

Casa cercasi

Qual è l'accesso alla casa della popolazione immigrata?

Nel 2018, il 72% della popolazione italiana viveva in una casa di **proprietà**, praticamente più di 7 persone su 10; di queste, il 13% risultano proprietarie ma stanno pagando il mutuo. Per il resto, il 19% viveva in una casa in affitto a prezzi di mercato e il 9% in un alloggio con affitto calmierato o gratuitamente.

Per la popolazione straniera la situazione è ben diversa: il 63,5% abita in una casa in **affitto**, il 21,5% in casa di proprietà, il 7,7% sul luogo di lavoro e il 7,3% è ospite di altre persone.

Nel 2016, secondo dati dell'Agenzia delle Entrate, 231.457 cittadini extra-Ue erano proprietari di almeno un immobile e costituivano lo 0,9% dei proprietari di immobili in Italia. I contratti di affitto intestati a cittadini extra-Ue erano 755.321, cioè coinvolgevano il 55% dei contribuenti extra-Ue e il 12% dei locatari in Italia.

AFFITTI CONDIZIONATI

Per diverse ragioni, gli immigrati hanno un accesso alla casa più precario e per certi versi svantaggiato.

Soprattutto nelle prime fasi della migrazione preferiscono l'affitto a causa della temporaneità della permanenza, reale o immaginata. Nelle fasi successive, sulla prevalenza dell'affitto incidono anche gli aspetti economici: rispetto agli italiani, più raramente presentano i requisiti per ottenere un mutuo.

Da notare che **anche l'accesso alle case in affitto non è semplice**: entra in gioco la discriminazione da parte dei proprietari, che in taluni casi non accettano inquilini stranieri; in altri, la locazione è concessa a prezzi più alti, o addirittura con affitti irregolari o subaffitti. Anche la dimensione della casa non sempre risulta sufficiente: spesso sono disponibili immobili troppo piccoli rispetto alla grandezza effettiva della famiglia.



PRECARIETÀ MOLTEPLICE

Secondo l'Indagine sul reddito e le condizioni di vita (Silc) dell'Ue, gli stranieri vivono in case meno adeguate rispetto agli autoctoni. Per quanto riguarda l'Italia, nel 2018 risultavano per il 51,8% in condizioni di sovraffollamento a fronte del 22,7% degli italiani.

Gli immigrati, inoltre, sono più esposti al rischio di perdere la casa perché il costo che sostengono per l'affitto o il mutuo è molto alto rispetto al loro reddito. In questi casi, basta una temporanea emergenza economica (diminuzione del reddito, spese impreviste...) a determinare l'impossibilità di pagare.

Nello specifico, il 23,5% degli stranieri sostengono un costo troppo alto per la casa a fronte del 6,6% degli italiani.

L'acquisto di un'abitazione rappresenta per il lavoratore immigrato non solo l'uscita dall'incertezza dell'affitto ma anche la possibilità di una maggiore integrazione (agevolando il ricongiungimento familiare), oltre che un vero e proprio investimento. Ma soprattutto un traguardo sociale oltre che strettamente economico.

Rapporto Istat 2016

E LE CASE POPOLARI?

L'offerta di case popolari è estremamente limitata, per la popolazione italiana come per quella straniera. Le politiche pubbliche per la casa sono un tema poco affrontato in Italia. Negli ultimi decenni gli investimenti sono stati insufficienti. Molte aziende che gestiscono le case popolari hanno preferito svendere il patrimonio immobiliare di cui erano in possesso e spesso non hanno effettuato la necessaria manutenzione. Il risultato è che ci sono moltissime case sfitte – di proprietà sia pubblica che privata – e molte famiglie in emergenza abitativa che faticano a trovare casa.

C'è chi insinua che la popolazione straniera sia assegnataria privilegiata di case popolari, ma la realtà è ben altra.

Una ricerca Federcasa del 2017 ha calcolato la presenza di 142.000 stranieri extra-Ue su due milioni di inquilini totali, pari al 7%.

CASA COMPRASI

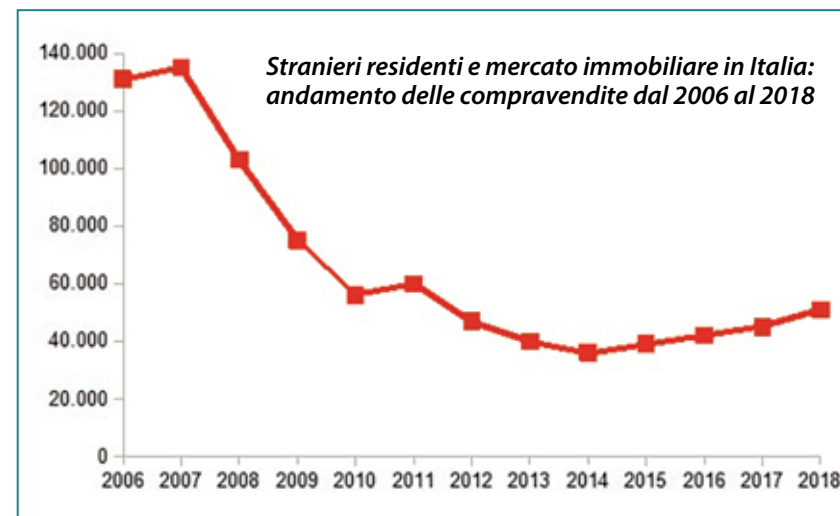
Nonostante le difficoltà, molti stranieri riescono anche a comprare casa. Tendenzialmente, l'acquistano quando soggiornano nel nostro Paese già da qualche anno e hanno maturato la volontà di stabilizzarsi dopo aver accantonato i necessari risparmi.

Adottando un punto di vista storico, l'anno in cui gli stranieri hanno comprato più case in Italia è stato il 2007, quando furono coinvolti nel 18% delle compravendite. Da allora, queste sono diminuite per diversi anni anche a causa della crisi economica: dal 2015 gli acquisti di casa che coinvolgono stranieri si sono stabilizzati intorno all'8% delle compravendite e dal 2014 sono in graduale ripresa (vedi grafico). In fase di acquisto si registrano alcuni fenomeni interessanti: le famiglie straniere tendono a spostarsi in quartieri con più italiani, favorendo fenomeni di mescolanza.

TENDENZE IN ATTO

Nel 2018 il potere di acquisto degli stranieri è migliorato: rispetto agli anni precedenti emerge la tendenza a comprare nei centri delle città (8,2% degli acquisti) e nei semi-centri (9,3%), anche se il grosso degli acquisti avviene ancora in periferia (31,1%) e in provincia, ovvero fuori dai Comuni capoluogo (51,4%). Altro indicatore dell'aumentato potere di acquisto degli stranieri è la superficie media delle case che acquistano, arrivata a 55 metri quadri.

La provenienza degli immigrati che acquistano casa in Italia è innanzitutto dall'Europa dell'Est (59% delle compravendite).



te), dalla Cina (12,7%), dal subcontinente indiano (12,5%), mentre il Sudamerica segue a distanza (5,2%).

Le abitazioni sono acquistate per il 74% nel Nord Italia, per il 22% nel Centro e solo per il 4% nel Meridione, rispecchiando le zone in cui gli stranieri tendono a stabilizzarsi maggiormente.

FONTI E APPROFONDIMENTI

- Agenzia delle Entrate, *Stranieri residenti e mercato immobiliare in Italia - 2019* (pagina web: bit.ly/3nOyx4m).
- Marco Tocaceli, "L'accesso degli stranieri al mercato della casa", in *Idos, Dossier Statistico Immigrazione 2019*, Roma.