

IL SISTEMA ABITATIVO 2006 IN PIEMONTE

*Rapporto informativo per
l'Osservatorio Edilizia
della Regione*



1. Contesto socio- demografico

2. Patrimonio e mercato
 3. Produzione edilizia
 4. Scenari della domanda abitativa
 5. Focus: Lione e Glasgow
- Allegato statistico

SPECIALE PROVINCIA DI TORINO

6. La condizione abitativa, l'indagine
7. Il circuito economico dell'Erp
8. Note per lo sviluppo dell'edilizia sociale

INDICE

1. ABITAZIONI E CONTESTO SOCIO - DEMOGRAFICO	1-3
1.1. Tante nuove case, ma riemerge la questione degli alloggi	1-3
<i>Servono circa 15.800 alloggi</i>	1-3
<i>Aumenta il ritmo di crescita delle famiglie</i>	1-4
<i>Il numero di famiglie cresce più dello stock abitativo</i>	1-5
1.2. Le cause della sorprendente crescita del numero di famiglie	1-7
1.3. E' arrivata l'onda del baby boom sul mercato immobiliare	1-9
<i>Il reflusso nello scenario previsionale</i>	1-10
1.4. Regolarizzazione degli stranieri e revisione dei registri anagrafici	1-11
<i>Regolarizzazione e ricongiungimenti: la forte crescita dei permessi di soggiorno</i>	1-12
<i>Verso il radicamento e l'inserimento permanente degli stranieri</i>	1-14
<i>Nuove tendenze: verso l'acquisto della casa</i>	1-18

1. ABITAZIONI E CONTESTO SOCIO-DEMOGRAFICO

1.1. Tante nuove case ma riemerge la questione degli alloggi

Lo stock residenziale al 2005 è stimabile circa 2.254.460 abitazioni, mentre le famiglie residenti sono 1.873.280; in altre parole in Piemonte sono circa 381.180 le abitazioni in più rispetto al numero di famiglie, il 20,3%.

Stock abitativo e famiglie residenti al 2005

ABITAZIONI	2.254.457
FAMIGLIE	1.873.278
Differenziale (Abitazioni – Famiglie)	381.179
Incidenza percentuale (Differenziale / Famiglie)	+ 20,3%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

Le cifre sembrano caratterizzare una situazione da mercato maturo, ben lontana dall'esperienza degli anni '60 e '70. Nel corso degli anni '80 il problema della casa è gradualmente scomparso dall'agenda politica e dal dibattito culturale, riemergendo in tutta la sua gravità a partire dalla seconda metà degli anni '90.

□ **Servono circa 15.800 alloggi**

Fino al 1991 la componente di abitazioni non occupate da residenti, ma utilizzate per vacanza, studio o lavoro e, quindi, non disponibili sul mercato è andata progressivamente crescendo. Per arrivare al 2005, in cui su uno stock complessivo di oltre 2,2 milioni d'abitazioni, la quota di seconde case è valutabile in 397.000 unità, pari a circa il 17,6% del totale.

Questo vuol dire che il numero di famiglie è superiore al numero di abitazioni occupate. **Il fabbisogno teorico così calcolato è pari a 15.821 abitazioni**, con una significativa crescita rispetto al 2001.

In prima approssimazione questa cifra rappresenta la dimensione del fabbisogno abitativo teorico al 2005, calcolato come deficit tra abitazioni occupate e famiglie, senza considerare, quindi, la domanda generata dal disagio abitativo.

All'origine del fenomeno è la sorprendente crescita delle famiglie che alimenta la domanda primaria.

Il fabbisogno abitativo teorico

	Abitazioni occupate	Differenza abit. occup./ Fam.
1971	1.480.102	-33.679
1981	1.618.163	-43.383
1991	1.696.506	-16.588
2001	1.790.022	-8.944
2005	1.857.457	-15.821

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat; per il 2005: stime Cresme

□ **Aumenta il ritmo di crescita delle famiglie**

A partire dalla seconda metà degli anni '90 la dinamica delle nuove famiglie ha segnato una forte accelerazione. Se tra il 1971 ed il 1981 mediamente si formavano circa 14.780 famiglie all'anno, nel decennio degli anni '80 la crescita si riduceva a poco più di 5.160.

Nel corso degli anni '90, invece, il ritmo di crescita rimbalza a poco meno di 8.590 nuove famiglie, per giungere **nella prima metà del 2000** ad un valore stimabile in **18.580 unità all'anno**.

Le nuove famiglie

	Numero di famiglie	Variazione	Variazione media annua
1971	1.513.781		
1981	1.661.546	147.765	14.777
1991	1.713.094	51.548	5.155
2001	1.798.966	85.872	8.587
2005	1.873.278	74.312	18.578

Fonte: CRESME su dati ISTAT; per il 2005, stima CRESME

Se si considera l'ultimo dato pubblicato dall'Istat l'incremento delle famiglie risulta ancora più consistente. Al 31.12.2004, infatti, le famiglie sarebbero 1.906.843, quasi 107.877 in più rispetto al 2001, pari ad una crescita media annua di 35.960 unità: come vedremo oltre quest'ultimo dato appare viziato dai meccanismi di computo delle regolarizzazioni.

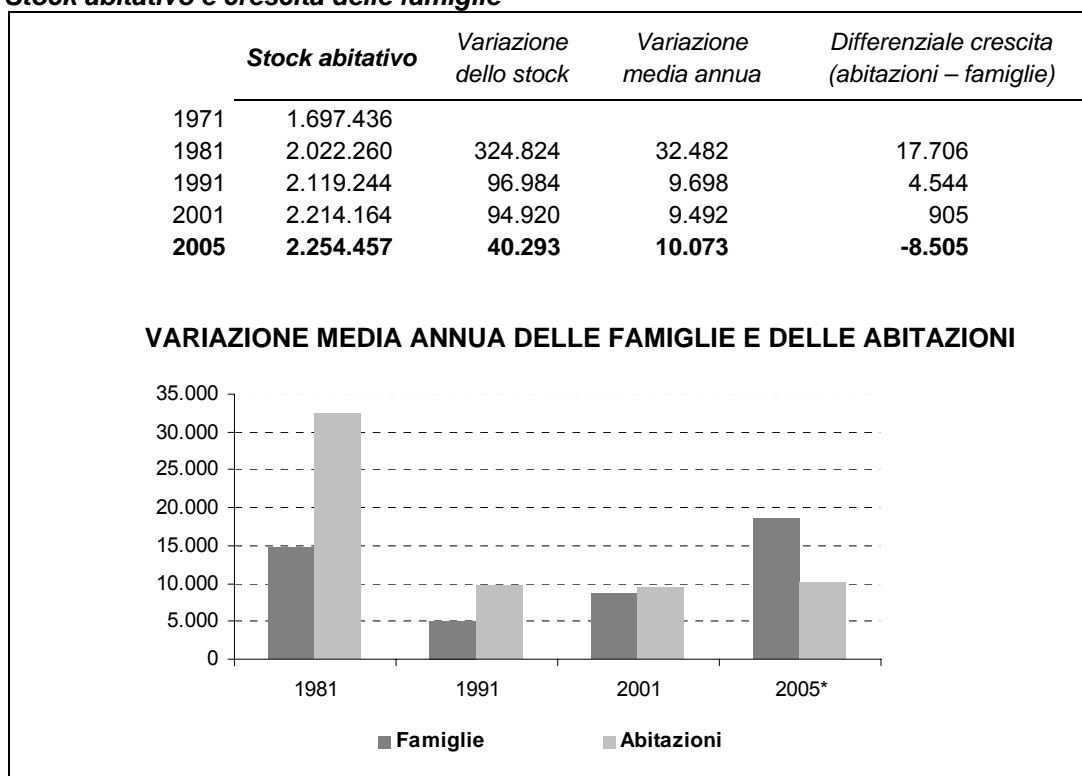
□ **Il numero di famiglie cresce più dello stock abitativo**

Negli anni '70 e '80 la crescita dello stock abitativo era pari a quasi il doppio della crescita delle famiglie.

Tra il 1971 ed il 1981 il numero di abitazioni complessive (occupate e non occupate) cresceva di oltre 32.480 unità all'anno, contro una crescita di 14.780 nuove famiglie all'anno.

Nel decennio degli anni '80, mentre il ritmo di crescita del patrimonio abitativo si riduceva a 9.700 abitazioni all'anno, la crescita delle famiglie segnava una forte frenata, con poco meno di 5.160 nuove famiglie. In quegli anni, dopo aver recuperato il deficit abitativo ereditato dai decenni precedenti, si avvia un secondo motore della crescita dello stock abitativo, il mercato delle seconde case.

Stock abitativo e crescita delle famiglie



Fonte: CRESME su dati ISTAT

Negli anni '90, la crescita del patrimonio residenziale segna una brusca frenata, solo 9.490 abitazioni all'anno, ma la dinamica delle nuove famiglie si inverte, segnando una crescita di 8.590 unità all'anno.

Nella prima metà del 2000, la crescita delle famiglie supera la crescita dello stock abitativo, 10.070 abitazioni contro 18.580 famiglie (35.960 se si considera il dato Istat).

1.2. Le cause della sorprendente crescita del numero di famiglie

Analizzando le circostanze che negli ultimi anni hanno influito sulle statistiche demografiche e in particolare sulla dinamica delle famiglie, è possibile individuare sei fattori scatenanti, raggruppabili in due ambiti problematici con diversa connotazione. Nel primo ambito problematico si possono raggruppare i fattori che hanno determinato un **incremento virtuale**, mentre il secondo ambito comprende fattori che hanno determinato un **incremento reale**.

I FATTORI DI CRESCITA VIRTUALE:

- **La revisione dei registri anagrafici comunali** – Con la pubblicazione dei risultati della rilevazione censuaria e la fissazione della popolazione legale, le anagrafi comunali hanno avviato una fase di revisione dei registri. Nella pratica, il dato censuario nazionale tagliava 960 mila abitanti, mentre tra 2002 e 2004 le operazioni di verifica hanno determinato un saldo netto di 430 mila unità.
- **La regolarizzazione delle presenze straniere** – La sanatoria delle presenze straniere irregolari ha fatto emergere una componente di popolazione già presente nel nostro Paese anche se sconosciuta alle statistiche ufficiali. Le cifre sono rilevanti se si considera che le domande presentate ammontano a circa 700 mila.
- **La asincronia tra iscrizioni e cancellazioni** – In un periodo di forte mobilità si accentua l'errore derivante dalla non perfetta corrispondenza cronologica tra iscrizione e cancellazione anagrafica nei trasferimenti di residenza.

I FATTORI DI CRESCITA REALE:

- **Gli effetti del baby boom degli anni '60** – Le generazioni nate negli anni '60, a partire dalla seconda metà degli anni '90 giungono all'età (avanzata ma caratteristica della società italiana) della formazione di una nuova famiglia;
- **L'immigrazione straniera** – Il nuovo assetto politico ed economico del pianeta aumenta la pressione migratoria sulle frontiere italiane ed i provvedimenti di sanatoria delle presenze irregolari fanno emergere la vera entità del fenomeno, producendo una forte accelerazione dei ricongiungimenti familiari.

- **La riduzione della dimensione dei nuclei familiari** – Le trasformazioni socio-culturali della popolazione italiana e il diffondersi di uno stile di vita comune a tutte le civiltà industrializzate hanno determinato la progressiva riduzione della dimensione dei nuclei familiari. L'aumento di separazioni e divorzi, ma anche dei giovani single, ha determinato un effetto moltiplicatore sulla domanda abitativa.

Secondo le statistiche annuali sul movimento demografico dell'Istat al 31.12.2004 le famiglie residenti in Piemonte sono 1.906.843. Erano 1.798.966 al Censimento del 2001, significa che in soli tre anni si sono formate quasi 107.880 famiglie, circa 36 mila all'anno. Veramente tante, se si considera che mediamente si formavano 8,6 mila nuove famiglie nel decennio precedente e 5,2 mila negli anni '80.

Il fenomeno è stato prodotto, come dettagliatamente spiegato poc'anzi, da fattori di crescita reale e fittizia.

Gran parte degli stranieri, ma anche delle persone sfuggite alle rilevazioni censuarie, proprio perché difficilmente individuabili, con buona probabilità costituiscono una famiglia unicomponente.

Dovendo affrontare il dimensionamento della domanda abitativa, è importante rilevare che è assai improbabile che la famiglia così definita **possa realmente identificarsi con l'unità minima della domanda**. Almeno in una prima fase d'inserimento nella realtà lavorativa, soprattutto tra gli stranieri, saranno molto frequenti casi di coabitazione.

In virtù di queste considerazioni è stata elaborata una stima regionale del numero di famiglie, intese secondo la definizione d'unità minima della domanda abitativa.

1.3. E' arrivata l'onda del baby boom sul mercato immobiliare

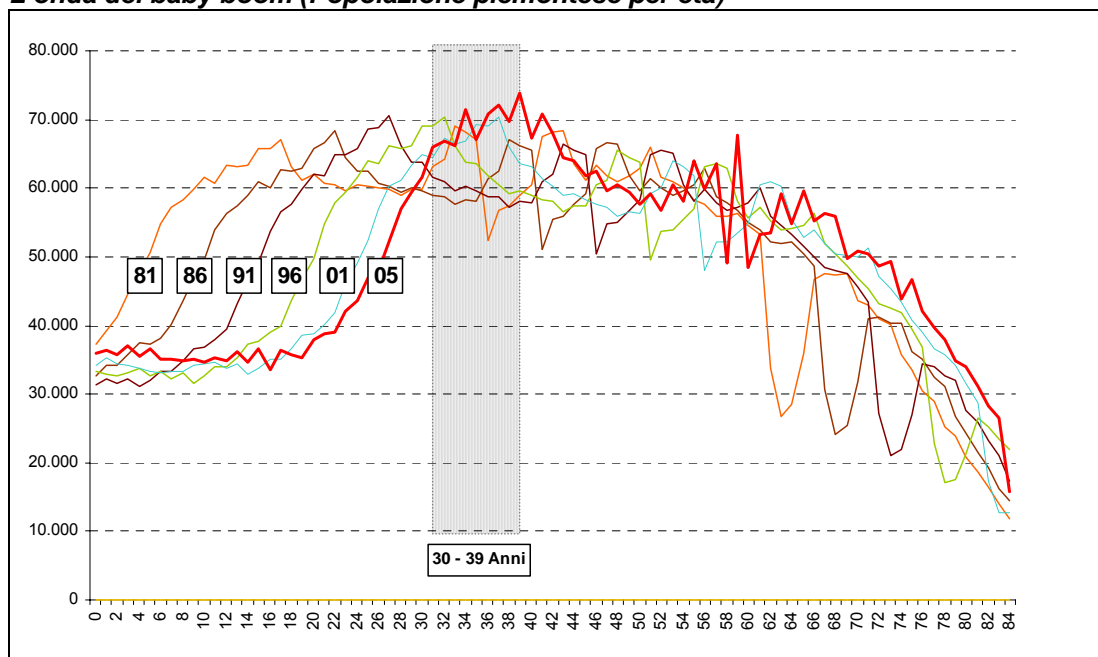
Oggi i giovani guadagnano molto tardi l'autonomia dalla famiglia d'origine. Da una parte l'inserimento nella vita lavorativa rende necessario prolungare gli studi, dall'altra l'autonomia economica è sempre maggiormente ostacolata.

Le trasformazioni socio-culturali si evidenziano, in tutto l'ambito nazionale, anche in un progressivo aumento dell'età media della donna al parto, che dai 27,5 anni del 1980 passa ai 30,6 del 2002.

La fuoriuscita dalle famiglie d'origine, quindi, oggi si concentra nella fascia d'età compresa tra i 30 e i 39 anni ed è proprio questo fattore che, in un contesto caratterizzato da una particolare distribuzione per età della popolazione, ha determinato una forte accelerazione nella formazione di nuove famiglie.

La distribuzione per età della popolazione italiana, infatti, è caratterizzata da una forte consistenza delle generazioni nate nel corso del *Baby Boom* degli anni '60, le stesse che, a partire dalla seconda metà degli anni '90, raggiungono l'età dell'autonomia economica e della fuoriuscita dalle famiglie di origine.

L'onda del baby boom (Popolazione piemontese per età)



Fonte: CRESME su dati ISTAT

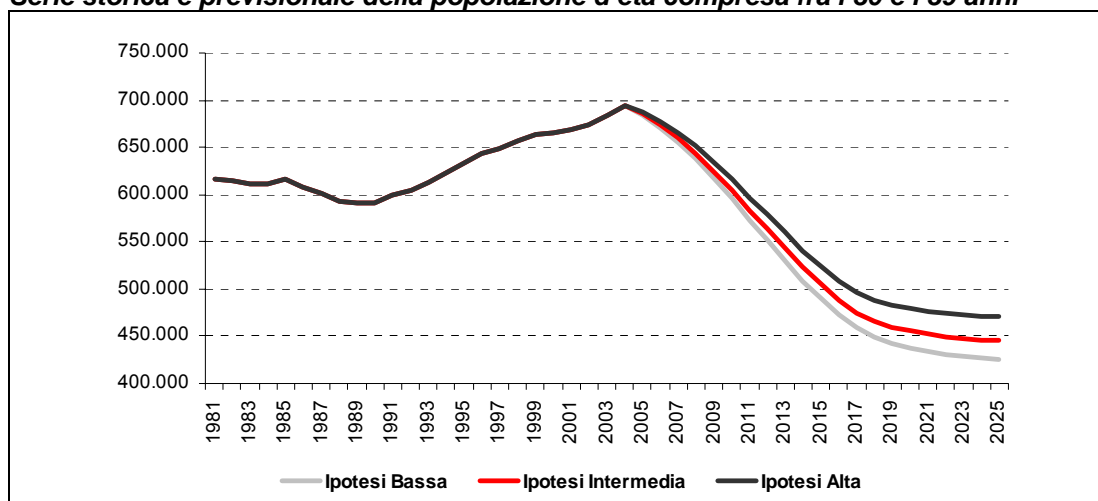
In questi anni si è determinata una vera e propria onda di trentenni, onda che tocca il suo punto di massimo nel 2004 per cominciare a rifluire nel periodo successivo.

□ **Il reflusso nello scenario previsionale**

Nel 1981 in Piemonte risiedevano 616.980 trentenni, diventano 656.460 nel 1998, per poi salire ancora a 693.950 nel 2004.

Dopo il 2004 il numero di trentenni ha cominciato a ridursi in maniera decisa: saranno 655.700 nel 2007, 573.190 nel 2011, 472.630 nel 2016 e 425.600 nel 2025.

Serie storica e previsionale della popolazione d'età compresa fra i 30 e i 39 anni



Fonte: CRESME su dati ISTAT

Gli effetti dell'onda sul mercato immobiliare sono particolarmente rilevanti: questa fascia di popolazione è quella che esprime ormai la maggiore propensione alla creazione di nuove famiglie e alla ricerca di una casa.

Il boom delle nascite, frutto di una forte crescita economico di quegli anni, ha propagato nel tempo i suoi effetti e, come un'onda di piena, ha attraversato prima tutti i livelli d'istruzione (tutti ricordano i doppi turni nelle scuole), gonfiato, anno dopo anno, le diverse classi d'età, provocando emergenze in tutti i servizi correlati. L'onda del Baby Boom ha attraversato il sistema scolastico, e, certo sarà un problema quando arriverà in età pensionistica.

Ma, prima di infrangersi sul sistema previdenziale, giunta l'età della fuoriuscita dalle famiglie d'origine, ha impattato sul mercato immobiliare, contribuendo ad alimentare una crescita sostenuta della domanda primaria autoctona d'abitazioni che, negli anni '80, si considerava ormai superata.

1.4. Regolarizzazione degli stranieri e revisione dei registri anagrafici

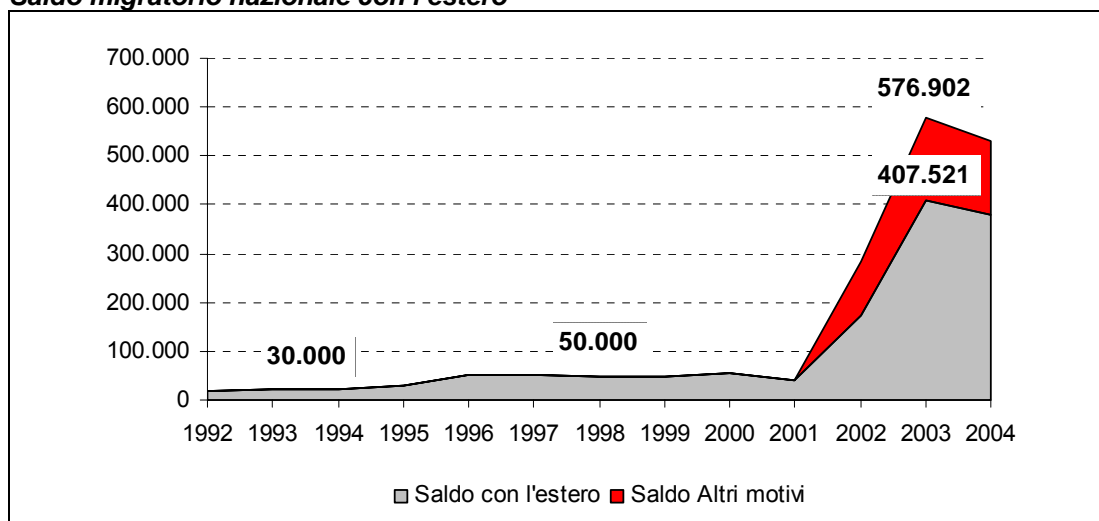
Una parte non trascurabile del forte incremento di popolazione e famiglie avvenuto tra il 2001 ed il 2005, che ha interessato tutto il territorio nazionale, scaturisce dall'effetto combinato di due circostanze eccezionali:

- ❑ la sanatoria dell'immigrazione (2002);
- ❑ la revisione dei registri anagrafici successiva alle rilevazioni censuarie.

Regolarizzando la loro presenza numerosi stranieri si sono iscritti alle anagrafi comunali determinando un forte incremento del saldo migratorio con l'estero. Sull'intero territorio nazionale, alle circa 700.000 domande di regolarizzazione pervenute, fa da riscontro un saldo con l'estero che nel 2002 supera le 400.000 unità.

Per altro verso tra 2002 e 2004 le operazioni di verifica dei registri anagrafici comunali effettuata in seguito alle rilevazioni censuarie ha determinato il reinserimento di oltre 430.000 abitanti.

Saldo migratorio nazionale con l'estero



Fonte: CRESME su dati ISTAT (per altri motivi si intendono generalmente operazioni di carattere statistico-amministrativo)

Si può ritenere che in larga parte non si tratti di una reale crescita della popolazione presente, quanto di una massiccia emersione di presenze fino ad ora sconosciute alle statistiche ufficiali.

□ **Regolarizzazione e ricongiungimenti: la forte crescita dei permessi di soggiorno**

Gli effetti della sanatoria dell'immigrazione irregolare presente in Italia si misurano anche sulla dinamica dei permessi di soggiorno.

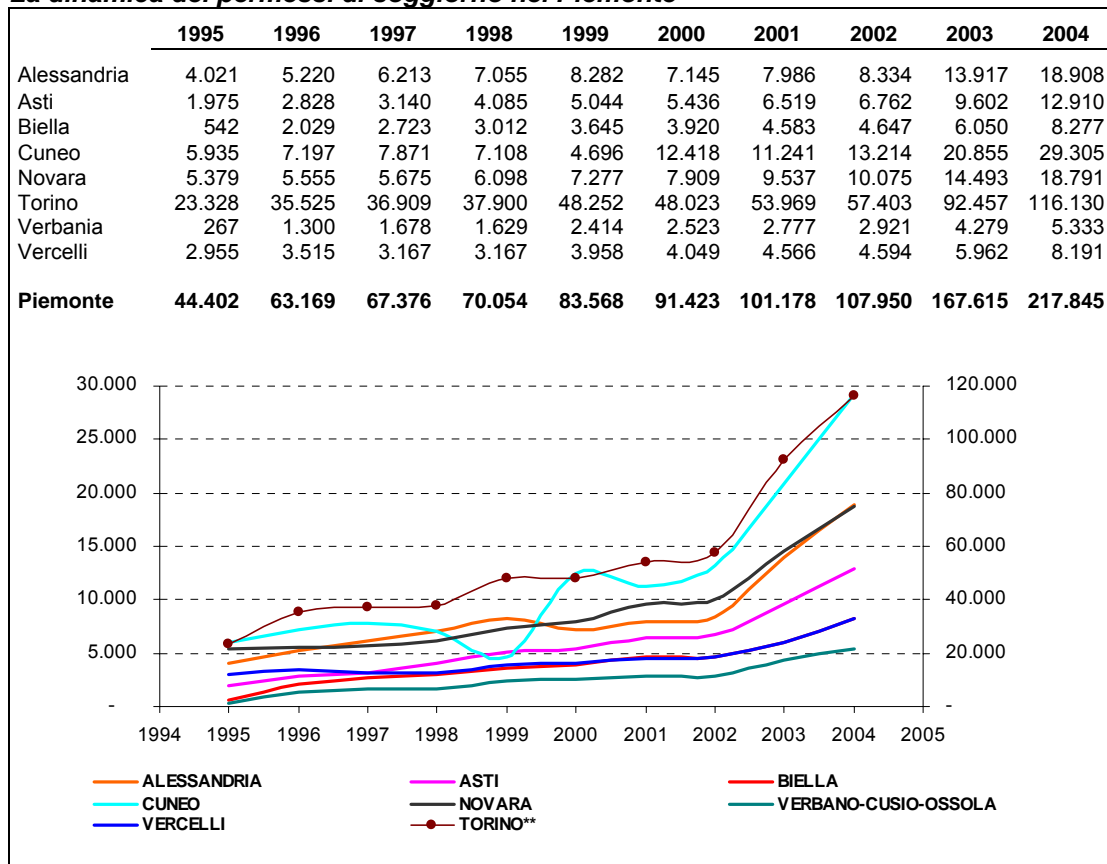
La crescita delle presenze regolari e l'effetto moltiplicatore generato dall'acquisizione del diritto al ricongiungimento familiare, produce una rilevante crescita dei permessi di soggiorno. Basti pensare che il 19,5% dei 217.846 soggiornanti in regione, nel 2004, secondo la stima Caritas, sono minori.

Popolazione straniera residente nelle regioni italiane al 2004

Regione	Popolazione residente totale	Popolazione straniera regolare	Incidenza (%)
Lazio	5.269.972	389.920	7,4
Lombardia	9.393.092	652.563	6,9
Emilia Romagna	4.151.369	284.459	6,9
Umbria	858.938	56.385	6,6
Friuli Venezia Giulia	1.204.718	76.409	6,3
Toscana	3.598.269	222.829	6,2
Veneto	4.699.950	286.777	6,0
Trentino Alto Adige	974.613	56.228	5,8
Marche	1.518.780	86.240	5,7
Piemonte	4.330.172	217.846	5,0
Liguria	1.592.309	72.521	4,6
Valle d'Aosta	122.868	4.882	4,0
Abruzzo	1.299.272	42.256	3,3
Campania	5.788.986	128.049	2,2
Calabria	2.009.268	39.888	2,0
Sicilia	5.013.081	83.749	1,7
Molise	321.953	4.452	1,4
Puglia	4.068.167	55.413	1,4
Basilicata	596.475	7.106	1,2
Sardegna	1.650.052	18.368	1,1

Fonte: Elaborazione Cresme su dati Dossier Caritas 2005

La dinamica dei permessi di soggiorno nel Piemonte



Fonte: elaborazioni Cresme su dati del "Dossier Statistico 2005" - Caritas/Migrantes;

(*) Dati al 31 Dicembre; (**) Per la rappresentazione grafica dei dati del capoluogo di Regione, si utilizza la scala graduata di destra.

Da una media di 44.400 permessi di soggiorno della seconda metà dei primi anni '90, si passa a più di 91.400 nel 2000, per arrivare alla fine del 2002 alla soglia dei 108 mila. Secondo la Caritas nell'arco di due anni la popolazione straniera ha superato le 200mila presenze (217.850).

A questo ultimo dato va aggiunto il numero minimo di irregolari presenti in regione, che viene da noi stimato sulla base del flusso di ingresso dei clandestini e il numero di stranieri respinti o allontanati dal nostro territorio nazionale, in 20.000 presenze.

Per avere un'idea della presenza straniera regolare nella regione piemontese, basti pensare che il numero di soggiornanti stranieri rappresenta il 23,0% degli immigrati che soggiornano nel Nord-Ovest e il 7,8% di quelli presenti in Italia.

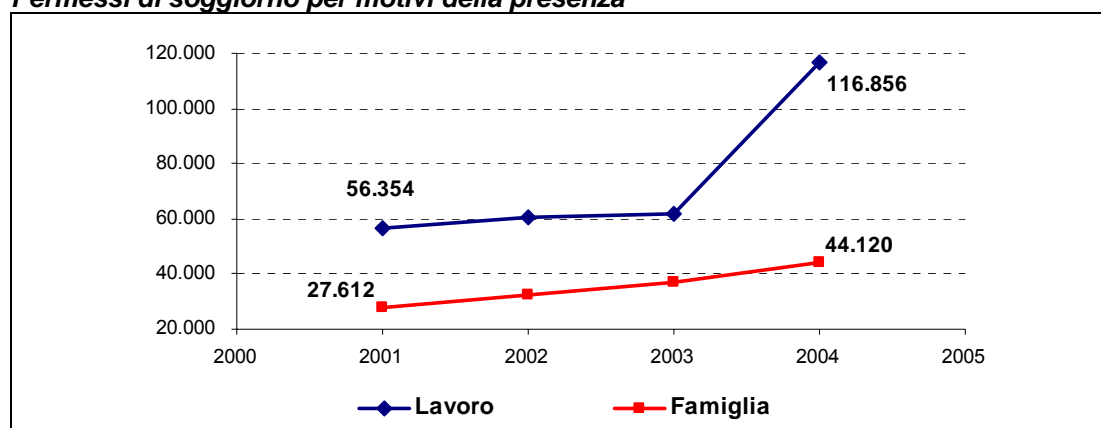
La presenza straniera, infatti, rappresenta da alcuni anni un dato importante, collocando il Piemonte tra le regioni italiane con i più alti valori assoluti e percentuali d'immigrati. Il capoluogo conferma il proprio ruolo d'attrazione in Regione, ma rispetto al 2003 ha conosciuto un leggero decremento sulla dinamica di crescita a favore di altre province.

Nel frattempo la componente straniera si consolida e s'integra nel tessuto socio-economico straniero, divenendo una parte strutturale di grande importanza, che incide sulla popolazione residente con una percentuale del 5,0%.

□ **Verso il radicamento e l'inserimento permanente degli stranieri**

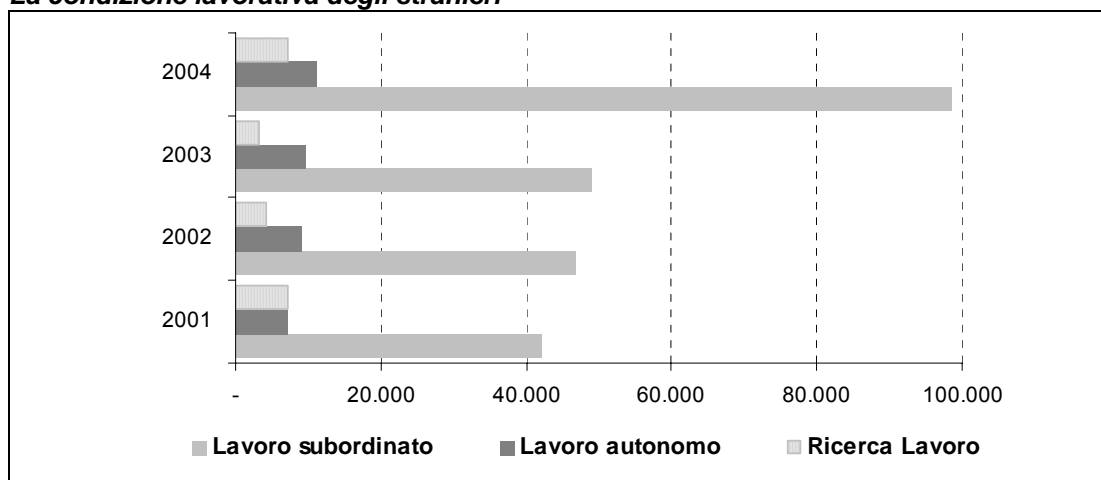
Più dei due terzi degli immigrati (68,1%) giungono in Piemonte per motivi di lavoro, circa un quarto (25,7%) per motivi di famiglia. I due motivi rappresentano così circa il 94,0% delle presenze, e dimostrano la decisiva tendenza all'inserimento stabile.

Permessi di soggiorno per motivi della presenza



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT (dati al 1 Gennaio);

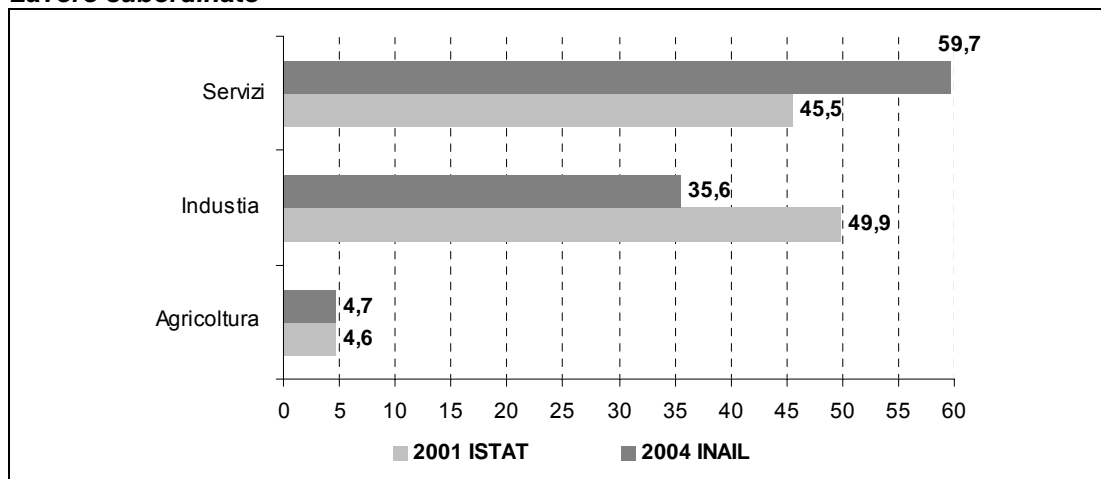
La condizione lavorativa degli stranieri



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT (dati al 1 Gennaio);

Secondo i dati Istat, la crescita dei rilasci di soggiorno per motivi lavorativi è cresciuta di quasi l'89,0%, tra il 1 Gennaio 2003 e lo stesso periodo del 2004; di cui la percentuale di crescita superiore spetta al lavoro subordinato.

Lavoro subordinato



Fonte: elaborazioni Cresme su dati del "Dossier Statistico 2005" - Caritas/Migrantes

La dinamica dei permessi di soggiorno, infatti, per motivi lavorativi parla chiaro:

- All'inizio del 2004 la quota d'occupazione subordinata giunge ad oltre 98.500 unità contro le 42.000 del 2001;
- Cresce anche il lavoro autonomo, passando dalle 7.000 unità del 2001 alle circa 11.100 del 2004.

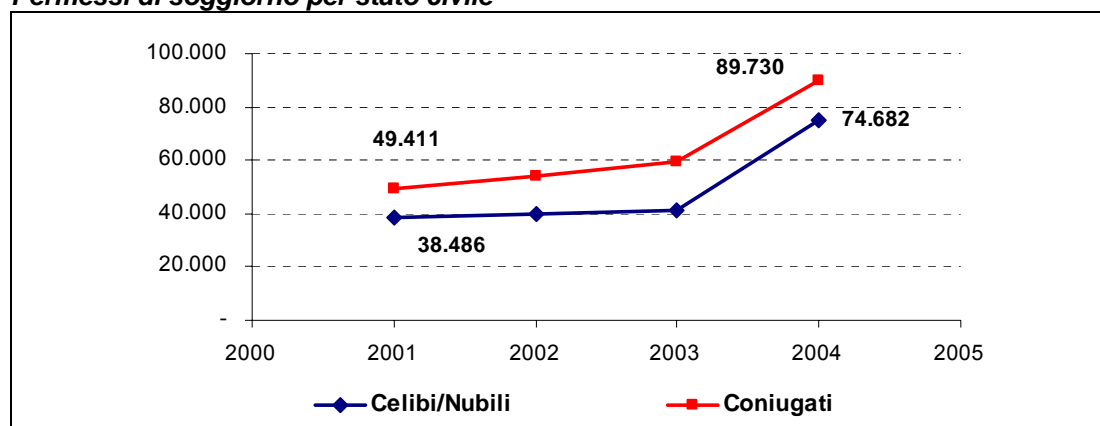
Cresce il lavoro subordinato, degli stranieri residenti, nel settore dei servizi, mentre diminuisce quello dell'industria. Secondo i dati dell'INAIL, nel 2004, più del 25,0% dell'occupazione nel settore dei servizi include il lavoro domestico.

Come punto di riflessione sulla condizione lavorativa degli stranieri citiamo una ricerca pubblicata sul "Dossier Statistico 2005" della Caritas/Migrantes, in cui s'individua uno slittamento di posizione del Piemonte per **l'inserimento lavorativo** dal primo al settimo posto, in meno di un anno ('02 - '03), rispetto alle altre regioni italiane.

Tale graduatoria è stata redatta prendendo in considerazione:

- Indicatore del potere di assorbimento del lavoro (percentuale degli assunti stranieri sul totale dei soggiornanti);
- Indicatore di potenziale risposta di manodopera;
- Indicatore del dinamismo del mercato lavorativo (percentuali saldi tra assunzioni e cessazioni dei lavoratori stranieri);
- Indicatore d'imprenditorialità;
- Indicatore di retribuzione media procapite.

Permessi di soggiorno per stato civile



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT (dati al 1 Gennaio);

In base ai dati trattati che individuano la possibilità d'insediamenti definitivi degli stranieri nella regione, la casa rappresenta la più critica delle condizioni urbane del loro inserimento. Nonostante la grande varietà di condizioni, e alcune nuove prospettive che vanno aprendosi, il dato generale è un massiccio coinvolgimento degli stranieri in situazioni di disagio e di esclusione abitativa. Molti immigrati non poveri sono mal alloggiati, quelli normalmente poveri sono spesso senza casa.

Le evoluzioni di questi anni sono l'effetto combinato di cambiamenti nei dati dell'immigrazione e di cambiamenti che si sono verificati nei mercati e nell'offerta abitativa. Sul versante della popolazione immigrata, come detto sopra, diversi fattori hanno contribuito ad una trasformazione della domanda abitativa: la stabilizzazione della popolazione, la crescita delle famiglie (per ricongiungimento o per formazione di nuove).

Per quanto riguarda l'offerta, dati rilevanti sono il relativo peggioramento del mercato dell'affitto e la scarsa innovatività del quadro istituzionale per quanto riguarda la domanda marginale. L'insediarsi per famiglie significa domanda di case, nel senso di sistemazioni e tipologie propriamente abitative, piuttosto che di strutture d'accoglienza, pensionati ecc. Questa domanda nella stragrande maggioranza dei casi significa domanda d'affitto; questa, però, urta contro la cronica ristrettezza dell'offerta e contro il relativo aumento del costo dei contratti di locazione.

Le migrazioni determinano una domanda abitativa istantanea che può essere soddisfatta, inizialmente, solo accedendo a canoni di mercato, che non tutti possono permettersi. Secondo uno studio, condotto nel 2004 dall'Osservatorio Ares, a Torino i canoni di locazione superano il 50,0% dello stesso reddito, che secondo il sindacato Uil in media è di 14mila Euro, il 31,0% in meno rispetto al reddito medio di un italiano.

L'alternativa nota è la coabitazione spesso con nuclei di connazionali emigrati precedentemente. Al di là della grande varietà delle condizioni abitative, il dato generale è un massiccio coinvolgimento degli stranieri in situazioni di disagio.

Quantificare tali condizioni di disagio abitativo di un segmento di popolazione a sua volta difficilmente misurabile, molto mobile sul territorio e portatore di bisogni abitativi estremamente differenziati, è operazione difficile.

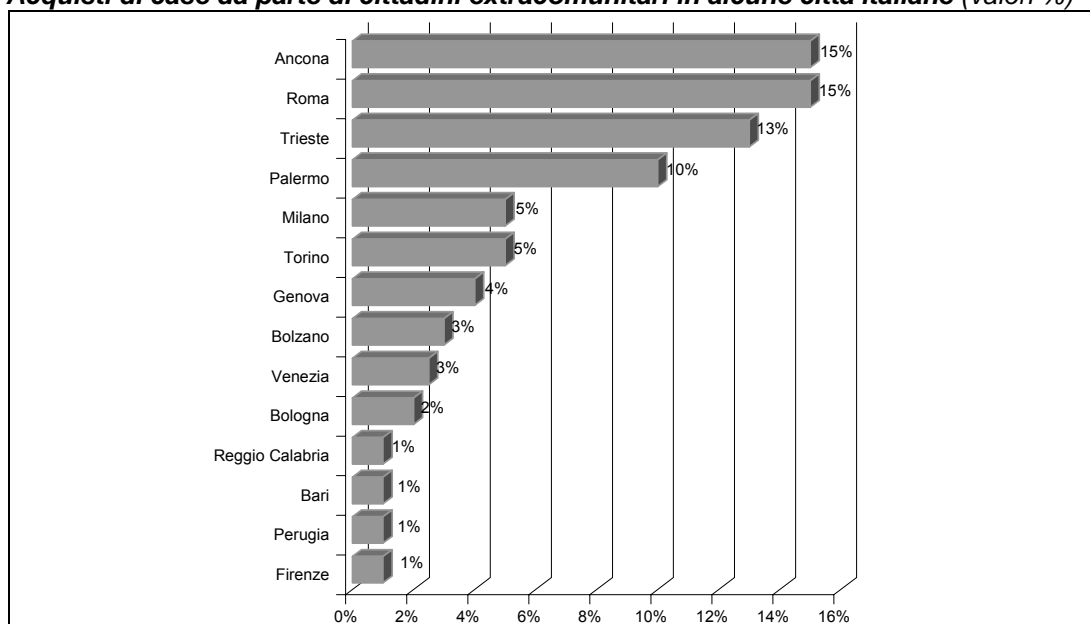
Uno studio recente, condotto a livello nazionale, dal Censis, registra che solo il 4,2% degli immigrati è proprietario della casa in cui vive, contro valori medi nazionali attorno al 70%.

Gli elementi che caratterizzano il disagio abitativo per gli immigrati, che si sommano alla loro tradizionale debolezza economica, possono essere così sintetizzati:

- ❖ gli interventi a favore di questa popolazione non sono mai andati molto oltre le politiche di tipo emergenziale ed hanno inciso in maniera minima, e spesso impropria, sul bisogno di alloggio;
- ❖ la graduale stabilizzazione dei progetti migratori, con le crescenti ricomposizioni dei nuclei familiari e l'inserimento dei figli nel percorso scolastico, ha reso (e renderà ancor più in futuro) stridente la condizione abitativa, il problema non è più quello di reperire strutture di prima accoglienza, ma quello di predisporre percorsi di inserimento in grado di rispondere alle mutate esigenze di insediamento;
- ❖ il peggioramento complessivo della situazione abitativa colpisce in modo più grave gli ultimi arrivati, in modo particolare l'innalzamento dei canoni di locazione, con le note azioni speculative, spesso selvagge, di un mercato lasciato libero di muoversi in assenza di politiche pubbliche efficaci;
- ❖ nell'affittare un appartamento i cittadini stranieri sono spesso vittime di "discriminazioni". Ad esempio sono costretti a pagare canoni più alti rispetto agli autoctoni; pagano canoni calcolati a posto letto piuttosto che a metro quadro; pagano con più frequenza degli autoctoni tutto o in parte in "nero";
- ❖ la nuova normativa sulla locazione che prevede contratti di otto o cinque anni, si concilia male, in un mercato del lavoro caratterizzato da alta flessibilità, con la corrispondenza tra la durata del contratto di lavoro e quella del permesso di soggiorno prevista dalla legge Bossi-Fini.

□ ***Nuove tendenze: verso l'acquisto della casa***

A questa situazione di criticità nel mercato degli affitti e, spesso, a situazioni di estrema "marginalizzazione", si sta affiancando, tuttavia, una rilevante tendenza da parte delle famiglie immigrate a tentare il "salto di qualità", a comprare casa, sulla base di considerazioni di convenienza economica esattamente simili a quelle degli autoctoni (importo canoni di affitto rispetto ai ratei dei mutui).

Acquisti di case da parte di cittadini extracomunitari in alcune città italiane (valori %)

Fonte: Elaborazioni Cresme su Dossier Caritas 2003

Gli immigrati residenti possono diventare attori del mercato immobiliare. Nel corso del 2004, infatti, è progressivamente aumentato il numero di stranieri proprietari, in particolare nelle periferie delle grandi città e nei cosiddetti quartieri multietnici; in altre parole, nei quartieri dove sono più bassi i valori immobiliari e gli immobili sono di bassa qualità (il più delle volte da ristrutturare). A Torino le zone più richieste per l'acquisto sono Barriera di Milano, San Paolo, Santa Rita, ma soprattutto la centrale San Salvario, dove la presenza d'immigrati (in particolari nordafricani) è visibile dagli anni '80. Un requisito essenziale della scelta della zona è che sia ben servita dai trasporti pubblici.

La propensione all'acquisto è un'ulteriore conferma di quella tensione al radicamento che caratterizza quest'immigrazione di seconda generazione. La reale portata di questo fenomeno è difficile da quantificare con precisione (sarebbe necessario analizzare tutti i roghi a livello nazionale). Tuttavia, FIAP stima che a Torino a metà 2004 un 4-5% degli extracomunitari (in particolare nordafricani, rumeni, cinesi, ma anche peruviani, albanesi e filippini) sia ricorso all'acquisto dell'alloggio, con parallelo aumento della richiesta di mutui da parte di extracomunitari. Nella maggior parte dei casi si tratta di clienti affidabili che hanno un lavoro e uno stipendio consolidati, di età compresa tra i 30 e i 35 anni.

Per l'acquisto di un immobile (in genere bilocali o trilocali) sono disposti a spendere, secondo MultiEthnic Assistance (società specializzata in servizi finanziari e immobiliari per stranieri), tra i 100 e i 110mila Euro.