

L'abitare dei nuovi italiani

Indagine qualitativa a cura di Censis e Nomisma

1. I FOCUS SUI LAVORATORI IMMIGRATI

Tra i fattori cruciali e critici dei percorsi di inserimento degli immigrati, vi è certamente la sistemazione abitativa. Una sfera, quella relativa all'accesso alla casa, rispetto alla quale la condizione media degli stranieri fatica ad uscire dalla precarietà, specie nelle grandi città.

Grandi città dove peraltro, al centro nord, si concentra la presenza straniera: basti considerare che, a fronte di una media nazionale di stranieri residenti sul totale pari all'8,3% a Milano tale quota si attesta al 19%, a Torino e Bologna sopra al 15%, a Roma e Venezia attorno al 13%. E' noto, ma va ricordato, il fatto che la vitalità demografica delle nostre aree urbane, e dei capoluoghi in particolare è in gran parte legata alla crescita impetuosa (a due cifre) della presenza straniera, a fronte di tassi di crescita della componente autoctona modesti o addirittura negativi.

A Bologna ad esempio, il numero di residenti stranieri tra 1 gennaio 2012 e 1 gennaio 2017 è cresciuto del 35%, mentre quello degli italiani dell'0,5%. A Napoli addirittura i residenti italiani diminuiscono dell'1,6%, gli stranieri aumentano del 77%.

Peraltro se si guarda al trend degli ultimi 5 anni si nota come la presenza dei residenti stranieri è aumentata maggiormente nei capoluoghi rispetto agli hinterland.

Ma come si connota, dal punto di vista abitativo, questa presenza crescente? Sappiamo che tra le figure sociali protagoniste del mercato dell'affitto delle nostre città vi sono certamente gli stranieri. Ma al di là di pochi dati generali, poco si sa di come si caratterizza l'abitare degli immigrati nelle nostre città. Proprio per cercare di indagare il tema con maggiore dettaglio, come nel caso della ricerca 2016 sui giovani, sono stati realizzati due appositi focus group a Roma e Bologna, costituiti da una decina di lavoratori stranieri presenti stabilmente sul nostro territorio da un certo numero di anni. In questo caso i partecipanti, sono stati stimolati a raccontare le rispettive "carriere abitative" da quando sono nel nostro Paese.

I fattori di precarietà: costi elevati, coabitazione, bassa qualità ed elevato turn over

Un primo dato emerge con evidenza dalle storie abitative dei partecipanti: quella dei lavoratori stranieri è in gran parte una domanda debole dal punto di

vista della disponibilità economica (bassi redditi, e a differenza degli italiani, assenza di risorse familiari da mobilitare), ma caratterizzata da una sostanziale solidità occupazionale, in quanto in gran parte gli stranieri lavorano con continuità. Nonostante quindi una certa stabilità del reddito, nella grande città, dove è forte lo squilibrio domanda/offerta di case in affitto e dove i canoni sono più elevati, la condizione abitativa è ancora connotata da una certa precarietà di fondo. L'esiguità del patrimonio dell'edilizia sociale pubblica, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, la generale debolezza (se non inesistenza) delle politiche abitative per le fasce medio-basse hanno contribuito a lasciare tale precarietà irrisolta.

Gli esiti del focus confermano che i lavoratori immigrati nelle nostre città sono protagonisti di un mercato privato dell'affitto con caratteristiche quali/quantitative scarse, soprattutto relativamente a dimensione e qualità dell'alloggio. Quello appannaggio degli stranieri è infatti ancora un mercato immobiliare povero, fatto all'inizio di stanze (spesso anche in condivisione) e poi, col tempo, di micro-case, dove il fattore prezzo costituisce l'elemento centrale: 300-400 euro per una stanza, 700-900 euro per un alloggio, sono i parametri ricorrenti a Roma; analoghi costi per una stanza a Bologna mentre si scende leggermente sui 600-700 euro per l'alloggio.

L'offerta di questo tipo di immobili in parte deriva da uno sfruttamento intensivo dello stock esistente (appartamenti affittati a stanze, o addirittura a singoli posti letto), in parte dalla messa in circolazione di alloggi sotto standard. L'arrivo degli stranieri in Italia, e dunque l'allargarsi di una domanda di case a basso costo, ha dunque favorito il reingresso sul mercato immobiliare di alloggi scadenti che ne erano usciti. Di fatto il mercato dell'affitto cui si rivolgono molti immigrati è caratterizzato dalla maggiore incidenza di situazioni di non idoneità degli alloggi o delle camere, di sovraffollamento o di fatiscenza delle strutture edilizie.

A fronte di redditi da lavoro molto bassi, per gli stranieri i costi abitativi nelle grandi città sono comunque talmente elevati che spesso superano, e di molto, la faticosa soglia del 30% del reddito. Di fatto la casa finisce per assorbire gran parte del reddito del lavoratore e quindi questo si riflette evidentemente nella compressione di altri consumi.

Ragione per cui per ciascuno è fondamentale cercare di ottimizzare la spesa per l'abitare, tentando di migliorare, cioè spendere meno e/o meglio. Ne deriva che i lavoratori immigrati non solo sono abituati alla coabitazione, con connazionali, con parenti o anche colleghi, ma cambiano casa spesso, in media ogni 3 anni, alla ricerca di un alloggio migliore ma possibilmente a parità di costo.

Dai racconti individuali emerge un continuo turn over all'interno di quelle aree della città (centrali, periferiche o suburbane) dove il bene casa è economicamente più accessibile. Inevitabilmente si tratta di aree di bassa qualità ma in qualche modo servite dalla rete del trasporto pubblico. Possono essere i grandi quartieri popolari degradati della città consolidata (nel caso di Roma soprattutto nel quadrante orientale e nel caso di Bologna nella zona a nord della stazione ferroviaria), o le borgate spontanee/comuni minori della estrema periferia collegate da treni regionali o locali.

Localizzazione e contesto

Non di rado l'accessibilità economica ha poco a che fare con l'accessibilità fisica: si cerca casa dove costa meno, anche se il lavoro spesso è lontano. In generale risultano più ricercate quelle aree della città che, seppur periferiche, possono offrire un servizio di trasporto pubblico in qualche modo funzionale per la vicinanza di una linea metropolitana o ferroviaria. Questione particolarmente rilevante a Roma, date le dimensioni della città e le storiche carenze del trasporto pubblico locale.

In sostanza le ragioni di prezzo si sovrappongono a quelle legate alla mobilità pubblica. Si disegna per conseguenza una mappa abitativa fatta di quartieri "multiculturali per necessità", sono i quartieri ad alta densità con case di bassa qualità e canoni d'affitto bassi, ma discretamente servite da metropolitane, treni o autobus e con una buona offerta commerciale.

Cambiare casa con una certa frequenza, come fanno molti stranieri, comporta tuttavia la difficoltà a radicarsi, a creare una rete di relazioni locali. Diversa è la scelta di quelle fasce che svolgono lavori domestici e di cura presso le abitazioni degli italiani – come i filippini – che preferiscono abitare anche in case piccolissime pur di restare nei quartiere borghesi dove vivono i loro datori di lavoro. In questo caso si registra una maggiore stabilità alloggiativa, rispetto ad altri gruppi.

Il fattore discriminazione

I racconti dei partecipanti ai focus hanno mostrato come sussista ancora nel nostro Paese un problema di discriminazione verso gli stranieri nel mercato dell'affitto. A detta di tutti, trovare un alloggio per un immigrato non è facile, specie nelle aree semicentrali dove allo straniero si preferisce il turista o lo studente. I canoni richiesti risultano elevati e alle volte superiori a quelli liberi di mercato. Del resto lo stesso alloggio, se affittato ad uno straniero, garantisce una rendita più alta in quanto è possibile affittarlo a persona anziché a metro quadro.

Alle spalle tutti hanno storie di affitti in nero. Alcuni proprietari cercano in tutti i modi di sfuggire a responsabilità e oneri. Ma per quelli che risiedono da più tempo un segnale positivo viene dalla buona percentuale di contratti in regola. In generale, sia sul fronte della ricerca dell'alloggio che su quello della contrattualizzazione, il rapporto coi proprietari di casa migliora coll'aumentare degli anni di permanenza in Italia.

Da qui (oltre che dal vincolo dei costi abitativi) deriva anche il diverso livello di concentrazione degli stranieri nella città: per lo straniero è più facile trovare casa laddove la presenza di immigrati è già elevata. L'abitare in quartieri ad elevata concentrazione di presenza straniera appare una conseguenza di fattori esterni, non una scelta. I quartieri di Roma desiderati sono quelli di migliore qualità e maggiormente accessibili in termini di trasporto, dove spesso la presenza degli stranieri è ancora bassissima. A Bologna, se si esclude la comunità dei cinesi, la presenza di stranieri è piuttosto diffusa sul territorio urbano ossia slegata dalla rete dei trasporti, con un denominatore comune: abitazioni di bassa qualità ovvero molto affollate.

La percezione della città

Dal punto di vista del clima sociale, se confrontata con altre realtà, la capitale ed i suoi quartieri vengono considerate più accoglienti. Anche per questo i partecipanti unanimemente immaginano/desiderano di essere nel prossimo futuro (tra 3 anni) ancora a Roma.

Tuttavia i giudizi dei partecipanti al focus sono stati molto negativi quando si parla di vivibilità urbana in termini funzionali. Anche gli stranieri confrontano Roma con le altre capitali europee e ne danno un giudizio severo. In particolare vi è la consapevolezza che l'inadeguatezza del trasporto pubblico locale penalizzi in modo particolare le fasce deboli, come gli stranieri.

La prospettiva di vita in città accomuna anche gli stranieri residenti a Bologna che dichiarano di "stare bene in città" e soprattutto mostrano affezione per il quartiere dove vivono per le relazioni che hanno tessuto nel tempo e, in generale, perché ben serviti e accessibili per i loro spostamenti casa-lavoro.

Tra presente e futuro: desiderio di integrazione e stabilizzazione

La maggior parte degli immigrati interpellati abita in Italia già da diversi anni e colpisce, nelle risposte fornite durante il focus, un diffuso senso di appartenenza alla città e al Paese: è diffusa la convinzione di essere già ora abbastanza inseriti nella società italiana.

Inoltre è forte la volontà/speranza di rimanere in Italia ed integrarsi ulteriormente: tutti dichiarano di desiderare un pieno inserimento nella società

italiana eventualmente attraverso il riconoscimento della cittadinanza ai propri figli nati in Italia.

Emerge un desiderio di migliorare, una spinta alla progettualità, persino una sostanziale propensione alla stabilizzazione che in alcuni diventa esplicito desiderio (un giorno) di acquistare un'abitazione. A dimostrazione di come, a fronte una maggiore facilità di accesso al credito e di una stabilità dei prezzi di mercato, molti lavoratori stranieri potrebbero indirizzarsi verso l'acquisto di un'abitazione legato ad un progetto di inserimento di medio-lungo periodo.

Nel corso dei focus group è emersa la scarsa conoscenza del mercato ma soprattutto delle possibili agevolazioni legate all'affitto (come ad esempio il canone concordato). La disponibilità di alloggi a 400-500 €/mese troverebbe alcune famiglie immigrate pronte a trasferirsi senza problemi di tipo economico.

2. IL PANEL DEGLI STUDENTI STRANIERI

Accanto ai focus sui lavoratori stranieri è stata realizzata un'indagine on line nelle città di Roma e Bologna su un panel di studenti stranieri, centrata sulla condizione abitativa e l'esperienza di studio in Italia. Un target diverso, quindi, da quello dei lavoratori stranieri, sia per condizioni socio-economiche che per motivazioni della presenza in Italia e prospettive future.

La maggioranza degli studenti stranieri interpellati vive in appartamenti privati che sono stati segnalati attraverso contatti o intermediari. Nonostante nella maggior parte dei casi i contratti siano a tutti gli effetti registrati, rimane una quota di situazioni irregolari, specie a Roma.

In media a Bologna gli studenti intervistati spendono circa 300 euro al mese per il proprio posto letto a cui si devono sommare circa 90 euro di altre spese (condominio, spese per servizi e internet). A Roma il costo medio a studente si colloca invece nella fascia tra 400 e 500 euro.

Solamente una quota minoritaria risulta autonoma economicamente rispetto alle spese mensili legate all'abitazione. Al contrario la maggioranza degli studenti si affida a borse di studio o alla famiglia di origine per sostenere le spese per la casa.

La convivenza con altri studenti rimane la scelta più diffusa fino ad un massimo di 4 persone per appartamento (da 1 a 3 conviventi nell'80% dei casi). Studenti, ma anche giovani lavoratori sempre più spesso ormai vivono in condivisione. Fenomeno questo, che fa lievitare la domanda di questa tipologia di affitto.

Altro elemento di interesse è il fatto che tra gli inquilini è presente anche il padrone di casa. Fenomeno, quello degli affitti parziali, che sembra essere ormai una realtà consolidata nel mercato immobiliare italiano.

La vicinanza dell'università e la disponibilità di una stanza singola sono requisiti imprescindibili per gli studenti che cercano una casa in affitto. Non è meno importante la vicinanza ai mezzi pubblici e la presenza di un arredamento moderno nella casa. Favorisce la scelta anche la presenza di una lavatrice nell'abitazione e disponibilità del wifi. Poca importanza ha la presenza nell'appartamento di inquilini dello stesso sesso.

Il gradimento per la casa/stanza risulta positivo nella maggioranza dei casi anche se viene segnalata la necessità di migliorarne gli interni. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'abitazione e del contesto i giudizi migliori riguardano la sicurezza della zona, la dimensione e la vicinanza ai servizi.

Riguardo al grado di soddisfazione rispetto alla città, se da un lato l'offerta culturale e del tempo libero viene decisamente apprezzata, dall'altro, i servizi sanitari e trasporti e mobilità ricevono punteggi decisamente inferiori, in particolare a Roma ma anche a Bologna.

Ma il dato certamente più rilevante è il divario tra apprezzamento dell'esperienza in termini soprattutto culturali e, si potrebbe dire "turistici", ed il basso interesse verso la prospettiva di rimanere in Italia (meno del 20%). La quota maggioritaria, invece, resta incerta o ha altre prospettive.