

# LA CASA GIUSTA

Una indagine  
sulla condizione  
e le aspettative abitative  
di giovani e immigrati  
nella Valdisieve

Fondazione Michelucci onlus, ottobre 2009

## Generazioni e genti

L'indagine descrive un quadro di insieme della struttura sociale, economica e abitativa dell'area della Valdisieve, ma si propone in particolare di evidenziare la condizione e le aspettative abitative di giovani e immigrati. Due figure sociali che racchiudono, ognuna, una gran varietà di situazioni e di prospettive – anche in campo abitativo – e che costituiscono componenti consistenti della domanda di casa.

Se si osservano i dati che fanno parte della ricerca, è facile rilevare come attorno a giovani e immigrati si condensano i cambiamenti più significativi, e come questi cambiamenti si intreccino strettamente con la questione abitativa. La condizione generalizzata di permanenza protratta nella famiglia da parte di molti giovani è un dato di percezione comune, ma di cui risulta non semplice la quantificazione e la lettura dettagliata, a fronte di un insieme di fattori (precarità lavorativa ed economica, struttura del mercato immobiliare, politiche abitative orientate totalmente sulla famiglia). Si tratta di un fenomeno non solo italiano, ma che nei nostri contesti assume particolari connotazioni. L'aumento dell'età media al matrimonio, dato comune a tutti i paesi europei, in Italia si è tradotto nel protrarsi della permanenza nella famiglia di origine, mentre nei paesi nordeuropei si è tradotto in aumento della vita da single e della coabitazione tra giovani. Nella Valdisieve il 28,5% dei giovani tra i 25 e i 40 anni vive in famiglia. Suddividendo ulteriormente questo dato, nella fascia 25-29 i giovani che vivono in famiglia sono il 28,5% (oltre il 30% a Pontassieve); nella fascia 30-35 sono il 44,1% (oltre il 50% a Rufina e Pelago); nella fascia 36-40 anni rappresentano un sorprendente 15,1%. Ma è rilevante anche il dato che riguarda i giovani che vivono da soli: delle famiglie di un solo componente (che rappresentano il 29,2% del totale delle famiglie nella Valdisieve) oltre il 20% è rappresentato da giovani tra i 25 e i 40 anni che sono *single*. E non si tratta dei più giovani: in maggioranza i *single* sono nella fascia 30-35 anni (circa il 40%) e nella fascia 36-40 (il 38%).

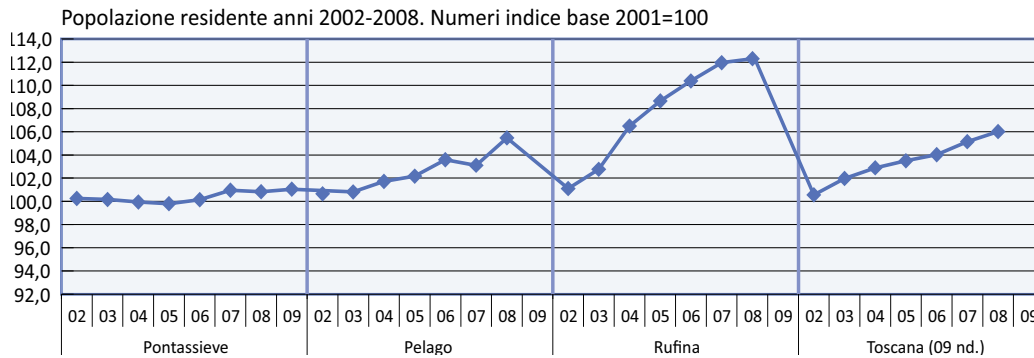
Gli immigrati, a loro volta, sono un elemento di riequilibrio di tendenze fortemente presenti nella popolazione italiana: quella all'invecchiamento medio della popolazione e quella alla "nuclearizzazione" delle famiglie (famiglie più piccole o composte da una sola persona, in crescita esponenziale, ma anche frammentate nelle risorse e nelle relazioni di mutuo aiuto). Oltre a rappresentare un fattore aggiuntivo della domanda abitativa, le caratteristiche dell'immigrazione (popolazione giovane, con forti potenzialità di progressione sociale ed economica, con nuclei familiari di numero significativo) ne fanno un riferimento importante per una nuova offerta di casa, nonostante il loro inserimento sociale possa essere ostacolato dalla crisi del mercato del lavoro, e dalle difficoltà che provengono dal mercato delle abitazioni.

Una breve notazione, solo in apparenza marginale, riguarda la quota di anziani ultra65 che vivono soli e in coppia: nella Valdisieve 2.167 e ultra65enni vivono soli, e sono oltre 2.200 circa le coppie di anziani soli. La progressione esponenziale dell'offerta di case in proprietà a prezzi crescenti, il forte indebitamento familiare dovuto a mutui sempre più lunghi e onerosi, la marginalizzazione del mercato dell'affitto, la sostanziale scomparsa di un'offerta sociale pubblica, costituiscono un complesso di fattori che hanno generato oggi una situazione di stallo. La domanda di casa si è fatta estremamente complessa e differenziata, mentre l'offerta rimane limitata nella quantità e nella gamma delle soluzioni.

Da questa *empasse* sarà possibile uscire solo attraverso una nuova stagione dell'edilizia sociale, in grado di produrre e armonizzare una gamma articolata di politiche pubbliche e di iniziative private, adeguatamente differenziate e rivolte ai diversi segmenti della domanda abitativa.

La popolazione residente nei tre comuni che compongono la Valdisieve è complessivamente di quasi 36mila abitanti, di cui oltre 20mila a Pontassieve e i restanti tra Pelago e Rufina, i quali hanno un numero di residenti analogo (vicino agli 8mila). L'andamento demografico segnala una situazione di sostanziale stasi: così è per il comune più popoloso, Pontassieve, e anche per Pelago, che comunque è già in una migliore posizione, mentre solo Rufina risulta essere cresciuta con un trend piuttosto deciso negli ultimi 7 anni.

Nel confronto con la Toscana, la Valdisieve evidenzia inoltre una media di crescita inferiore. Ciò nonostante, siamo in presenza di zone attrattive e con un buon andamento economico.

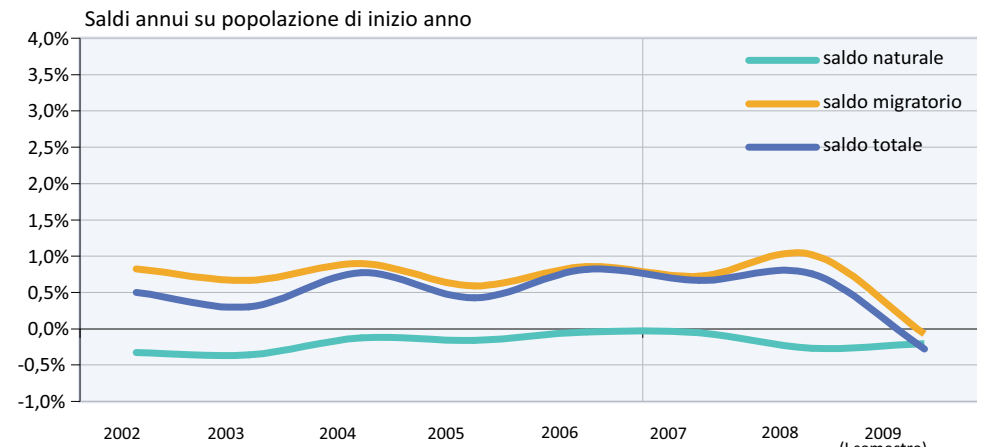
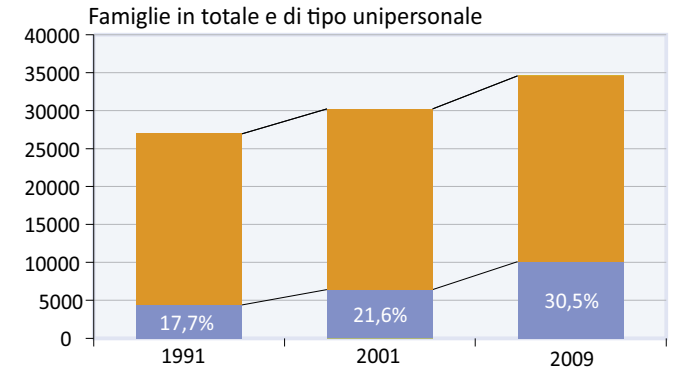


Popolazione residente al luglio 2009

anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Pontassieve	20.594	20.645	20.627	20.581	20.554	20.622	20.789	20.764	20.808
Pelago	7.271	7.318	7.330	7.396	7.428	7.533	7.497	7.669	7.648
Rufina	6.688	6.762	6.873	7.122	7.267	7.382	7.488	7.511	7.523
Area Valdisieve	34.553	34.725	34.830	35.099	35.249	35.537	35.774	35.944	35.979
Provincia di Firenze	933.265	935.883	957.949	965.388	967.464	970.414	977.088	984.663	998.641
Toscana	3.497.042	3.516.296	3.566.071	3.598.269	3.619.872	3.638.211	3.677.048	3.707.818	3.721.796

**Saldo naturale e saldo migratorio.** Il cambiamento della popolazione – in uno scenario che vede il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) costantemente sotto lo zero anche se non di molto – è interamente dovuto al saldo migratorio (differenza tra arrivi e partenze), in entrambe le sue componenti: l'immigrazione di non italiani, e l'afflusso di immigrazione "interna", da Firenze o dalle altre zone confinanti. Rispetto alla Toscana, nonostante il saldo naturale sia leggermente migliore (infatti l'età media è di poco inferiore, come vedremo), proprio il saldo migratorio presenta livelli più bassi. In un quadro dove l'equilibrio demografico è giocato sul filo, ciò basta a determinare una variazione nulla, durante gli ultimi anni, del numero di abitanti.

**L'età media aumenta.** Come accade per tutto il territorio toscano (e italiano), l'indice di vecchiaia (dato dal rapporto tra ultrasessantacinquenni e minori di 14 anni) presenta valori marcatamente sfavorevoli, e con un ritmo di peggioramento nettissimo. Questo indice indicava, nel 1981, una proporzione di circa 86 anziani per ogni 100 giovani (fino a 14 anni di età); nel 2009, la situazione appare rovesciata, e abbiamo 180 anziani per 100 giovani. La Toscana, tuttavia, presenta se possibile valori ancora peggiori; in tal caso, l'indice raggiunge infatti il valore di 188 anziani



Toscana	Valdisieve	Rufina	Pelago	Pontassieve
8,4	6,5	5,4	5,3	7,3

*Incidenza % della popolazione straniera sul totale dei residenti (Luglio 2009)*

ogni 100 minori di 14 anni. Coerentemente con quanto abbiamo visto a proposito della popolazione nei comuni, Pontassieve risulta il comune più “vecchio”, mentre Rufina il più “giovane”.

**Il processo di “nuclearizzazione” delle famiglie.** Tra i fattori demografici più eclatanti per l’intensità e la velocità con cui si manifestano, è il cosiddetto “processo di nuclearizzazione delle famiglie”, ossia il moltiplicarsi – o meglio, lo scomporsi – del numero di nuclei familiari, con un numero medio di componenti di gran lunga più basso che in passato. Le famiglie passano in effetti dalle 11.759 del 1991 alle 15.204 del 2009; anche le famiglie composte da una sola persona (“unipersonali”) aumentano dalle 2.083 del 1991 alle 4.633 del 2009. Oggi, queste rappresentano ben il 30,5 del totale dei nuclei (erano il 17,7 % nel 1991). Prendendo il dato medio del numero di componenti per famiglia, se nel 1991 questi erano 3 individui per nucleo, oggi siamo a 2,4 persone. Tutto ciò, anche considerando il fatto che il numero complessivo degli abitanti sia praticamente fermo, determina un cambiamento radicale della domanda abitativa, almeno da un punto di vista quantitativo.

**L’immigrazione in Valdisieve.** L’incidenza degli immigrati – che, in complesso, sono pari a circa 2.300 – sul totale della popolazione è pari al 6,5%, un valore inferiore al dato medio toscano (8,4). La differenza è spiegabile con il minor peso delle attività agricole nella zona (in senso relativo), le quali come è noto attualmente impiegano moltissimi migranti. Si tratta ad ogni modo di una percentuale rilevante per un territorio extra-urbano. Contano, a tal proposito, anche i valori immobiliari – è infatti dimostrata la tendenza degli stranieri a trasferirsi, dopo un primo periodo di residenza nei capoluoghi, nelle zone circostanti. Il comune di Pontassieve presenta un’incidenza maggiore (7,3%) rispetto a Pelago e Rufina, entrambi su una % di poco superiore al 5%. L’immigrazione, portatrice di nuove esigenze abitative, costituisce un volano ancora inespresso del mercato immobiliare: il comparto privilegiato è l’affitto, ma non mancano segnali di interesse per l’acquisto di una casa in proprietà, specialmente per quella fascia di stranieri che può vantare migliori condizioni di inserimento, di solito conseguenti a un maggior numero di anni trascorsi nel nostro paese.

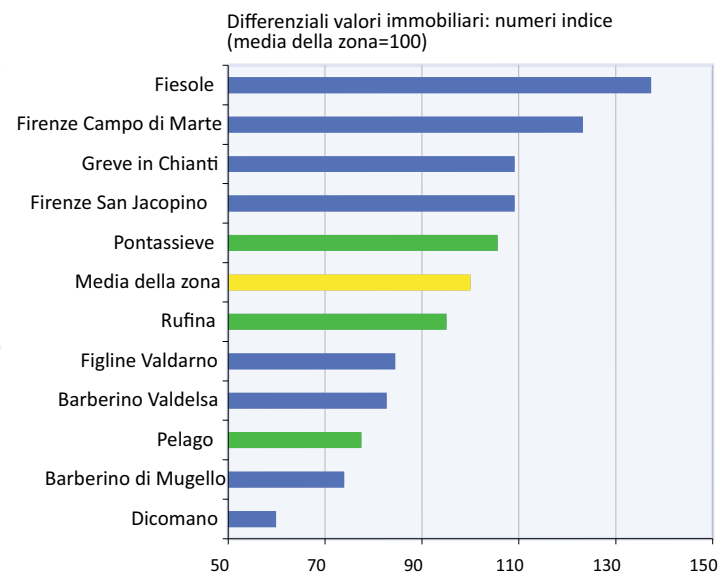
## Il mercato abitativo

Le problematiche dei sistemi abitativi sono ampiamente note: crescita dei valori immobiliari in una fase di compressione dei redditi, disagio specifico di alcune categorie sociali più vulnerabili, forbice crescente tra caratteristiche della domanda e adeguamento dell’offerta, marginalizzazione del comparto dell’affitto, scarso peso dell’edilizia sociale. Per seguire la diversità delle situazioni locali si può fare riferimento a due elementi fondamentali che qualificano i meccanismi di funzionamento dei mercati delle abitazioni: la presenza, elevata o meno, di seconde case, visibile dai dati censuari come % delle abitazioni non occupate, che indica la vocazione turistica di alcune zone, e la % di residenti che si recano quotidianamente fuori dal territorio comunale dove hanno l’abitazione, per raggiungere il posto di lavoro, che indica invece la vocazione residenziale di un Comune.

Si ottengono in tal modo dei “modelli” di sistemi abitativi locali: possiamo classificare i comuni di Rufina e Pelago come sistemi di tipo “turistico-residenziali”, dove cioè una elevata % di seconde case convive con un buon numero di residenti che si spostano quotidianamente dal proprio comune per pendolarismo per lavoro, e il comune di Pontassieve come pienamente residenziale, a causa dell’assenza di case per l’affitto stagionale. Questa sistematizzazione riflette, e in larga misura determina, i differenziali dei valori immobiliari tra le diverse zone.

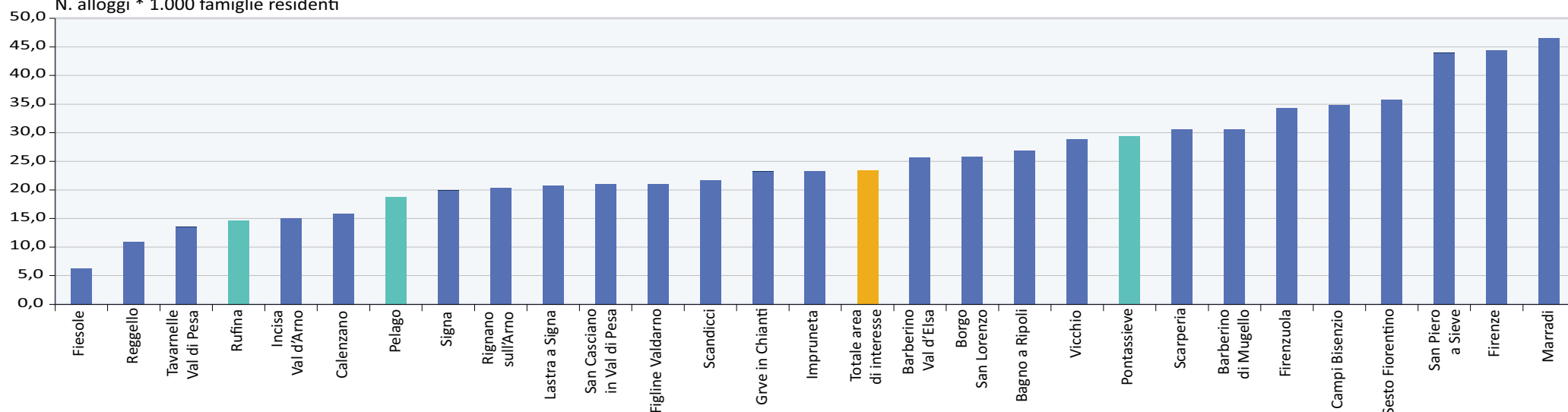
**I prezzi delle abitazioni.** di solito, la presenza di seconde case trascina verso l’alto i prezzi; tuttavia, in questo caso, tale effetto è compensato dalla minore distanza di Pontassieve al capoluogo regionale, dove in molti si recano durante il giorno per raggiungere il posto di lavoro. Perciò, i valori immobiliari sono superiori in quest’area (e di fatto vicini alla zona di Firenze San Jacopino, assunta come parametro dell’elaborazione). Al contrario, negli altri due comuni i differenziali dei prezzi delle case sono favorevoli – e perciò Rufina, in equilibrio tra distanza (più vicina di Pelago ma più lontana di Pontassieve) e prezzi, attrae popolazione e cresce con il numero di abitanti.

**La debolezza dell’edilizia sociale pubblica.** L’edilizia sociale dovrebbe costituire un argine ad un’eccessiva distanza tra possibilità offerte dal mercato, e richieste della domanda. Così non è mai stato in Italia, a differenza di quanto accade in altri paesi europei dove il pubblico svolge un’azione calmieratrice anche sui prezzi del libero mercato privato. Per ottenere un risultato simile non basta una buona consistenza dell’edilizia popolare – ma questa sarebbe





Alloggi pubblici gestiti da Casa Spa nel LODE di Firenze al Luglio 2009  
N. alloggi \* 1.000 famiglie residenti



comunque un punto di partenza che, come si vede dal grafico seguente, di fatto non sussiste. La media di alloggi pubblici rispetto alle famiglie residenti è di circa 20 case Erp per 1.000 famiglie. A Pontassieve, questa percentuale è superiore, mentre scende notevolmente sia a Pelago che soprattutto a Rufina. La scarsa consistenza dell'Erp nei comuni si riflette nell'esiguità delle assegnazioni effettuate nell'ultimo triennio (2007-2009), e nella quota di domande per contributo affitto (L. 431/1998) non soddisfatte.

### Interviste alle agenzie immobiliari della zona

La rilevazione relativa all'andamento del mercato immobiliare nelle aree di interesse si è svolta attraverso il contatto diretto con i gestori di 10 agenzie immobiliari che operano sia per conto proprio che in franchising.

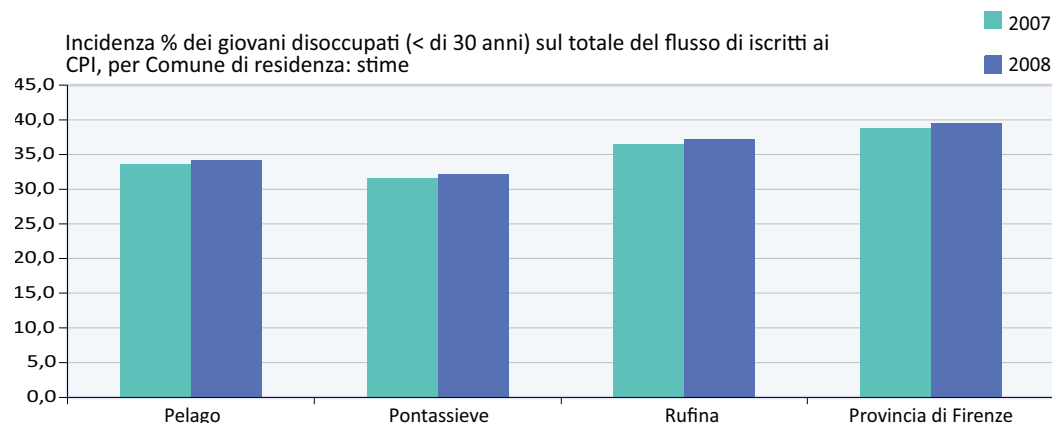
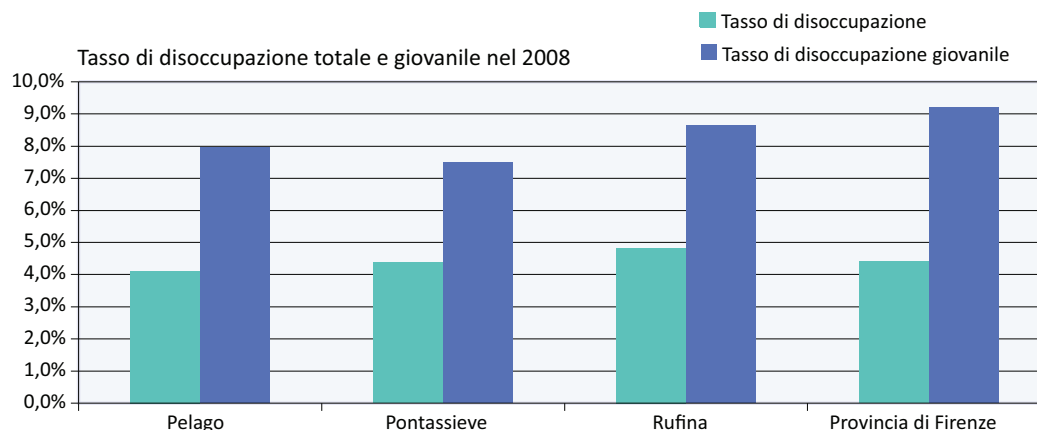
- La sensazione che traspare dai colloqui con gli operatori del settore è lo stato di incertezza del comparto nella sua globalità, che nonostante una leggera flessione delle quotazioni, ha prodotto ad una contrazione sensibile delle transazioni positive sia per l'affitto che per la compravendita, come peraltro si registra a livello regionale.
- Per quanto il congiunturale relativo agli agenti immobiliari nella provincia di Firenze riporti per il 2008 e il primo trimestre del 2009 un dato nettamente negativo, dalla rilevazione realizzata si è evidenziato che questo dato non si possa generalizzare su tutto il comparto analizzato: ad esempio le agenzie maggiormente strutturate, come quelle per conto terzi o quelle che hanno diversificato la loro attività su aree diverse, lamentano una flessione che però non compromette l'andamento generale.
- Per quanto riguarda la compravendita, la flessione delle quotazioni (peraltro inferiore alle aspettative) non ha incrementato il numero dei contratti stipulati rispetto al numero dei contatti che, pur con una diminuzione a seconda delle zone, rimangono stazionari (una media di 10/20 al mese per agenzia). Nei primi sei mesi del 2009 il numero dei contratti conclusi non supera il 3-5% dei contatti (tenendo conto del fatto che sia per la compravendita che per l'affitto è consuetudine non affidare in esclusiva a una agenzia la trattativa). Tra le cause dei contratti non andati a buon fine, è significativo l'elevato costo degli immobili ma soprattutto alla mancata concessione dei mutui; più di un operatore ha lamentato un diverso atteggiamento delle banche, nella concessione dei mutui e nella determinazione dell'eventuale cifra concessa. Circa il profilo di coloro che si rivolgono alle agenzie con l'intenzione di acquistare una casa, si tratta nella quasi totalità dei casi di italiani, quasi sempre già abitanti in quel Comune o in uno limitrofo (giovani coppie in prevalenza).
- Per quanto riguarda il taglio dell'alloggio desiderato, tutti gli operatori hanno indicato nel tre vani la richiesta più ricorrente. Oltre al sogno (spesso impossibile) della colonica, la richiesta prevalente è di una abitazione nuova, non isolata, con terrazze o giardino, cioè quella tipologia edilizia maggiormente proposta nelle aree non urbane, costituita da un insieme di unità abitative con giardino di pertinenza, a volte pluripiano, aggregate in piccoli complessi.
- Per quanto riguarda le richieste d'affitto, negli ultimi sei mesi, rispetto agli anni passati, pare aumentata la media dei contatti, che si aggira intorno ai 20/30 per agenzia (escludendo una agenzia in franchising che arriva ai 100). Il dato dei contratti conclusi è in drastico calo rispetto agli anni passati e anche in questo caso, con l'eccezione della diffidenza nei confronti degli immigrati, sottolineata da tutti gli operatori, la motivazione prevalente è nei costi degli affitti, ritenuti troppo alti: per un bilocale non arredato, i valori medi del canone riferiti dalle Agenzie vanno dai 400 fino ai 550 €, mentre per un 4 vani si va dai 600- 750 €. In realtà, confrontando questi valori dichiarati con quelli riportati da annunci on-line o da pubblicazioni di settore le richieste appaiono decisamente superiori, a partire da 600 € per i bilocali, fino ai 800-900 € per i quadrilocali.

## La condizione giovanile nella Valdisieve

La condizione dei giovani sul mercato del lavoro italiano è quella di un'elevata percentuale di disoccupazione (da inserimento, vale a dire al termine degli studi), e quindi – nella prima fase della carriera, che però talvolta può prolungarsi fino ai 40 anni, con effetti deleteri sull'autonomia – di percorsi occupazionali all'insegna della precarietà dell'impiego. Nella zona della Valdisieve, come in tutto il paese, il tasso di disoccupazione giovanile è quasi il doppio di quello riferito al totale della popolazione attiva, sebbene qui vi si rilevi un risultato migliore di quello riscontrato per la provincia fiorentina. Il tasso di disoccupazione giovanile risulta leggermente più alto a Rufina (lo è anche quello totale), e meno sfavorevole a Pontassieve, mentre Pelago si pone in posizione intermedia. Guardando ai dati della cosiddetta "disoccupazione amministrativa", vale a dire gli iscritti allo stato di disoccupati presso i Centri per l'Impiego, i giovani rappresentano – a conferma di quanto già detto – il 35% circa del totale degli iscritti nelle liste, con ancora una volta Rufina che si caratterizza per il primato negativo. Però, di nuovo, il dato medio della provincia appare più elevato. Come si vede, inoltre, già nel 2008 è visibile l'effetto della crisi economica in corso (e che raggiunge nel corso del 2009 livelli drammatici). Questo impatta in modo marcato sui giovani, che infatti crescono nel numero dei disoccupati ai Centri per l'Impiego. Stando ancora ai dati dei Centri per l'Impiego (quello di zona si trova a Pontassieve), ben il 70% delle comunicazioni di avvio al lavoro rilasciate dalle imprese del territorio è con contratti a termine.

	2008		2008
CPI	< 35 anni	CPI	<35 anni
Firenze	75%	Pontassieve	70%
Borgo San Lorenzo	70%	San Casciano	71%
Figline Valdarno	68%	Scandicci	73%
Sesto Fiorentino	73%	Totale Provincia (meno Empolese)	73%

*Incidenza % delle comunicazioni di avviamento al lavoro fixed-term sul totale nella classe di età 18-35 anni*



## La condizione abitativa

La condizione abitativa dei giovani è direttamente conseguente all'insieme delle problematiche viste in sintesi finora; dai dati anagrafici, si può osservare la situazione familiare. Che è, nella fascia di età 25-40 anni, di permanenza nella famiglia dei genitori nel 25-30% dei casi, variabile secondo i comuni. Poiché questa fascia copre sì l'universo giovanile, ma è anche molto ampia, si è provveduto a distinguere per quinquenni. Risulta in tal modo che dell'universo complessivo, di oltre 2mila giovani, il 40-42% sia nella fascia 25-29 anni, ma anche che il 35-38% abbia tra i 30 e i 35 anni e soprattutto, ben il 20% circa sia prossimo alla soglia dei 40 anni.

Anagrafi luglio 2009	Pontassieve	% su stessa fascia di età	Pelago	% su stessa fascia di età	Rufina	% su stessa fascia di età
25/40 anni in famiglia come figli	1.355	30,3	454	26,8	445	25,5
Di cui 25/29 anni in famiglia come figli	587	30,7	193	57,4	187	55,7
Di cui 30/35 anni in famiglia come figli	477	30,6	170	28,1	161	26,0
Di cui 36/40 anni in famiglia come figli	291	16,9	91	13,3	97	13,6

I differenziali dei prezzi delle abitazioni provocano, insieme ad altri fattori, spostamenti residenziali delle famiglie da/verso la Valdisieve ad altre zone limitrofe (e non solo – tuttavia in questa sede limitiamo l'analisi all'ambito provinciale). Tutti e tre i comuni della Valdisieve mostrano una tendenza ad “acquistare” popolazione, come effetto del saldo tra arrivi e partenze, da Firenze, prevalentemente delle generazioni più giovani.

Per il target giovanile appare importante comprendere meglio i diversi aspetti del problema, tra cui le possibilità reddituali; le condizioni alle quali l'individuo/la giovane coppia si risolverebbe ad una scelta abitativa autonoma; le aspettative di miglioramento (ad esempio transizione dall'affitto alla proprietà); l'orientamento/preferenza per una soluzione in affitto; la preferenza per particolari tipologie edilizie. Per questi ultimi ambiti di ricerca è stata effettuata un'indagine esplorativa ad un campione di 100 giovani residenti nei comuni di interesse, interessati a cambiare abitazione (indagine diretta telefonica con metodo CATI).

In estrema sintesi i risultati dell'indagine telefonica dicono che la condizione complessiva degli intervistati è quella di una “possibilità condizionata”. Condizionata dall'eventuale esistenza di facilitazioni, siano queste di tipo economico o di altro genere. Senza di queste, l'autonomia o il miglioramento della propria condizione appare difficile.

**Ragioni e aspettative della mobilità abitativa.** La maggioranza relativa degli intervistati vorrebbe cambiare per migliorare la propria condizione, per un alloggio più grande o di qualità superiore, ma incrociando i dati per la situazione alloggiativa al momento dell'intervista, questa risposta non è la più segnalata tra chi vive con i genitori, che piuttosto desiderano “ricercare un'abitazione ad un prezzo che però sia conveniente (ragioni economiche)”.

**Interesse per l'affitto/la proprietà.** Con % analoghe qualunque sia la condizione abitativa attuale, la casa ricercata non è in affitto, se non per una minoranza (12%). Tuttavia, chiesto agli intervistati che si sono pronunciati per l'affitto, se fossero interessati alla soluzione dell' “affitto a riscatto”, si riscontra un grandissimo interesse. Lo dice esplicitamente il 42% e si mostra possibilista il 50%.

**Preferenze per la zona.** La zona preferita è in assoluto quella dove già si abita; si esprime così il 66% degli intervistati. Un certo consenso va anche alla localizzazione a Firenze (16%).

**Tipologia preferita.** Il quadrilocale è la tipologia preferita, ma questa non è in assoluto la prima risposta per chi non ha ancora una casa in proprietà, che si orienta piuttosto sul trilocale.

**Condizioni dell'acquisto e dell'affitto.** Le possibilità economiche per l'acquisto (comprendendo l'eventuale attivazione di un mutuo) sono per il 13% inferiori ai 120mila euro, per il 22% tra 120 e 175mila euro, per il 35% tra 175 e 200mila, per il 29% oltre. Inoltre, a quegli intervistati, invero una minoranza, che hanno affermato di orientarsi verso la locazione anziché la proprietà, è stato chiesto quanti soldi sono disposti a versare per l'affitto mensile. Un dato significativo è che il 42% afferma di voler spendere meno di 600 Euro, cifra che in realtà non è sempre praticabile nel mercato attuale. Un altro 42% si esprime per un mensile tra i 600 e gli 800 Euro. Oltre, è disponibile solo il 16%.

**Modelli abitativi alternativi.** Per suggerire soluzioni alternative alla dicotomia affitto-proprietà, e anche alla strettoia che attualmente blocca l'accesso alla casa per molte persone e famiglie, è stato anche suggerita una serie di possibilità diverse, di vario tipo, di cui gli intervistati dovevano mostrare l'eventuale conoscenza. Il 38% dice di avere notizia dell' “affitto a riscatto”, il 25% dell'autocostruzione, solo il 9% il “co-housing”. E' evidente che la grande maggioranza del campione non conosce questi servizi, che quindi - se proposte - dovrebbero essere ben comunicate

	%
50.000 – 95.000	4
95.001 -120.000	9
120.001- 150.000	7
150.001- 175.000	15
175.001 – 250.000	35
Oltre 250.000	29
Altro	0
Totale	100

Quanto sarebbe disposto a spendere per l'acquisto di una casa?

	%
Monolocale	6
Bilocale (soggiorno +1 camera)	14
Trilocale (soggiorno+2 camere)	38
Quadrilocale o più	41
Altro	1
Totale	100

Quante stanze dovrebbe avere la casa?

	% di risposte "Sì, lo conosco"
Affitto a riscatto	38
Autocostruzione	26
Cohousing	9
Totale	100

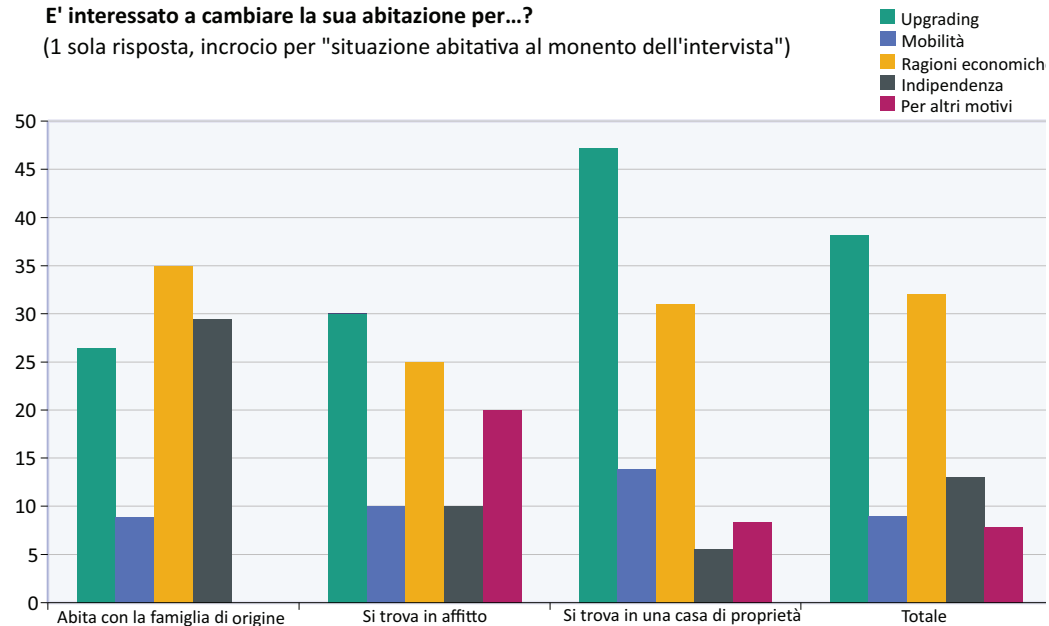
Conosce questi tipi di servizi e opportunità abitative alternative?

	%
Meno di 600	42
Fra 601 e 800	42
801 - 1.000	8
1.001 - 1.200	8
oltre 1.200	00
Totale	100
Missing	

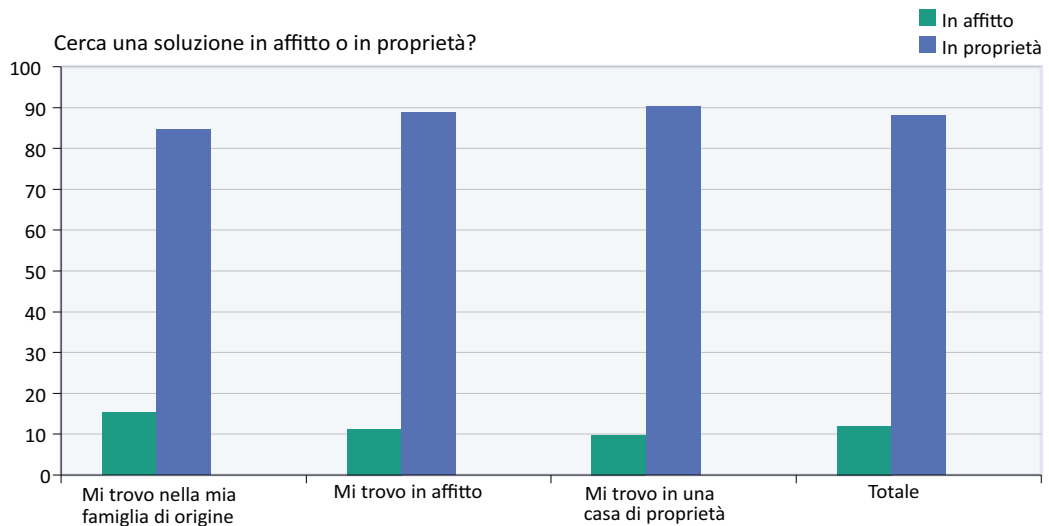
Quale è l'importo che sarebbe disposto a spendere per l'affitto di una casa?

### E' interessato a cambiare la sua abitazione per...?

(1 sola risposta, incrocio per "situazione abitativa al momento dell'intervista")



### Cerca una soluzione in affitto o in proprietà?



La partecipazione al lavoro presenta un'evoluzione positiva nel tempo, ma – a causa principalmente di un deficit di attività lavorativa tra le immigrate – è inferiore a quello totale: rispettivamente, il 41% e il 54%. Ciò nonostante, il tasso di occupazione è più elevato tra i migranti che tra gli autoctoni (60% contro il 51% degli italiani), mentre la fragilità occupazionale è indicata dal tasso di disoccupazione, che nel caso degli immigrati, è quasi il doppio, 8% contro il 4,5%, ancora per le problematiche in cui incorre la parte femminile, a cui si aggiungono nell'ultimo anno anche crescenti difficoltà per gli uomini a seguito della crisi economica.

La situazione è dunque quella di una certa criticità nel trovare lavoro, ma è anche quella di una cattiva occupazione: gli impieghi svolti dai migranti sono spesso dequalificati, discontinui, mal retribuiti. La condizione lavorativa mette gli immigrati in uno stato di costante rischio: di perdita del lavoro, di perdita del permesso di soggiorno, di cattiva occupazione. Ma contrariamente al senso comune, e nonostante il rischio sia come detto una costante strutturale delle traiettorie lavorative, la popolazione straniera non è, in assoluto, una popolazione povera. E con una maggiore anzianità di residenza in Italia, una parte almeno di questo gruppo è riuscito a migliorare molto la propria condizione, fino a crescere numericamente tra gli acquirenti di alloggi. Esiste perciò una domanda potenziale, più ampia di quella già espressa, che come per i giovani necessita di facilitazioni per rendersi manifesta, e per concretizzarsi.

2008 - Fdl totale (oltre 15 anni)	Totale	Stranieri da paesi a forte pressione migratoria (Pfp)	Tendenziale nel tempo
Tasso di occupazione	51,2%	59,7%	Andamento stabile
Tasso di disoccupazione	4,5%	8,0%	Andamento negativo

Sistema locale del lavoro di Firenze: tasso di attività, occupazione e disoccupazione totale e degli immigrati. Stime su metodo C.S. (Unione Europea).

Vediamo anche, la distribuzione della popolazione straniera secondo il numero di conviventi, sapendo che i residenti nella classe di età 25-40, cioè quelli che più hanno l'aspettativa di una mobilità abitativa, sono circa 1000 e costituiscono il 13% del totale dei residenti nella stessa classe di età (il 15% a Pontassieve). Si tratta di un bacino di utenza potenziale per il mercato immobiliare o, da un altro punto di vista, di un gruppo che esprime una domanda, per quanto latente.

Gli stranieri risultano sovrarappresentati nelle famiglie di 1 solo componente (47% contro 31%) ma anche tra le famiglie numerose (25% contro il 19% delle famiglie italiane) a Pontassieve, e negli altri due comuni la situazione è analoga. Questo dato riflette la realtà dell'immigrazione, tra percorsi di "solitari" (che faranno poi il ricongiungimento, o comunque formeranno una nuova famiglia) e maggiore propensione alla natalità delle famiglie già esistenti.

E' chiara da un lato la condizione di sofferenza abitativa, e dall'altro il potenziale di richiesta di case che ne deriva, a patto che vi siano delle facilitazioni, senza le quali la loro condizione di disagio è destinata a permanere.

L'indagine empirica sugli immigrati

Allo scopo di approfondire meglio le condizioni e le aspettative abitative di una popolazione di cui si sa meno, abbiamo svolto un'indagine su un campione di 70 immigrati.

**Il campione.** La maggioranza del campione è composta da donne (leggera prevalenza). Le nazionalità sono diverse: Albania (prevalente, quasi il 40% del totale), Marocco, Perù, Romania e Ucraina (numerose), quindi 1-2 persone di Sri Lanka, Nigeria, Bulgaria, Camerun tra le altre.

**Condizione abitativa.** Il 69% del campione alloggia in una casa in affitto di cui è intestatario l'intervistato o il coniuge, ma molte sono anche le convivenze (29%), sia con parenti non di primo grado, sia con italiani, a dimostrazione della diffusione del lavoro domestico o di cura. Residuale il possesso di un'abitazione in proprietà (4%).

**Soddisfazione per l'attuale condizione abitativa.** Chiesto un giudizio sulla "soddisfazione", la maggioranza si dice "poco" (47%) e "per nulla" (una minoranza: 7%) soddisfatta. I "molto", d'altro canto, sono solo il 4%, mentre gli "abbastanza" soddisfatti il 41%. Si noti che anche chi trova abbastanza adeguata la propria condizione abitativa, comunque segnala un qualche motivo di insoddisfazione (vedi quesito seguente). Quanto alle ragioni di insoddisfazione (era possibile dare più di una risposta), il costo è in assoluto la risposta più frequente, indicata da ben il 60% del campione, seguita dalla superficie insufficiente (53%). Oltre il 50% degli intervistati, quindi, ha problematiche di onerosità dell'affitto (o del mutuo) e soffre di una condizione di sovraffollamento. La casa in cui si abita è inoltre giudicata "inadeguata" dal 29%. Molto meno segnalata l'insoddisfazione per il contratto di locazione: solo il 10,5%. Infine, praticamente quasi tutti coloro che sono ospiti o risultano in convivenza con il datore di lavoro (occupati in lavori domestici) affermano di avere una "mancanza di autonomia" (19%).



**Costo dell'alloggio.** La media del canone corrisposto (e in una minoranza di casi, del mutuo) è di circa 650 Euro. La gran parte paga dai 500 agli 800 Euro (55%), ma non pochi pagano una cifra inferiore (21%). Nessuno paga oltre 900 Euro, e nella fascia oltre gli 800 Euro è presente solo il 4% del campione. L'estremo inferiore è invece di 300 Euro (per coabitazione con altre persone straniere non parenti). Le persone impegnate nel lavoro domestico o di cura segnalano di non pagare niente (19%). Come si vede, si tratta di circa un quinto del campione; è però importante segnalare, a questo proposito, che il 90% di queste (che sono, come è noto, in larghissima parte donne), desidera reperire una soluzione autonoma, ma in questo senso il loro orientamento è nettamente spostato verso l'affitto.

**Interesse per l'acquisto/affitto di un nuovo alloggio.** Fatta eccezione per il gruppo di cui sopra (collaboratrici), la distribuzione delle preferenze tra affitto e proprietà è relativamente equilibrata, ma come vedremo va interpretata oltre le percentuali. Intanto, tutti gli interessati, salvo chi dispone di una casa in proprietà, sono interessati a variare la propria condizione. Il 64% degli intervistati è interessato all'affitto, il 55% ad un eventuale acquisto – dunque una percentuale elevata, che però come vedremo ha possibilità economiche non altrettanto elevate. Tra i primi, i due terzi valuterebbero anche l'acquisto, purchè a prezzo favorevole. Il 20%, infine, segnala entrambe le opzioni.

Le considerazioni che si possono fare sono due. La prima, fa riferimento a una marcata polarizzazione all'interno dell'universo straniero, tra chi ha in effetti le risorse (e il desiderio) di pensare a una casa di proprietà, e quanti semplicemente non possono permetterselo e, in una minoranza di casi, non ne hanno la necessità perché il progetto migratorio non contempla la stabilizzazione in Italia. La seconda considerazione è legata all'affitto come "second best": spesso l'interesse per la locazione è segnalata in alternativa all'acquisto, ma in tal caso si adotta una strategia di contenimento dei costi. La disponibilità delle risorse per l'affitto, tra chi ha risposto a entrambe le opzioni, in proporzione sono molto inferiori a quelle che si mobiliterebbe per una compravendita.

**Preferenze per il luogo.** Dalle risposte emerge una netta auto-centratura delle preferenze; la stragrande maggioranza ha cercato (o cercherebbe) nel comune di residenza, o comunque in altri comuni della stessa zona. Cinque intervistati affermano invece di preferire Firenze.

**Preferenze per il numero di vani.** Le indicazioni dal questionario sono le seguenti: oltre la metà (53%) ambisce ad un trilocale, il 21% a un quadrilocale, il 20% a un bilocale (sia in affitto che in proprietà) e infine il 6% a un monolocale (in affitto). Si noti anche che per i giovani italiani la preferenza per il quadrilocale appare più frequente che per gli immigrati.

**Disponibilità economica per l'acquisto.** La classe di disponibilità monetaria per un eventuale acquisto, che viene maggiormente segnalata, è quella tra 95mila e 120mila (59% del campione). Circa il 15% risponde che spenderebbe tra 120mila e 150mila, il 13% tra 150mila e 175mila Euro, e per l'8% anche oltre, fino a 250mila Euro. Sotto i 95mila si colloca invece il 5% degli intervistati. La quota di chi potrebbe disporre di una dotazione "media" (120-175mila) è dunque minoritaria ma rappresenta comunque il 28% del campione: in valori assoluti, potrebbe ammontare a diverse centinaia di possibili acquirenti. Nella maggioranza (relativa) dei casi, invece, la disponibilità è più contenuta. Rispetto alle interviste dei giovani italiani, la differenza è comunque abbastanza ampia, e riflette la mancanza di aiuti dalla famiglia di origine tra gli immigrati.

Fondazione Michelucci onlus  
Via Beato Angelico 15 - 50014 Fiesole (Fi)  
[www.michelucci.it](http://www.michelucci.it)

## LA CASA GIUSTA

Gruppo di ricerca

**Michele Beudò**

**Massimo Colombo**

**Nicola Solimano**

L'indagine telefonica su un campione di giovani è stata realizzata da  
**EUREMA società cooperativa Firenze**

Le interviste ad un campione di stranieri residenti sono state realizzate da  
**Roberto Menichetti**

Progetto grafico  
**Aurora Brogini**