

DISCRIMINAZIONE E RUOLO DELLE INFORMAZIONI NEL MERCATO
DELL'AFFITTO ITALIANO: UN'ANALISI EMPIRICA

MASSIMO BALDINI, MARTA FEDERICI

Discriminazione e ruolo delle informazioni nel mercato dell'affitto italiano: un'analisi empirica

Versione del 15 giugno 2010

1. Introduzione

La Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea sottoscritta a Nizza nel 2000 recita, all'articolo 21: "È vietata qualsiasi forma di discriminazione fondata, in particolare, sul sesso, la razza, il colore della pelle o l'origine etnica o sociale, le caratteristiche genetiche, la lingua, la religione o le convinzioni personali, le opinioni politiche o di qualsiasi altra natura, l'appartenenza ad una minoranza nazionale, il patrimonio, la nascita, gli handicap, l'età o le tendenze sessuali." Una forma di discriminazione può essere individuata quando una persona o un gruppo di persone tendono ad essere trattati diversamente rispetto ad altre persone o gruppi di persone in virtù della loro appartenenza ad una particolare categoria, in assenza cioè di ogni altra giustificazione oggettiva.

Il nostro lavoro si propone di investigare se nell'accesso al mercato dell'affitto in Italia è riscontrabile una tale disparità di trattamento, per genere ed etnia. Certamente la casa è un bene – economico e sociale – di primaria importanza: se la disponibilità di un'abitazione è una delle condizioni essenziali per un'esistenza dignitosa, la sua mancanza costituisce una delle cause fondamentali di esclusione sociale. Per gli immigrati, la disponibilità di un alloggio adeguato diventa anche condizione essenziale per vedersi riconosciuto il diritto al ricongiungimento familiare. La posizione della casa, inoltre, è importante nel determinare le opportunità degli individui in termini di lavoro e servizi, come scuole e ospedali. Un mercato della casa discriminatorio non favorisce certo l'integrazione, con tutto ciò che ne consegue.

L'Italia è un Paese ad alta immigrazione: il numero di stranieri residenti arrivava a sfiorare i 3,9 milioni di unità nel 2009, mentre solo sei anni prima erano meno della metà. L'aumento del numero di stranieri da un lato e la crisi economica degli ultimi anni dall'altro possono avere influenzato l'atteggiamento degli italiani nei loro confronti.

Negli ultimi anni sono stati condotti diversi esperimenti per verificare se nel mercato abitativo esiste discriminazione. In Spagna, Svezia e Stati Uniti – i Paesi nei quali gli esperimenti sono stati condotti – risulta di sì. Non solo: in Svezia e negli Stati Uniti tali comportamenti discriminatori sembrano essere il risultato di un atteggiamento ostile nei confronti degli immigrati; in Spagna invece è stata individuata anche una componente discriminatoria dovuta alla mancanza di informazioni corrette sull'interlocutore. Questo significa che – in assenza di ulteriori informazioni – un individuo arabo tende, per il solo fatto di appartenere a quel gruppo etnico, ad essere associato ad una maggiore precarietà economica e lavorativa e di conseguenza ad essere trascurato nelle trattative.

Noi ci inseriamo in questo filone: come i lavori precedenti, per identificare la discriminazione nel mercato italiano dell'affitto utilizziamo la tecnologia Internet. Identità fittizie da noi create si candidano come potenziali inquilini di alloggi offerti in affitto su un sito generalista: si tratta di uomini e donne, dal nome tipicamente italiano, arabo-musulmano o dell'Europa dell'est. Se da un lato anche tutti i lavori precedenti hanno misurato la discriminazione nei confronti degli arabi – e questo rende possibile un confronto tra i risultati ottenuti – dall'altro non sempre è stato considerato un terzo gruppo etnico. La nostra scelta di inserire nell'indagine gli europei dell'Est è nata dall'intenzione di considerare un altro gruppo etnico "di controllo", che fosse anch'esso ben presente sul territorio, magari meno distante culturalmente ma non per questo visto necessariamente

con meno sospetto. Quasi il 25% della popolazione immigrata in Italia viene dai Paesi dell'Europa dell'est, e oltre il 16% dall'Africa settentrionale (dati Istat, 2007)

Ciascuna identità si è candidata come potenziale inquilino per gli alloggi in offerta: nella metà dei casi manifestando soltanto il proprio interesse per l'appartamento, e nell'altra metà dei casi aggiungendo informazioni positive sulla propria condizione economica e sociale. Noi abbiamo confrontato gli esiti ottenuti da queste diverse candidature: in particolare ci siamo concentrati sulle risposte positive ricevute, e sulle differenze per genere ed etnia.

I nostri risultati evidenziano la presenza di comportamenti discriminatori: questi tendono a interessare soprattutto gli uomini, e le persone che appartengono al gruppo arabo-musulmano. Fornire informazioni confortanti sulla propria condizione economica e sociale contribuisce a ridurre la discriminazione, pur senza arrivare ad annullarla. Si tratta dello stesso risultato ottenuto da Bosch et al. in Spagna, l'altro grande Paese dell'Europa mediterranea.

Il lavoro è strutturato come segue. Nella sezione 2 viene presentata una rassegna della letteratura. La sezione 3 descrive le scelte metodologiche e la struttura dell'esperimento. I risultati dell'analisi sono riportati nella sezione 4 e infine la sezione 5 conclude.

2. Rassegna della letteratura

Nella letteratura precedente sono state formalizzate due principali cause di comportamenti discriminatori: l'esistenza di pregiudizi da un lato, dall'altro l'ignoranza di alcune informazioni rilevanti. Nel primo caso si parla di discriminazione basata sulle preferenze: chi tiene il comportamento discriminatorio lo fa per pregiudizi personali, oppure per assecondare i pregiudizi del gruppo di persone con cui si hanno le principali relazioni di interesse (Becker, 1957; Yinger, 1986). L'ammontare e la qualità delle informazioni fornite dal potenziale interlocutore non influiscono sul comportamento discriminatorio, perché chi discrimina in base alle proprie preferenze è disposto anche a rinunciare a rapporti profittevoli pur di evitare qualsiasi interazione con lui. La mancanza di informazioni sulle caratteristiche economiche e sociali dell'interlocutore determina piuttosto quella che viene definita discriminazione statistica (Phelps, 1972): l'appartenenza etnica o il genere diventano proxy delle caratteristiche non note, che tendono così ad essere attribuite sulla base di quelle mediamente osservate nei diversi gruppi. Se la discriminazione fosse solo statistica, allora il fornire maggiori informazioni (positive) sulla propria condizione economica e sociale dovrebbe rassicurare l'interlocutore e ridurre i comportamenti discriminatori.

La tecnica di utilizzare field experiment per misurare la discriminazione che si realizza nel mercato, e distinguerne le cause, è stata utilizzata a partire dalla fine degli anni '60, ma solo nel corso degli anni '80 si è guadagnata un posto nelle principali riviste economiche. Ha riguardato soprattutto il mercato del lavoro, ma anche il mercato abitativo e quello delle auto e delle assicurazioni (per una rassegna dettagliata si veda Riach e Rich, 2002).

Tradizionalmente gli esperimenti erano condotti utilizzando un approccio personale: coppie di testers – di etnia o genere diversi – venivano formati in aula al fine di sostenere analoghe conversazioni con i futuri interlocutori. Avveniva quindi un contatto diretto, che poteva essere telefonico oppure di persona. Si tratta in effetti di un metodo dispendioso in termini di energie e costi, neppure privo di debolezze (Heckman e Siegelman, 1993; Heckman, 1998). Innanzitutto questa tecnica richiede che i testers siano identici sotto tutte le dimensioni ad eccezione dell'etnia o del genere: per quanto i testers possano essere formati, alcuni aspetti della personalità verranno inevitabilmente mantenuti e impediranno di realizzare un'effettiva parità di condizioni. In secondo luogo i testers conoscono l'obiettivo dello studio, e potrebbero agire in modo da vedere confermate o smentite le proprie aspettative. Un metodo alternativo si è affermato negli ultimi anni, sfruttando le potenzialità e la sempre maggiore diffusione di Internet: consiste nella candidatura in forma scritta via posta elettronica, che permette di realizzare una reale parità di condizioni e di modificare

soltanto le variabili di interesse. Queste – nel nostro caso etnia e genere – vengono palesate attraverso i nomi dei candidati.

I primi a utilizzare questo tipo di approccio nel mercato abitativo sono stati Carpusor e Loges (2006): i loro risultati hanno rivelato che nella contea di Los Angeles gli afroamericani e gli arabi ricevono meno risposte positive rispetto ai bianchi, e che sono gli afroamericani i più discriminati. Uno studio simile è stato condotto in Svezia da Ahmed e Hammarstedt (2008), e a sua volta ha riscontrato una discriminazione etnica ma anche di genere. Gli stessi autori (2010) hanno apportato un ulteriore contributo in materia investigando la relazione tra informazione e discriminazione: non solo la discriminazione nei confronti degli arabi esiste, ma addirittura permane anche quando essi forniscono informazioni positive che dovrebbero confortare l'interlocutore. In questo nuovo filone si inserisce infine il lavoro di Bosch, Carnero e Farré (2010) sul mercato degli affitti spagnolo: qui invece il rivelare informazioni positive riduce effettivamente – pur senza eliminarla – la discriminazione nei confronti degli arabi.

3. La struttura dell'esperimento

Obiettivo della ricerca è innanzitutto quello di osservare se nell'accesso al mercato dell'affitto in Italia esistono delle disparità di trattamento per etnia o genere; in secondo luogo, valutare quale ruolo può essere attribuito alle informazioni nella determinazione dei diversi esiti. Il canale che abbiamo utilizzato per condurre l'esperimento è stato Internet: sulla linea dei lavori precedenti, abbiamo individuato quali alloggi erano offerti nelle principali città italiane e ci siamo candidati come potenziali inquilini utilizzando delle identità fittizie. Nella metà dei casi il potenziale inquilino ha manifestato soltanto il proprio interesse per l'appartamento in oggetto, mentre nell'altra metà ha fornito ulteriori informazioni sulla propria condizione economica e sociale al fine di rassicurare l'interlocutore. La struttura della mail di candidatura, l'italiano corretto, le informazioni fornite, sono le stesse per tutti i candidati. L'unico elemento distintivo è costituito dal nome del candidato, che deve immediatamente rimandare ad un determinato genere ed etnia. L'esperimento ha preso il via il 1° marzo 2010 e ha registrato le risposte fino al 6 giugno; il campione si compone di 3.051 osservazioni.

Questo in breve. Nel seguito sono elencate più nel dettaglio le varie scelte metodologiche effettuate.

Il sito Internet

La scelta del sito ha avuto inizio nel più classico dei modi: digitando le parole “case affitto” nel motore di ricerca. Tra i risultati ottenuti, ci siamo concentrati su quelli con le stime più alte di visitatori unici al giorno: si tratta in particolare di siti generalisti, che quindi non trattano solo di immobili, ma anche di veicoli, lavoro, hobby e sport, abbigliamento e altro. Se da un lato il numero di visitatori potrebbe non essere indicativo dell'effettivo utilizzo di questi siti per la ricerca di un alloggio in affitto, dall'altro è comunque vero che in essi è pubblicato un più alto numero di annunci di affitto, e che questi si dividono pressoché equamente tra privati e agenzie. La scelta è dunque ricaduta sul sito www.subito.it, sito generalista gratuito a livello nazionale con il maggior numero di visitatori unici al giorno.

E' tuttavia necessario considerare che Internet non è l'unico canale utilizzato per la ricerca di appartamenti in affitto, e non possiamo escludere che le caratteristiche degli utenti del web non siano rappresentative dell'intero mercato. Naturalmente in questo caso i risultati offrirebbero una visione soltanto parziale.

Le identità fittizie

Abbiamo creato dodici identità fittizie con le quali candidarci come potenziali inquilini degli alloggi pubblicati. Oltre al genere abbiamo distinto per appartenenza etnica, con l'obiettivo di porre a confronto italiani, arabi-musulmani ed europei dell'est. La scelta degli arabi è stata sostanzialmente

obbligata, vista la letteratura precedente, la loro presenza nel territorio nazionale e le evidenti differenze culturali; la scelta invece degli europei dell'est è nata dall'intenzione di considerare un altro gruppo etnico "di controllo", che fosse anch'esso ben presente sul territorio, magari meno distante culturalmente ma non per questo visto necessariamente con meno sospetto. Il nome e cognome di ciascun candidato è stato scelto dopo aver consultato le statistiche onomastiche disponibili in Italia, per genere e appartenenza etnica. Nel complesso, per ogni genere ed etnia abbiamo creato due identità, che hanno alternativamente inviato candidature con o senza informazioni sulla propria condizione economica e sociale. Questi i loro nomi: Francesco Colombo, Alessandro Conti, Giulia Moretti, Francesca Russo, Ahmed Hossain, Youssef Khelifi, Aicha Rahman, Khadija Akter, Andrei Jovanovic, Mihail Bogdan, Iryna Ivanova, Rodica Nikolic. Il fatto che l'etnia e il genere siano comunicati soltanto implicitamente, attraverso il nome dell'individuo, comporta tuttavia il rischio che non siano notati – o addirittura fraintesi – dall'interlocutore. Non possiamo sapere se ciò è effettivamente avvenuto e in quali casi, così come non possiamo rilevare la discriminazione nei confronti di gruppi etnici diversi da quelli considerati.

L'account m@il

Per ognuna delle identità fittizie è stato creato un account mail attraverso il quale corrispondere con gli offerenti. Come provider è stato scelto *gmail*: oltre ad avere il dominio *.com* ed essere molto diffuso, non richiede obbligatoriamente informazioni sull'utente quali la localizzazione geografica. Tutti gli indirizzi sono stati creati secondo la formula: nome.cognome@gmail.com. Nei casi in cui questo non fosse stato più disponibile, è stato aggiunto un numero (o un trattino e le iniziali) dopo il cognome.

Le candidature

Le mail di candidatura presentano tutte la stessa struttura: iniziano con un saluto e l'indicazione di chi scrive, contengono una formula di interessamento per l'alloggio in oggetto, aggiungono – oppure omettono – informazioni sull'individuo, richiedono la disponibilità per vedere l'appartamento e infine si chiudono con la firma. Per stranieri e italiani è stato utilizzato lo stesso italiano corretto, al fine di mantenere a tutti gli effetti la parità di condizioni e come implicito segnale di plausibile integrazione. Riportiamo due di tutti i possibili testi utilizzati:

Salve,

il mio nome è Iryna Ivanova e scrivo per l'appartamento in annuncio.

Se è ancora disponibile, sarei interessata a fissare un incontro per vederlo.

Spero in una vostra risposta,

grazie.

Iryna Ivanova

Buongiorno

rispondo al vostro annuncio.

Mi chiamo Ahmed Hossain e sono interessato all'appartamento. Sono referenziato, sposato, non ho figli, non fumo. Le chiedo se l'appartamento è libero subito e si può già vedere.

Attendo riscontro per fissare un appuntamento.

Cordiali saluti

Ahmed Hossain

Le informazioni presentate con l'obiettivo di rassicurare l'interlocutore riguardano la posizione lavorativa (avere un contratto a tempo indeterminato, oppure l'impiego in una banca o lavorare come ingegnere); la situazione familiare (essere sposato, non avere figli); il poter fornire buone referenze; il non fumare o il non avere animali. Le possibili combinazioni di queste informazioni sono state utilizzate alternativamente per tutti i candidati.

I mercati di riferimento

La ricerca si è concentrata nei territori comunali delle 35 principali città italiane per popolazione residente (dati Istat 2009), più i principali capoluoghi di provincia delle regioni che altrimenti sarebbero state escluse – cioè Val d’Aosta, Trentino–Alto Adige, Marche, Basilicata e Molise. Nel complesso quindi sono stati coperti i territori comunali di 41 città, distribuite su tutto il territorio nazionale e nelle quali varia molto la percentuale di stranieri sul totale della popolazione residente (dallo 0,4% di Taranto al 16,5% di Brescia).

La ripartizione del campione

Una volta posto l’obiettivo minimo di un campione complessivo di 3.000 mail, il numero di candidature presentato in ogni città è stato fissato in misura proporzionale alla quota di popolazione residente sul totale della popolazione nelle 41 città considerate. Questa decisione si è rivelata sostanzialmente coerente con il numero di annunci effettivamente presenti nelle diverse città. Il dettaglio è riportato nella tabella 1.

TABELLA 1. LE CITTÀ OGGETTO DI INDAGINE E CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE

CITTA'	REGIONE	POPOLAZIONE RESIDENTE	RESIDENTI STRANIERI	% STRANIERI RESIDENTI	% POPOLAZIONE RESIDENTE SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE CONSIDERATA	CANDIDATURE DA PRESENTARE PER CITTA'	CANDIDATURE PRESENTATE
ROMA	Lazio	2.724.347	242.725	8,909%	20,485%	614,6	615
MILANO	Lombardia	1.295.705	181.393	14,000%	9,743%	292,3	300
NAPOLI	Campania	963.661	24.384	2,530%	7,246%	217,4	216
TORINO	Piemonte	908.825	114.710	12,622%	6,834%	205	169
PALERMO	Sicilia	659.433	17.232	2,613%	4,958%	148,8	144
GENOVA	Liguria	611.171	42.744	6,994%	4,596%	137,9	138
BOLOGNA	Emilia-Romagna	374.944	39.480	10,530%	2,819%	84,6	119
FIRENZE	Toscana	365.659	40.898	11,185%	2,750%	82,5	120
BARI	Puglia	320.677	6.491	2,024%	2,411%	72,3	73
CATANIA	Sicilia	296.469	7.553	2,548%	2,229%	66,9	67
VENEZIA	Veneto	270.098	23.928	8,859%	2,031%	60,9	70
VERONA	Veneto	265.368	34.465	12,988%	1,995%	59,9	60
MESSINA	Sicilia	243.381	7.822	3,214%	1,830%	54,9	55
PADOVA	Veneto	211.936	25.596	12,077%	1,594%	47,8	57
TRIESTE	Friuli Venezia Giulia	205.341	15.795	7,692%	1,544%	46,3	44
TARANTO	Puglia	194.021	734	0,378%	1,459%	43,8	44
BRESCIA	Lombardia	190.844	31.512	16,512%	1,435%	43,1	44
REGGIO CALABRIA	Calabria	185.621	7.835	4,221%	1,396%	41,9	42
PRATO	Toscana	185.091	24.153	13,049%	1,392%	41,8	42
PARMA	Emilia-Romagna	182.389	21.747	11,923%	1,371%	41,1	41
MODENA	Emilia-Romagna	181.807	22.857	12,572%	1,367%	41	42
REGGIO EMILIA	Emilia-Romagna	165.503	24.401	14,744%	1,244%	37,3	37
PERUGIA	Umbria	165.207	18.702	11,320%	1,242%	37,3	38
LIVORNO	Toscana	161.095	8.268	5,132%	1,211%	36,3	36
CAGLIARI	Sardegna	157.297	4.323	2,748%	1,183%	35,5	35
RAVENNA	Emilia-Romagna	155.997	15.703	10,066%	1,173%	35,2	34
FOGGIA	Puglia	153.239	3.361	2,193%	1,152%	34,6	27
SALERNO	Campania	140.489	3.405	2,424%	1,056%	31,7	31
RIMINI	Emilia-	140.137	12.910	9,212%	1,054%	31,6	32

FERRARA	Romagna Emilia- Romagna	134.464	8.121	6,040%	1,011%	30,3	30
SASSARI	Sardegna	130.306	1.939	1,488%	0,980%	29,4	29
SIRACUSA	Sicilia	124.083	4.259	3,432%	0,933%	28	28
PESCARA	Abruzzo	123.022	4.163	3,384%	0,925%	27,8	28
MONZA	Lombardia	121.280	10.614	8,752%	0,912%	27,4	28
LATINA	Lazio	117.149	8.155	6,961%	0,881%	26,4	27
TRENTO	Trentino Alto-Adige	114.236	10.932	9,570%	0,859%	25,8	26
ANCONA	Marche	102.047	9.603	9,410%	0,767%	23	24
BOLZANO	Trentino Alto-Adige	101.919	11.429	11,214%	0,766%	23	23
POTENZA	Basilicata	68.594	830	1,210%	0,516%	15,5	16
CAMPOBASSO	Molise	51.218	824	1,609%	0,385%	11,6	12
AOSTA	Val d'Aosta	34.979	2.376	6,793%	0,263%	7,9	8

La selezione degli appartamenti

In ogni città ci si è candidati per gli appartamenti di almeno due stanze e 60 metri quadrati, cioè di dimensioni adeguate ad un nucleo familiare di due persone. Nelle città più grandi, inoltre, sono stati selezionati gli alloggi dai canoni compresi tra il 10° e 95° percentile, calcolati per ciascuna città utilizzando i canoni indicati in tutti gli annunci presenti al primo giorno dell'esperimento. L'intendimento è quello di escludere da un lato gli annunci ingannevoli e dall'altro quegli appartamenti troppo di lusso o di bassa qualità. Al tempo stesso, però, non sono stati esclusi quegli alloggi per i quali non era indicato un canone di affitto: in questo caso sono state chieste informazioni al riguardo nella mail di candidatura, e registrate di conseguenza. Nel complesso, sono rimasti poco meno di 170 gli appartamenti per i quali non si conosce il canone richiesto, o perché le candidature non hanno ricevuto risposta o perché il canone non è stato esplicitato neppure nelle risposte. Sono stati infine automaticamente esclusi quegli annunci che richiedevano un contatto telefonico o di persona, nonché quelli che esigevano esclusivamente contatti da parte di un particolare genere o nazionalità.

La procedura

La procedura utilizzata per sottoporre le candidature è stata quella del random assignment, come nei lavori di Carpusor e Loges (2006) e Ahmed, Andersson e Hammarstedt (2010): una sola identità, cioè, si è candidata per ogni appartamento e presso ogni offerente. Per evitare di inviare candidature multiple nella stessa città abbiamo controllato per il numero di telefono indicato in ciascun annuncio, l'indirizzo e le foto pubblicate. Eccezioni a questa regola sono state fatte solo in alcune delle principali città, dove si è reso necessario: in questi casi fino a due candidature possono essere state sottoposte alla stessa agenzia, sempre – però – a distanza di qualche giorno, per appartamenti diversi e da identità dalla diversa etnia.

La procedura alternativa utilizzata in letteratura consiste invece nella “matched application”, cioè nel presentare in un intervallo di tempo limitato almeno due candidature per lo stesso alloggio, da parte di identità dalla diversa etnia. In questo modo è possibile confrontare le risposte ricevute da identità diverse per lo stesso appartamento. Abbiamo però ritenuto che questo potesse esporre le candidature al rischio di non essere prese sul serio, oppure eventualmente lasciare intuire lo scopo della ricerca, qualora considerate *eccessivamente simili* tra loro ad esclusione del mittente. Il metodo random ovvia invece a questo problema, affidando la validità dei risultati all'assegnazione casuale delle candidature.

Le registrazioni

I dati utilizzati per le elaborazioni contengono per ogni candidatura le seguenti informazioni: il canone di affitto richiesto, il numero di stanze e la superficie dell'appartamento, se nel testo dell'annuncio era indicato esplicitamente anche il numero di telefono dell'offerente, se erano

richieste referenze, e le informazioni relative all'arredamento. Sono inoltre state registrate le date di pubblicazione dell'annuncio, del contatto e dell'eventuale risposta, l'identità che ha presentato la candidatura e se ha fornito o meno informazioni sulla propria condizione economica e sociale. E' stato infine registrata la tipologia di risposta ricevuta.

Sarebbe stato interessante ai fini dell'analisi conoscere alcune caratteristiche degli offerenti, ma purtroppo l'unica informazione che possiamo avere è se questi sono privati oppure agenzie. Il sito richiede infatti che l'offerente indichi un nickname, che può non avere nulla a che fare con la sua reale identità: non è quindi dato sapere il genere, la nazionalità né tantomeno l'età di chi pubblica l'annuncio, così come non è dato sapere se si tratta della stessa persona che prende le decisioni relative all'appartamento.

Le categorie di risposta

Sono state individuate diverse categorie per codificare gli esiti ottenuti dalle candidature. E' stato quindi registrato quando la candidatura non ha avuto nessuna risposta, quando ha avuto risposta negativa e quando risposta positiva. Le risposte negative sono a loro volta state distinte in: risposta negativa secca, risposta negativa motivata, risposta negativa sulla disponibilità dell'alloggio ma possibilità di ulteriori contatti per altre soluzioni e risposta implicitamente negativa – che cioè non fa esplicito riferimento all'alloggio in oggetto ma lascia intendere che non sia disponibile. Analogamente, le risposte positive sono state distinte tra quelle implicitamente positive o che richiedono un contatto telefonico, quelle che elencano altri requisiti che l'inquilino deve soddisfare, quelle che richiedono maggiori informazioni sull'inquilino, quelle che forniscono maggiori informazioni sull'appartamento, quelle che offrono la possibilità di visionare l'alloggio, quelle positive ma scoraggianti e quelle positive solo al verificarsi di particolari situazioni. Altre categorie di risposta consistono nelle risposte automatiche, e in quelle che rivedono verso l'alto il canone indicato nell'annuncio. E' stato infine registrato quando un candidato ha ricevuto più di un contatto di risposta.

4. Risultati e discussione

Nella tabella 2 sono riportate alcune statistiche descrittive degli alloggi ai quali ci si è candidati in ciascuna città. I valori medi più alti di canone per metro quadrato sono stati registrati nelle tre principali città italiane – Roma, Milano e Napoli – nonché a Firenze e Bolzano. Al Sud invece si concentrano i valori d'affitto più bassi, mentre le dimensioni degli appartamenti tendono ad essere maggiori.

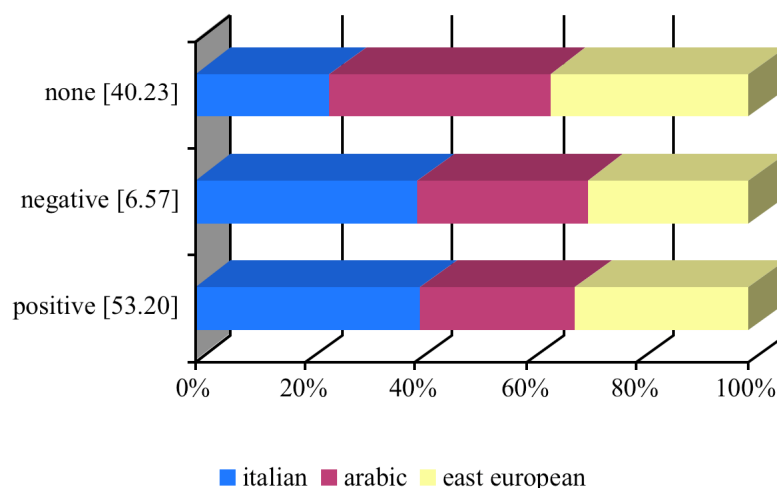
TABELLA 2. LE CARATTERISTICHE MEDIE DEGLI ALLOGGI NELLE CITTÀ OGGETTO DI INDAGINE

CITTA'	N° OSSERVAZIONI	CANONE	CANONE MEDIANO	SUPERFICIE ABITATIVA	CANONE/MQ
Roma	615	1232,50	1150	86,60	14,59
Milano	300	1171,78	1000	87,87	13,58
Napoli	216	941,34	850	93,30	10,38
Torino	169	657,28	600	86,51	7,83
Palermo	144	695,79	650	101,02	7,33
Genova	138	776,30	750	88,05	9,25
Bologna	119	801,47	780	84,26	9,77
Firenze	120	1086,13	1000	96,04	11,90
Bari	73	775,29	700	94,41	8,45
Catania	67	719,10	650	104,43	7,19
Venezia	70	824,86	750	79,06	11,04
Verona	60	616,04	550	82,70	7,77
Messina	55	593,33	600	99,51	6,26
Padova	57	739,29	665	100,35	7,80

Trieste	44	648,75	600	87,89	7,82
Taranto	44	540,26	500	98,50	5,74
Brescia	44	637,15	600	89,00	7,63
Reggio Calabria	42	479,53	437,5	112,62	4,75
Prato	42	795,75	750	88,02	9,44
Parma	41	673,42	655	81,73	8,57
Modena	42	655,02	642	88,00	7,77
Reggio Emilia	37	549,17	550	77,78	7,32
Perugia	38	637,42	600	78,95	8,18
Livorno	36	745,14	750	78,78	9,87
Cagliari	35	782,00	800	95,71	8,70
Ravenna	34	623,14	600	82,59	7,64
Foggia	27	485,45	500	88,11	5,93
Salerno	31	927,74	900	104,42	8,96
Rimini	32	729,63	750	81,44	9,63
Ferrara	30	567,67	550	78,33	7,38
Sassari	29	578,62	550	101,00	6,17
Siracusa	28	530,36	525	96,25	5,76
Pescara	28	582,68	600	92,14	6,55
Monza	28	758,91	675	84,57	8,98
Latina	27	638,15	600	81,93	7,93
Trento	26	745,21	675	93,35	8,27
Ancona	24	677,83	700	91,13	7,96
Bolzano	23	913,05	850	88,61	10,79
Potenza	16	523,57	500	92,19	6,01
Campobasso	12	487,27	450	88,75	5,59
Aosta	8	578,33	550	84,38	6,42
Totale	3,051	885,49	800	89,78	10,29

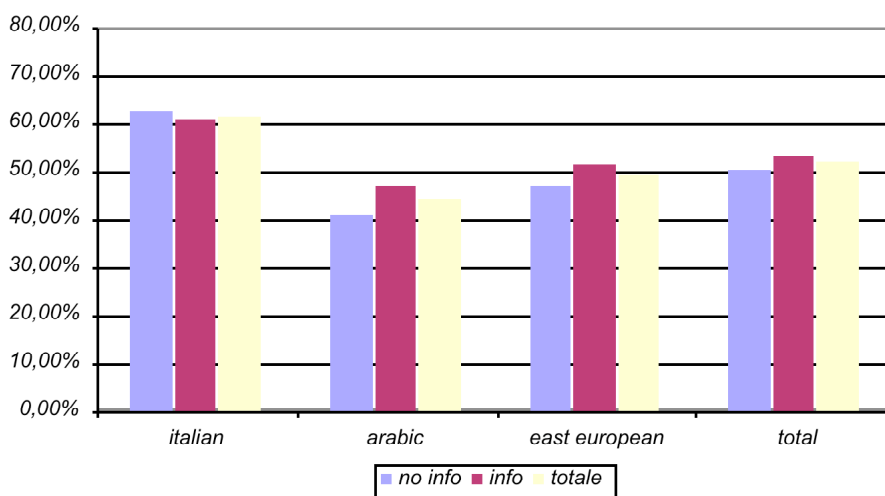
La figura 1 mostra come si sono ripartiti tra le diverse nazionalità gli esiti delle candidature. Più della metà delle candidature inviate ha ricevuto risposte positive, mentre meno del 7% ha avuto risposta negativa. Tra gli immigrati si sono concentrate le non risposte; le risposte negative e positive hanno invece riguardato principalmente gli italiani. Sostanzialmente, quindi, sembra che la tendenza sia quella di ignorare gli immigrati quando non si possono o non si vogliono soddisfare le loro richieste.

FIGURA 1. ESITI DELLE CANDIDATURE, PER NAZIONALITÀ



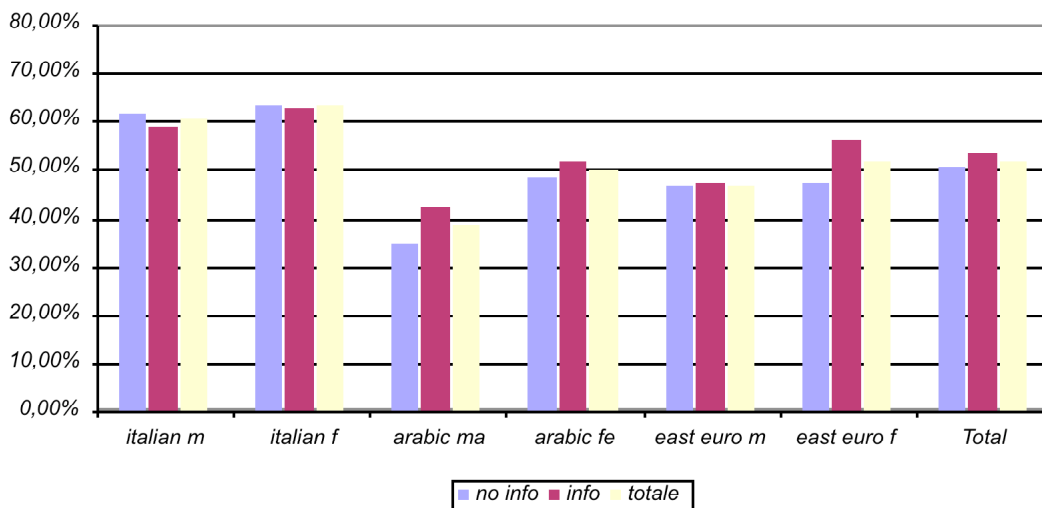
In figura 2 viene riportata la quota di risposte positive raccolte dalle varie nazionalità dell'esperimento, ancora senza distinguere per genere. In media, le richieste inviate da nomi italiani hanno ottenuto una replica positiva nel 62% dei casi, con una minima differenza tra email che contenevano informazioni sul soggetto ed email che ne erano prive. Nel caso di nomi arabi, invece, le risposte positive raccolte sono solo il 44% del totale delle mail inviate, con un chiaro aumento nel caso delle richieste che contenevano informazioni sulla qualità del soggetto (41% contro 47%). Tra nomi italiani e nomi arabi, quindi, si registra una discriminazione pari al 18% circa: in termini di semplici differenze tra medie, la probabilità di ricevere una risposta positiva è cioè del 18% inferiore per un nome arabo rispetto ad un nome italiano. Le mail firmate da tipici nomi di persone provenienti dall'Europa dell'est presentano un minore grado di discriminazione (12%), perché la probabilità di una risposta positiva si attesta nel complesso al 49.5%, ed anche in questo caso il tasso di risposta positiva è superiore per le mail che contengono informazioni sul lavoro svolto.

FIGURA 2. % DI RISPOSTE POSITIVE RICEVUTE, PER NOME – TUTTO IL CAMPIONE



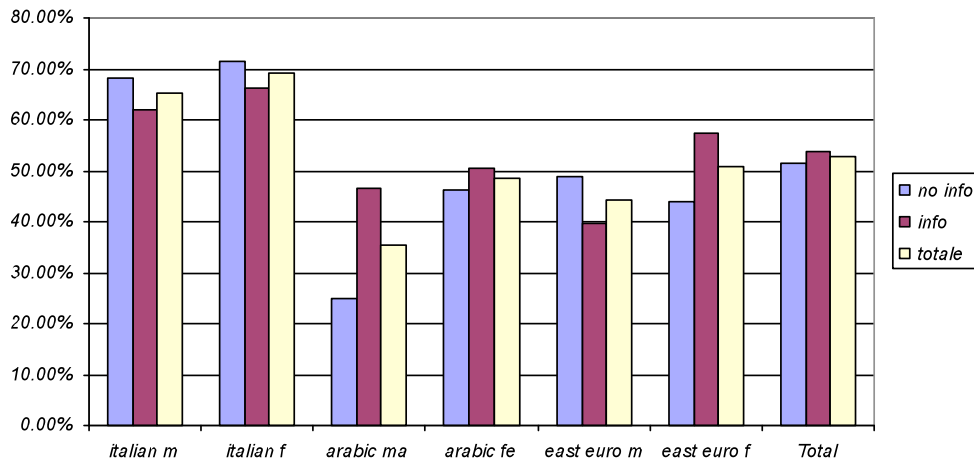
Se disaggregiamo i tassi di risposta positiva per genere (fig. 3), è immediato osservare che la discriminazione colpisce soprattutto i nomi maschili stranieri, in particolare quelli arabi. Le donne presentano sempre anche nel caso dei nomi italiani, una maggiore probabilità di risposta positiva. L'efficacia delle informazioni aggiuntive è molto elevata soprattutto nel caso dei nomi arabi maschili e dei nomi femminili est-europei, ma è evidente anche sui nomi arabi femminili.

FIGURA 3. % DI RISPOSTE POSITIVE RICEVUTE, PER NOME E GENERE – TUTTO IL CAMPIONE

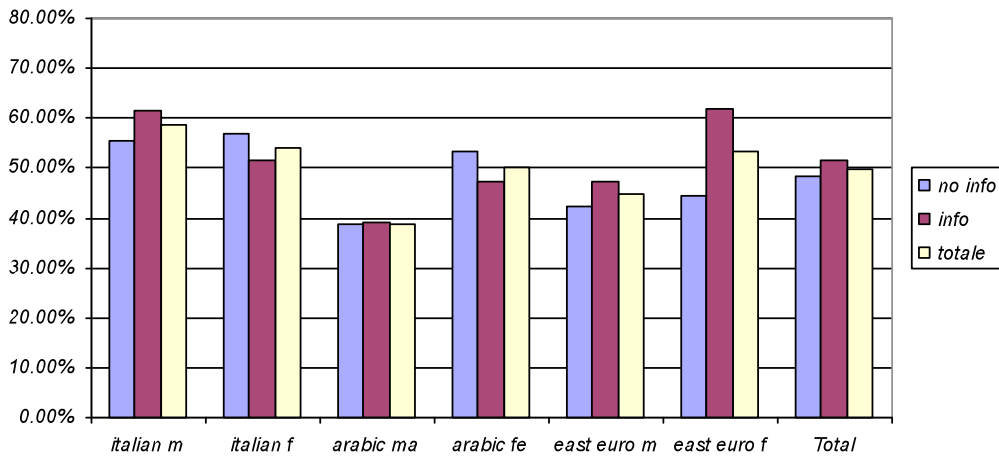


La discriminazione a danno dei nomi di origine straniera sembra essere decisamente più frequente nell'Italia settentrionale (fig.4), soprattutto, ancora una volta, nei confronti dei nomi arabi maschili. Questi ultimi presentano i più bassi tassi di risposta positiva anche nelle altre aree del paese.

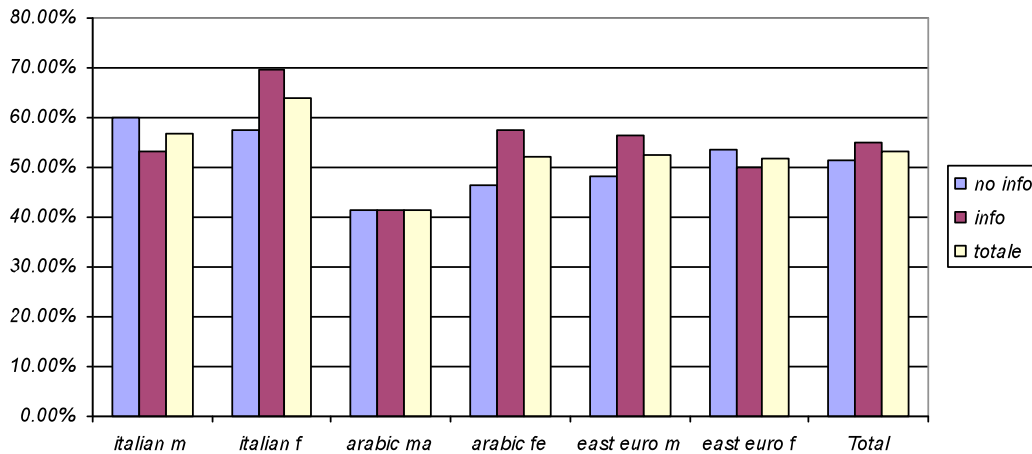
FIGURA 4. % DI RISPOSTE POSITIVE RICEVUTE, PER NOME, GENERE E AREA GEOGRAFICA
NORD



CENTRO



SUD



La tab. 3 riporta le differenze medie tra i tassi di risposta positiva tra i nomi di diversa nazionalità per genere ed area, assieme al test t della loro significatività. Ad esempio, -0.176 significa che, su tutto il campione, tutti i nomi arabi hanno una probabilità di ricevere una risposta positiva del 17.6% inferiore ai nomi italiani, e questa differenza è statisticamente significativa. Se il confronto è tra nome arabo e nome italiano, la differenza tra le medie è quasi sempre statisticamente significativa, con l'eccezione dei nomi femminili in Italia centrale, e sempre più alta nell'Italia settentrionale rispetto al centro e a sud. Nel caso del confronto tra nome dell'Europa orientale e nome italiano, la discriminazione è ancora quasi sempre significativa, anche se di dimensioni più contenute rispetto al confronto precedente.

TABELLA 3. DIFFERENZE TRA MEDIE DI RPOS E LORO SIGNIFICATIVITÀ (SIA CON CHE SENZA INFO)

	Tutto il campione	nord	centro	sud
Nome arabo vs nome italiano				
Tutti	-0.176 (-8.12)	-0.254 (-7.35)	-0.116 (-2.85)	-0.137 (-3.60)
Uomini	-0.221 (-7.24)	-0.297 (-6.12)	-0.196 (-3.42)	-0.154 (-2.85)
Donne	-0.130 (-4.24)	-0.209 (-4.28)	-0.037 (-0.64)	-0.117 (-2.19)
Nome est europeo vs nome italiano				
Tutti	-0.125 (-5.73)	-0.198 (-5.71)	-0.073 (-1.77)	-0.084 (-2.21)
Uomini	-0.135 (-4.36)	-0.211 (-4.27)	-0.137 (-2.35)	-0.045 (-0.83)
Donne	-0.114 (-3.73)	-0.184 (-3.80)	-0.009 (-0.15)	-0.121 (-2.29)

Infine, la differenza nelle probabilità di ricevere una risposta positiva tra un nome arabo ed un nome est europeo, contenute nella tab. 4, sono significative solo per il sottocampione maschile.

TABELLA 4. DIFFERENZE TRA LE PROBABILITÀ DI RISPOSTA POSITIVA TRA NOMI ARABI E NOMI EST EUROPEI, PER GENERE ED AREA

	Tutto il campione	nord	centro	sud
Tutti	-0.051 (-2.31)	-0.056 (-1.53)	-0.043 (-1.05)	-0.053 (-1.39)
Uomini	-0.086 (-2.75)	-0.086 (-1.70)	-0.059 (-1.02)	-0.109 (-2.01)
Donne	-0.016 (-0.50)	-0.024 (-0.47)	-0.029 (-0.48)	0.004 (0.07)

Il semplice confronto tra medie non permette di sfruttare tutta l'informazione disponibile, relativa soprattutto alle caratteristiche dell'appartamento. Nel seguito stimiamo la probabilità di ricevere una risposta positiva in funzione non solo del nome del richiedente e della presenza o meno di informazioni nella mail, ma anche di alcune variabili relative al tipo di appartamento e dell'area. La tabella 5 presenta gli effetti marginali, calcolati sulle medie del campione, ottenuti da stime probit. Oltre alle variabili riportate in tabella, è stato anche utilizzato un vettore completo di dummies relative alle macroaree geografiche e alle città oggetto di indagine. In appendice vengono mostrati i risultati – molto simili – ottenuti con analoghe stime ols.

In generale (prima colonna), se la mail è inviata da un nome straniero (senza distinguere tra arabi ed europei dell'est) la probabilità di ricevere una risposta positiva è di quasi il 20% inferiore rispetto ad una mail inviata da un nome italiano. La discriminazione è più forte a danno degli uomini (-24,5%) rispetto alle donne (-16%). Un coefficiente complessivo pari a -20% è vicino a quanto ottenuto per la Spagna da Bosch et al. (2010), che riportano -17.7% in una regressione che controlla per le caratteristiche dell'appartamento. Anche nel loro caso la discriminazione è più intensa per gli uomini (-23% contro -13% per i nomi femminili). La disponibilità di informazioni aggiuntive nella mail relative al lavoro svolto riduce la discriminazione di circa 8 punti percentuali, e sembra rilevante soprattutto se ad inviare la mail è un nome maschile. Queste informazioni sono invece irrilevanti se la mail è inviata da un nome italiano. Dal momento che le informazioni sul lavoro svolto sono solo in parte in grado di contenere l'effetto di discriminazione, quest'ultimo non può essere dovuto solo alla presenza di asimmetrie informative. Se l'annuncio è pubblicato da una agenzia immobiliare, la probabilità di ottenere una risposta positiva non è diversa dal caso in cui l'annuncio appaia di provenienza di privati. Ciò conferma il sospetto che spesso dietro a privati si celino in realtà altre agenzie. Le dimensioni dell'appartamento ed il canone a metro quadrato influenzano invece in modo decisamente positivo la probabilità di risposte positive: la discriminazione si riduce per appartamenti di medio-grandi dimensioni o di buona qualità (approssimata dal prezzo). Sembra quindi esservi una maggiore fiducia nel caso di richieste che possono rivelare una maggiore disponibilità economica, mentre le mail relative ad appartamenti piccoli o economici possono essere interpretate come segnali di scarsa affidabilità o di elevata mobilità. Inoltre: se la domanda per alloggi di elevate dimensioni o più costosi è scarsa, gli offerenti cercano di sfruttare in misura maggiore le opportunità di localarli.

Se distinguiamo i nomi anche per nazionalità (ultime tre colonne), è evidente che gli uomini arabi subiscono la maggiore discriminazione, sia nei confronti delle donne arabe che degli uomini dell'Europa orientale, mentre non vi sono forti differenze tra maschi e femmine con nomi orientali, né tra donne straniere in genere. In tutti i casi, comunque, la discriminazione è significativa. Fornire informazioni sul lavoro sembra davvero efficace solo per gli uomini con nome arabo.

TABELLA 5. STIME PROBIT DELLA PROBABILITÀ DI RICEVERE UNA RISPOSTA POSITIVA, EFFETTI MARGINALI CALCOLATI ALLE MEDIE DELLE VARIABILI ESPLICATIVE

Variabile dipendente: dummy = 1 se risposta positiva ricevuta						
VARIABILI	(1) tutti	(2) uomini	(3) donne	(4) tutti	(5) uomini	(6) donne
Nome straniero	-0.198*** (0.027)	-0.245*** (0.039)	-0.160*** (0.038)			
Nome straniero x info	0.077* (0.040)	0.097* (0.058)	0.060 (0.057)			
Nome arabo				-0.225*** (0.032)	-0.299*** (0.043)	-0.153*** (0.047)
Nome Europa est				-0.176*** (0.032)	-0.186*** (0.046)	-0.174*** (0.046)
Info	-0.014 (0.033)	-0.043 (0.047)	0.012 (0.047)	-0.014 (0.033)	-0.042 (0.047)	0.012 (0.047)
Nome arabo x info				0.083* (0.046)	0.135** (0.066)	0.031 (0.066)
Nome Europa est x info				0.070 (0.046)	0.055 (0.067)	0.088 (0.064)
Agenzia	0.015 (0.020)	0.003 (0.028)	0.022 (0.028)	0.016 (0.020)	0.003 (0.028)	0.023 (0.028)
Fittomq	0.027*** (0.004)	0.033*** (0.006)	0.020*** (0.006)	0.027*** (0.004)	0.033*** (0.006)	0.020*** (0.006)

Log superficie	0.231*** (0.039)	0.305*** (0.058)	0.172*** (0.054)	0.228*** (0.039)	0.301*** (0.058)	0.171*** (0.054)
Fotosi	0.040** (0.020)	0.036 (0.029)	0.047* (0.028)	0.039* (0.020)	0.033 (0.029)	0.047* (0.028)
Observations	2891	1431	1453	2891	1431	1453
Pseudo R-squared	0.0642	0.0848	0.0674	0.0651	0.0884	0.0678

Robust standard errors in parentheses. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Se sommiamo al coefficiente associato alla nazionalità del mittente il coefficiente stimato sull'effetto della presenza di informazioni sul lavoro interagito con la nazionalità, otteniamo per il totale dei nomi arabi una discriminazione pari a -0.142^1 , che diventa -0.164 per gli uomini arabi e -0.122 per le donne arabe. Per i nomi est-europei, invece, il coefficiente complessivo diventa -0.106 , quello relativo agli uomini -0.131 e quello delle donne -0.086 . Questi coefficienti dovrebbero misurare l'intensità della discriminazione (sempre in termini della minore probabilità di ricevere una risposta positiva rispetto ad un nome italiano) che residua dopo avere cercato di depurare l'effetto della carenza informativa. Si tratta, cioè, di un tentativo di stimare la misura della discriminazione dovuta a diverse preferenze. Essa colpisce quindi maggiormente gli uomini arabi, seguiti dagli uomini dell'Europa dell'est. Seguono le donne arabe ed infine le donne dell'Europa orientale. A parità di nazionalità, la discriminazione "da preferenze" colpisce sempre in maggior misura gli uomini, e a parità di genere i nomi di origine araba.

Le stime precedenti mostrano dunque che la discriminazione a danno degli stranieri è sicuramente presente, tuttavia essa sembra colpire con intensità differenziata a seconda del genere della persona che invia la mail e della sua nazionalità. E' emersa però una forte differenziazione anche per area geografica: possiamo quindi cercare di verificare più in dettaglio come la discriminazione si manifesta nelle diverse aree eseguendo stime separate per area e genere, al prezzo di una minore precisione. La tabella 6 contiene gli effetti marginali stimati tenendo conto di questi diversi piani di analisi. Nel caso degli uomini, la discriminazione sembra decisamente più intensa nelle regioni settentrionali, a danno di entrambe le etnie ma soprattutto dei nomi arabi. La differenza tra aree geografiche è ancora più evidente per le donne, dove solo nelle regioni settentrionali i coefficienti della nazionalità sono significativamente diversi da zero. La disponibilità di informazioni aggiuntive sul lavoro sembra efficace soprattutto per i nomi maschili arabi nelle regioni del nord, e per le donne est europee nelle regioni centro-settentrionali. In sostanza, al nord c'è un'evidenza piuttosto forte di una più intensa discriminazione rispetto al resto del paese.

TABELLA 6. STIMA PROBIT DELLA PROBABILITÀ DI RICEVERE UNA RISPOSTA POSITIVA, PER GENERE E AREA

	Uomini			Donne		
	nord	centro	sud	nord	centro	sud
Nome arabo	-0.479*** (0.058)	-0.175** (0.087)	-0.198** (0.078)	-0.298*** (0.073)	-0.010 (0.089)	-0.138 (0.084)
Nome Europa est	-0.240*** (0.073)	-0.168* (0.089)	-0.119 (0.080)	-0.305*** (0.071)	-0.128 (0.085)	-0.081 (0.083)
Info	-0.075 (0.076)	0.081 (0.089)	-0.117 (0.084)	-0.049 (0.077)	-0.062 (0.086)	0.154* (0.084)
Nome arabo x info	0.327*** (0.090)	-0.069 (0.125)	0.092 (0.116)	0.117 (0.102)	-0.010 (0.124)	-0.022 (0.118)
Nome Europa est x info	-0.021	0.001	0.168	0.191**	0.253**	-0.198*

¹ $-0.225+0.083=-0.142$.

	(0.111)	(0.127)	(0.112)	(0.094)	(0.105)	(0.114)
Agenzia	-0.002	0.032	-0.014	-0.018	0.021	0.060
	(0.046)	(0.055)	(0.049)	(0.045)	(0.054)	(0.049)
Fittomq	0.020**	0.041***	0.037***	0.021*	0.027***	0.004
	(0.010)	(0.010)	(0.014)	(0.011)	(0.010)	(0.013)
Log superficie	0.241**	0.384***	0.303***	0.141	0.058	0.272***
	(0.095)	(0.109)	(0.103)	(0.092)	(0.102)	(0.093)
Fotosi	-0.100**	0.125**	0.102**	0.060	0.045	0.036
	(0.048)	(0.054)	(0.051)	(0.045)	(0.054)	(0.050)
Observations	548	418	465	552	418	481
Pseudo R-squared	0.112	0.130	0.0813	0.0893	0.0820	0.0778

Standard errors in parentheses *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

L'intensità della discriminazione decisamente maggiore rilevata nel Nord del paese non dipende dalla sua concentrazione in una particolare area. La tab.7, infatti, che riporta i risultati delle stime probit per tutte le regioni per le quali disponiamo di almeno 170 osservazioni, mostra che i coefficienti associati ai nomi stranieri sono quasi sempre significativamente negativi per ciascuna delle principali regioni settentrionali per le quali si dispone di un numero sufficiente di osservazioni. In Appendice si riportano anche le stime probit effettuate sulle tre principali città del paese (Roma, Milano e Napoli), che confermano questi risultati. Coefficienti di discriminazione significativi sono quindi presenti anche in regioni del Nord prive grandi città, come Veneto o Emilia-Romagna.

TABELLA 7. STIMA PROBIT PER REGIONE

Variabile dipendente: dummy=1 se risposta positiva ricevuta

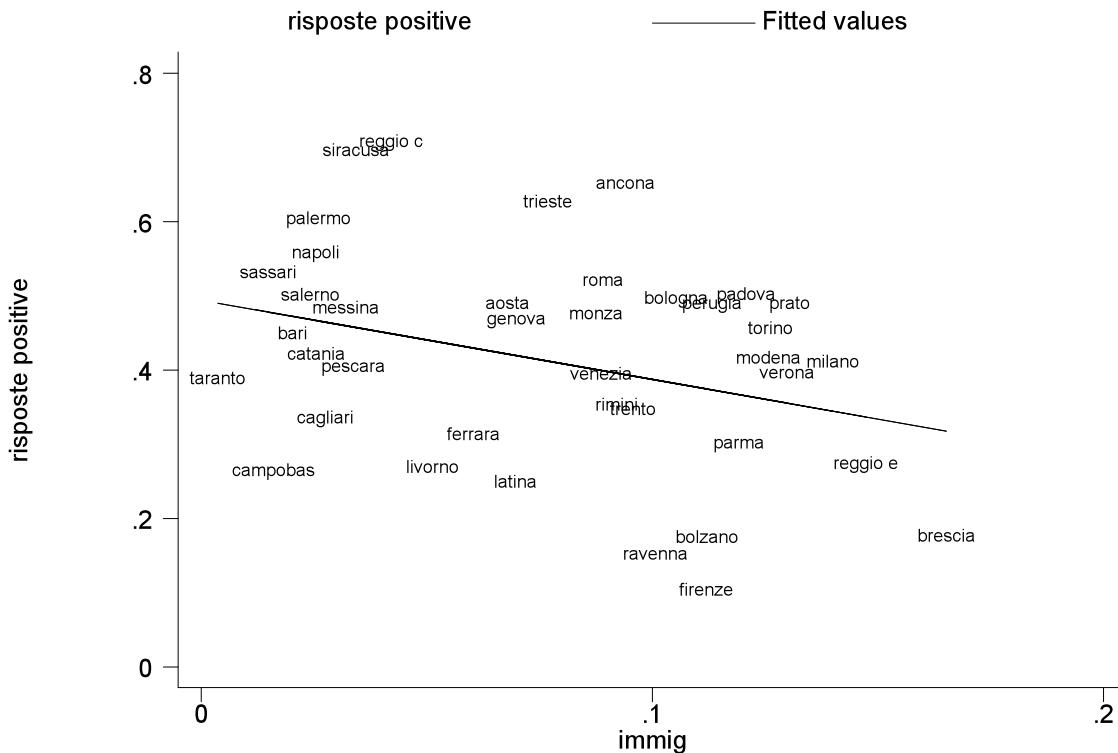
	LOMBARDIA	VENETO	EMILIA – ROMAGNA	TOSCANA	LAZIO	SICILIA	CAMPANIA
Nome arabo	-0.360***	-0.452***	-0.510***	-0.057	-0.071	-0.033	-0.067
	-0.085	-0.109	-0.078	-0.113	-0.072	-0.108	-0.11
Nome Europa est	-0.411***	-0.179	-0.175*	-0.242**	-0.103	0.02	-0.056
	-0.083	-0.129	-0.098	-0.102	-0.071	-0.103	-0.111
Info	-0.011	-0.127	-0.025	-0.017	0.002	0.058	0.029
	-0.1	-0.116	-0.103	-0.117	-0.072	-0.102	-0.113
Nome arabo x info	0.078	0.374***	0.318***	-0.183	-0.008	0.224*	-0.019
	-0.13	-0.131	-0.122	-0.128	-0.101	-0.133	-0.158
Nome Europa est x info	0.15	-0.104	0.084	0.291	0.063	0.08	-0.119
	-0.126	-0.186	-0.142	-0.192	-0.097	-0.145	-0.16
Agenzia	0.042	0.036	0.001	-0.182*	0.06	0.069	-0.042
	-0.057	-0.079	-0.061	-0.096	-0.041	-0.062	-0.064
Fittomq	0.024***	0.005	0.039**	-0.008	0.034***	0.025	0.015
	-0.008	-0.016	-0.018	-0.015	-0.006	-0.018	-0.011
Log superficie	0.066	0.138	0.361**	-0.114	0.253***	0.129	0.049
	-0.099	-0.154	-0.15	-0.131	-0.084	-0.119	-0.124
Fotosi	-0.03	-0.071	0.064	0.202***	0.024	0	0.099
	-0.056	-0.08	-0.06	-0.071	-0.043	-0.065	-0.064
Observations	362	179	313	186	616	273	247
Pseudo R-squared	0.0976	0.08	0.103	0.0885	0.0539	0.037	0.0244

Standard errors in parentheses *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Una regressione probit sul sottocampione maschile, per il quale la discriminazione è maggiore, della probabilità di ottenere risposta positiva sulle caratteristiche dell'appartamento e sulle dummy

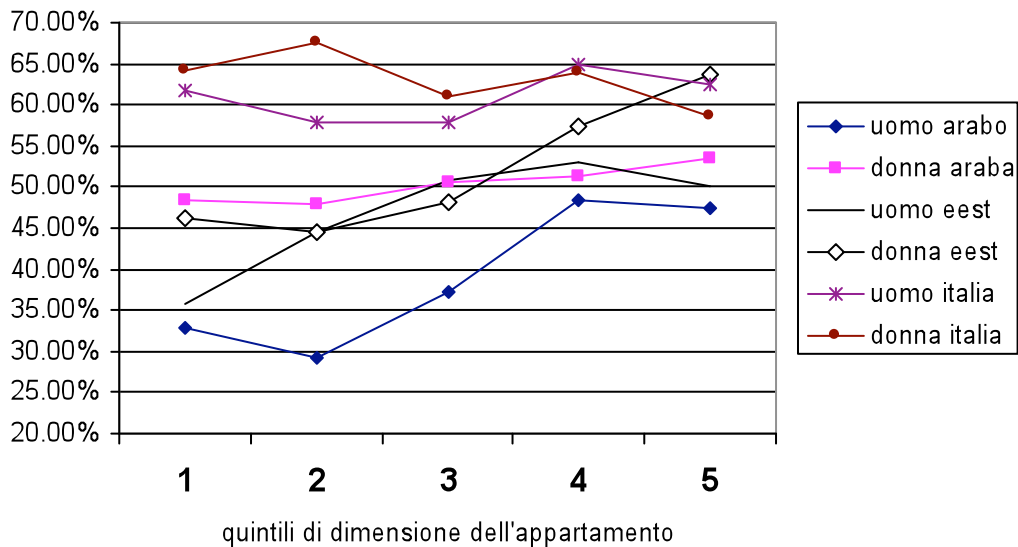
di città produce valori fittati della variabile dipendente che, se rappresentati graficamente in relazione con la quota di immigrati presenti in ciascuna città, mostrano una relazione negativa tra le due variabili.

FIGURA 5. RELAZIONE TRA QUOTA STIMATA DI RISPOSTE POSITIVE E % DI IMMIGRATI, PER CITTÀ



La fig.6 riporta la quota di risposte positive ricevute per genere ed etnia del richiedente, e per quintili di dimensione dell'appartamento: la relazione positiva tra propensione a rispondere positivamente alla richiesta di informazioni e nome del mittente non è presente nel caso di nomi italiani ma è tipica dei nomi arabi e dell'Europa dell'est. La discriminazione sembra quindi essere molto forte soprattutto per le richieste di informazione che riguardano gli appartamenti di piccole dimensioni. E' possibile che richieste di informazioni per alloggi di dimensioni medio-grandi siano di per sé un segnale di buona affidabilità e capacità di pagare il canone. I proprietari e le agenzie possono invece essere più sospettosi nei confronti di mail provenienti da stranieri interessati ad appartamenti di piccole dimensioni. L'indagine It-Silc 2007 conferma che esiste una relazione negativa tra numero di stanze dell'appartamento occupato e quota di inquilini che nel corso dei 12 mesi precedenti si sono trovati almeno una volta in ritardo nel pagamento del canone. E' anche negativa, a livello nazionale, la correlazione tra canone mensile pagato e probabilità di avere avuto ritardi nel pagamento del canone stesso. Queste possono essere informazioni in qualche modo note alle agenzie, che reagiscono quindi in modo conseguente.

FIGURA 6. QUOTA DI RISPOSTE POSITIVE E DIMENSIONE DELL'APPARTAMENTO, PER GENERE ED ETNIA



5. Conclusioni

I risultati di un esperimento condotto attraverso risposte ad annunci su internet mostrano che in vaste aree del mercato degli affitti italiano è presente una significativa discriminazione a danno delle persone provenienti dai paesi arabi e dell'Europa orientale.

Ad essere particolarmente discriminati sono i nomi di origine araba e, a parità di etnia, le persone di genere maschile. Fornire informazioni aggiuntive sul lavoro contribuisce spesso, non sempre, a ridurre l'intensità della discriminazione, senza però annullarla.

Non si tratta però di fenomeni facilmente generalizzabili all'intero territorio nazionale. La nostra analisi sembra mettere in luce un comportamento decisamente più discriminatorio da parte dei locatori residenti nelle regioni settentrionali rispetto a quelli del resto del paese. E' difficile spiegare queste differenze. Una parte significativa degli immigrati presenti nel territorio nazionale risiede nelle regioni settentrionali. Questa elevata concentrazione, che si è per di più prodotta in un intervallo temporale piuttosto ristretto, può aver prodotto reazioni di rifiuto particolarmente intense da parte degli italiani residenti nelle regioni del Nord. Un'interpretazione alternativa può invece fare riferimento alla diversa vitalità economica delle regioni italiane. Nel Nord il tasso di disoccupazione è molto inferiore alla media nazionale, anche in questo periodo di crisi, quindi per un proprietario può essere meno rischioso assumere un atteggiamento selettivo sui potenziali inquilini rispetto a chi deve locare un immobile in aree dove la domanda di case in affitto per ragioni di lavoro può essere più scarsa.

Bibliografia

- Ahmed, A.; Hammarstedt, M.
 2008 *Discrimination in the rental housing market: a field experiment on the Internet*, Journal of Urban Economics, , Vol, 64, pp. 362-372.
- Ahmed, A.; Andersson, L.; Hammarstedt, M.
 2010 *Can discrimination in the housing market be reduced by increasing the information about the applicants?*, Land Economics, Vol. 86, No 1, pp. 79-90.
- Becker, G.

- 1957 *The economics of discrimination*, University of Chicago Press.
- Bosch, M.; Carnero, A.; Farré L.
- 2010 *Information and discrimination in the rental housing market: evidence from a field experiment*, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 40, pp. 11-19.
- Carpusor, A.; Loges, W.
- 2006 *Rental discrimination and ethnicity in names*, *Journal of Applied Social Psychology*, Vol. 36, No 4, pp. 934-952.
- Ewens, M.; Tomlin, B.; Wang, C.
- 2009 *Statistical discrimination in the U.S. apartment rental market: a large sample field study*, U.C. San Diego, Department of Economics.
- Heckman, J.
- 1998 *Detecting discrimination*, *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 2, No. 2, pp. 101-116.
- Heckman, J.; Siegelman, P.
- 1993 *The Urban Institute audit studies: their methods and findings*, in: Fix, M.; Struyk, R., *Clear and convincing evidence: measurement of discrimination in America*, Urban Institute Press, Washington.
- Phelps, E.
- 1972 *The statistical theory of racism and sexism*, *The American Economic Review*, Vol. 62, No. 4, pp. 659-661.
- Riach, P.; Rich, J.
- 2002 *Field experiments of discrimination in the market place*, *The Economic Journal*, 112, F480-F518.
- Yinger, J.
- 1986 *Measuring racial discrimination with fair housing audits: caught in the Act*, *The American Economic Review*, Vol. 76, No. 5, pp. 881-893.

Appendice

TABELLA A1. STIME OLS

Variabile dipendente: dummy = 1 se risposta positiva ricevuta

	(1) Tutti	(2) uomini	(3) donne	(4) tutti	(5) uomini	(6) donne
Nome straniero	-0.190*** (0.026)	-0.228*** (0.037)	-0.153*** (0.037)			
Nome straniero x info	0.073* (0.038)	0.088* (0.053)	0.057 (0.053)			
Nome arabo				-0.214*** (0.031)	-0.282*** (0.042)	-0.143*** (0.044)
Nome Europa est				-0.166*** (0.031)	-0.170*** (0.044)	-0.162*** (0.044)
Info	-0.013 (0.030)	-0.038 (0.043)	0.012 (0.043)	-0.013 (0.030)	-0.037 (0.043)	0.012 (0.043)
Nome arabo x info				0.080* (0.044)	0.124** (0.061)	0.030 (0.062)
Nome Europa est x info				0.067 (0.044)	0.048 (0.063)	0.083 (0.062)
Agenzia	0.014 (0.019)	0.004 (0.026)	0.020 (0.026)	0.014 (0.019)	0.004 (0.026)	0.021 (0.027)
Fittomq	0.024***	0.030***	0.019***	0.024***	0.030***	0.019***

	(0.004)	(0.005)	(0.006)	(0.004)	(0.005)	(0.006)
Log superficie	0.215***	0.278***	0.162***	0.213***	0.273***	0.160***
	(0.036)	(0.052)	(0.051)	(0.036)	(0.052)	(0.051)
Foto si	0.036*	0.032	0.044*	0.035*	0.029	0.044*
	(0.019)	(0.027)	(0.026)	(0.019)	(0.027)	(0.026)
Constant	-0.510***	-0.879***	-0.181	-0.498***	-0.854***	-0.177
	(0.185)	(0.266)	(0.261)	(0.185)	(0.266)	(0.261)
Observations	2891	1438	1453	2891	1438	1453
R-squared	0.085	0.114	0.089	0.086	0.119	0.089

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1 Robust standard errors in parentheses

TABELLA A2. STIME PROBIT PER LE TRE PRINCIPALI CITTÀ

Variabile dipendente: dummy = 1 se risposta positiva ricevuta

	MILANO	ROMA	NAPOLI
Nome arabo	-0.369***	-0.075	-0.045
	(0.095)	(0.075)	(0.119)
Nome Europa est	-0.392***	-0.104	-0.047
	(0.094)	(0.073)	(0.118)
Info	-0.024	0.004	0.035
	(0.111)	(0.072)	(0.118)
Nome arabo x info	0.087	0.014	-0.041
	(0.140)	(0.102)	(0.168)
Nome Europa est x info	0.171	0.063	-0.104
	(0.131)	(0.098)	(0.170)
Agenzia	-0.011	0.056	-0.047
	(0.061)	(0.042)	(0.068)
Fittomq	0.017*	0.034***	0.014
	(0.010)	(0.007)	(0.012)
Log superficie	0.060	0.234***	0.134
	(0.106)	(0.085)	(0.134)
Fotosi	-0.021	0.017	0.092
	(0.061)	(0.044)	(0.069)
Observations	298	589	216
Pseudo R-squared	0.0813	0.0488	0.0230

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1