

# Paola Bertolini

CAPP – Centro Analisi Politiche  
Pubbliche

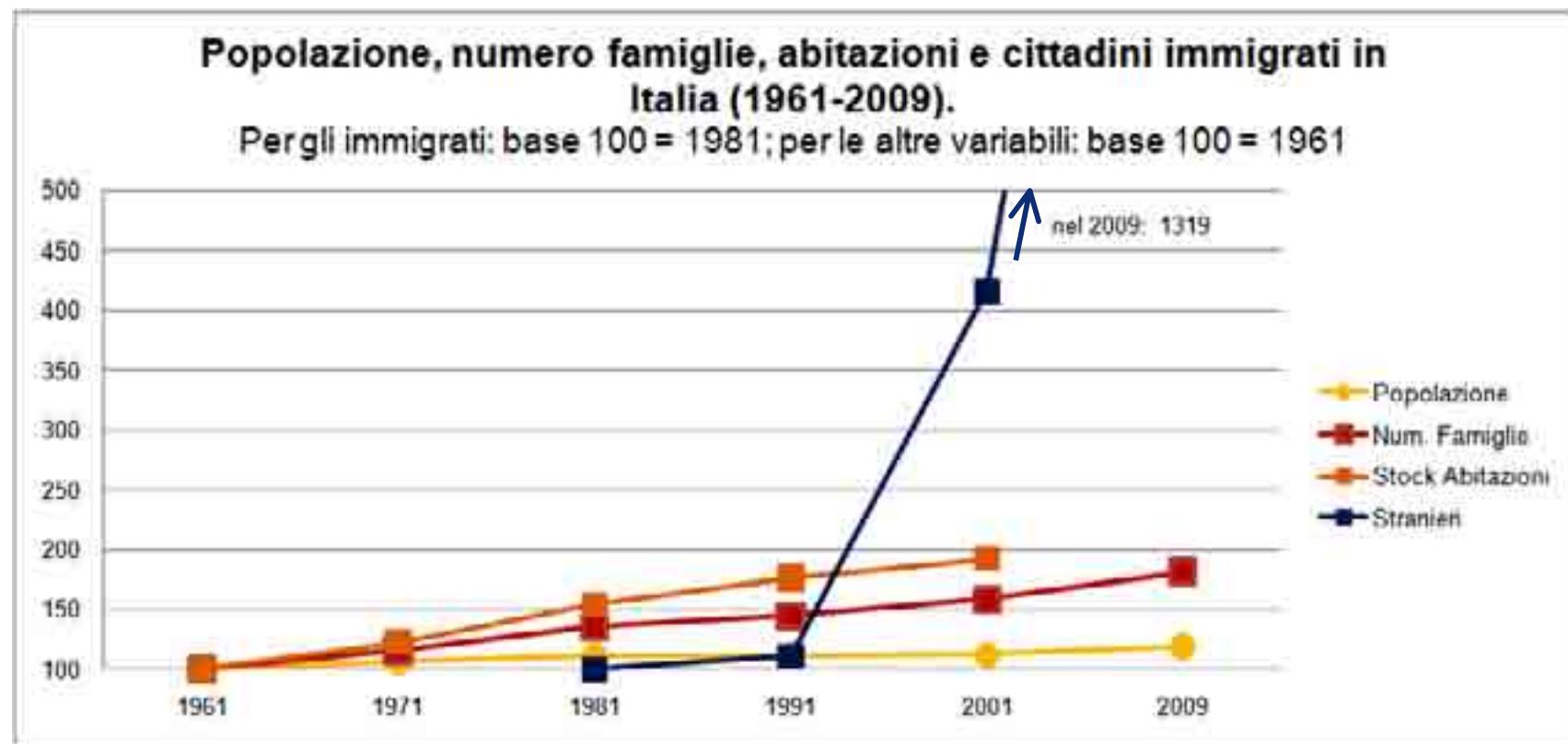
Dipartimento di Economia Politica  
27-5-2012

# Struttura del seminario

- Presenza di immigrati in Italia Nord.orientale
  - Dove vanno gli immigrati? in città o in provincia? Ci sono aree di concentrazione?
  - Perché? che cosa li guida?
- Analisi di dettaglio sul comune di Modena
  - Come cambia la popolazione
  - Quali i drivers di insediamento
  - la casa (disponibilità e prezzo) guida la localizzazione della popolazione sul territorio? Come accedono alla casa?
  - C'è un rischio di formazione di aree di insediamento etnico (ghetti)?
  - Ci sono comportamenti discriminatori nell'accesso alla casa?

# **1. Trasformazioni demografiche e fenomeno migratorio in Italia: i censimenti della popolazione**

Una nazione di emigranti (fino agli anni '60) è diventata (a partire dagli anni '90) una terra bisognosa di manodopera straniera.



Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat (per l'anno 2009)

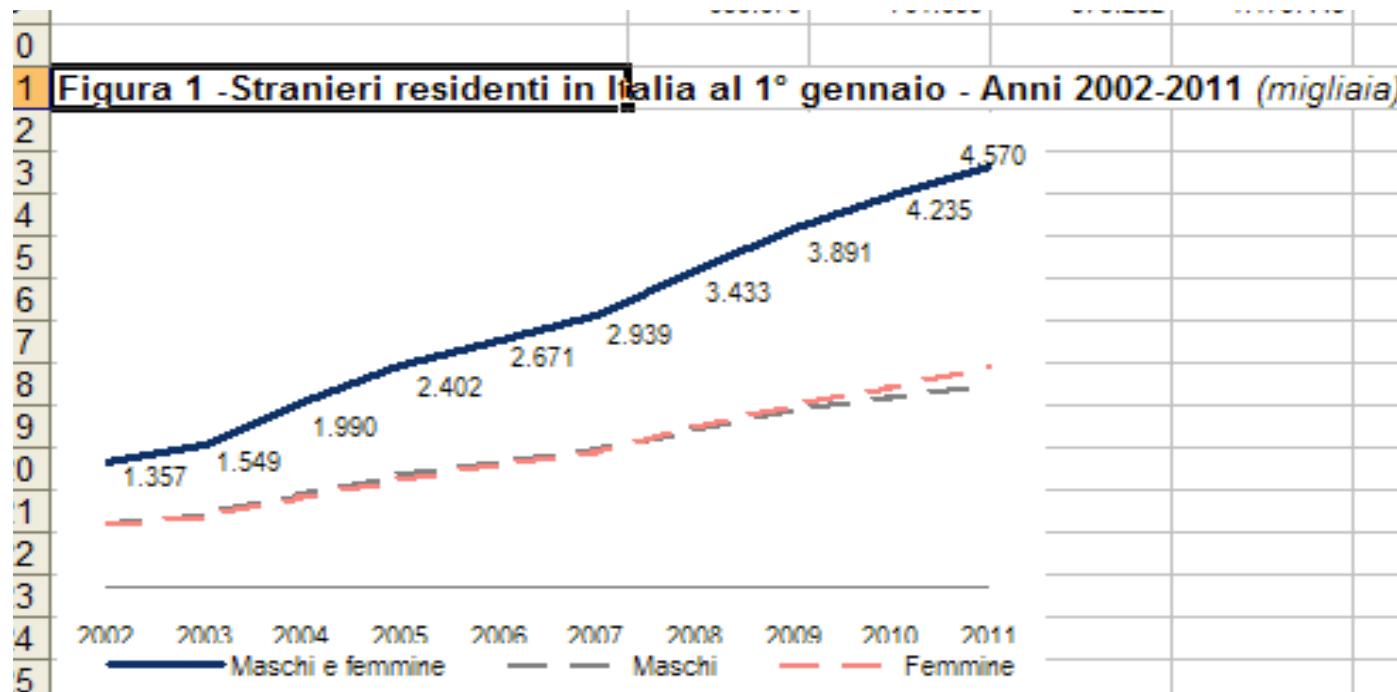
.... e la sua concentrazione territoriale

La rilevanza del fenomeno migratorio in Italia è apparsa solo in occasione del Censimento 2001. In otto anni, l'incidenza della popolazione straniera è aumentata costantemente, in particolare nelle province del Nord.



Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat (per l'anno 2011)

# Oggi



335 mila in più rispetto all'anno precedente (+7,9%)

L'incremento è leggermente inferiore a quello registrato nel 2009 (343 mila unità)

L'"effetto crisi" rallenta il flusso in entrata ma non lo ferma!!

# Gli stranieri non UE oggi in Italia

**PROSPETTO 1. CITTADINI NON COMUNITARI REGOLARMENTE SOGGIORNANTI,  
INDICATORI PER CITTADINANZE SELEZIONATE E DIVERSE TIPOLOGIE DI SOGGIORNO**  
1° gennaio 2011, valori assoluti e percentuali

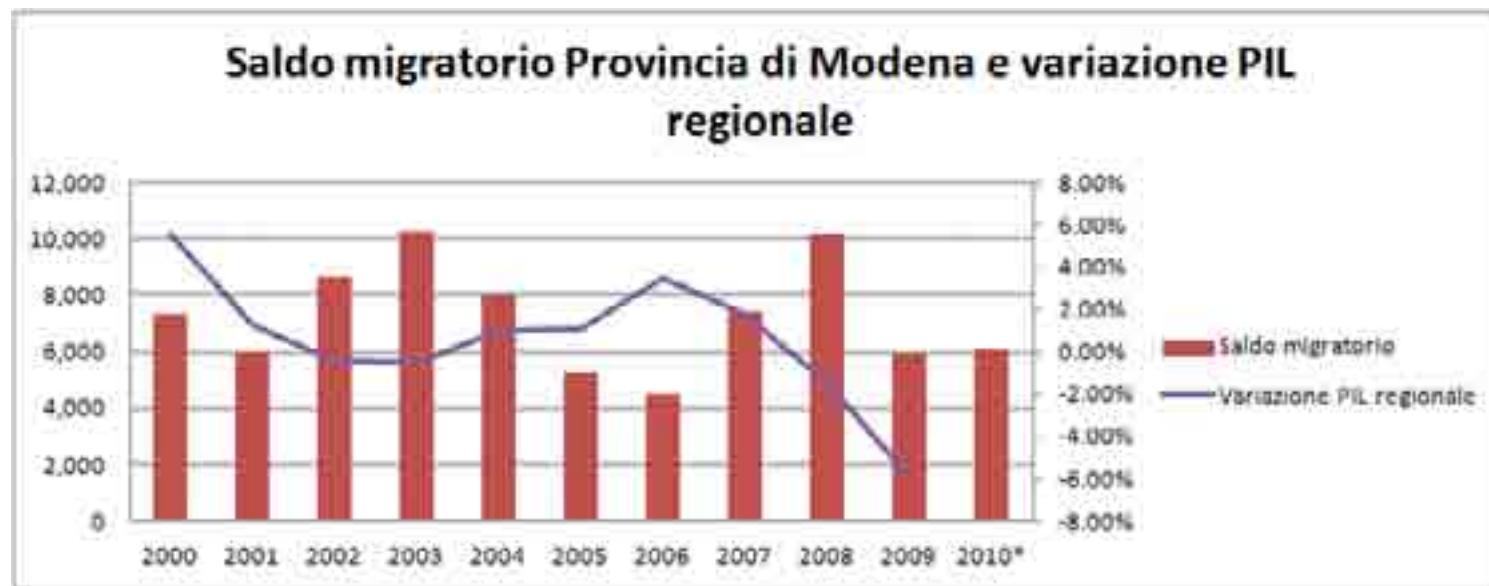
Paesi di cittadinanza	Totale	Donne		Minori		Anziani (a)		Coniugati		1° regione	Età media
		Valori %	Valori %	Valori %	Valori %	Valori %	Valori %	Valori %	Valori %		
<b>Totale dei soggiornanti - Prime dieci cittadinanze</b>											
Marocco	501.610	41,9	27,7	4,3	43,2	Lombardia (24,3%)	29,5				
Albania	483.219	45,6	25,0	7,4	49,7	Lombardia (20,4%)	30,5				
Cinese, Repubblica Popolare	274.417	48,2	21,5	1,8	42,4	Lombardia (21,2%)	28,7				
Ucraina	218.099	81,1	7,0	9,1	42,0	Lombardia (21,4%)	42,2				
Moldova	142.583	68,0	14,6	2,9	44,0	Veneto (27,4%)	34,1				
India	142.565	34,7	20,7	2,3	45,8	Lombardia (38,9%)	29,9				
Filippine	136.597	58,7	18,2	5,6	49,6	Lombardia (34,2%)	35,5				
Tunisia	116.651	34,7	28,8	1,7	41,9	Emilia-Romagna (23,8%)	29,2				
Egitto	110.171	27,6	28,9	1,4	39,4	Lombardia (69,8%)	27,8				
Bangladesh	103.285	27,9	22,4	0,4	46,8	Lazio (21,9%)	27,4				
Altri paesi	1.306.865	49,4	18,4	4,2	42,5	Lombardia (28,4%)	32,3				
<b>Totale</b>	<b>3.536.062</b>	<b>48,4</b>	<b>21,5</b>	<b>4,4</b>	<b>44,0</b>	<b>Lombardia (26,6%)</b>	<b>31,7</b>				

# Alcune caratteristiche interessanti (non comunitari)

- Centro-nord area privilegiata d'insediamento (il 36,9% nel Nord-ovest e il 29,2% nel Nord-est)
- Lombardia è in testa (26,6%) seguita da Emilia-Romagna (12,6%) e Veneto (12,1%)
- Province nelle quali si concentra maggiormente la presenza straniera: Milano, Roma, Brescia, Bergamo, Firenze, Modena, Treviso e Verona
- Nel 2012: 420 mila cittadini non comunitari con meno di 18 anni (due terzi dei minori presenti in Italia) sono nati in Italia! Se si aggiungono i comunitari ...

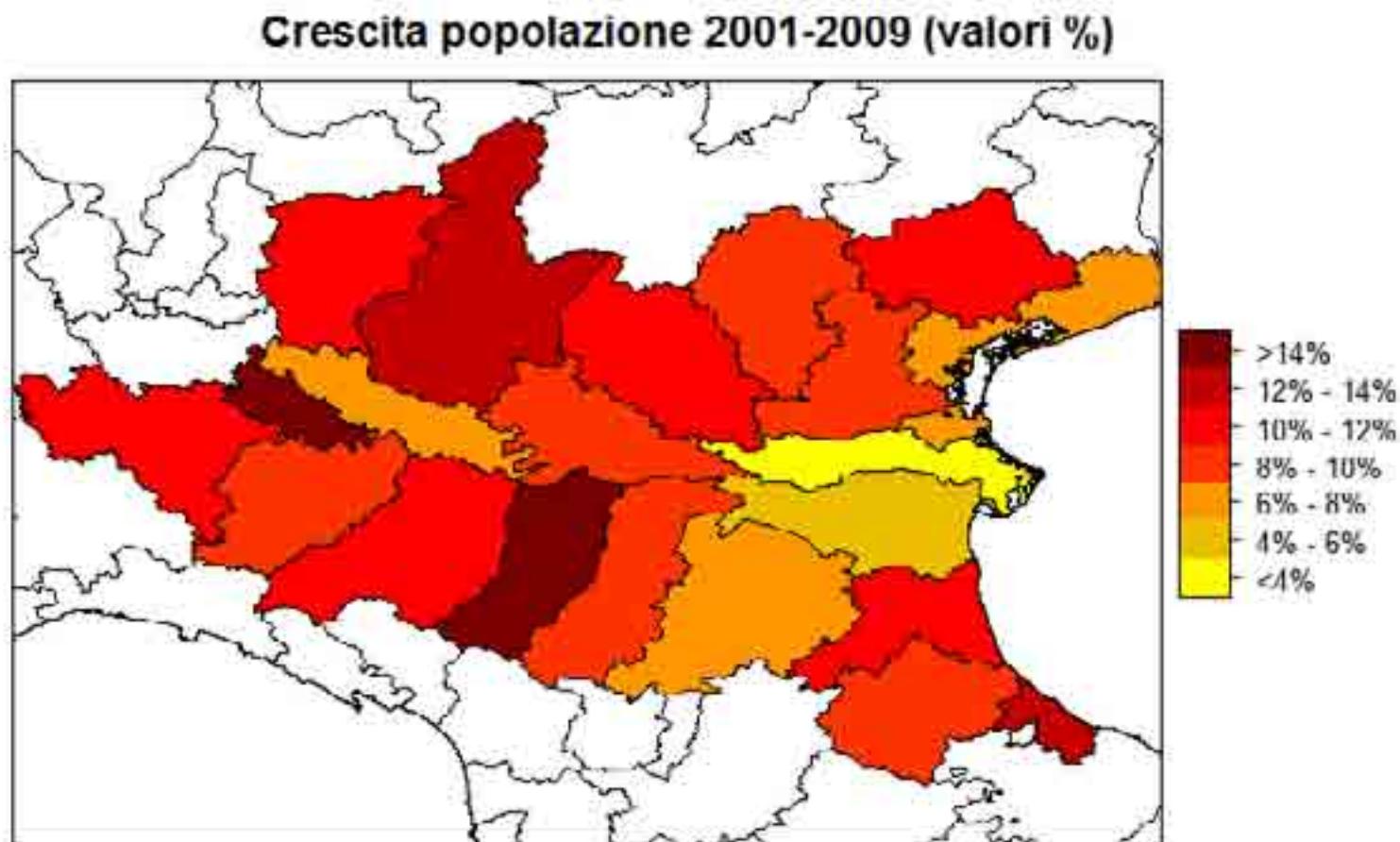
- Cosa guida l'insediamento?
- ... e dove vanno? Come si distribuiscono sul territorio?

# Il flusso migratorio segue l'andamento dell'economia



## *La dinamica demografica*

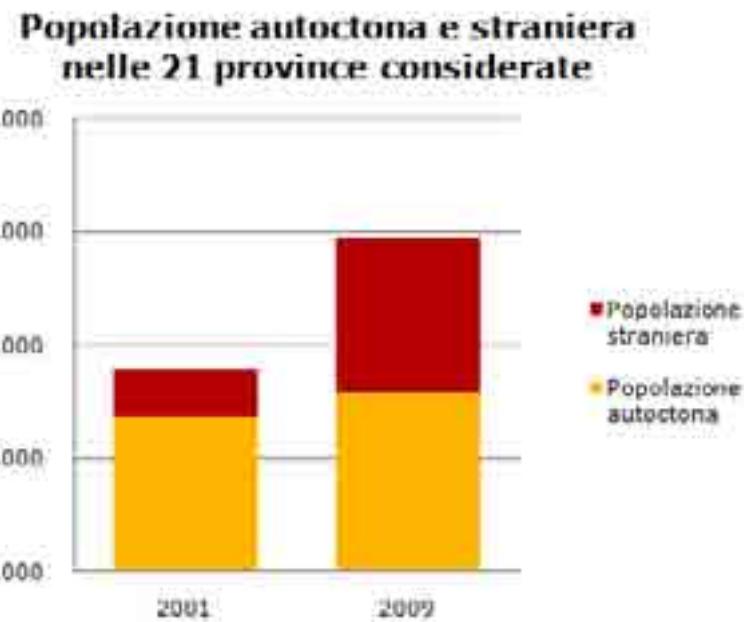
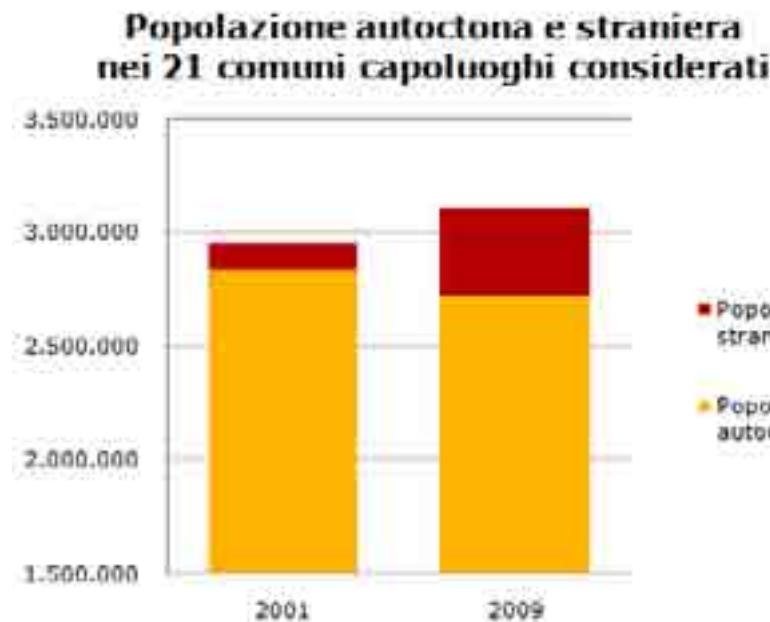
Nella Pianura Padana centro-orientale la popolazione è in crescita anche dopo il 2001.



Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat (per l'anno 2009)

# *La dinamica demografica trainata dagli stranieri nelle città e province del Nord Italia*

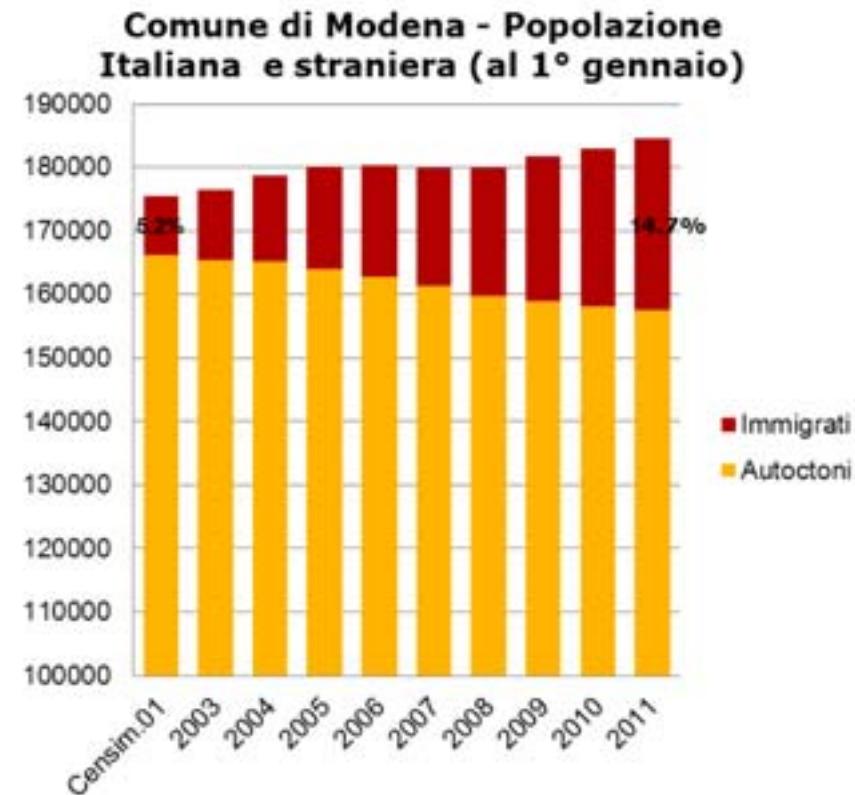
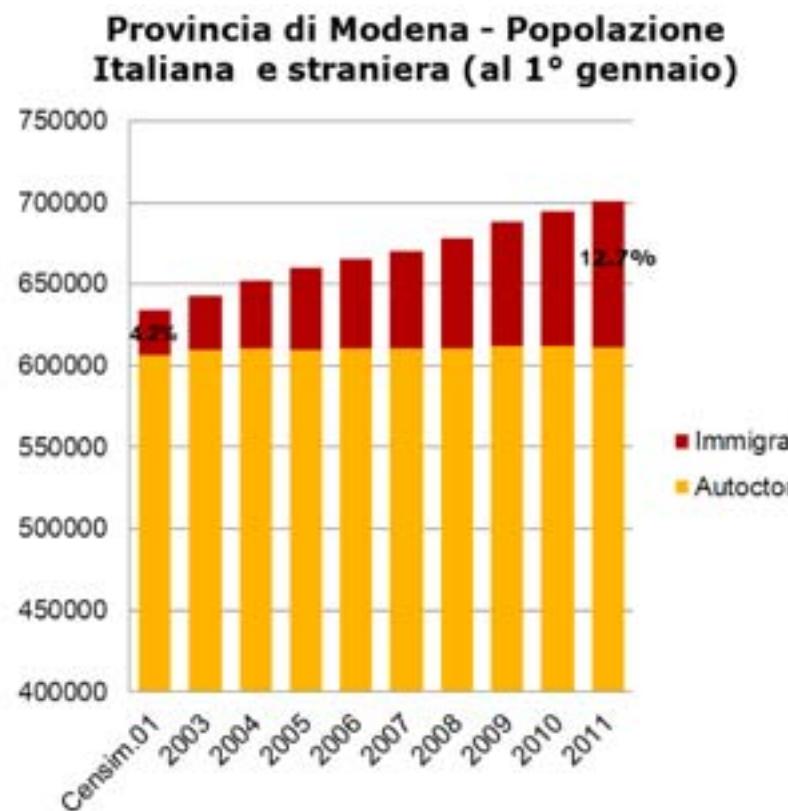
**Crescita della popolazione italiana e straniera nelle 21 province e capoluoghi del Nord Italia analizzati (anni 2001-2009)**



Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat

## ...e a Modena città e provincia

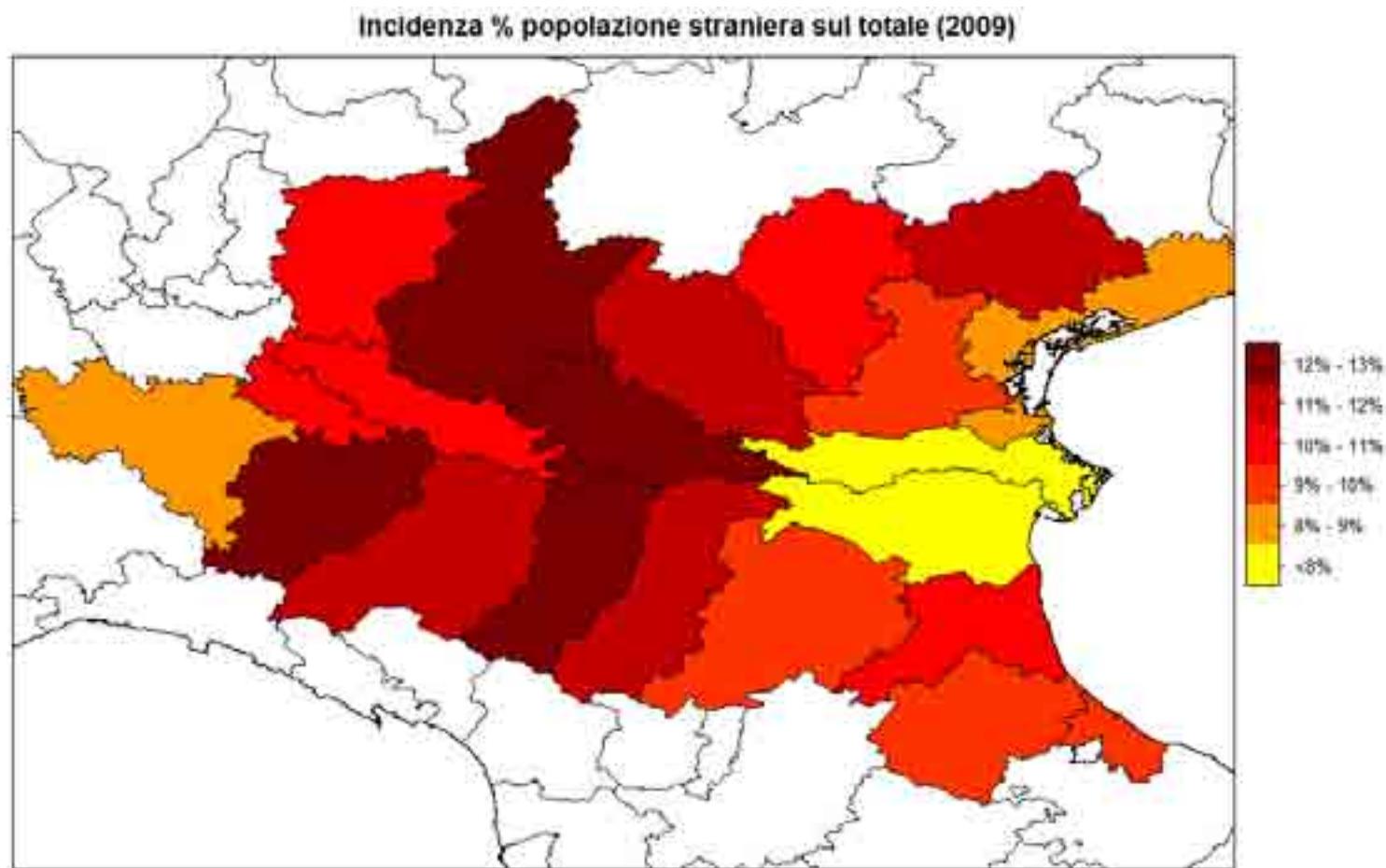
La crescita demografica è passata da 630 a 700 mila circa nel periodo 2001-2011 ed è trainata dalla popolazione straniera (27mila circa a Modena e nel tot. Provincia 89 mila circa)



Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT (per l'anno 2001) e Demo-Istat

## *La presenza degli stranieri*

Una forte incidenza della popolazione straniera sul totale a livello provinciale.

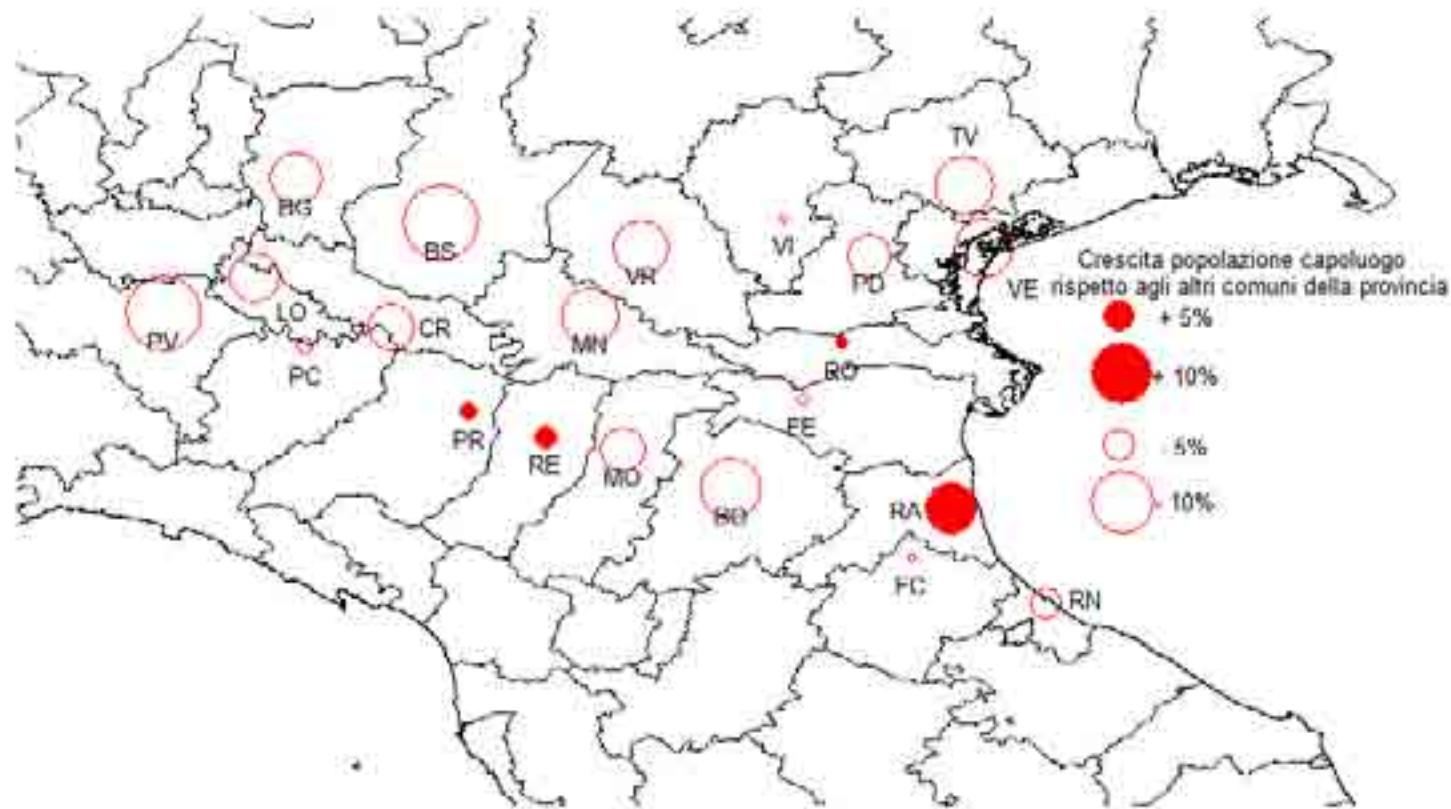


Fonte: ns. elaborazioni su dati Demo-Istat

## **Dove si localizza la popolazione? Il rapporto comune capoluogo-provincia**

La crescita della popolazione appare sistematicamente più elevata nei comuni della provincia rispetto al comune capoluogo.

### **Differenziali di crescita tra comune capoluogo e altri comuni della provincia (periodo 2001-2009)**

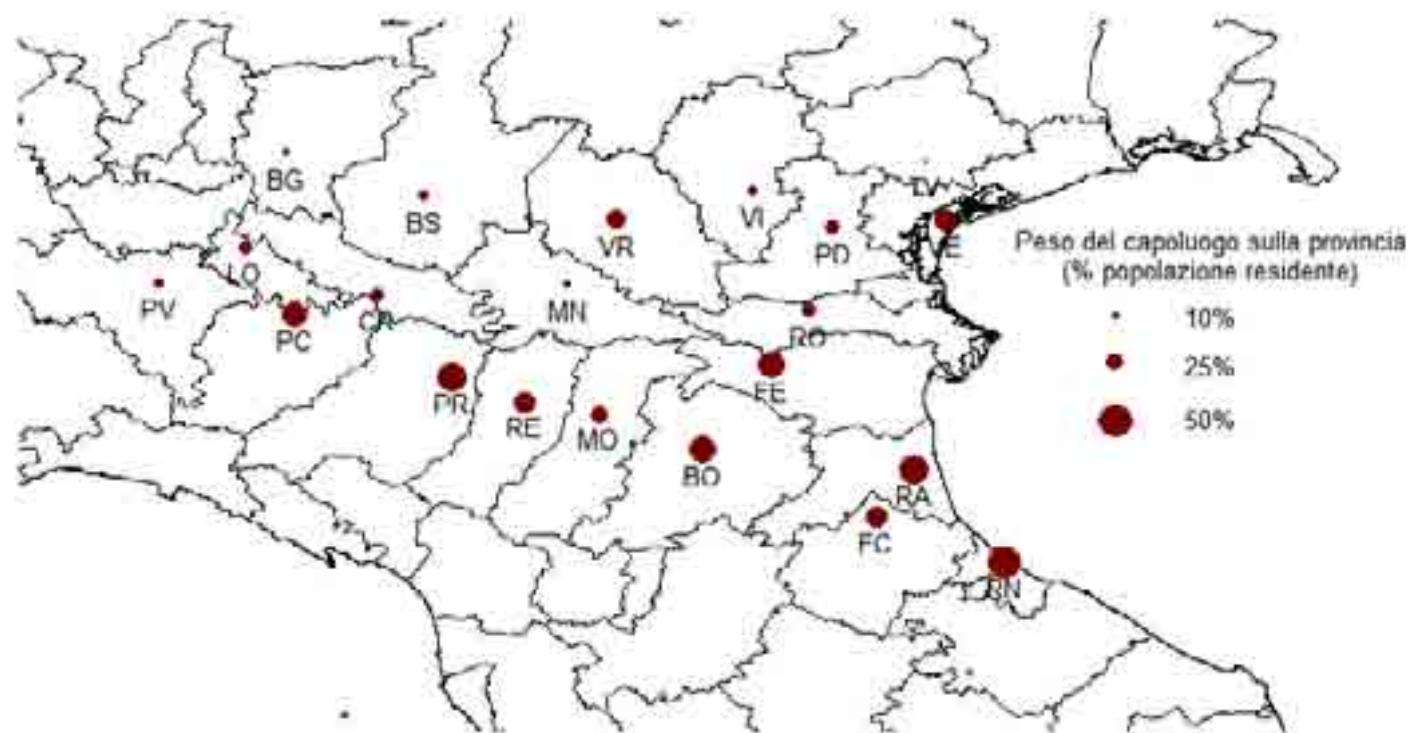


Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat (per l'anno 2009)

## ***Il rapporto comune capoluogo-provincia***

Il comune capoluogo pesa sempre meno sul totale della popolazione provinciale (forte tendenza allo *sprawl*).

### **Incidenza della popolazione del comune capoluogo sul totale della popolazione provinciale (anno 2009)**



Fonte: ns. elaborazioni su dati Demo-Istat

# **I drivers della concentrazione della popolazione straniera sul territorio**

La decisione di emigrare rappresenta un fatto complesso, che dipende da numerose circostanze:

## **-effetti push**

*divari di ricchezza*

*persecuzioni e instabilità politica*

*istanze individuali*

## **-effetti pull**

*manifattura*: nel Nord-est d'Italia, l'industria manifatturiera assorbe un'ampia quota di lavoro immigrato [Marelli e Tagliaferri, 2005; Cangiano e Strozza, 2004];

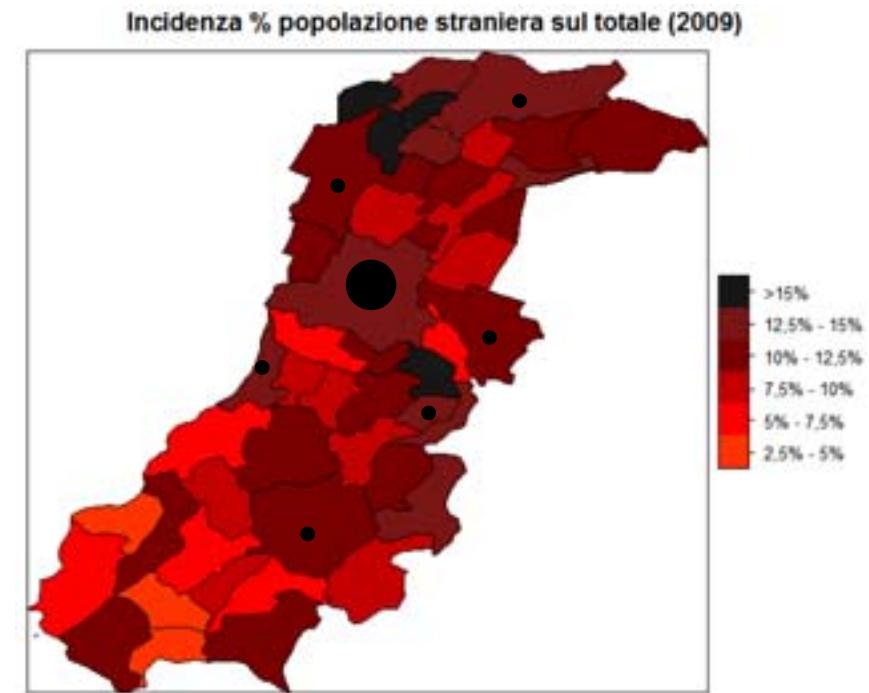
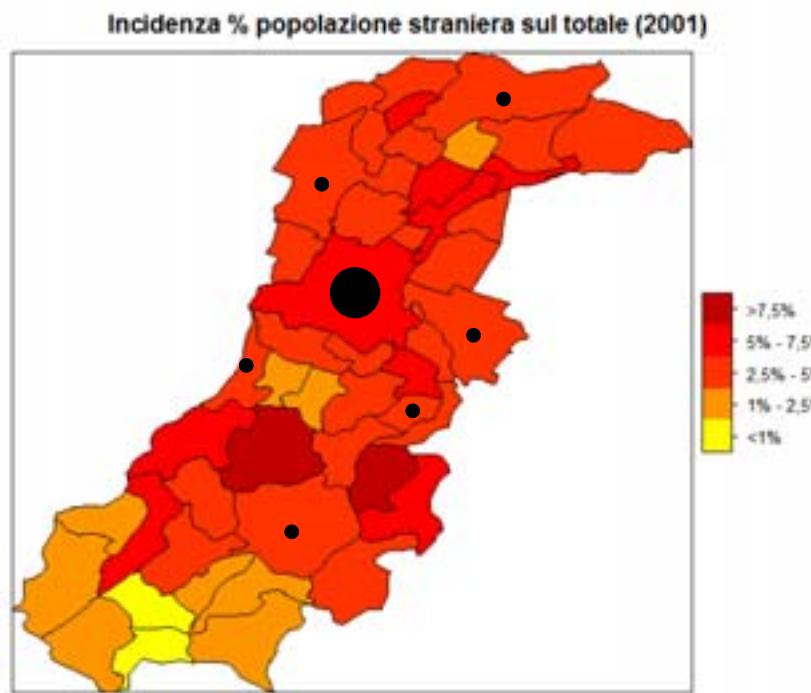
*scala*: Banca d'Italia [2009] evidenzia che il 20% degli immigrati si concentra nelle due province di Roma e Milano;

*network*: i flussi migratori si dirigono nelle aree ove già esiste una forte presenza di immigrati [Bertolini et al., 2006; Marelli e Tagliaferri, 2005; Banca d'Italia, 2009].

# Drivers: il caso di Modena

## *L'incidenza della popolazione straniera nei comuni della provincia di Modena*

In provincia di Modena, la presenza di cittadini stranieri è piuttosto omogenea. Tuttavia, cosa determina una maggiore o minore incidenza a livello di singoli comuni?



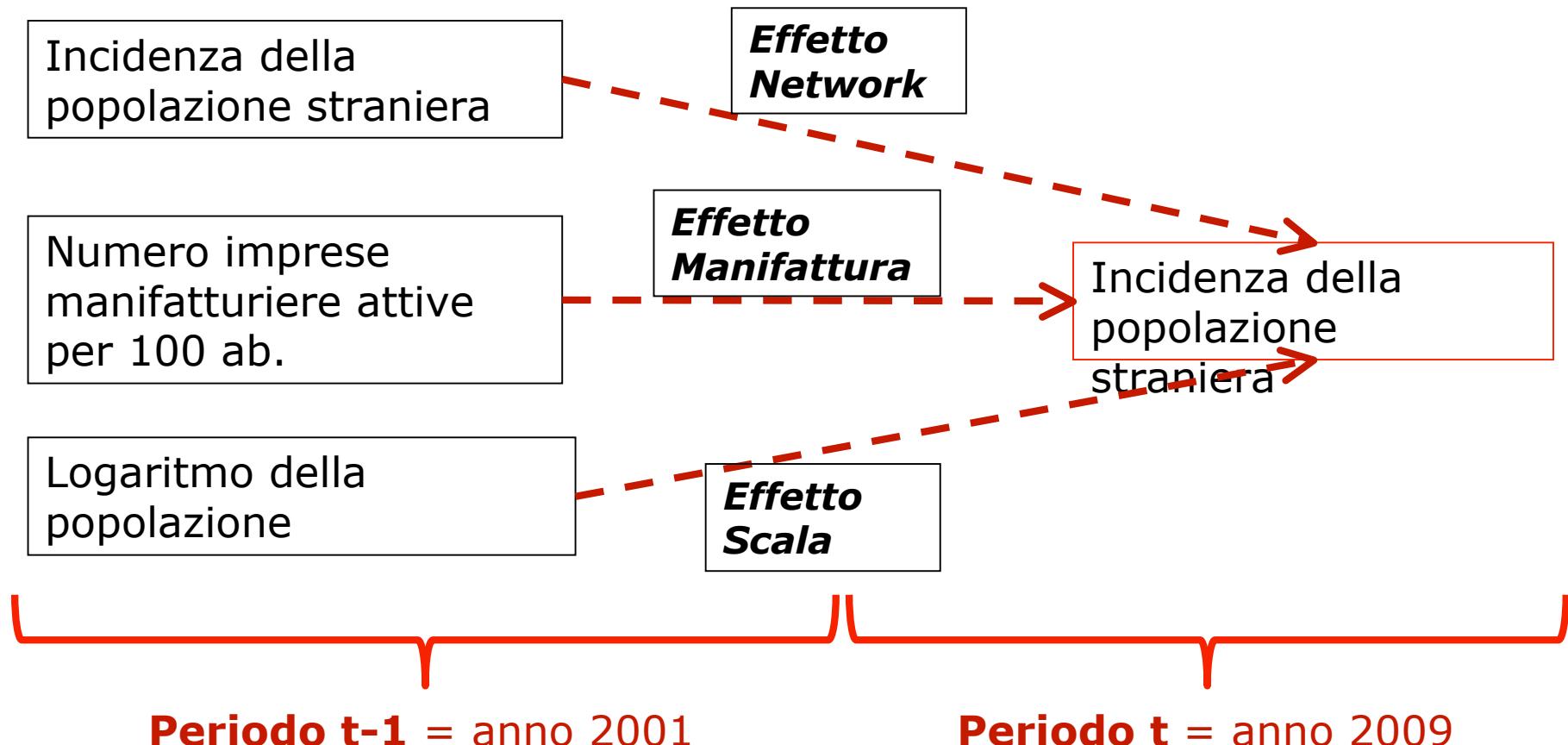
Fonte: ns. elaborazioni su dati ISTAT e Demo-Istat

# ***Le determinanti della concentrazione della popolazione straniera: il modello econometrico***

**Numero osservazioni:** 47 comuni della provincia di Modena

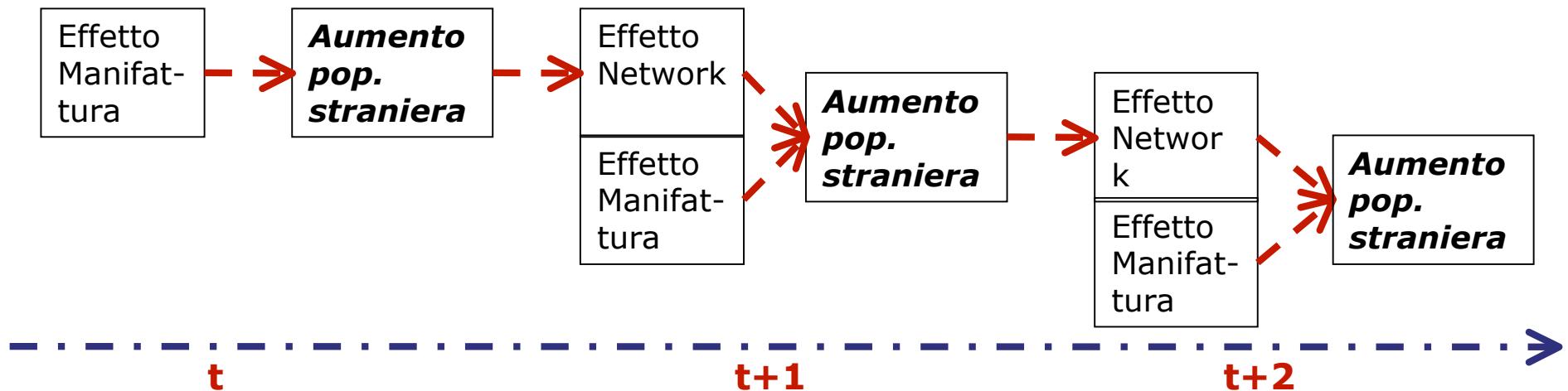
**Due periodi temporali:** 2001 [t-1] e 2009 [t]

**Variabili osservate:**



# ***Le determinanti della concentrazione della popolazione straniera: effetti moltiplicativi?***

Nel lungo periodo, tuttavia, il fenomeno può risultare cumulativo a causa dell'effetto network:



In prospettiva, dunque, potrebbero verificarsi elementi di conflitto con la popolazione locale, specialmente in termini di:  
1. impatto degli immigrati sulla questione abitativa;  
2. fenomeni di concentrazione a livello sub-comunale.

# Il lavoro è il driver principale

- ... e la casa?

# Il tema dell'abitare

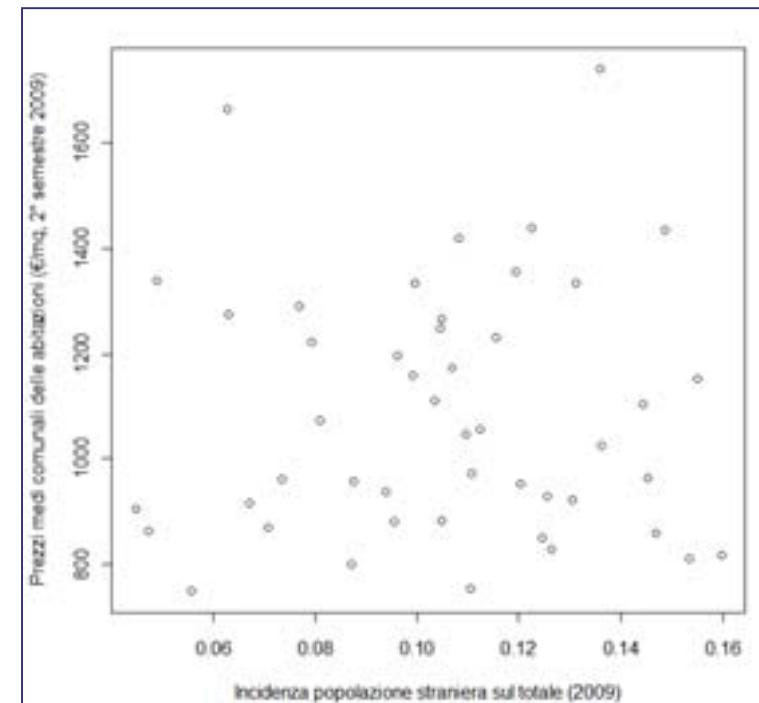
- Quali gli effetti della presenza degli stranieri sul mercato della casa?
- Sui prezzi?
- c'è un possibile conflitto con la popolazione locale nell'accesso alla casa?
- Ci sono comportamenti discriminatori nei confronti degli immigrati?

# **L'impatto degli immigrati sul mercato abitativo: un'analisi territoriale**

Banca d'Italia [2009] suggerisce che l'aumento della popolazione straniera (come ogni altro fattore della domanda) determina un aumento del prezzo delle abitazioni.

Possibile effetto ***native flight***: riduzione dei prezzi immobiliari nei quartieri ad alta incidenza di immigrati compensata (in media comunale) dall'aumento negli altri quartieri, a causa dello spostamento degli autoctoni [Banca d'Italia, 2009].

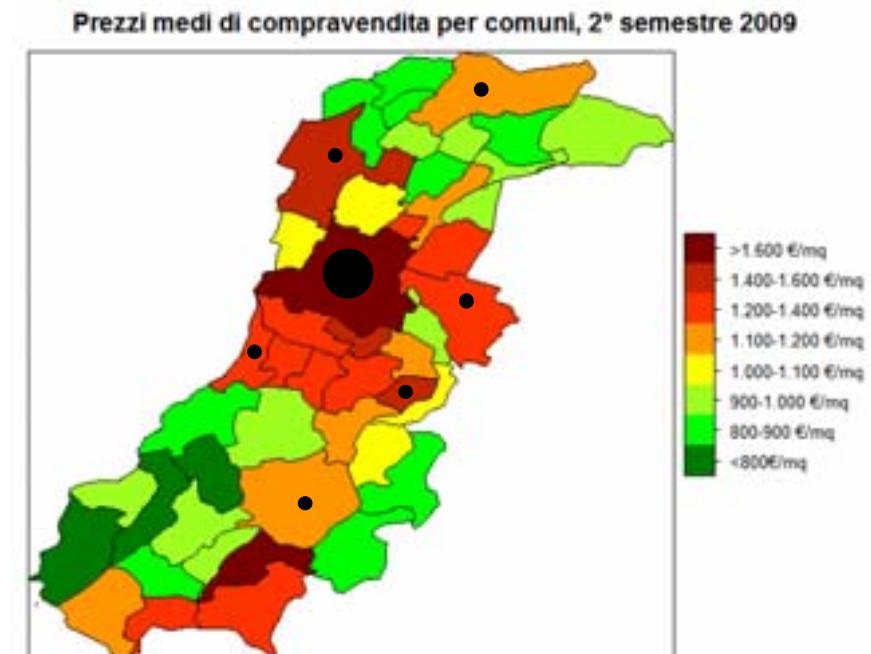
In provincia di Modena, non si osserva alcuna relazione tra concentrazione della popolazione straniera e prezzo delle abitazioni.



Fonte: ns. elaborazioni su dati Demo-ISTAT e OMI [2010]

# I prezzi del mercato immobiliare si sono mantenuti elevati indipendentemente dalla presenza di stranieri

1. Nel comune di Modena i valori immobiliari medi sono i più elevati della provincia (ca. 1.700 €/mq) (dati 2009);
2. Negli altri principali comuni della provincia, i prezzi si mantengono relativamente elevati;
3. I prezzi medi delle abitazioni sono molto alti anche nei comuni turistici dell'Appennino (Sestola, Pievepelago...)



Fonte: ns. elaborazioni su dati OMI [2010]

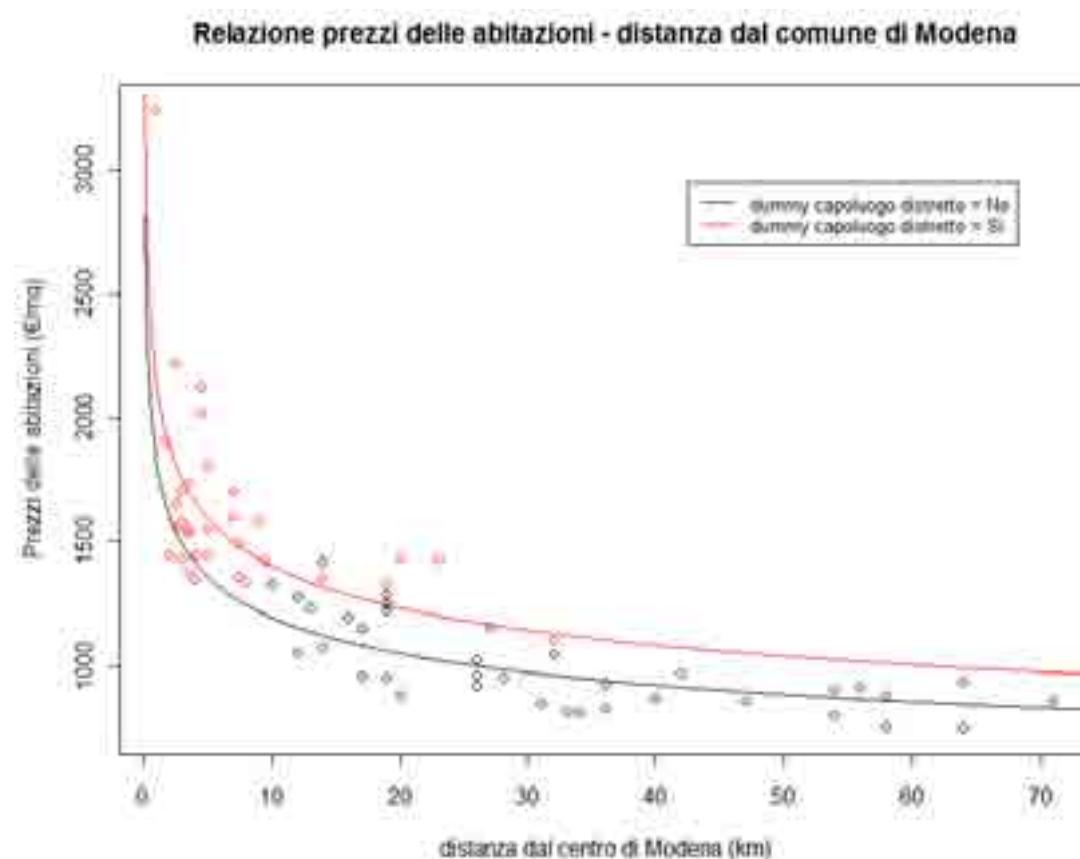
# Cosa influenza i prezzi?

- Stimato un modello che riconduce al “centro urbano” il valore della rendita (Modena è il centro ordinatore e allontanandosi dal centro si riduce il valore degli immobili, che tuttavia riaumentano in vicinanza del nuovo centro)

# **L'impatto degli immigrati sul mercato abitativo: un'analisi territoriale**

Data la struttura dei prezzi, si ipotizza un modello à la Von Thünen [1826] e à la Alonso [1964]. Modena è centro ordinatore della rendita immobiliare; allontanandosi dal centro, i valori immobiliari si riducono.

1. All'aumentare dell'1% della distanza dal centro, i prezzi degli immobili si riducono dello 0,18%
2. Nelle città capoluogo di distretto sanitario i prezzi immobiliari sono significativamente più alti rispetto agli altri comuni, anche a parità di distanza da Modena.
3. Il modello spiega il 79% della variabilità nei prezzi immobiliari.



Fonte: ns. elaborazioni su dati OMI [2010]

# **L'impatto degli immigrati sul mercato abitativo: un'analisi territoriale**

## **Il contributo della popolazione straniera ai prezzi:**

Introducendo l'incidenza della popolazione straniera e il numero di imprese manifatturiere per 100 abitanti, il modello non cambia. Le due variabili non appaiono significative nel dare conto della variabilità dei prezzi delle abitazioni.

## **Stima con OLS del mercato immobiliare in provincia di Modena**

	<b>Modello 1</b>	<b>Modello 2</b>
Costante	7.72343*** (0.13674)	7.64335*** (0.12142)
Log (km)	-0.21396*** (0.02872)	-0.18338*** (0.02648)
Dummy _ città capoluogo di distretto sanitario (Sì)		0.21025*** (0.05858)
Imprese manifatturiere per 100 abitanti (2009)	-0.06723 (0.04165)	-0.03975 (0.03715)
Incidenza % immigrazione (2009)	0.15939 (0.74451)	-0.69970 (0.69252)
Osservazioni	42	42
R <sup>2</sup> corretto	0.5916	0.6889
p-value test F	3.866E-08	8.921E-010

Note: codici di significatività: 0 '\*\*\*'; 0.001 '\*\*'; 0.01 \*'; 0.05 '.'; 0.1 ''

Fonte: ns. elaborazioni su dati OMI [2010], Demo-Istat e Infocamere

## **In sostanza:**

- Gli stranieri seguono le stesse dinamiche insediative della popolazione locale e non determinano effetti significativi sull'andamento dei prezzi immobiliari.
- La popolazione effettua le proprie scelte abitative compensando una maggiore distanza dal capoluogo con un minor prezzo delle abitazioni.
- Tali risultati sono determinati dalla presenza diffusa della manifattura sul territorio
  1. Le persone minimizzano i costi di trasporto casa-lavoro;
  2. La diffusione di PMI sul territorio garantisce la “parità di condizioni” insediative;
  3. Il solo fattore che influenza la rendita immobiliare è la distanza dal capoluogo di provincia [Von Thünen, 1826; Alonso, 1964] e dal centro urbano

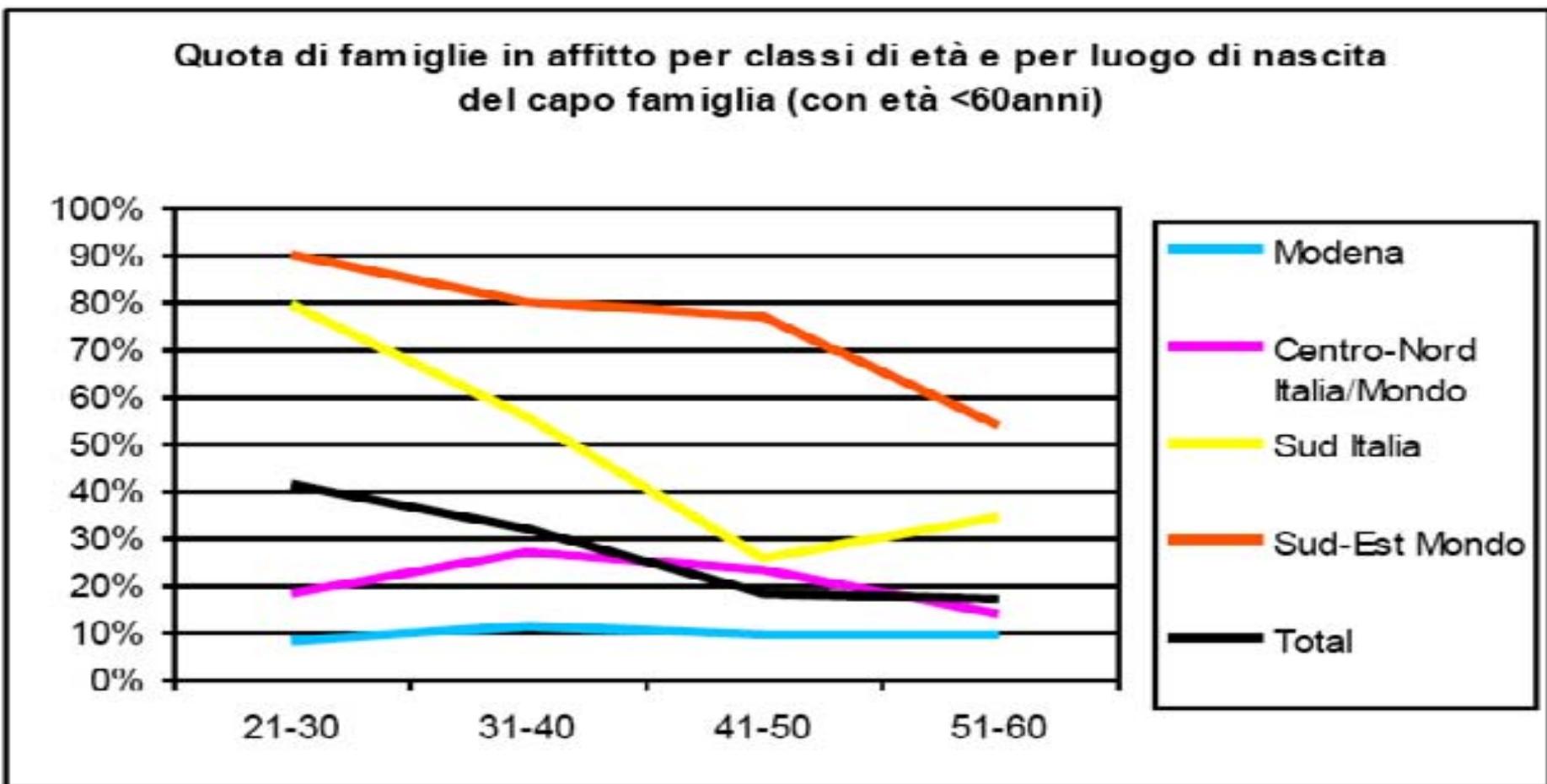
# Spostamento centro-periferia e centro-centro

- il movimento della popolazione avviene nell'area vasta modenese che deve essere il punto di osservazione e riferimento per le politiche abitative
- Come sviluppare il coordinamento delle istituzioni?

# L'accesso alla casa per gli stranieri

- Dall'Indagine ICESmo 2 (2006): circa 2000 famiglie intervistate. Distingue tra:
  - modenesi
  - immigrati dal Mezzogiorno italiano
  - immigrati dal Sud-Est del Mondo (paesi a basso reddito ed elevata emigrazione)
  - Immigrati dal Nord-Centro del mondo (paesi OECD e Nord Italia)

# L'affitto interessa soprattutto immigrati e famiglie giovani



# Gli stranieri pagano affitti più elevati per case peggiori

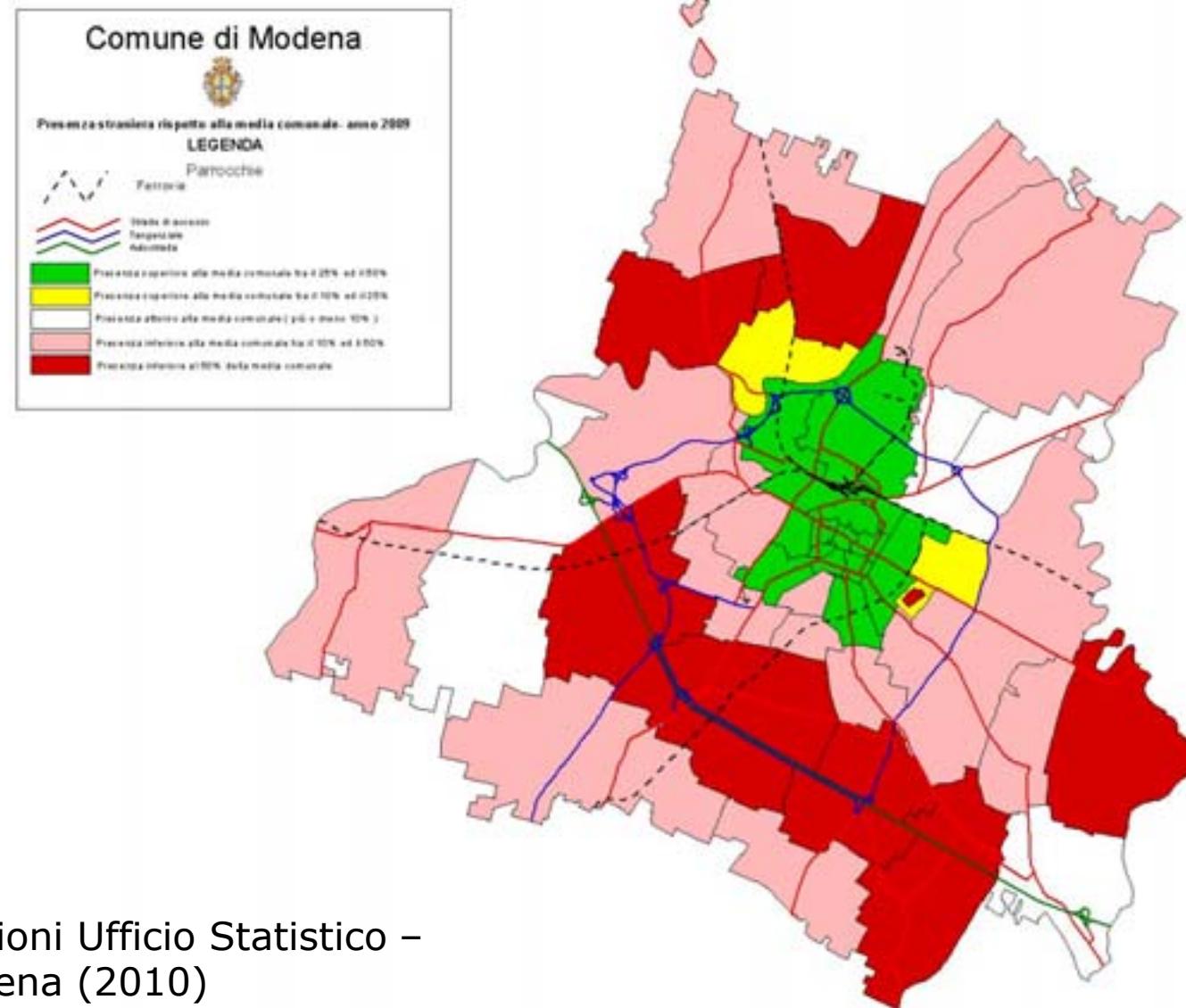
**Indicatori della condizione abitativa della famiglie in affitto: gli stranieri pagano affitti più elevati per case peggiori**

	Affitto medio mensile	Mq	Affitto mensile al mq	Indice di affollamento (Mq pro capite)	Numero medio problemi dell'abitazione (in affitto)	Affitto / reddito
Modena	405	85	5.2	48	1.2	19%
Centro-Nord Italia/Mondo	420	84	5.3	60	1.4	20%
Sud Italia	445	76	6.3	37	1.9	23%
Sud-Est Mondo	441	70	7.2	34	2.6	26%
<b>Totale</b>	<b>427</b>	<b>79</b>	<b>6.0</b>	<b>43</b>	<b>1.8</b>	<b>21%</b>

# Si prefigurano ghetti abitativi?

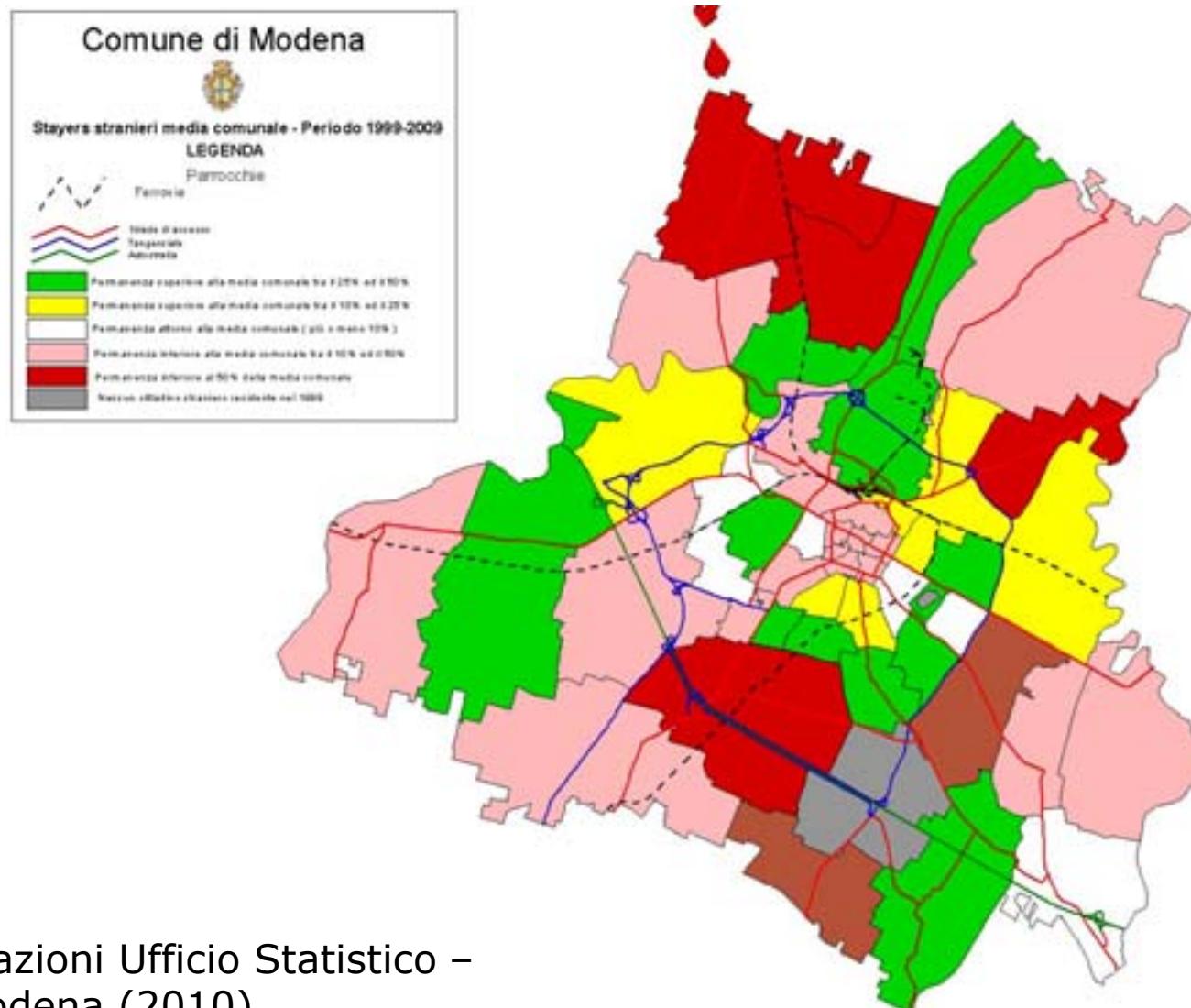
- Esame di Modena

***Insediamento e mobilità della popolazione immigrata nel comune di Modena: la presenza straniera rispetto alla media comunale (2009)***  
***(in verde e giallo c'è la maggiore presenza di immigrati)***



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistico –  
Comune di Modena (2010)

# Insediamento e mobilità della popolazione immigrata nel comune di Modena: la mobilità dei cittadini stranieri (1999-2009) (in verde e giallo la permanenza è lunga)



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistico –  
Comune di Modena (2010)



**Comune di Modena**



Presenza straniera in centro storico anno 2009

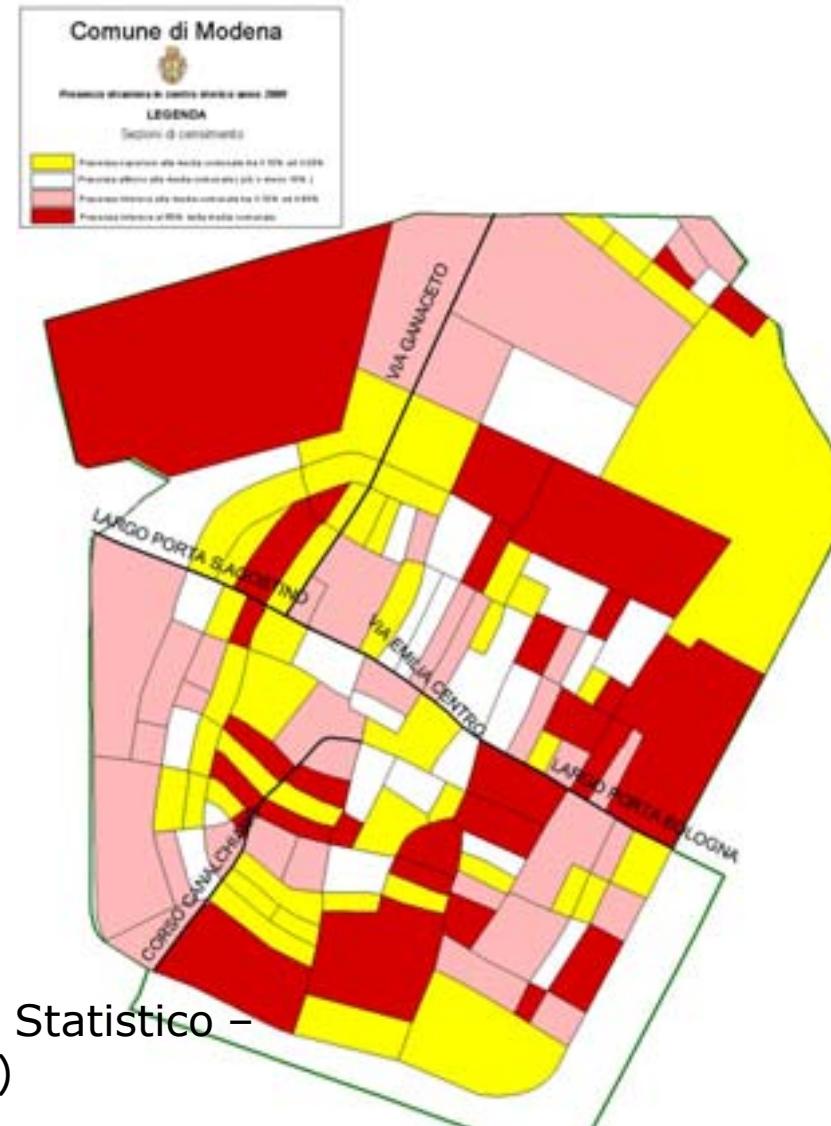
**LEGENDA**

Sezioni di censimento

- [Yellow] Presenza superiore alla media comunale tra il 10% ed il 25%
- [White] Presenza uguale alla media comunale (+/- 10%)
- [Pink] Presenza inferiore alla media comunale tra il 10% ed il 50%
- [Red] Presenza inferiore al 50% della media comunale



Insediamento e mobilità della popolazione immigrata nel comune di Modena:  
focus sul centro urbano  
(in giallo la presenza è maggiore)



Fonte: elaborazioni Ufficio Statistico –  
Comune di Modena (2010)

# Alcune criticità significative

- Affitto e necessità di housing sociale
- Coordinamento territoriale all'interno dell'area vasta: quale governance? Quali strumenti?
- Quali forze in gioco? Come valorizzare le esperienze territoriali già note?
- Come intervenire sul centro storico?
- Come coordinare le forze in campo, coinvolgendo istituzioni e attori privati
- Come trovare risorse finanziarie?