo medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale	Reddito lavoro autonomo	Rapporto sul totale
Piemonte	13.205	34,0%	13.082	33,8%	11.988	31,1%	13.251	32,1%	13.908	30,7%
Valle d'Aosta	13.672	37,7%	13.169	37,3%	11.893	33,9%	15.162	42,2%	13.626	35,4%
Lombardia	13.899	31,2%	13.616	30,8%	12.613	28,4%	13.803	29,3%	14.878	29,3%
Trentino A.A.	17.557	37,6%	16.091	34,1%	15.475	33,1%	16.397	33,5%	17.146	32,6%
Veneto	15.776	38,6%	15.714	38,7%	17.119	42,2%	16.854	39,0%	17.674	37,6%
Friuli V.G.	14.812	37,2%	14.280	36,5%	14.247	36,7%	16.619	39,8%	18.008	38,8%
Liguria	14.877	39,5%	14.382	38,9%	13.403	36,6%	15.207	38,1%	16.043	35,8%
Emilia Romagna	13.952	34,2%	14.492	35,0%	14.662	35,2%	15.142	34,6%	16.572	35,0%
Toscana	14.214	41,6%	16.619	48,9%	18.149	53,2%	18.256	49,5%	19.877	48,5%
Umbria	11.062	36,4%	11.702	39,0%	12.214	41,0%	13.645	42,6%	14.005	40,6%
Marche	16.047	46,8%	18.975	56,6%	22.855	68,6%	22.478	63,0%	24.962	63,6%
Lazio	8.713	23,9%	8.683	24,3%	8.481	23,8%	9.151	24,0%	9.624	23,4%
Abruzzo	12.233	43,0%	13.122	46,8%	16.331	58,6%	17.565	58,4%	18.642	56,2%
Molise	8.636	34,7%	8.890	36,9%	9.459	39,7%	11.083	42,1%	9.182	32,4%
Campania	7.892	29,6%	8.792	33,4%	8.807	33,5%	9.262	32,0%	10.069	32,6%
Puglia	7.476	25,7%	8.307	29,2%	9.317	33,5%	9.544	31,3%	10.032	30,0%
Basilicata	9.219	36,4%	18.341	73,4%	23.040	94,1%	26.862	95,7%	36.428	122,1%
Calabria	5.684	25,0%	5.561	24,7%	5.497	24,7%	5.608	22,8%	7.689	29,1%
Sicilia	10.005	35,5%	10.454	38,3%	10.895	40,1%	12.487	41,8%	18.357	55,9%
Sardegna	8.703	29,4%	9.869	33,9%	10.150	35,5%	10.002	31,9%	9.807	29,0%
Totale	12.956	35,9%	13.351	37,4%	13.395	37,6%	14.207	37,1%	15.552	37,2%

Diversamente da quanto osservato per il reddito da lavoro dipendente, la distribuzione territoriale del reddito da lavoro autonomo è molto eterogenea e non presenta una forte differenziazione tra Nord e Sud del Paese. La regione che presenta il reddito da lavoro autonomo medio (36.428 euro nel 2016) più elevato è la Basilicata, valore superiore al valore medio dichiarato dai contribuenti in tale regione. Il dato è influenzato dalle poche osservazioni registrate in questa regione (solo 126 dichiarazioni con reddito da lavoro autonomo nel 2016) e dalla presenza di contribuenti extra-comunitari con reddito da lavoro autonomo molto elevato. Nelle altre regioni il dato è più stabile. Nelle Marche si registra il reddito da lavoro autonomo medio per contribuente extra-comunitario più elevato, pari a 24.962 euro, circa il 63,6% del reddito da lavoro autonomo medio percepito nella regione. La Calabria, con un reddito da lavoro autonomo medio pari a 7.689 euro (pari al 29,1% del reddito medio da lavoro autonomo percepito nella regione) è nel 2016 la regione in cui i lavoratori dipendenti extra-comunitari percepiscono la remunerazione minore.

Il reddito da pensione, invece, si riduce tra il 2012 e 2016 passando da 6.131 euro a 5.742 euro e presenta una distribuzione regionale sostanzialmente uniforme. Il rapporto tra i reddito da pensione medio percepito da soggetti extra-comunitari e il reddito da pensione medio percepito dal totale dei contribuenti italiani passa dal 38,8% nel 2012 al 33,4% nel 2016 (Tabella 6.13).

Tabella 6.13 – Distribuzione per regione del reddito da pensione medio dichiarato da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con il reddito da pensione medio dichiarato dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Reddito da pensione	Rapporto sul totale	Reddito da pensione	Rapporto sul totale	Reddito da pensione	Rapporto sul totale	Reddito da pensione	Rapporto sul totale	Reddito da pensione	Rapporto sul totale
Piemonte	6.248	37,9%	6.069	35,7%	5.083	29,0%	5.081	28,7%	5.805	32,2%
Valle d'Aosta	6.495	40,6%	6.424	39,0%	5.251	31,0%	6.059	35,4%	6.957	39,8%
Lombardia	6.626	38,8%	6.362	36,2%	4.790	26,6%	4.984	27,3%	5.882	31,7%
Trentino A.A.	5.103	32,7%	5.462	33,9%	4.502	27,2%	4.312	25,6%	4.887	28,4%
Veneto	5.739	37,4%	5.439	34,3%	4.182	25,7%	4.373	26,6%	5.039	30,0%
Friuli V.G.	5.909	36,7%	5.949	35,8%	4.786	28,0%	4.690	27,1%	5.929	33,6%
Liguria	6.898	40,2%	6.394	36,3%	5.273	29,1%	5.518	30,2%	6.073	32,7%
Emilia Romagna	5.637	34,6%	5.372	31,9%	4.190	24,3%	4.376	25,1%	4.832	27,1%
Toscana	5.957	37,0%	6.432	38,7%	5.310	31,1%	5.165	29,9%	5.897	33,6%
Umbria	5.101	33,1%	5.290	33,2%	4.657	28,5%	4.379	26,5%	4.944	29,4%
Marche	4.548	31,5%	5.083	34,0%	3.928	25,6%	4.143	26,7%	4.738	29,9%
Lazio	6.961	38,2%	6.879	36,8%	6.206	32,2%	6.372	32,7%	6.964	35,2%
Abruzzo	5.992	43,8%	5.810	41,0%	4.386	30,1%	4.671	31,7%	5.374	35,8%
Molise	5.929	48,8%	5.337	42,3%	4.366	33,6%	5.069	38,3%	6.376	47,2%
Campania	6.140	42,8%	6.364	43,0%	5.344	35,2%	5.442	35,7%	6.299	40,7%
Puglia	5.620	39,3%	5.945	40,2%	5.267	34,9%	5.238	34,6%	6.063	39,5%
Basilicata	4.981	39,3%	4.866	37,0%	3.760	27,9%	4.286	31,4%	5.261	37,9%
Calabria	5.703	43,8%	6.064	44,9%	5.490	39,8%	5.549	39,9%	5.620	39,9%
Sicilia	5.939	42,4%	5.973	41,3%	5.308	35,9%	5.460	36,6%	6.001	39,7%
Sardegna	6.470	43,5%	6.126	40,0%	4.799	30,6%	4.993	31,7%	5.581	34,9%
Totale	6.131	38,8%	6.043	37,1%	4.882	29,2%	5.025	29,8%	5.742	33,4%

Nel 2016, il reddito da pensione medio più elevato dei residenti extra-comunitari è percepito dai pensionati del Lazio ove si registra un valore di 6.964 euro, pari al 35,2% del reddito medio da pensione dichiarato nel Lazio. Il reddito da pensione medio più basso per gli extra-comunitari è invece registrato nelle Marche: dalla Tabella 6.13 risulta infatti un reddito di 4.738 euro (pari al 29,9% del reddito medio da pensione dichiarato nella regione).

La Tabella 6.14 mostra la distribuzione del reddito da lavoro dipendente medio, del reddito da lavoro autonomo medio e del reddito da pensione medio dichiarati da contribuenti extra-comunitari nei 10 maggiori comuni italiani tra il 2012 e il 2016. Il comune dove i contribuenti extra-comunitari versano un'imposta netta mediamente più alta, nel 2016, è Firenze (3.171 euro in media, come da tabella 6.12), per effetto principalmente degli elevati redditi da lavoro autonomo dichiarati (27.545 euro in media). Anche i contribuenti extra-comunitari che risiedono nel comune di Catania presentano elevati redditi da lavoro autonomo nel 2016 (21.870 euro per contribuente). Nel 2016, i comuni di Milano e Bologna presentano, invece, dei redditi da lavoro dipendente medio più elevati: per il capoluogo lombardo, la media dei redditi da lavoro dipendente è di circa 12.987 euro per contribuente non comunitario, nel comune di Bologna, invece, tale ammontare è di circa 12.561 euro per contribuente. I comuni di Napoli e Roma, infine, presentano il valore medio del reddito da pensione più alto: rispettivamente circa 7.288 euro per contribuente e circa 7.062 euro per contribuente.

Tabella 6.14 – Distribuzione del reddito da lavoro dipendente medio, del reddito da lavoro autonomo medio e del reddito da pensione medio dichiarati da contribuenti extra-comunitari nei 10 maggiori comuni tra il 2012 e il 2016

	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE										
2012	7.742	11.664	8.492	10.996	10.853	12.585	6.790	7.599	10.456	11.205
2013	7.578	11.846	8.753	10.386	10.669	12.185	6.768	7.736	10.140	11.346
2014	7.189	10.929	8.218	9.877	9.985	11.106	6.823	7.550	9.572	10.938
2015	7.832	12.254	7.687	10.652	10.808	12.639	7.050	8.211	9.976	11.846
2016	8.259	12.561	8.002	11.130	11.012	12.987	7.859	8.287	10.337	12.113
REDDITO DA LAVORO AUTONOMO										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	7.536	14.420	10.752	19.129	14.330	13.441	7.916	10.011	8.766	12.264
2013	9.602	15.156	11.106	21.427	14.394	13.362	9.450	10.554	8.719	11.923
2014	9.845	14.596	11.606	24.099	12.651	11.800	9.408	10.128	8.458	10.976
2015	11.819	14.987	15.149	25.898	14.611	13.168	9.767	11.401	9.122	11.903
2016	14.430	17.536	21.870	27.545	16.133	14.197	9.997	15.974	9.728	12.974
REDDITO DA PENSIONE										
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	4.941	6.151	7.857	6.148	7.172	7.542	6.705	5.494	7.054	7.163
2013	5.189	5.777	6.816	6.585	6.389	6.991	7.178	6.183	6.934	6.856
2014	4.834	4.521	5.664	5.369	5.556	5.536	6.030	5.360	6.355	5.555
2015	4.748	4.800	5.448	5.352	5.664	5.703	6.196	5.325	6.426	5.820
2016	5.056	5.301	6.466	6.528	6.030	6.715	7.288	6.207	7.062	6.509

L'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) media netta pagata dai soggetti extra-comunitari subisce un lieve aumento tra il 2012 e il 2016, passando da 1.880 euro circa a 1.950 euro circa, e risulta inferiore di circa il 60% all'imposta netta pagata in media da tutti i contribuenti (italiani e stranieri). Nel 2016, la regione in cui viene versata l'imposta netta più elevata è la Toscana. L'imposta è pari a 2.367 euro medi per contribuente extra-comunitario e corrisponde al 48% di quanto viene in media versato da tutti i contribuenti. Al contrario, nel 2016 la regione in cui viene versata l'imposta netta più bassa è la Puglia. L'imposta è pari a 1.007 euro per contribuente extra-comunitario e rappresenta il 26,9% dell'imposta media di tutti i contribuenti (Tabella 6.15).

Tabella 6.15 – Distribuzione per regione dell'Irpef netta media versata da contribuenti extra-comunitari residenti in Italia e il rapporto con l'Irpef netta media versata dal totale di contribuenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	IRPEF netta	Rapporto sul totale	IRPEF netta	Rapporto sul totale	IRPEF netta	Rapporto sul totale	IRPEF netta	Rapporto sul totale	IRPEF netta	Rapporto sul totale
Piemonte	1.782	36,3%	1.891	38,1%	1.784	35,7%	1.988	38,6%	2.048	39,5%
Valle d'Aosta	1.621	32,8%	1.629	33,0%	1.507	31,0%	1.612	32,8%	1.566	31,7%
Lombardia	2.159	37,1%	2.075	35,4%	1.980	33,4%	2.151	35,4%	2.199	35,9%
Trentino A.A.	1.932	37,4%	1.960	37,6%	1.851	35,8%	1.980	37,4%	2.018	37,5%
Veneto	1.879	39,5%	1.967	40,9%	1.889	39,3%	1.999	40,4%	2.058	40,9%
Friuli V.G.	1.972	41,7%	2.013	42,3%	1.859	39,0%	1.984	40,6%	2.055	41,5%
Liguria	1.720	33,7%	1.684	32,9%	1.562	30,6%	1.695	32,7%	1.712	32,8%
Emilia Romagna	1.797	35,9%	1.882	37,1%	1.814	35,7%	1.896	36,3%	1.975	37,3%
Toscana	2.276	48,1%	2.263	47,3%	2.189	45,8%	2.237	45,9%	2.367	48,0%
Umbria	1.482	35,1%	1.590	37,4%	1.445	34,1%	1.486	34,4%	1.495	34,2%
Marche	1.779	43,1%	2.013	48,6%	2.023	48,6%	2.002	47,3%	2.176	50,5%
Lazio	1.761	29,8%	1.631	27,5%	1.513	25,5%	1.560	26,0%	1.631	27,0%
Abruzzo	1.609	41,0%	1.546	39,4%	1.491	37,9%	1.522	37,6%	1.590	38,9%
Molise	1.037	28,7%	1.079	29,9%	981	27,3%	1.046	28,2%	1.039	27,8%
Campania	1.103	27,6%	1.170	29,3%	1.292	32,3%	1.126	27,7%	1.254	30,8%
Puglia	1.501	40,8%	1.540	42,0%	1.143	31,2%	978	26,2%	1.007	26,9%
Basilicata	1.011	29,4%	1.090	31,6%	1.227	35,6%	1.195	32,9%	1.405	38,9%
Calabria	806	23,7%	784	22,9%	697	20,6%	687	19,9%	830	23,8%
Sicilia	1.023	26,5%	1.070	27,7%	1.129	29,3%	1.016	26,0%	1.297	33,1%
Sardegna	1.497	38,2%	1.362	34,8%	1.671	42,7%	1.315	33,1%	1.190	29,7%
Totale	1.881	39,4%	1.887	39,2%	1.799	37,3%	1.883	38,2%	1.950	39,1%

La Tabella 6.16 mostra la distribuzione per i principali comuni italiani dell'Irpef netta media versata da contribuenti stranieri tra il 2012 e il 2016. Nel 2016, i comuni dove i contribuenti extra-comunitari versano un'imposta sul reddito più elevata sono Firenze (3.171 euro per contribuente) e Milano (2.463 euro per contribuente); mentre i comuni dove i soggetti extra-comunitari presentano un'imposta netta più contenuta sono Palermo (1.073 euro per contribuente) e Bari (1.094 euro per contribuente).

Tabella 6.16 – Distribuzione dell'Irpef netta media versata da contribuenti extra-comunitari residenti nei 10 maggiori comuni tra il 2012 e il 2016

	IRPEF NETTA									
	BARI	BOLOGNA	CATANIA	FIRENZE	GENOVA	MILANO	NAPOLI	PALERMO	ROMA	TORINO
2012	1.080	1.847	1.385	3.209	1.859	2.579	1.295	1.222	1.913	1.927
2013	1.028	1.898	1.549	2.953	1.841	2.304	1.437	1.089	1.758	2.144
2014	982	1.856	1.629	2.830	1.669	2.184	1.681	989	1.637	1.981
2015	953	1.942	1.386	3.042	1.828	2.428	1.338	990	1.679	2.244
2016	1.094	2.047	1.986	3.171	1.854	2.463	1.455	1.073	1.747	2.423

6.3 ANALISI DESCRITTIVA SULL'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DI CITTADINI EXTRA-COMUNITARI RESIDENTI IN ITALIA

Dal *matching* tra i dati sui permessi di soggiorno e la "Banca dati immobiliare integrata" è possibile desumere alcune caratteristiche del patrimonio immobiliare detenuto dai cittadini extra-comunitari.
In relazione alla proprietà di uno o più immobili, la Tabella 6.17 mostra la dinamica temporale e la distribuzione tra le regioni dei proprietari extra-comunitari e della rendita catastale medio degli immobili posseduti.

Tabella 6.17 – Distribuzione per regione del numero di proprietari extra-comunitari residenti in Italia e della rendita catastale media degli immobili per proprietario tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario	Proprietari extra-comunitari	Rendita catastale media per proprietario
Piemonte	21.350	411	19.013	414	16.500	420	17.495	425	17.395	430
Valle d'Aosta	244	415	202	425	160	442	187	458	203	486
Lombardia	103.384	363	96.238	365	83.979	363	87.536	369	88.682	383
Trentino A.A.	1.874	443	1.543	435	1.338	453	1.555	467	1.767	479
Veneto	38.891	431	35.680	435	31.211	438	33.476	444	33.602	455
Friuli V.G.	7.063	479	5.988	479	5.055	480	5.629	482	6.372	490
Liguria	7.322	486	6.850	490	5.818	484	6.158	490	6.438	512
Emilia Romagna	28.038	432	25.196	433	22.340	432	24.171	439	25.402	452
Toscana	15.721	513	14.495	519	12.866	515	14.099	518	15.283	538
Umbria	4.966	408	4.609	407	3.982	401	4.285	403	4.375	411
Marche	6.769	338	5.943	342	5.042	347	5.413	350	5.371	358
Lazio	16.034	655	15.585	669	13.394	651	14.201	657	15.713	678
Abruzzo	2.913	361	2.688	359	2.209	360	2.405	364	2.659	366
Molise	118	305	110	298	101	289	122	292	132	283
Campania	1.170	377	1.276	389	1.046	342	1.214	346	1.692	370
Puglia	1.757	376	1.684	375	1.435	368	1.627	371	1.987	380
Basilicata	157	268	154	259	142	248	149	255	163	251
Calabria	759	258	775	258	681	250	753	251	935	256
Sicilia	2.115	238	2.029	234	1.805	227	1.975	229	2.406	240
Sardegna	536	463	502	438	405	434	445	421	598	412
Non indicato	0	0	0	0	0	0	0	0	282	429
Totale	261.181	418	240.560	421	209.509	419	222.895	425	231.457	440

Il numero di soggetti extra-comunitari proprietari di fabbricati è in diminuzione: a fronte di 261.181 nel 2012, si registrano solo 231.457 proprietari di immobili nel 2016. La rendita catastale media degli immobili posseduti mostra un andamento lievemente crescente, passando da 418 euro a quasi 440 euro. Circa il 95% dei cittadini extra-comunitari proprietari di immobili si localizza nelle regioni del Centro-Nord; la quasi totalità dei cittadini non comunitari residenti al Sud del Paese non possiede immobili. Nel 2016, si registrano 88.682 proprietari in Lombardia, 33.602 proprietari in Veneto e 25.402 proprietari in Emilia Romagna. In queste tre regioni si concentrano il 63% dei proprietari extra-comunitari (la rendita catastale degli immobili posseduti è di circa 430 euro). Il Molise e la Basilicata, anche a causa delle ridotte dimensioni territoriali, fanno registrare le percentuali più basse: nel 2016 sono solo 295 i proprietari extra-comunitari di immobili per una rendita catastale media di circa 266 euro. Le rendite catastali medie più basse relative a immobili posseduti da extra-comunitari si registrano nel Lazio (278 euro) e in Sicilia (240 euro).

La Tabella 6.18 mostra che la percentuale di proprietari extra-comunitari rispetto al totale di contribuenti extra-comunitari e al totale di proprietari in Italia si è ridotta tra il 2012 e il 2016: il primo indicatore passa dal 19,6% al 17%, mentre il secondo dall'1,01% allo 0,9%. Inoltre, si rileva che gli extra-comunitari residenti nelle regioni del Nord sono più propensi ad acquistare un immobile: in Lombardia ogni 100 contribuenti extra-comunitari residenti, 24,6 diventano proprietari di almeno un immobile; seguono il Friuli Venezia Giulia e il Veneto con una percentuale di proprietari extra-comunitari sul totale dei contribuenti extra-comunitari di circa il

22,7%. Tale percentuale si riduce drasticamente al Sud con regioni come Campania e Basilicata che registrano rispettivamente il 2,9% e il 3,9% di extra-comunitari proprietari rispetto al numero totale di contribuenti extra-comunitari residenti sul proprio territorio. Analogamente, la percentuale di proprietari extra-comunitari sul totale dei contribuenti proprietari in Italia è più alta nelle regioni del Nord (Lombardia 1,89%, Veneto 1,47% e Emilia Romagna 1,2%); è invece più bassa nelle regioni del Sud (Basilicata 0,07% e Molise 0,09%).

Tabella 6.18 – Distribuzione per regione del rapporto tra numero di proprietari extra-comunitari residenti in Italia rispetto al numero di contribuenti extra-comunitari e rispetto al numero di proprietari contribuenti totali in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra -UE	rapporto su proprietari totali	rapporto su contribuenti extra - UE	rapporto su proprietari totali
Piemonte	22,16%	1,03%	20,51%	0,92%	18,75%	0,80%	18,80%	0,85%	19,11%	0,84%
Valle d'Aosta	8,52%	0,39%	7,88%	0,32%	6,94%	0,26%	7,82%	0,30%	8,63%	0,32%
Lombardia	28,96%	2,22%	27,27%	2,07%	24,50%	1,80%	24,02%	1,87%	24,58%	1,89%
Trentino A.A.	6,11%	0,43%	5,20%	0,35%	4,79%	0,30%	5,21%	0,34%	6,03%	0,39%
Veneto	23,98%	1,72%	22,45%	1,58%	21,16%	1,38%	21,68%	1,48%	22,66%	1,47%
Friuli V.G.	21,40%	1,16%	20,15%	0,99%	19,53%	0,84%	20,72%	0,93%	22,69%	1,05%
Liguria	17,52%	0,95%	16,75%	0,90%	14,66%	0,77%	14,86%	0,82%	14,87%	0,86%
Emilia Romagna	15,33%	1,32%	14,04%	1,19%	13,19%	1,06%	13,66%	1,14%	14,46%	1,20%
Toscana	13,32%	0,91%	11,99%	0,84%	10,89%	0,75%	11,25%	0,82%	12,24%	0,89%
Umbria	21,18%	1,23%	20,54%	1,14%	19,46%	0,99%	20,06%	1,06%	20,81%	1,09%
Marche	14,97%	0,93%	13,98%	0,82%	12,91%	0,70%	13,38%	0,75%	13,66%	0,75%
Lazio	15,79%	0,68%	14,43%	0,65%	12,43%	0,56%	12,03%	0,59%	12,44%	0,65%
Abruzzo	14,07%	0,51%	13,18%	0,47%	11,53%	0,39%	12,10%	0,42%	13,26%	0,47%
Molise	7,16%	0,08%	6,96%	0,08%	6,37%	0,07%	7,00%	0,09%	6,80%	0,09%
Campania	2,78%	0,07%	2,88%	0,08%	2,07%	0,06%	2,20%	0,07%	2,98%	0,10%
Puglia	7,40%	0,11%	6,91%	0,10%	5,91%	0,09%	6,16%	0,10%	6,85%	0,12%
Basilicata	4,59%	0,06%	4,37%	0,06%	4,10%	0,06%	3,86%	0,06%	3,96%	0,07%
Calabria	6,09%	0,11%	6,05%	0,11%	5,11%	0,10%	5,20%	0,11%	6,04%	0,14%
Sicilia	7,95%	0,11%	7,20%	0,11%	6,01%	0,10%	6,00%	0,11%	7,04%	0,13%
Sardegna	7,32%	0,08%	6,94%	0,07%	5,79%	0,06%	5,66%	0,06%	7,17%	0,09%
Totale	19,59%	1,01%	18,18%	0,93%	16,39%	0,81%	16,42%	0,87%	17,02%	0,90%

Infine, il numero di immobili posseduti da soggetti extra-comunitari tende a decrescere nel corso degli anni: dai 268.881 immobili del 2012, pari allo 0,41% del patrimonio immobiliare, a 237.839 immobili, pari allo 0,35% del patrimonio complessivo italiano (Tabella 6.19).

Tabella 6.19 – Distribuzione per regione del numero di immobili posseduti da cittadini extra-comunitari residenti in Italia e rispettiva percentuale sul patrimonio immobiliare tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Totale immobili	% totale immobili	Totale immobili	% totale immobili	Totale immobili	% totale immobili	Totale immobili	% totale immobili	Totale immobili	% totale immobili
Piemonte	22.445	0,41%	19.969	0,36%	17.271	0,31%	18.349	0,33%	18.319	0,33%
Valle d'Aosta	416	0,15%	369	0,13%	330	0,12%	357	0,12%	363	0,13%
Lombardia	105.315	0,94%	97.927	0,86%	85.159	0,75%	88.851	0,78%	90.265	0,78%
Trentino A.A.	1.929	0,15%	1.613	0,12%	1.384	0,10%	1.614	0,12%	1.860	0,13%
Veneto	39.997	0,70%	36.677	0,64%	31.924	0,55%	34.187	0,58%	34.488	0,59%
Friuli V.G.	7.271	0,52%	6.154	0,44%	5.139	0,36%	5.730	0,40%	6.519	0,45%
Liguria	7.489	0,35%	6.995	0,33%	5.918	0,28%	6.269	0,29%	6.582	0,30%
Emilia Romagna	28.991	0,55%	25.974	0,49%	22.946	0,43%	24.783	0,46%	26.180	0,49%
Toscana	16.306	0,41%	14.972	0,37%	13.185	0,33%	14.457	0,35%	15.720	0,38%
Umbria	5.174	0,48%	4.802	0,44%	4.106	0,38%	4.437	0,40%	4.565	0,41%
Marche	6.990	0,40%	6.158	0,35%	5.180	0,29%	5.563	0,31%	5.552	0,31%
Lazio	16.276	0,29%	15.787	0,27%	13.427	0,23%	14.209	0,24%	15.808	0,27%
Abruzzo	3.043	0,19%	2.823	0,17%	2.314	0,14%	2.504	0,15%	2.761	0,16%
Molise	125	0,03%	117	0,03%	108	0,02%	137	0,03%	143	0,03%
Campania	1.267	0,03%	1.428	0,03%	1.096	0,02%	1.273	0,03%	1.856	0,04%
Puglia	1.879	0,05%	2.010	0,05%	1.727	0,04%	1.927	0,05%	2.094	0,05%
Basilicata	169	0,02%	160	0,02%	139	0,02%	145	0,02%	156	0,02%
Calabria	809	0,04%	837	0,04%	715	0,03%	794	0,03%	999	0,04%
Sicilia	2.403	0,05%	2.302	0,04%	2.015	0,04%	2.204	0,04%	2.693	0,05%
Sardegna	587	0,04%	537	0,03%	436	0,03%	471	0,03%	629	0,04%
Non indicato	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	287	n/d
Totale	268.881	0,41%	247.611	0,37%	214.519	0,32%	228.261	0,34%	237.839	0,35%

Anche per gli immobili posseduti da cittadini extra-comunitari la distribuzione geografica è fortemente polarizzata: circa il 94% di tali immobili è situato nelle regioni del Centro-Nord (Tabella 6.19). In particolare, in Lombardia si rilevano 90.265 immobili posseduti da extra-comunitari, pari allo 0,78% dello stock immobiliare della regione; in Veneto risultano 34.488 immobili, pari allo 0,59% e in Emilia Romagna 26.180 immobili pari allo 0,49%. Al contrario, il numero di immobili di proprietà di residenti extra-comunitari è inferiore al Sud (in Molise 143 immobili e in Basilicata 156 immobili, pari rispettivamente allo 0,03% e allo 0,02%).

Il numero dei contratti di acquisto di immobili da parte di cittadini extra-comunitari tende ad aumentare nel quinquennio considerato da 15.127 nel 2012 a 31.842 nel 2016 (Tabella 6.20).

Tabella 6.20 – Distribuzione per regione del numero del numero di immobili acquistati da cittadini extra-comunitari residenti in Italia nell'anno di riferimento e rendita catastale media degli immobili per acquisto tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Imm. acquistati	Rendita catastale media	Imm. acquistati	Rendita catastale media	Imm. acquistati	Rendita catastale media	Imm. acquistati	Rendita catastale media	Imm. acquistati	Rendita catastale media
Piemonte	1.452	421	4.333	470	2.382	470	1.959	460	2.365	462
Valle d'Aosta	27	434	189	384	68	438	34	553	187	416
Lombardia	5.217	386	5.172	411	6.164	419	7.275	428	9.537	424
Trentino A.A.	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Veneto	2.077	455	4.009	458	3.068	547	4.764	495	6.807	510
Friuli V.G.	555	515	455	494	556	504	789	492	1.101	530
Liguria	344	502	496	539	578	545	1.033	530	745	588
Emilia Romagna	1.604	489	1.702	458	2.123	477	3.122	478	4.320	483
Toscana	970	525	968	541	1.291	559	1.687	536	2.192	553
Umbria	363	429	358	408	298	436	495	404	541	440
Marche	348	385	375	396	450	379	555	382	659	403
Lazio	1.029	630	939	686	973	663	1.108	705	1.700	665
Abruzzo	223	363	196	354	207	373	271	361	326	389
Molise	18	294	11	330	16	286	18	329	22	331
Campania	145	561	193	380	160	341	227	353	298	375
Puglia	245	386	263	395	426	305	308	374	364	403
Basilicata	31	262	21	252	19	259	18	260	26	205
Calabria	116	287	89	232	88	252	89	273	117	242
Sicilia	287	234	238	245	293	219	300	234	408	276
Sardegna	76	427	62	468	74	413	65	469	98	403
Non indicato	0	0	0	0	0	0	0	0	29	414
Totale	15.127	441	20.069	457	19.234	472	24.117	471	31.842	478

La distribuzione territoriale degli acquisti di immobili è coerente con la distribuzione territoriale precedentemente riportata: nel 2016, la maggior parte dei contratti si concentra nelle regioni del Nord, con punte molto elevate in Lombardia (9.537 acquisti), Veneto (6.807 acquisti) ed Emilia Romagna (4.320 acquisti). Nel 2016, in Molise e Basilicata si rilevano in totale solo 48 compravendite da parte di extra-comunitari.
La rendita catastale media dell'immobile acquistato aumenta di anno in anno e varia da un minimo di 441 euro a un massimo di 478 euro. Le regioni in cui tale valore è più alto sono il Lazio (664,9 euro), la Liguria (587,58 euro) e la Toscana (552,83 euro). In Basilicata e Calabria, invece, si rilevano le rendite catastali medie relativamente più basse e pari rispettivamente a 205,02 euro e 241,8 euro. Con riferimento alla nazionalità degli stranieri proprietari di immobili, la Tabella 6.21 e la Tabella 6.22 mostrano che i soggetti provenienti da Albania e Cina tendono ad acquistare il maggior numero di immobili. Nel 2016, i cittadini albanesi proprietari di almeno un immobile sono 46.052 (0,18% del totale dei contribuenti proprietari) e possiedono 47.420 immobili (0,07% del totale degli immobili in Italia); i cittadini cinesi proprietari sono 22.238 (0,09% del totale dei contribuenti proprietari) e possiedono 22.635 immobili (0,03% del totale degli immobili in Italia). I cittadini provenienti da Bangladesh e Pakistan presentano una minore propensione all'acquisto di immobili: nel 2016, tra i primi vi sono solo 4.250 proprietari (0,02% del totale dei contribuenti proprietari) che possiedono 4.168 immobili (0,01% del totale degli immobili in Italia); tra i secondi, risultano 4.835 proprietari (0,02% del totale dei contribuenti proprietari) che possiedono 4.967 immobili (0,01% del totale degli immobili in Italia). Per i soli soggetti provenienti dal Bangladesh, il numero di proprietari è superiore al numero di immobili per gli anni dal 2013 al 2016.
Gli stranieri residenti provenienti dalla Cina possiedono immobili con la rendita catastale media più alta (628,36 euro). Al contrario, i cittadini provenienti dal Marocco possiedono un numero di immobili relativamente elevato, ma con una rendita catastale media relativamente bassa (310,18 euro). I cittadini albanesi sono i soggetti che negli anni recenti sono stati caratterizzati da un consistente aumento dei flussi di acquisto sul mercato

immobiliare: nei cinque anni considerati, l'acquisto di immobili passa da 4.013 transazioni nel 2012 a 8.917 transazioni nel 2015. Anche la rendita catastale media per acquisto aumenta, passando da circa 409 euro a 448 euro. I cittadini del Pakistan invece presentano un basso numero di acquisti ogni anno e una bassa rendita catastale medio degli immobili acquistati.

Tabella 6.21 – Distribuzione per paese di origine del numero di proprietari, del numero degli immobili, del numero degli acquisti e della rendita catastale media degli immobili per proprietario e per contratto di acquisto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

NUMERO DI PROPRIETARI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	49.347	8.153	19.698	9.073	12.939	27.557	10.576	7.449	13.437	8.762	94.190	261.181
2013	45.392	6.614	20.095	9.193	10.908	22.225	11.407	6.312	13.068	9.483	85.863	240.560
2014	39.496	5.720	19.830	8.516	10.371	17.774	12.506	5.770	11.288	10.022	68.216	209.509
2015	44.682	5.767	20.794	8.589	10.794	17.906	14.723	5.922	11.819	11.590	70.309	222.895
2016	46.052	4.250	22.238	9.011	9.142	16.482	16.254	4.835	11.241	13.597	78.355	231.457
NUMERO DI IMMOBILI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	50.869	8.154	20.198	9.173	13.365	28.641	10.784	7.658	13.618	8.961	97.460	268.881
2013	46.743	6.598	20.539	9.307	11.249	23.112	11.638	6.484	13.251	9.740	88.950	247.611
2014	40.605	5.685	20.165	8.581	10.665	18.422	12.751	5.904	11.397	10.228	70.116	214.519
2015	45.955	5.694	21.136	8.661	11.116	18.561	15.006	6.057	11.958	11.844	72.273	228.261
2016	47.420	4.168	22.635	9.116	9.422	17.175	16.536	4.967	11.366	13.929	81.105	237.839
NUMERO DI ACQUISTI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	4.013	173	947	270	649	1.094	1.342	287	683	1.150	4.519	15.127
2013	4.691	350	1.494	464	739	1.673	1.951	325	1.161	1.210	6.011	20.069
2014	4.899	322	1.440	378	630	1.082	2.248	323	901	1.519	5.492	19.234
2015	6.893	317	1.739	375	784	1.293	3.231	440	881	2.064	6.100	24.117
2016	8.917	729	2.386	601	926	1.547	4.243	522	1.109	2.747	8.115	31.842
RENDITA CATASTALE MEDIA PER PROPRIETARIO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	404	432	614	407	368	313	439	352	433	407	422	418
2013	404	436	618	406	371	310	442	349	432	409	422	421
2014	404	439	613	403	370	304	445	348	429	411	411	419
2015	411	446	617	406	372	306	452	350	434	419	417	425
2016	417	449	628	416	378	310	462	355	436	426	440	440
RENDITA CATASTALE MEDIA PER ACQUISTO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	409	427	583	450	381	300	444	352	456	442	486	441
2013	436	422	579	463	381	325	484	372	487	420	488	457
2014	434	541	651	512	407	326	489	369	484	443	493	472
2015	445	536	645	490	403	332	485	377	488	462	483	471
2016	448	487	672	507	394	336	490	357	482	455	497	478

Tabella 6.22 – Distribuzione per paese di origine del numero di proprietari, del numero degli immobili, del numero degli acquisti e del valore catastale medio degli immobili per proprietario e per contratto di acquisto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

Paese di origine	2012		2013		2014		2015		2016	
	% proprietari	% totale immobili	% proprietari	% totale immobili	% proprietari	% totale immobili	% proprietari	% totale immobili	% proprietari	% totale immobili
Albania	0,19%	0,08%	0,18%	0,07%	0,15%	0,06%	0,17%	0,07%	0,18%	0,07%
Bangladesh	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%
Cina	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,08%	0,03%	0,09%	0,03%
Filippine	0,04%	0,01%	0,04%	0,01%	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%
India	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,04%	0,01%
Marocco	0,11%	0,04%	0,09%	0,03%	0,07%	0,03%	0,07%	0,03%	0,06%	0,03%
Moldavia	0,04%	0,02%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,06%	0,02%	0,06%	0,02%
Pakistan	0,03%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%	0,02%	0,01%
Perù	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,04%	0,02%
Ucraina	0,03%	0,01%	0,04%	0,01%	0,04%	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%	0,02%
Altro	0,37%	0,15%	0,33%	0,13%	0,27%	0,10%	0,27%	0,11%	0,30%	0,12%
Totale	1,01%	0,41%	0,93%	0,37%	0,81%	0,32%	0,87%	0,34%	0,90%	0,35%

6.4. ANALISI DESCRITTIVA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI STRANIERI RESIDENTI IN ITALIA

Tra il 2012 e il 2016, il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari ha registrato un incremento pari a quasi il 45%, passando da 522.754 a 755.321 contratti di locazione. Anche il valore medio del contratto è aumentato da 4.604 euro a 4.980 euro (Tabella 6.23).

Tabella 6.23 – Distribuzione per regione del numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia e il valore medio annuo del contratto tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	Numero locazioni	Valore medio	Numero locazioni	Valore medio	Numero locazioni	Valore medio	Numero locazioni	Valore medio	Numero locazioni	Valore medio
Piemonte	46.362	3.618	52.684	3.652	55.972	3.635	60.308	3.620	60.680	3.739
Valle d'Aosta	1.362	3.856	1.446	3.857	1.366	3.883	1.409	3.918	1.356	4.057
Lombardia	128.959	4.665	148.555	4.721	160.529	4.738	172.339	4.722	176.969	4.901
Trentino A.A.	12.973	4.967	13.575	5.106	13.821	5.223	14.843	5.360	15.952	5.411
Veneto	59.774	4.518	65.531	4.529	67.150	4.544	70.899	4.556	71.474	4.783
Friuli V.G.	11.565	3.822	12.120	4.037	12.609	4.101	13.702	4.079	14.651	4.323
Liguria	17.596	4.623	21.100	4.653	23.802	4.632	26.148	4.599	27.876	4.622
Emilia Romagna	73.504	4.309	84.791	4.330	89.373	4.315	94.443	4.299	95.663	4.418
Toscana	46.959	6.079	55.992	6.080	60.060	6.081	64.666	5.980	67.573	6.775
Umbria	11.116	3.765	12.123	3.751	12.714	3.642	13.536	3.535	13.465	3.621
Marche	18.002	3.940	19.687	3.946	20.177	3.905	21.146	3.850	21.260	4.012
Lazio	36.704	6.647	47.132	6.687	53.328	6.611	60.496	6.435	69.008	6.384
Abruzzo	7.692	3.813	9.018	3.811	9.661	3.748	10.442	3.707	11.098	5.106
Molise	708	3.086	783	3.090	813	3.135	911	3.104	964	3.291
Campania	17.794	3.524	21.989	3.647	26.378	3.640	30.483	3.729	32.634	4.628
Puglia	10.072	3.769	12.598	3.821	14.258	3.779	15.706	3.693	17.392	4.711
Basilicata	1.064	3.176	1.126	3.195	1.208	3.182	1.325	3.334	1.543	3.636
Calabria	4.261	3.363	5.168	3.375	5.895	3.373	6.493	3.305	7.034	3.563
Sicilia	12.880	3.567	15.949	3.558	18.627	3.500	20.761	3.361	22.388	4.215
Sardegna	3.407	5.034	4.103	5.060	4.319	4.983	4.751	4.743	5.107	6.709
Non indicato	0	0	0	0	0	0	657	3.401	21.234	6.321
Totale	522.754	4.604	605.470	4.661	652.060	4.657	705.464	4.623	755.321	4.980

Le regioni con maggiore afflusso di stranieri extra-comunitari presentano anche il maggior numero dei contrati di locazione: nel 2016, in Lombardia risultano in essere 176.969 contratti, pari al 49% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 15% del totale dei locatari lombardi; vi è poi l'Emilia Romagna in cui sono stati registrati 95.663 contratti di locazione, pari al 54,5% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 16% del totale dei locatari della regione; infine, il Veneto presenta 71.474 contratti, pari al 48% circa degli extra-comunitari residenti nella regione e al 13,8% del totale dei locatari veneti (Tabella 6.24).

Tabella 6.24 – Distribuzione per regione dei rapporti tra il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia rispetto al totale dei contribuenti non comunitari e rispetto al numero totale di locatari in Italia tra il 2012 e il 2016

Regione	2012		2013		2014		2015		2016	
	% su contribuenti	% su locatari	% su contribuenti	% su locatari	% su contribuenti	% su locatari	% su contribuenti	% su locatari	% su contribuenti	% su locatari
Piemonte	48,1%	9,0%	56,8%	8,9%	63,6%	8,7%	64,8%	10,3%	66,7%	9,8%
Valle d'Aosta	47,6%	6,7%	56,4%	6,3%	59,3%	5,5%	59,0%	6,2%	57,7%	5,8%
Lombardia	36,1%	13,8%	42,1%	13,9%	46,8%	13,7%	47,3%	15,4%	49,1%	15,0%
Trentino A.A.	42,3%	11,6%	45,8%	10,8%	49,5%	10,0%	49,8%	11,6%	54,4%	11,9%
Veneto	36,9%	13,6%	41,2%	13,2%	45,5%	12,4%	45,9%	14,3%	48,2%	13,8%
Friuli V.G.	35,1%	10,7%	40,8%	9,9%	48,7%	9,4%	50,4%	11,0%	52,2%	11,3%
Liguria	42,1%	9,5%	51,6%	9,9%	60,0%	10,0%	63,1%	11,4%	64,4%	11,7%
Emilia Romagna	40,2%	13,9%	47,3%	14,2%	52,8%	13,7%	53,4%	16,5%	54,5%	15,9%
Toscana	39,8%	12,8%	46,3%	13,5%	50,9%	13,0%	51,6%	14,8%	54,1%	14,8%
Umbria	47,4%	13,8%	54,0%	13,6%	62,1%	13,3%	63,4%	16,0%	64,1%	15,0%
Marche	39,8%	13,3%	46,3%	13,0%	51,7%	12,2%	52,3%	18,6%	54,1%	17,8%
Lazio	36,1%	8,1%	43,6%	8,8%	49,5%	8,9%	51,2%	10,5%	54,6%	11,4%
Abruzzo	37,2%	7,7%	44,2%	8,0%	50,4%	7,9%	52,5%	9,6%	55,4%	9,7%
Molise	42,9%	3,7%	49,5%	3,7%	51,3%	3,3%	52,3%	4,7%	49,7%	4,8%
Campania	42,3%	5,4%	49,6%	5,5%	52,1%	5,7%	55,4%	6,9%	57,5%	7,0%
Puglia	42,4%	4,8%	51,7%	5,0%	58,7%	5,0%	59,5%	5,9%	60,0%	6,3%
Basilicata	31,1%	4,3%	32,0%	4,1%	34,8%	3,9%	34,4%	5,2%	37,5%	5,6%
Calabria	34,2%	5,6%	40,3%	5,9%	44,2%	5,9%	44,8%	7,4%	45,5%	7,6%
Sicilia	48,4%	5,4%	56,6%	5,6%	62,1%	5,8%	63,1%	7,0%	65,5%	7,1%
Sardegna	46,5%	3,9%	56,7%	4,1%	61,7%	3,9%	60,4%	5,2%	61,2%	5,2%
Totale	39,2%	7,3%	45,8%	8,3%	51,0%	8,8%	52,0%	11,9%	55,5%	12,1%

Di converso, nel 2016, una minore partecipazione dei cittadini stranieri al mercato delle locazioni immobiliari si registra in:

- Molise con 964 contratti, pari al 49% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5% del totale dei locatari;
- Valle d'Aosta con 1.365 contratti, pari al 58% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5,8% del totale dei locatari della regione;
- Basilicata con 1.543 contratti, pari al 37,5% circa dei cittadini extra-comunitari residenti nella regione e al 5,6% del totale dei locatari.

I valori medi del contratto più alti si registrano in Toscana (6.775 euro), in Sardegna (6.709 euro) e nel Lazio (6.384 euro); mentre i più bassi si osservano in Molise (3.291 euro) in Calabria (3.563 euro) e in Umbria (3.621 euro).

La Tabella 6.25 mostra l'evoluzione temporale e la distribuzione regionale dei contratti di locazione attivati tra il 2012 e il 2016. Il numero dei contratti accesi aumenta costantemente, passando da 189.964 nel 2012 a 197.478 nel 2016. Nel 2016, le regioni dove sono stati registrati più contratti di locazione sono Lombardia, Lazio ed Emilia Romagna rispettivamente con 44.199, 22.773 e 22.371 contratti. Molise, Valle d'Aosta e Basilicata sono le regioni con un minor numero di contratti registrati nel 2016 (rispettivamente 316, 402 e 520 contratti).

Tabella 6.25 – Distribuzione per regione del numero del numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extracomunitari residenti in Italia attivati nell'anno di riferimento tra il 2012 e il 2016

Regione	2012	2013	2014	2015	2016
Piemonte	15.979	16.514	16.849	17.645	16.886
Valle d'Aosta	503	473	428	411	402
Lombardia	44.500	44.728	45.647	45.622	44.199
Trentino A.A.	3.984	3.684	3.577	4.065	3.980
Veneto	18.921	18.839	18.371	18.017	16.704
Friuli V.G.	4.274	3.723	3.883	4.009	3.833
Liguria	6.617	6.920	7.408	7.729	7.495
Emilia Romagna	24.401	24.754	24.600	24.226	22.371
Toscana	18.127	18.242	18.053	18.557	18.062
Umbria	4.298	4.128	4.238	4.489	4.078
Marche	6.657	6.393	6.095	6.174	5.965
Lazio	16.511	17.290	18.108	20.030	22.773
Abruzzo	3.526	3.510	3.595	3.587	3.828
Molise	322	262	266	317	316
Campania	7.740	7.499	8.603	9.715	9.501
Puglia	4.239	4.443	4.759	4.893	5.365
Basilicata	449	376	404	465	520
Calabria	1.805	1.848	1.957	2.081	2.278
Sicilia	5.535	5.778	6.374	6.846	7.167
Sardegna	1.576	1.618	1.499	1.712	1.625
Non indicato	0	0	0	0	130
Totale	189.964	191.022	194.714	200.590	197.478

Gli stranieri provenienti da Albania, Cina e Marocco sono i soggetti che hanno stipulato il maggior numero di contratti di locazione. Nel 2016, i cittadini albanesi erano una controparte di un contratto di locazione in 102.647 casi, di cui 23.403 stipulati nello stesso 2016. I cittadini cinesi hanno stipulato un numero elevato di contratti di locazione nel 2016 (96.223 di cui 26.314 accesi nello stesso anno) con valore medio relativamente elevato, pari a circa 9.807 euro annui. I cittadini marocchini hanno stipulato un numero di contratti di locazione relativamente elevato (94.187 di cui 25.089 accesi nel 2016), ma con un valore medio relativamente più basso, pari a circa 3.384 euro annui (Tabella 6.26).

Tabella 6.26 – Distribuzione per paese di origine del numero di contratti locazione, del numero di contratti di locazione attivati nell'anno e il valore medio annuo del contratto riferiti a cittadini extra-comunitari residenti in Italia tra il 2012 e il 2016

NUMERO DI CONTRATTI DI LOCAZIONI												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	78.377	14.859	56.309	17.284	16.617	74.449	26.036	11.776	16.134	26.817	184.096	522.754
2013	90.542	18.839	70.502	22.739	19.847	82.026	29.370	14.172	19.406	31.258	206.769	605.470
2014	94.924	22.395	81.314	26.026	22.865	86.051	30.649	16.166	19.975	34.750	216.945	652.060
2015	100.581	26.004	89.647	28.555	26.457	92.619	30.809	18.193	20.680	37.161	234.758	705.464
2016	102.647	28.827	96.223	32.793	28.774	94.187	29.725	19.385	20.648	39.699	262.413	755.321
NUMERO DI CONTRATTI DI LOCAZIONI ATTIVATI NELL'ANNO												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	26.060	6.295	23.225	6.399	6.433	25.046	8.614	4.848	5.694	9.543	67.807	189.964
2013	25.532	6.898	24.984	7.046	6.739	24.662	8.158	4.870	5.834	8.888	67.411	191.022
2014	25.219	7.694	26.764	7.338	7.432	24.878	7.711	5.316	5.180	9.698	67.484	194.714
2015	24.834	8.651	28.196	7.287	8.754	25.638	6.979	5.802	5.178	9.883	69.388	200.590
2016	23.403	9.402	26.314	7.120	9.135	25.089	6.037	6.066	4.618	9.177	71.117	197.478
VALORE MEDIO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE												
	Albania	Bangladesh	Cina	Filippine	India	Marocco	Moldavia	Pakistan	Perù	Ucraina	Altro	Totale
2012	4.110	5.279	7.894	4.835	4.176	3.486	4.416	4.602	4.850	4.043	4.309	4.604
2013	4.125	5.373	7.945	4.788	4.143	3.504	4.398	4.617	4.808	4.065	4.323	4.661
2014	4.098	5.330	7.938	4.726	4.097	3.478	4.375	4.590	4.737	4.018	4.259	4.657
2015	4.066	5.305	7.962	4.602	4.034	3.404	4.343	4.518	4.635	3.986	4.205	4.623
2016	4.102	5.510	9.808	4.987	4.004	3.384	4.355	4.782	4.968	3.996	4.409	4.980

6.5. EFFETTI DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Generalmente i flussi migratori e l'andamento del mercato immobiliare sono fenomeni correlati, anche se il segno e la portata dell'effetto dell'immigrazione sui prezzi delle case e sui canoni di locazione è teoricamente ambiguo. Sebbene, l'afflusso di stranieri dovrebbe far aumentare la domanda di abitazioni con conseguente aumento dei prezzi delle case e degli affitti, tuttavia l'effetto finale dipende anche dal saldo migratorio e dalle trasformazioni socio-economiche delle aree interessate dai flussi migratori.[2]

BOX 6.1 RISULTATI EMPIRICI DELL'IMPATTO DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

Gli studi sull'impatto dell'immigrazione sui prezzi e sugli affitti delle case non giungono a conclusioni univoche. Sia a livello teorico che a livello empirico, tale legame è fortemente influenzato dal tipo di metodologia usata e dai dati utilizzati.

Sainz (2007), utilizzando un modello econometrico basato su variabili strumentali, stima un effetto positivo dell'immigrazione sui canoni di locazione e sui prezzi delle abitazioni: un aumento dell'1% di immigrati nella popolazione di un comune corrisponde a un aumento dell'1% del valore delle abitazioni. Analoghi risultati sono confermati in un recente lavoro di Mussa *et al.* (2017), che con un modello di econometria spaziale, stima effetti (diretti ed indiretti) positivi sui prezzi nel mercato americano, a livello di area metropolitana. A conclusioni opposte giungono Sainz and Watcher (2011) che rilevano una minor crescita dei prezzi delle case nelle aree metropolitane caratterizzate da maggiore afflusso di immigrati. In particolare, gli autori osservano alcuni cambiamenti nel tessuto socioeconomico di determinate aree, riconducibili a una maggiore mobilità della popolazione nativa e a una trasformazione dei servizi locali. Inoltre due studi basati su dati censuari (Akbari e Aydede, 2009 e Stillman e Marè, 2008), indagando gli effetti di lungo periodo dell'immigrazione, rilevano effetti negativi di lieve entità sul mercato immobiliare.

Gonzalez e Ortega (2013) osservano per la Spagna nell'arco temporale dal 2000 al 2010 oscillazioni molto significative sia nella consistenza dei flussi migratori sia negli andamenti del mercato immobiliare. Gli autori stimano un aumento medio dell'1,5% della popolazione in età lavorativa, a seguito dei flussi migratori, e un aumento annuale dei prezzi delle abitazioni di circa il 2%.

Effetti negativi dei flussi migratori sui prezzi delle case sono stimati in Inghilterra (Sà, 2015): un aumento dei migranti dell'1% provoca una riduzione del prezzo delle case dell'1,6% ed effetti di spiazzamento associati a una riduzione della popolazione nativa dello 0,8%. Le determinanti potrebbero dipendere dal livello di istruzione dei migranti, poiché l'effetto spiazzamento è maggiore nelle aree in cui la quota di migranti con un livello di istruzione bassa è più elevata.

Degen e Fischer (2009) esaminano l'andamento dei prezzi delle case e i flussi migratori, in Svizzera, dal 2001 al 2006, rilevando una correlazione positiva tra immigrazione e prezzi delle abitazioni, in un contesto caratterizzato da bassa inflazione, regolamentazione degli affitti su scala nazionale e flussi migratori modesti. In particolare, un afflusso di stranieri pari all'1% della popolazione di un'area è correlato a un aumento dei prezzi per le abitazioni unifamiliari di circa il 2,7%.

Per ciò che concerne il mercato immobiliare italiano, Kalantaryan (2013) analizza l'impatto dell'immigrazione sulla dinamica dei prezzi delle abitazioni nelle province italiane, nell'arco temporale dal 1996 al 2007. Utilizzando il numero di permessi di soggiorno e i valori delle abitazioni desunte dall'indagine sul reddito delle famiglie in Italia (SHIW), l'autrice rileva che un aumento della popolazione straniera determina un aumento dei prezzi medi delle abitazioni; tuttavia, la relazione tra stranieri residenti e prezzi delle case è crescente a tassi decrescenti. In un recente lavoro empirico, Accetturo *et al.* (2014) studiano l'impatto dell'immigrazione sul mercato residenziale, analizzando i dati dei quartieri di 20 grandi città italiane. I risultati evidenziano che l'immigrazione genera un aumento dei prezzi medi delle abitazioni a livello aggregato (città) anche se nei quartieri con maggiore concentrazione di immigrati si osserva un rallentamento della crescita dei prezzi. Il risultato rifletterebbe lo spostamento della popolazione nativa dalle aree interessate da concentrazione di immigrati verso altre aree della città. Infine, De Blasio e D'Ignazio (2010) analizzando gli effetti dell'immigrazione sulla produttività, evidenziano nel periodo 2002-2007 un effetto positivo dei flussi migratori sui canoni di locazione e sui prezzi delle case.

Di seguito sono descritti i risultati della stima degli effetti dell'immigrazione sul mercato immobiliare italiano. I risultati devono essere interpretati con cautela per due motivi: la carenza di informazioni esaustive sulle caratteristiche demografiche degli immigrati determina l'omissione di variabili importanti, come il titolo di studio, e un ulteriore limite all'analisi è costituito dal breve orizzonte temporale considerato (2012-2016).

6.5.1 IL DATASET

La Tabella 6.27 contiene le statistiche descrittive delle variabili utilizzate nella stima econometrica, che assume a riferimento i dati dal 2012 al 2016, a livello comunale, escludendo i Comuni che appartengono al Trentino Alto Adige e i Comuni che, nel periodo analizzato, sono stati interessati da fusioni. Per ogni comune sono considerati i valori massimi, minimi e medi del canone di locazione annuo e del valore stimato di mercato (VSM) delle abitazioni (fonte: Agenzia delle Entrate). Tutti i valori sono espressi come valore medio al metro quadro in euro, per zone OMI, aggregate e ridotte a due: la zona OMI centrale e semicentrale e la zona OMI periferica, suburbana, e extraurbana.[3] La prima sarà indicata brevemente come "zona centrale" e la seconda come "zona periferica". L'analisi si focalizza inoltre soltanto sulle *abitazioni* (con esclusione di quelle di lusso) in stato di conservazione *normale*. Tutti i valori (minimi, massimi e medi, per zona) sono considerati rispetto alle differenze temporali, ovvero sono prese a riferimento le differenze tra i valori assunti al tempo *t* rispetto a quelle registrati a tempo *t-1* (indicate con Δ nella Tabella 6.27). Nel periodo considerato si è registrata una flessione dei valori medi (Tabella 6.27), rispetto ai Comuni e alla dimensione temporale, di tutte le differenze dei Valori Stimati di Mercato (VSM), sia per le aree centrali, sia per quelle periferiche; ad esempio, a fronte di una flessione del VSM medio pari a 14 euro a metro quadro nelle aree centrali, si registra in periferia un calo pari a 10 euro a metro quadro. Le flessioni registrate negli affitti sono invece contenute nell'ordine di poche centesimi di euro. Tra le variabili esplicative, la principale variabile di interesse è rappresentata dal numero di stranieri residenti, comunitari ed extra-comunitari, nell'arco temporale 2012-2016 (fonte: ISTAT). Il valore medio del numero di residenti stranieri, rispetto ai Comuni e al periodo considerato, è pari a 606 residenti stranieri per comune, con un massimo di circa 365 mila residenti stranieri localizzati nel comune di Roma. Le altre variabili di controllo (fonte: ISTAT), riportate nella Tabella 6.27, sono: l'area litoranea o montana, la classe comunale, la superficie comunale, il tasso di disoccupazione provinciale e i posti letto comunali. Inoltre, la variabile *Nativi* è stata costruita sottraendo alla popolazione residente nel comune (fonte: ISTAT), per ogni anno, gli stranieri residenti, in modo da isolare la popolazione locale. Tra le variabili di controllo è stato incluso il numero di omicidi volontari a livello provinciale denunciati dalle forze di polizia all'autorità giudiziaria (valori per 100.000 abitanti) e il numero di sportelli bancari per comune (fonte: Banca d'Italia).

Tabella 6.27 – Statistiche descrittive

Variabile	N. Oss.	Media	Dev. Std.	Min	Max
VSM min al mq centro	35.681	482	269	40	6.785
VSM max al mq centro	35.681	1.651	1.231	282	22.657
VSM medio al mq centro	35.681	987	582	210	11.357
Δ VSM min centro	28.501	-7	54	-1.560	1.675
Δ VSM max centro	28.501	-29	181	-8.280	5.615
Δ VSM medio centro	28.501	-14	79	-1.676	2.378
VSM min al mq periferia	33.677	432	233	48	3.316
VSM max al mq periferia	33.677	1.508	1.022	182	19.338
VSM medio al mq periferia	33.677	874	445	130	9.631
Δ VSM min periferia	26.527	-4	58	-1.075	1.800
Δ VSM max periferia	26.527	-14	199	-3.890	7.874
Δ VSM medio periferia	26.527	-10	83	-1.397	2.052
VSM min centro affitti	27.426	3	1,67	0,6	33,25
VSM max centro affitti	27.426	5	2,655	0,8	46,5
VSM medio centro affitti	27.426	4	2,077	0,7	38,45
Δ VSM min centro affitti	16.784	-0,047	0	-6	6
Δ VSM max centro affitti	16.784	-0,087	1	-11	14
Δ VSM medio centro affitti	16.784	-0,065	0	-8	7
VSM min periferia affitti	21.994	3	1,394	0,4	29
VSM max periferia affitti	21.994	4	2,386	0,5	43
VSM medio periferia affitti	21.994	3	1,745	0,5	36
Δ VSM min periferia affitti	14.964	-0,02	0,502	-10,733	23
Δ VSM max periferia affitti	14.964	-0,045	0,842	-14,467	36
Δ VSM medio periferia affitti	14.964	-0,034	0,501	-9,217	15
Stranieri residenti	37.355	606,304	5.103,43	1	365.133
Var stranieri pc	29.884	0,002	0,008	-0,092	0,189
Nativi	37.355	7.120,51	38.304	30	2.509.606
Var nativi	29.884	-0,003	0,0147	-0,195	0,236
Ammontare reddito compl. (mln euro)	37.355	104,574	763,58	0,421	51.509
Var ln ammontare reddito compl.	29.884	0,011	0,029	-0,753	0,592
Omicidi	37.355	0,048	0,113	0	0,9
Disocc. Prov.	37.355	11,534	5,429	3,715	31,456
Var. posti letto procapite	29.884	0	0,063	-4,484	4,512
Superficie km2	37.355	37,192	50,08	0,121	1.287
Sportelli bancari	36.010	4,003	24,927	0	1556
Δ sportelli bancari	28.806	-0,125	1,065	-71	3
Area litoranea o montana					
Collina o montagna litoranea	36.010	0,112	0,316	0	1
Collina o montagna interna	36.010	0,609	0,488	0	1
Classe Comunale					
Polo di attrazione	37.355	0,041	0,199	0	1
Areadi cintura / intermedia	37.355	0,745	0,436	0	1
Area periferica ed ultra	37.355	0,214	0,41	0	1
Anno	37.355	2014	1,414	2012	2016
Prov.	37.355	42,787	30,953	1	103

Le Figure 6.5 e 6.6 mostrano l'andamento dei valori medi dei VSM, dei canoni di locazione e la percentuale di residenti stranieri sulla popolazione residente per il periodo dal 2012 al 2016. A fronte di una diminuzione dei valori delle abitazioni e degli affitti, per ogni area considerata, si è registrato un corrispondente aumento della percentuale di stranieri residenti. Sebbene la popolazione straniera appare correlata negativamente con i VSM medi delle abitazioni (-0,8726 e -0,8428 rispettivamente per il centro e per la periferia), il nesso causale tra i due fenomeni va ulteriormente indagato.
Nelle Figure 6.7 e 6.8 si riportano le variazioni tra gli anni 2015 e 2016 dei VSM e dei canoni di locazione medi al metro quadro per le zone centrali e le zone periferiche, da cui si evince una sostanziale eterogeneità geografica delle variazioni positive e negative.

Figura 6.5 – VSM medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016

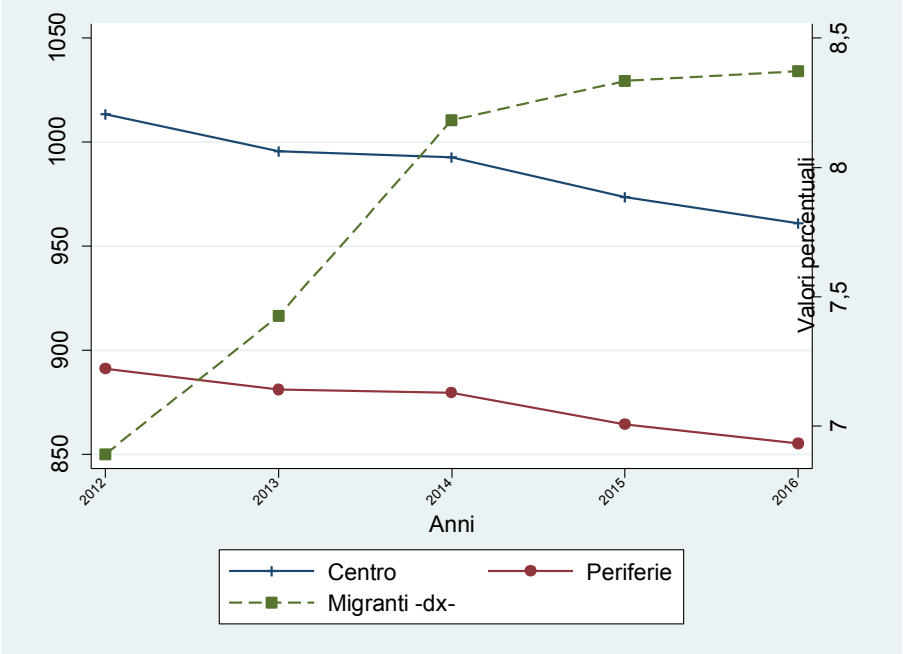


Figura 6.6 – Canoni di locazione medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016

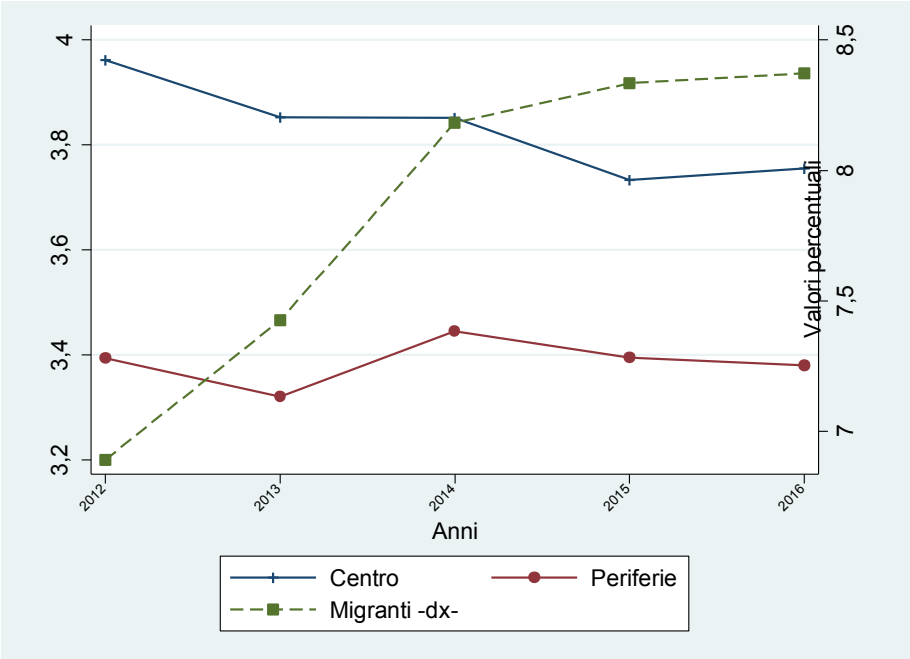


Figura 6.7 – Variazione 2015 2016 dei VSM medi al metri quadro per le zone centrali (Panel A) e periferiche (Panel B)

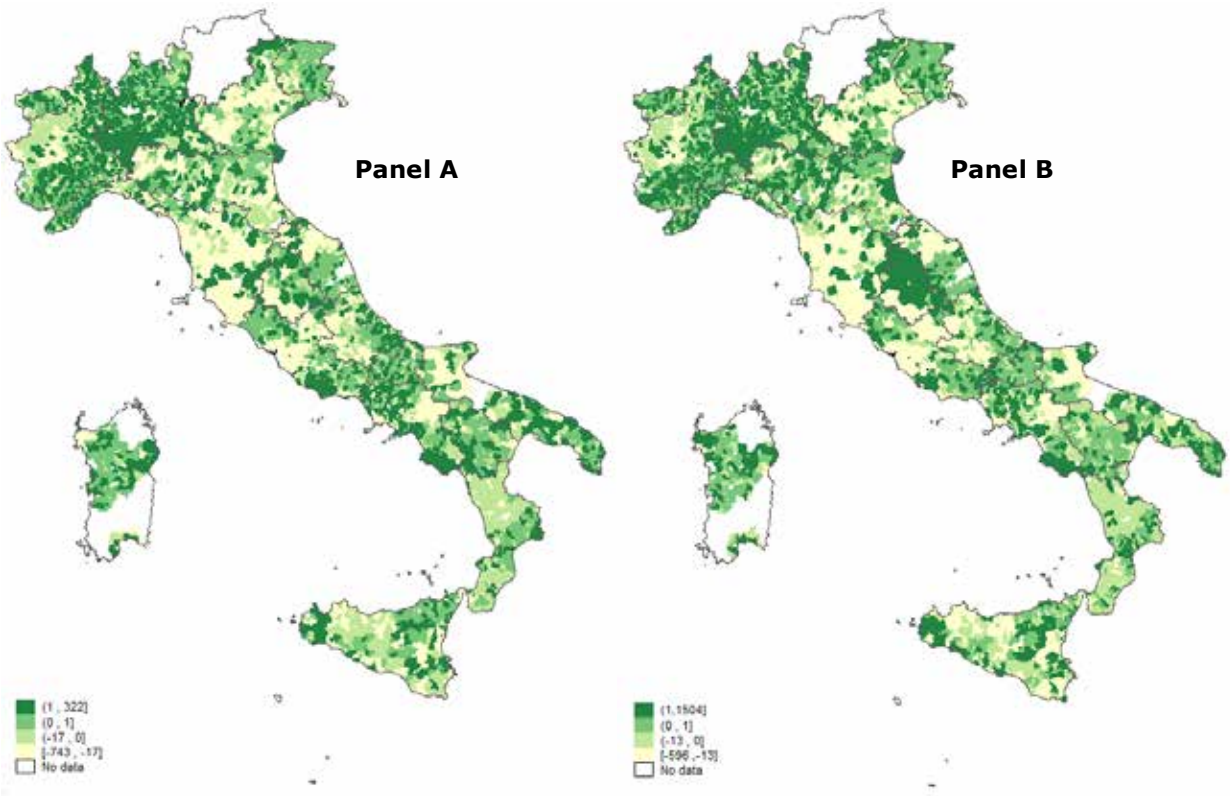
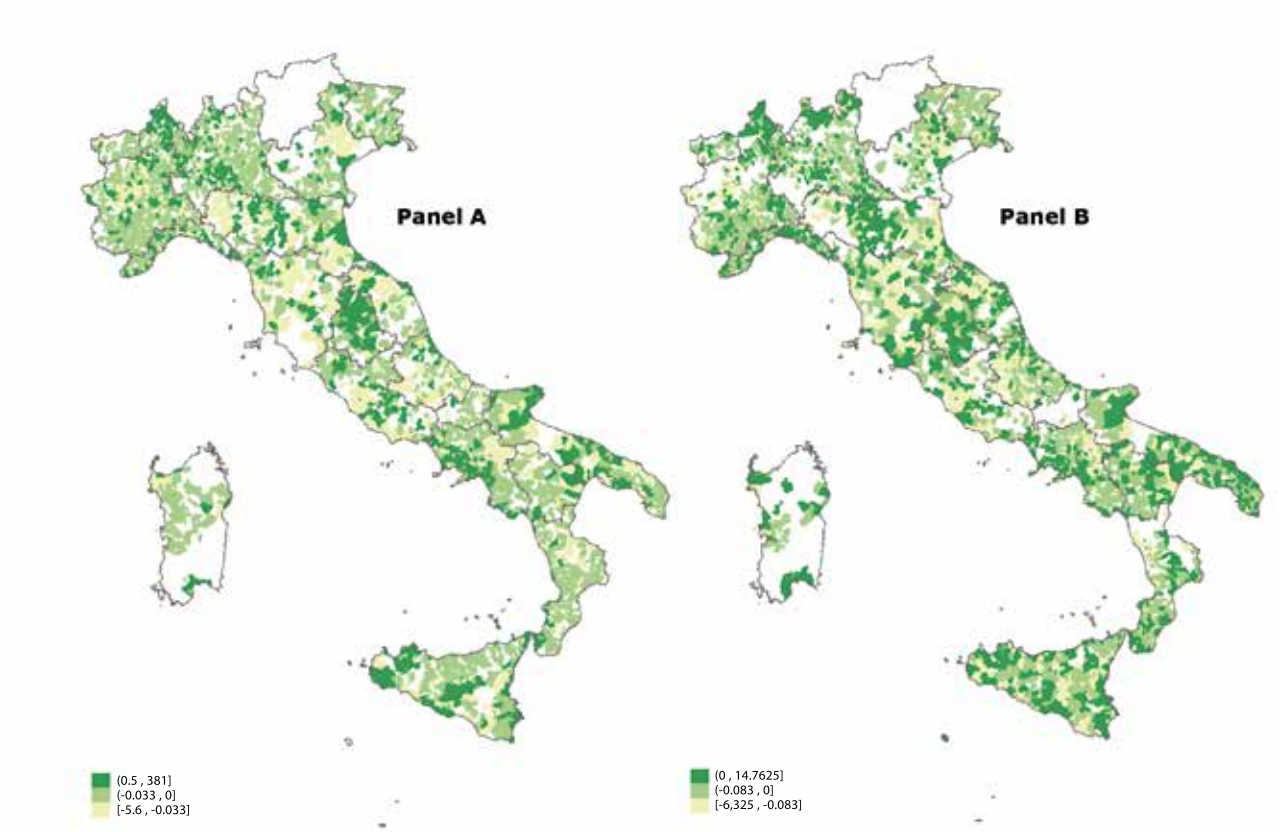


Figura 6.8 – Variazione 2015 2016 dei canoni di locazione medi al metro quadro per le zone centrali (Panel A) e periferiche (Panel B)



6.5.2 IL MODELLO DI STIMA DELL'IMPATTO DELL'IMMIGRAZIONE SUL MERCATO IMMOBILIARE

L'impatto dell'immigrazione sui prezzi delle abitazioni e sugli affitti è stato analizzato mediante una serie di regressioni (per i dettagli si veda il Box 6.2) dove la variabile dipendente, che descrive l'andamento del mercato immobiliare, è costituita alternativamente dal valore minimo, massimo e medio o del Valore Stimato di Mercato o del canone di locazione. Tali valori sono stati, inoltre, ulteriormente disaggregati considerando due aree per ciascun comune: la zona centrale e la zona periferica. Ciò ha implicato la stima di 12 regressioni che differiscono tra di loro solo per la diversa variabile dipendente considerata.

BOX 6.2 IL MODELLO ECONOMETRICO

Il modello econometrico utilizzato per stimare la relazione tra l'afflusso di stranieri e l'andamento del mercato immobiliare è il seguente:

$$\Delta \ln(P_{it}) = \beta \cdot \frac{\Delta imm_{it}}{pop_{i,t-1}} + \gamma X_{it} + \varphi_t + \rho_i + \varepsilon_{it}$$

dove: la variabile dipendente, $\Delta ln(P_{it})$, rappresenta la variazione annuale[4] (tra la data *t-1* e *t*) del logaritmo, o del Valore Stimato di Mercato in euro al metro quadrato, o del canone di locazione, in euro al metro quadrato, delle abitazioni del comune; la principale variabile esplicativa, $\Delta imm_{it}/pop_{i,t-1}$, è data dalla variazione della popolazione di origine straniera nel comune in un determinato anno, rispetto alla popolazione totale del comune nell'anno precedente; la matrice X_{it} è composta da un serie di variabili di controllo che rappresentano le condizioni socio-economiche del comune "i" al tempo "t"; il vettore φ_t rappresenta le *dummy* annuali, mentre ρ_i è un vettore di *dummy* per le province; e, infine, ε_{it} rappresenta la componente stocastica.

La variabile dipendente è influenzata da una serie di variabili esplicative, tra cui la variabile di interesse è rappresentata da un indicatore del flusso di stranieri nel comune. Questo indicatore è stato costruito come variazione della popolazione di origine straniera nel comune in un determinato anno rispetto alla popolazione totale nell'anno precedente. Altre variabili di controllo sono quelle che descrivono le caratteristiche economiche (tasso di disoccupazione, reddito medio, numero di sportelli bancari, numero posti letto in esercizi alberghieri), le caratteristiche socio demografiche (popolazione nativa residente, numero di omicidi commessi) e le caratteristiche geografiche e urbane (area litoranea o montana, grado di urbanizzazione, la superficie) del comune considerato.
Definito il modello di regressione, il coefficiente della variabile di interesse, riflette l'effetto dell'immigrazione sulla variazione del valore al metro quadro delle abitazioni e può essere interpretato come la variazione percentuale del valore delle case corrispondente a un afflusso annuale di immigrati pari all'1% della popolazione locale iniziale.
In particolare, ai fini di stabilire la relazione tra flussi migratori e prezzi di compravendita e di affitto delle abitazioni si segnala che:

- un coefficiente positivo indica che la presenza di residenti stranieri in un'area ha determinato un aumento del valore delle abitazioni (effetto reddito positivo e/o assenza dell'effetto spiazzamento);
- un coefficiente negativo segnala che la presenza di residenti stranieri in un'area ha determinato una riduzione del valore delle abitazioni (effetto reddito negativo e/o effetto spiazzamento);
- nel caso in cui il coefficiente risulti nullo, l'aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione straniera potrebbe non riflettersi sui prezzi o potrebbe essere pienamente compensata da una riduzione nella domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa (effetto spiazzamento).

6.5.3 I RISULTATI DELLA STIMA DELL'IMPATTO DEGLI STRANIERI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini dell'interpretazione dei risultati del modello di stima, e quindi dell'impatto dei flussi migratori sull'andamento del mercato delle compravendite e delle locazioni, occorre segnalare che il nesso causale tra la variabile dipendente (il Valore Stimato di Mercato o il canone di locazione) e la variabile esplicativa di interesse (il flusso di immigrati) non è univoco. Sulla base della letteratura, sia teorica sia empirica, risulta che la presenza di stranieri residenti abbia un impatto sul mercato immobiliare, ma risulta anche che le decisioni di stabilirsi in determinati Comuni da parte di soggetti stranieri siano influenzate dall'andamento dei prezzi delle abitazioni e delle locazioni. Infatti, gli immigrati possono decidere di insediarsi nelle aree economicamente più produttive e caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, e di conseguenza da un mercato immobiliare più dinamico, o in alternativa, possono decidere di stabilire la propria residenza in aree con prezzi di compravendita o di locazione più convenienti. Tali scelte comportamentali inducono delle distorsioni nelle stime, legate al fatto che a priori non è possibile stabilire la direzione e l'entità della relazione di causa/effetto tra flussi di immigrati e variazione dei valori immobiliari.
Si presentano nei paragrafi seguenti due modalità alternative di stima: la stima OLS *(Ordinary Least Squares)* e la stima IV *(Instrumental Variables)*. Per i dettagli e le caratteristiche dei modelli utilizzati, si veda l'Appendice statistica.

6.5.3.1 Canoni di locazione

La Tabella 6.28 riporta le stime, OLS e IV, dei modelli in cui le variabili dipendenti sono rappresentate dai canoni di locazione massimi, minimi e medi delle zone centrali.

Tabella 6.28 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale dell'affitto delle abitazioni, valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone centrali

Canone di locazione:	**Max**		**Min**		**Medio**	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	**0,0661**	**1,868*** **	**0,148** **	**1,198** **	**0,109* **	**1,563*** **
	(0,0680)	**(0,614)**	**(0,0728)**	**(0,585)**	**(0,0621)**	**(0,552)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,0153	0,00580	0,0178	0,0124	0,0174	0,00988
	(0,0213)	(0,0222)	(0,0184)	(0,0188)	(0,0183)	(0,0190)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,000195	-0,000491	-0,00108*	-0,00125**	-0,000672	-0,000911*
	(0,000634)	(0,000640)	(0,000621)	(0,000621)	(0,000537)	(0,000541)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0278***	-0,0273***	-0,0184***	-0,0181***	-0,0248***	-0,0244***
	(0,00551)	(0,00561)	(0,00597)	(0,00602)	(0,00504)	(0,00513)
Var n. posti letto pc	-0,00963	-0,00897	-0,00534	-0,00494	-0,00686	-0,00631
	(0,00843)	(0,00922)	(0,00614)	(0,00642)	(0,00638)	(0,00699)
Diff sportelli	0,000328	0,000700	-0,0000262	0,000187	-0,000112	0,000186
	(0,000739)	(0,000730)	(0,000485)	(0,000513)	(0,000492)	(0,000492)
Collina o montagna litoranea	-0,00632**	-0,00587*	0,000724	0,000971	-0,00305	-0,00270
	(0,00301)	(0,00302)	(0,00293)	(0,00294)	(0,00250)	(0,00252)
Collina o montagna interna	-0,00293*	-0,00108	-0,00193	-0,000847	-0,00250	-0,00101
	(0,00174)	(0,00187)	(0,00187)	(0,00196)	(0,00153)	(0,00163)
Superficie (Km^2)	-0,0000287	-0,0000320*	-0,0000360*	-0,0000377**	-0,0000292**	-0,0000319**
	(0,0000181)	(0,0000183)	(0,0000192)	(0,0000192)	(0,0000144)	(0,0000144)
Polo di attrazione	-0,00571	-0,00850**	-0,00259	-0,00422	-0,00508	-0,00733**
	(0,00415)	(0,00428)	(0,00391)	(0,00403)	(0,00318)	(0,00331)
Area periferica (ed ultra)	-0,00602***	-0,00631***	-0,00360**	-0,00377**	-0,00451***	-0,00474***
	(0,00186)	(0,00189)	(0,00174)	(0,00175)	(0,00161)	(0,00162)
2014	0,00739***	0,00859***	0,0220***	0,0227***	0,0154***	0,0164***
	(0,00207)	(0,00209)	(0,00198)	(0,00198)	(0,00175)	(0,00176)
2015	0,00293	0,0107***	0,00494***	0,00944***	0,00407**	0,0103***
	(0,00190)	(0,00317)	(0,00184)	(0,00301)	(0,00163)	(0,00280)
2016	0,0180***	0,0263***	0,0171***	0,0220***	0,0180***	0,0247***
	(0,00152)	(0,00317)	(0,00151)	(0,00302)	(0,00129)	(0,00281)
Costante	-0,0418***	-0,0463***	-0,0342***	-0,0369***	-0,0381***	-0,0418***
	(0,00708)	(0,00736)	(0,00691)	(0,00716)	(0,00604)	(0,00629)
Osservazioni	16784	16784	16784	16784	16784	16784

(Standard error robusti all'eteroschedasticità nelle parentesi; * p < 0.10, ** p < 0.05, *** p < 0.01)

I coefficienti delle stime OLS della variazione della popolazione straniera rispetto alla popolazione dell'anno precedente risultano positivi, sebbene di modesta entità, e risultano statisticamente non significativi solo nel modello in cui si assume come variabile dipendente il canone di locazione massimo. Tuttavia, questi risultati devono essere interpretati con cautela rispetto all'esistenza di effetti causali poiché la distribuzione della popolazione straniera sul territorio non è esogena, creando così delle distorsioni non trattate in modo appropriato dalle stime OLS.

Più affidabili sono le stime IV, che evidenziano coefficienti della variabile di interesse più alti e significativi: la dinamica dei canoni di locazione sembra essere sensibile alla variazione della popolazione straniera. I coefficienti della variabile di interesse, stimati con il metodo IV, oscillano da 1,868 per il modello in cui la variabile dipendente è rappresentata dai canoni di locazione massimi a 1,198 per il modello in cui la variabile dipendente assume la forma dei canoni di locazione minimi. In altre parole, l'aumento dell'1% di stranieri residenti rispetto alla popolazione residente dell'anno precedente ha un effetto positivo che varia tra 1,87% e l'1,2% sulla variazione dei canoni di locazione, espressi come valori al metro quadro. L'effetto positivo è stimato prendendo a riferimento un arco temporale caratterizzato dalla diminuzione dei canoni di affitto (vedi Tabella 6.27) i cui valori medi variano da -0,047 a -0,065 euro al metro quadro. Quindi, l'aumento di stranieri residenti sembrerebbe aver contribuito a contrastare la diminuzione dei canoni di locazione. Altre variabili esplicative, tra le quali l'aumento del tasso di disoccupazione, del tasso di omicidi, o della superfice comunale, hanno un effetto negativo sulla

variazione annuale dei canoni di locazione.
Nella Tabella 6.29 sono riportati i risultati di tre modelli, in cui la variabile dipendente è rappresentata, rispettivamente, dai valori dei canoni di locazione massimi, minimi e medi delle zone periferiche; anche in questo caso le stime OLS presentano coefficienti con valori molto più bassi rispetto ai valori dei coefficienti stimati con il metodo IV, segnalando una potenziale distorsione delle stime OLS. In base ai risultati della stima IV, un aumento dell'1% dei residenti stranieri genera un incremento dei canoni di locazione, calcolati in euro al metro quadro, che va dall'1,67% allo 0,989%. Nelle zone periferiche, quindi, l'impatto positivo dei residenti stranieri è più contenuto rispetto alle zone centrali. Va ricordato però che anche le variazioni medie, in relazione ai Comuni e al periodo considerato, riportate nella Tabella 6.27, sono di entità minore per le zone periferiche rispetto a quelle centrali; in questo caso i valori oscillano da -0,020 a -0,034 euro a metro quadro. Le altre variabili esplicative mostrano che un aumento della disoccupazione, degli omicidi e dei posti letto pro capite è correlato negativamente alla variazione annuale dei canoni di locazione.

Tabella 6.29 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale dell'affitto delle abitazioni, valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone periferiche, suburbane e extraurbane

Canone di locazione:	**Max**		**Min**		**Medio**	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	**0,139****	**1,671*****	**0,0748**	**0,989*****	**0,0842**	**1,423*****
	(0,0563)	**(0,448)**	**(0,0498)**	**(0,330)**	**(0,0553)**	**(0,379)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,0191	0,0133	-0,00593	-0,0106	-0,00129	-0,00707
	(0,0126)	(0,0138)	(0,0117)	(0,0122)	(0,0131)	(0,0140)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0155***	-0,0152***	-0,00588	-0,00545	-0,00811**	-0,00763*
	(0,00388)	(0,00402)	(0,00367)	(0,00367)	(0,00395)	(0,00400)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,00196***	-0,00211***	-0,00108***	-0,00114***	-0,00125***	-0,00139***
	(0,000399)	(0,000411)	(0,000370)	(0,000373)	(0,000408)	(0,000415)
Var n. posti letto pc	-0,0141*	-0,0196**	0,000883	-0,00189	-0,0153	-0,0196**
	(0,00745)	(0,00819)	(0,00742)	(0,00684)	(0,00995)	(0,00947)
Diff sportelli	-0,0000700	0,000288	0,000143	0,000289	0,000274	0,000491*
	(0,000392)	(0,000385)	(0,000307)	(0,000282)	(0,000257)	(0,000278)
Collina o montagna litoranea	0,00221	0,00367*	-0,00296*	-0,00208	0,00156	0,00295
	(0,00187)	(0,00194)	(0,00177)	(0,00180)	(0,00194)	(0,00199)
Collina o montagna interna	0,000188	0,00219	-0,00168	-0,000578	-0,00167	0,0000374
	(0,00128)	(0,00142)	(0,00122)	(0,00129)	(0,00127)	(0,00137)
Superficie (Km^2)	-0,00000410	-0,00000719	-0,000000650	-0,00000294	-0,000000487	-0,00000309
	(0,00000963)	(0,00000956)	(0,00000935)	(0,00000909)	(0,00000939)	(0,00000955)
Polo di attrazione	-0,000792	-0,00281	0,00150	0,0000495	0,00181	-0,0000757
	(0,00208)	(0,00217)	(0,00199)	(0,00204)	(0,00200)	(0,00209)
Area periferica (ed ultra)	-0,00148	-0,00210*	-0,000869	-0,00118	0,000107	-0,000452
	(0,00114)	(0,00120)	(0,00106)	(0,00108)	(0,00117)	(0,00121)
2014	0,00970***	0,0101***	0,00630***	0,00651***	0,00853***	0,00887***
	(0,00133)	(0,00136)	(0,00125)	(0,00126)	(0,00132)	(0,00134)
2015	0,00535***	0,0116***	0,00330***	0,00697***	0,00290**	0,00838***
	(0,00131)	(0,00226)	(0,00124)	(0,00183)	(0,00133)	(0,00205)
2016	0,0122***	0,0195***	0,00777***	0,0121***	0,0101***	0,0165***
	(0,00113)	(0,00243)	(0,00103)	(0,00189)	(0,00116)	(0,00218)
Costante	-0,0231***	-0,0287***	-0,0233***	-0,0268***	-0,0245***	-0,0292***
	(0,00530)	(0,00561)	(0,00500)	(0,00517)	(0,00535)	(0,00553)
Osservazioni	13468	13468	13468	13468	13468	13468

6.5.3.2 Valore stimato di mercato

Le stime OLS dell'impatto della popolazione straniera sui valori stimati di mercato delle abitazioni nelle zone centrali mostrano risultati statisticamente significativi solo nel modello che assume come variabile dipendente i VSM minimi. Al contrario, le stime IV determinano coefficienti positivi, ma non significativi con riferimento a questo modello (con variabile dipendente espressa come Valori Stimati di Mercato minimi). Dai modelli in cui la variabile dipendente è rappresentata dai VMS massimi e medi delle abitazioni situate nelle zone centrali, risulta che un aumento dell'1% della popolazione straniera, in rapporto alla popolazione dell'anno precedente, ha un effetto positivo sui valori stimati di mercato al metro quadro che varia dall'1,65% al 2,11%. Nel periodo considerato la variazione media oscilla tra -14 euro a metro quadro per i VSM medi e -29 euro a metro quadro per i valori massimi (Tabella 6.27). Anche in questo caso, quindi, un aumento della popolazione straniera ha attenuato la discesa dei prezzi delle abitazioni. Inoltre, il rallentamento della diminuzione dei VSM presumibilmente generato dalla presenza di cittadini extra-comunitari è maggiore di quello dei canoni di affitto, nelle aree centrali.

Tabella 6.30 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale del valore stimato di mercato delle abitazioni (VSM), valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone centrali

VSM:	**Max**		**Min**		**Medio**	
	OLS	IV	OLS	IV	OLS	IV
Var migranti pc	**0,0534**	**1,648****	**0,145****	**0,926**	**0,0448**	**2,108*****
	(0,0633)	**(0,686)**	**(0,0672)**	**(0,689)**	**(0,0493)**	**(0,619)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,0405	0,0283	-0,00834	-0,0125	0,0367	0,0269
	(0,0249)	(0,0236)	(0,0262)	(0,0256)	(0,0229)	(0,0220)
Disocc. Prov. (t-1)	0,00128*	0,000830	0,000450	0,000317	0,00117	0,000893
	(0,000762)	(0,000725)	(0,000745)	(0,000735)	(0,000715)	(0,000680)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0356***	-0,0351***	-0,0141**	-0,0144**	-0,0321***	-0,0334***
	(0,00554)	(0,00546)	(0,00591)	(0,00588)	(0,00499)	(0,00494)
Var n. posti letto pc	0,00308	0,00266	-0,00487	-0,00528	-0,00307	-0,00392
	(0,00712)	(0,00733)	(0,00653)	(0,00659)	(0,00548)	(0,00582)
Diff sportelli	0,000214	0,000550	0,000835*	0,00100**	0,000293	0,000729
	(0,000676)	(0,000707)	(0,000442)	(0,000497)	(0,000407)	(0,000482)
Collina o montagna litoranea	-0,00147	-0,000401	0,00221	0,00246	-0,00171	-0,00126
	(0,00355)	(0,00346)	(0,00370)	(0,00364)	(0,00334)	(0,00326)
Collina o montagna interna	0,000583	0,00191	-0,000582	0,000166	0,00126	0,00331*
	(0,00186)	(0,00195)	(0,00189)	(0,00199)	(0,00163)	(0,00172)
Superficie (Km^2)	-0,0000189	-0,0000223	-0,0000256	-0,0000273*	-0,0000344***	-0,0000392***
	(0,0000140)	(0,0000138)	(0,0000158)	(0,0000155)	(0,0000130)	(0,0000128)
Polo di attrazione	-0,00405	-0,00645**	-0,00748**	-0,00876***	-0,00819***	-0,0116***
	(0,00266)	(0,00293)	(0,00319)	(0,00336)	(0,00220)	(0,00247)
Area periferica (ed ultra)	-0,00397*	-0,00391*	-0,00376*	-0,00390*	-0,00392**	-0,00439**
	(0,00205)	(0,00206)	(0,00217)	(0,00217)	(0,00193)	(0,00195)
2014	-0,00680***	-0,00531**	0,0127***	0,0133***	0,00696***	0,00843***
	(0,00245)	(0,00227)	(0,00245)	(0,00231)	(0,00222)	(0,00205)
2015	-0,00653***	0,000809	-0,00739***	-0,00397	-0,00789***	0,000954
	(0,00208)	(0,00329)	(0,00211)	(0,00348)	(0,00195)	(0,00299)
2016	0,00203	0,00984***	0,00157	0,00528	0,00208	0,0118***
	(0,00155)	(0,00332)	(0,00154)	(0,00342)	(0,00145)	(0,00302)
Costante	-0,0689***	-0,0705***	-0,0534***	-0,0551***	-0,0638***	-0,0692***
	(0,00859)	(0,00862)	(0,00829)	(0,00842)	(0,00784)	(0,00786)
Osservazioni	28501	28501	28501	28501	28501	28501

Nelle zone periferiche (Tabella 6.31), la stima OLS produce coefficienti positivi, ma molto contenuti, in tutti i modelli proposti (nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM minimi il coefficiente di interesse non è significativo). Le stime IV evidenziano che l'aumento della popolazione straniera non genera alcun effetto nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM minimi, ma determina un effetto positivo importante nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM massimi: un incremento dell'1% della popolazione straniera si riflette in un aumento dei prezzi del 2,37%. Un effetto positivo si determina anche nel modello in cui la variabile dipendente sono i VSM medi che aumentano dell'1,2%. La Tabella 6.27 evidenzia nel periodo esaminato una riduzione media del valore compresa tra i 10 e i 14 euro a metro quadro, segnalando che un aumento della popolazione straniera ha sostenuto in un periodo di discesa dei valori il mercato immobiliare la diminuzione dei VSM.

Tabella 6.31 – Stime OLS e IV, con effetti fissi provinciali, dell'impatto della variazione pro-capite di stranieri non residenti sulla variazione annuale del valore stimato di mercato delle abitazioni (VSM), valori al metro quadro, per immobili con stato di conservazione normale, situati in zone periferiche

VSM:	**Max**		**Min**		**Medio**	
	OLS	IV	OLS		OLS	IV
Var migranti pc	**0,171****	**2,375*****	**0,0436**	**-0,678**	**0,105***	**1,240***
	(0,0804)	**(0,829)**	**(0,0846)**	**(0,962)**	**(0,0614)**	**(0,722)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,0471	0,0363	0,0436	0,0449	0,0406	0,0350
	(0,0308)	(0,0284)	(0,0310)	(0,0308)	(0,0271)	(0,0247)
Omicidi Prov (t-1)	-0,0137*	-0,0141*	-0,0182**	-0,0168**	-0,0144**	-0,0146**
	(0,00763)	(0,00742)	(0,00808)	(0,00802)	(0,00661)	(0,00646)
Disocc. Prov. (t-1)	0,00172**	0,00133*	-0,000389	-0,000503	0,00146**	0,00126**
	(0,000799)	(0,000725)	(0,000790)	(0,000794)	(0,000725)	(0,000631)
Var n. posti letto pc	-0,0189*	-0,0226	-0,00899	-0,00575	-0,0127	-0,0146
	(0,0112)	(0,0143)	(0,0188)	(0,0192)	(0,00900)	(0,0124)
Diff sportelli	0,00110**	0,00156**	0,000877	0,000749	0,00126***	0,00150**
	(0,000542)	(0,000772)	(0,000783)	(0,000786)	(0,000353)	(0,000672)
Collina o montagna litoranea	0,0110***	0,0119***	0,00211	0,00232	0,00791**	0,00836***
	(0,00407)	(0,00368)	(0,00423)	(0,00419)	(0,00361)	(0,00320)
Collina o montagna interna	0,000310	0,00220	0,00295	0,00221	0,00112	0,00209
	(0,00252)	(0,00255)	(0,00255)	(0,00267)	(0,00226)	(0,00222)
Superficie (Km^2)	0,0000267	0,0000218	-0,00000220	-7,57e-08	0,0000391**	0,0000366**
	(0,0000179)	(0,0000191)	(0,0000219)	(0,0000220)	(0,0000162)	(0,0000166)
Polo di attrazione	-0,00443	-0,00795*	-0,00342	-0,00196	-0,00672***	-0,00853**
	(0,00295)	(0,00432)	(0,00355)	(0,00378)	(0,00236)	(0,00376)
Area periferica (ed ultra)	-0,00324	-0,00376*	-0,00200	-0,00150	-0,00429*	-0,00455**
	(0,00261)	(0,00224)	(0,00267)	(0,00268)	(0,00231)	(0,00195)
2014	-0,00112	0,000522	0,0171***	0,0162***	0,00331	0,00416*
	(0,00279)	(0,00260)	(0,00312)	(0,00303)	(0,00242)	(0,00226)
2015	-0,0113***	-0,00142	-0,00557**	-0,00812*	-0,0112***	-0,00606
	(0,00235)	(0,00459)	(0,00240)	(0,00479)	(0,00218)	(0,00399)
2016	-0,000799	0,00989**	0,00309	-0,0000120	-0,000239	0,00527
	(0,00205)	(0,00468)	(0,00202)	(0,00480)	(0,00189)	(0,00408)
Costante	-0,0749***	-0,0804***	-0,0646***	-0,0602***	-0,0768***	-0,0796***
	(0,00967)	(0,00910)	(0,00935)	(0,00951)	(0,00864)	(0,00792)
Osservazioni	26527	26527	26527	26527	26527	26527

BOX 6.3 I LEGAMI TRA I FLUSSI DI IMMIGRATI E LE SCELTE DI MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE NATIVA

Una possibile spiegazione della relazione tra l'aumento di residenti stranieri e l'incremento del valore delle abitazione è legato alla propensione alla mobilità della popolazione nativa locale. Un aumento della domanda e dei prezzi delle case è correlato all'assenza di flussi di mobilità dei cittadini residenti non stranieri (nativi) nel comune di riferimento, associato ad un aumento dei flussi migratori degli stranieri.
Dai risultati esposti nei paragrafi 6.5.3.1 e 6.5.3.2, si può dedurre che la mobilità tra Comuni dei cittadini italiani tra il 2012 e il 2016 non sia stata elevata. Nell'appendice statistica al capitolo (vedi A.3) si riporta una stima econometrica che analizza la mobilità della popolazione nativa in relazione ai flussi di immigrati. Tale analisi conferma che un aumento del flusso di residenti stranieri in un comune implica un lieve aumento della popolazione nativa. Questo risultato giustifica la relazione positiva tra l'aumento della popolazione straniera e l'aumento dei valori del mercato immobiliare.
Questa evidenza è in linea con i risultati di Mocetti e Porello (2010) che analizzano i legami tra flussi di immigrati e scelte di mobilità della popolazione nativa concludendo che, a livello regionale e di sistema locale del lavoro, un aumento degli stranieri residenti ha un impatto modesto o nullo sulle scelte di mobilità dei cittadini nativi con bassa istruzione e un effetto positivo sulla popolazione nativa con alti livelli di istruzione e sulla popolazione più giovane. Anche Accetturo *et al.* (2014) evidenziano come l'aumento della popolazione straniera non generi un corrispondente aumento della mobilità della popolazione nativa al di fuori del comune di residenza.

6.6 CONCLUSIONI

Questo capitolo ha analizzato la relazione tra flussi migratori e mercato immobiliare, segnalando in particolare che:

1) il numero di stranieri, dopo un incremento esponenziale tra il 1981 e il 2014, ha subito un rallentamento nel biennio 2015-2016;
2) la distribuzione territoriale dei cittadini non italiani e, in particolare quella dei cittadini extra-comunitari, che rappresentano circa il 70% degli stranieri residenti, evidenzia una netta predominanza degli stranieri nel Nord del Paese;
3) le nazionalità più rappresentate sono, tra le comunitarie, quella romena, e, tra quelle extra-comunitarie, l'albanese, la marocchina e la cinese;
4) nel 2016, gli stranieri extra-comunitari che hanno presentato la dichiarazione dei redditi sono 1.360.248 pari al 38,8% dei cittadini extra-comunitari totali presenti sul nostro territorio e al 3,3% del totale delle dichiarazioni presentate in Italia nel 2017;
5) i redditi dichiarati dai cittadini extra-comunitari sono in media più bassi di quelli dichiarati dai contribuenti italiani; l'IRPEF media pagata dai cittadini extra-comunitari (circa 1.950 euro) è pari al 39,1% dell'IRPEF media pagata dai cittadini italiani;
6) nel 2016, 231.457 cittadini extra-comunitari risultavano proprietari di almeno un immobile rappresentando il 17,02% del totale dei contribuenti extra-comunitari e lo 0,9% del totale dei proprietari di immobili in Italia; essi posseggono 237.839 immobili, pari allo 0,35% del patrimonio immobiliare italiano;
7) nel 2016, il numero di contratti di locazione riferiti a cittadini extra-comunitari è 755.321 (valore medio di 4.980 euro annui) ed è pari al 55,5% di contribuenti stranieri extra-comunitari e al 12,1% dei locatari in Italia.

Il fenomeno del flusso di stranieri in Italia, dopo aver raggiunto dimensioni importanti, soprattutto nelle regioni del Nord Italia, è ora in fase di rallentamento. I cittadini extra-comunitari con regolare permesso di soggiorno

hanno una buona propensione a presentare la dichiarazione dei redditi, anche se il loro reddito in media è molto più basso di quello degli altri contribuenti. Presentano, inoltre, una maggiore propensione a prendere in locazione gli immobili, presumibilmente abitazioni, piuttosto che acquistare anche in considerazione dei vincoli di reddito più stringenti.

L'analisi dell'impatto dei flussi migratori sui prezzi delle abitazioni e sui canoni di locazione nei Comuni italiani è stata stimata nella seconda parte del capitolo. In considerazione dell'approccio utilizzato e delle principali conclusioni in letteratura, si può affermare che la relazione tra flussi di immigrati e prezzo delle abitazioni (e dei canoni di locazione) è positiva.
L'accesso al mercato immobiliare dei cittadini stranieri residenti in Italia sembra pertanto avere avuto effetti positivi sul mercato immobiliare contrastando, anche in chiave anticiclica, la riduzione dei prezzi sia delle locazioni, sia delle compravendite.

6. APPENDICE STATISTICA

A.1 L'EFFETTO CAUSALE

La relazione tra i flussi di immigrati e le variazioni dei prezzi e dei canoni di locazione è stimata mediante due modelli alternativi (minimi quadrati ordinari, OLS, e variabili strumentali, IV) al fine di correggere le potenziali distorsioni. Per tener conto degli effetti invarianti nel tempo, i modelli assumono a riferimento la variabile dipendente "in variazione" rispetto al tempo.

Restano, comunque, problemi nell'interpretazione del nesso causale dell'immigrazione sui prezzi delle abitazioni e sui canoni di affitto che non appare univoco: se, da un lato, gli immigrati tenderebbero a polarizzarsi in zone economicamente più prospere caratterizzate da un mercato immobiliare più dinamico, dall'altro, vincoli finanziari più stringenti tenderebbero a imporre agli stranieri scelte di localizzazione in aree caratterizzate da prezzi delle case più contenuti.

Per evitare la possibile endogeneità derivante dal fatto che la concentrazione di immigrati in un'area non sia casuale ma dipenda da comportamenti economici, viene utilizzata una stima con variabili strumentali (IV), che considera due strumenti: i dati sull'insediamento degli immigrati nel periodo precedente e il numero delle dichiarazioni dei redditi presentate in passato dai residenti non italiani.

La prima variabile strumentale sfrutta la tendenza dei migranti a stabilirsi in località in cui sono già presenti immigrati provenienti dallo stesso paese di origine. Questo strumento è ampiamente utilizzato in letteratura e si basa sul lavoro di Card (2001) secondo cui i *network* assumono un ruolo fondamentale nelle scelte di localizzazione degli stranieri perché facilitano la possibilità di trovare un lavoro e di integrarsi nel nuovo contesto sociale. Nello specifico, lo strumento riferito al flusso di migranti del comune "i" in rapporto alla popolazione residente, è definito come:

$$strumento1 = \frac{\Sigma_c \, \lambda_{c,i,t0} \, \Delta imm_{c,t}}{pop_{i,t-1}}$$

dove:

- $\lambda_{c,i,t0}$ è la quota di stranieri del paese di origine "c" che vivevano nel comune "i" al tempo "t_0" (anno 2005[5]);
- $\Delta imm_{c,t}$ è il flusso di immigrati dal paese "c" al tempo "t" nell'intera nazione di riferimento;
- $pop_{i,t-1}$ è la popolazione residente al tempo "t-1" nel comune "i".

Il numeratore dello strumento rappresenta una stima del flusso di stranieri al tempo "t" nel comune "i" basata sulla presenza di stranieri delle stesso paese all'anno 2005.

La seconda variabile strumentale è relativa agli stranieri già presenti sul territorio che presentano la dichiarazione dei redditi e può essere considerata una *proxy* della propensione dell'area territoriale a integrare i cittadini italiani non residenti. Si assume in altri termini che nelle aree in cui si registra una variazione positiva delle dichiarazioni dei redditi di contribuenti extra-comunitari rispetto al totale dei cittadini extra-comunitari, la propensione a integrare cittadini stranieri sia maggiore. Nello specifico, il secondo strumento utilizzato è definito come:

$$strumento2 = \frac{dich_{i,t} - dich_{i,t-1}}{imm_{i,t-1}}$$

dove:

- $dich_{i,t}$ è il numero di dichiarazioni dei redditi effettuate da contribuenti stranieri residenti nel comune "i" al tempo "t";
- $imm_{i,t-1}$ è il numero stranieri residenti nel comune "i" al tempo "t".

La scelta di questi strumenti si basa su due assunzioni:

i. la distribuzione al 2005 degli stranieri residenti e l'indicatore di integrazione degli stranieri non è correlata

con le evoluzioni del mercato immobiliare tra il 2012 e il 2016.

ii. le due variabili strumentali sono correlate con il flusso di immigrati nelle aree e nel periodo oggetto di analisi.

Queste assunzioni, teoricamente consistenti, vengono poi verificate nel paragrafo A.2 in cui è descritta la diagnostica del modello.

Di seguito, vengono esposti i risultati della stima del primo stadio (Tabella 6.32), in cui la variabile dipendente è rappresentata dalla variazione della popolazione straniera sulla popolazione totale del periodo precedente.

Tabella 6.32 – Regressione del primo stadio

Var. Dipendente	**Δimmit/popi,t-1**
Strumento 1	**0,251*** (0,0233)**
Strumento 2	**0,557*** (0,169)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,00484* (0,00249)
Omicidi Prov (t-1)	0,000277 (0,000423)
Disocc. Prov. (t-1)	0,000119*** (0,0000368)
Var n. posti letto pc	0,000436 (0,00109)
Diff. sportelli	-0,000181*** (0,0000581)
Collina o montagna litoranea	-0,000333* (0,000181)
Collina o montagna interna	-0,000917*** (0,000131)
Superficie (Km^2)	0,00000280*** (0,000000915)
Polo di attrazione	0,00145*** (0,000182)
Area periferica (ed ultra-per)	0,000230* (0,000136)
2014	-0,00129*** (0,000141)
2015	-0,00351*** (0,000161)
2016	-0,00362*** (0,000162)
Costante	0,00138*** (0,000434)
Osservazioni	28816

(Standard error nelle parentesi;
* p < 0.10, ** p < 0.05, *** p < 0.01)

Nella regressione le due variabili esplicative di interesse sono costituite dai due strumenti considerati nell'analisi, ovvero lo *Strumento 1*, che stima il flusso della popolazione straniera sul totale delle popolazione iniziale, e lo *Strumento 2*, ovvero la variazione percentuale tra le dichiarazione dei redditi degli stranieri in rapporto al numero di popolazione straniera. La stima di questi due coefficienti è rispettivamente pari a 0,25 e 0,56 ed entrambi sono statisticamente significativi.

A.2 TEST DI DIAGNOSTICA DEL MODELLO

La Tabella 6.33 riporta una serie di test diagnostici tipicamente utilizzati nel modelli con variabili strumentali. In generale si è indotti a rifiutare l'ipotesi nulla di omoschedasticità dell'errore, a favore di una distribuzione eteroschedastica dello stesso[6]; i modelli proposti non sono affetti da problemi di sottoidentificazione dell'equazione oggetto di stima e non presentano distorsioni legate alla *weak identification* dello strumento[7]; considerando il test di endogeneità di *Durbin-Wu-Hausman*[8] (riportato nella riga 6 della Tabella 6.33), la cui ipotesi nulla è l'esogeneità del regressore indicato, si può concludere che, in generale, l'approccio delle variabili strumentali sia da preferire alla stima OLS, con la sola eccezione per il modello sui Valori Stimati di Mercati minimi, applicato alle zone centrali e a quelle periferiche.

Tabella 6.33 – Test di diagnostica dei modelli econometrici

	Zone centrali e semicentrali			Zone periferiche, suburbane ed extraurbane		
Valore al mq degli affitti	Max	Min	Medio	Max	Min	Medio
IV heteroskedasticity	0	0	0	0	0	0
Underidentification	0	0	0	0	0	0
Weak identification	51,669	51,669	51,669	44,056	43,209	45,306
IV redundancy test	0,0237	0,0237	0,0237	0,0672	0,0584	0,0979
Overidentification	0,7949	0,7948	0,7654	0,0443	0,3462	0,1978
Endogeneity	0,00057	0,03733	0,0013	0,00078	0,00886	0,00101
	Zone centrali e semicentrali			Zone periferiche, suburbane ed extraurbane		
Valore stimato di mercato	Max	Min	Medio	Max	Min	Medio
IV heteroskedasticity	0	0	0	0,2585	0	0,2217
Underidentification	0	0	0	0	0	0
Weak identification	59,352	59,352	59,352	215,4	44,207	215,4
IV redundancy	0,0019	0,0019	0,0019	0	0,0028	0
Overidentification	0,4261	0,9309	0,6061	0,5706	0,0531	0,7249
Endogeneity	0,01033	0,21294	0,00012	0,0069	0,28018	0,09984

A.3 I LEGAMI TRA I FLUSSI DI IMMIGRATI E LE SCELTE DI MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE NATIVA

La reazione dei prezzi sul mercato immobiliare all'incremento della popolazione straniera residente in un comune dipende anche dai comportamenti della popolazione nativa locale. Un aumento dei prezzi delle case è generato dall'assenza di flussi in uscita dei cittadini residenti non stranieri (nativi), a seguito di un aumento degli stranieri nello stesso comune. Invece, nel caso in cui i residenti nativi decidano di spostarsi a fronte dell'aumento di cittadini stranieri, i valori del mercato immobiliare potrebbero ridursi.
Nella Tabella 6.34 si riporta la stima dell'impatto del flusso di immigrati in un comune sulla variazione della popolazione nativa residente nello stesso comune. Il coefficiente è statisticamente significativo ed è pari a 0,0763. Ciò significa che all'aumento della popolazione straniera, in un comune, la popolazione nativa non tenderà ad uscire da tale comune, al contrario tenderà ad aumentare anche se in modo molto contenuto.

Tabella 6.34 – Variazione di residenti stranieri e influenza sulla popolazione nativa

Var. Dipendente	Δnativiit/popi,t-1
Var migranti pc	**0,0763*** (0,0171)**
Diff reddito complessivo (ln)	0,0434*** (0,00632)
Omicidi Prov (t-1)	-0,00102 (0,000708)
Disocc. Prov. (t-1)	-0,000117 (0,0000711)
Var n. posti letto pc	-0,00297* (0,00165)
Diff sportelli	-0,0000823 (0,0000614)
Collina o montagna litoranea	0,00142*** (0,000337)
Collina o montagna interna	-0,00340*** (0,000211)
Superficie (Km^2)	0,000000176 (0,00000156)
Polo di attrazione	0,000925*** (0,000255)
Area periferica (ed ultra)	-0,00480*** (0,000262)
2014	0,00486*** (0,000269)
2015	-0,000858*** (0,000278)
2016	-0,00190*** (0,000252)
Costante	0,00135 (0,000900)
Osservazioni	28816

Questo risultato è, quindi, consistente con la stima dell'impatto positivo che hanno i flussi di immigrati sui valori delle abitazioni e sui canoni di locazione.

Note al capitolo 6

[1] Si veda cap. 4, Immobili in Italia 2017.

[2] L'aumento della popolazione straniera implica, ceteris paribus, una variazione in aumento della domanda complessiva di abitazioni, con un effetto positivo sui prezzi. Tuttavia, l'effetto finale sulla domanda, e quindi sui prezzi, dipende anche dalle preferenze della popolazione nativa. L'aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione straniera può determinare:

- un aumento della domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa; ad esempio ciò accade nel caso in cui l'aumento della popolazione straniera generi un aumento dell'offerta di servizi alla persona, alla cura di bambini e anziani, ovvero di servizi per la casa (il caso della domanda di beni complementari);
- una riduzione della domanda di abitazioni da parte della popolazione nativa (c.d. effetto spiazzamento); ad esempio ciò accade quando le aree interessate dagli insediamenti di cittadini stranieri diventano meno appetibili per la popolazione locale.

Utilizzando dati aggregati a livello comunale, l'interazione tra la domanda di abitazioni dei nativi e dei stranieri residenti viene studiata solo a livello dell'amministrazione locale e non a livello di microzona.

[3] Questo processo di aggregazione è stato effettuato per uniformare l'analisi tra i Comuni e per disporre di un maggior numero di informazioni.

[4] È importante sottolineare che, considerando la differenza prima delle variabili dipendenti, si tiene implicitamente conto dei fattori invarianti nel tempo e dei fattori specifici del comune che influenzano l'andamento del mercato immobiliare.

[5] Fonte Istat.

[6] Solo nei modelli riferiti al VSM nelle zone periferiche, semi periferiche ed extra-urbane, si dimostra una leggera preferenza di errori omoschedastici.

[7] Le *F-statistics* sono tutte molto alte e superiori alle soglie di Stock-Yogo.

[8] È stato, inoltre, effettuato anche un *Wu-Hausman F test* che conferma i risultati del *Durbin-Wu-Hausman test.*

Riferimenti Bibliografici

Accetturo, A., F. Manaresi, S. Mocetti, and E. Olivieri, (2014): "Don't Stand so close to me: the urban impact of immigration." *Regional Science and Urban Economics,* 45, 45-56.
Akbari, A. H., & Aydede, Y., (2012): Effects of immigration on house prices in Canada. *Applied Economics,* 44(13), 1645-1658.

A. Brandolini, L. Cannari, G. D'Alessio, I. Faiella, (2006): "La distribuzione della ricchezza tra le famiglie italiane negli anni novanta" (2006): In Wolff, Edward N., ed. *International perspectives on household wealth.* Edward Elgar Publishing.

De Blasio, Guido, and Alessio D'Ignazio, (2010): The impact of immigration on productivity: evidence from the Italian real estate market. *mimeo.*

Card, D., (2001): Immigrant inflows, native outflows, and the local labor market impacts of higher immigration. *Journal of Labor Economics,* 19(1), 22-64.

Degen, K. and A. Fischer, (2009): "Immigration and Swiss house prices." *mimeo.*

Gonzalez, L. and F. Ortega, (2013): "Immigration and housing booms: Evidence from Spain." *Journal of Regional Science,* 53(1), 37-59.

Green, L., (2018): "The Effect of Immigration on UK House Prices." PhD diss., School of Economics, The University of Nottingham, *mimeo.*

ISTAT (2018): "L'evoluzione demografica dell'Italia".

Kalantaryan, S. (2013): "Housing market responses to immigration; evidence from Italy." *mimeo.*

Mocetti, S., and C. Porello, (2010): "How does immigration affect native internal mobility? new evidence from Italy." *Regional Science and Urban Economics,* 40(6), 427-439.

Mussa, A., Nwaogu U.G., and S.Pozo(2017): "Immigration and housing: A spatial econometric analysis." *Journal of Housing Economics,* 35, 13-25.

Ministero dell'Interno (2014): "Dati statistici sull'immigrazione in Italia dal 2008 al 2013 e aggiornamento 2014", Pubblicazione edita a cura dell'Ufficio centrale di statistica, Dipartimento per le politiche del personale dell'amministrazione civile e per le risorse strumentali.

Sá, F., (2015): "Immigration and House Prices in the UK." *The Economic Journal* 125(587), 1393-1424.

Sainz, A (2007): "Immigration and housing rents in American cities." *Journal of Urban Economics,* vol. 61(2), 345-371.

Saiz, A. and S. Wachter (2011):, "Immigration and the neighborhood." *American Economic Journal: Economic Policy* 3(2), 169-88.

Stillman, S. and Maré D. (2008): "Housing markets and migration: evidence from New Zealand", *mimeo.*