



Osservatorio Casa Abbordabile

**Villa Ghirlanda, Cinisello Balsamo,  
4 giugno 2025**

# Abitare fuori Milano

L'abbordabilità della casa tra città  
attraattiva e regione urbana

Secondo rapporto di ricerca OCA  
*Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Lorenzo Caresana*  
DASU, Politecnico di Milano



La fiducia è una casa seria  
Dal 1974



**POLITECNICO  
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO  
DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI



Fotografia di Giovanni Hänninen

# Da Luglio 2022: OSSERVATORIO CASA ABBORDABILE

## Board di progetto:

Alessandro Maggioni, Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona (Consorzio Cooperative Lavoratori), Vincenzo Barbieri e Antonio Valenti (Libera Unione Mutualistica), Massimo Bricocoli, Marco Peverini e Lorenzo Caresana (DAStU, Politecnico di Milano).

Giovanni Hänninen (progetto fotografico), Laboratorio MAUDlab DAStU (dati)

**Comitato scientifico internazionale:** Sonia Arbaci (Bartlett, UCL London), Jennifer Barenstein (Wohnforum - ETH Zurigo), Roberta Cucca (Norwegian University of Life Sciences, Oslo), Marianna Filandri (Università di Torino), Giovanni Hänninen (Fotografo), Angelo Salento (Università del Salento), Raffaella Saporito (SDA Bocconi, Milano)



La fiducia è una casa seria  
Dal 1974



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO  
DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI

# Un bilancio del primo report OCA

- nel 2024: **21 presentazioni pubbliche** in 9 regioni italiane, e poi all'estero in seminari e convegni a Barcellona, Delft, Londra, Parigi, New York, Santiago del Cile e a Ginevra, presso le Nazioni Unite,
- **ampia risonanza** nei media, locali e nazionali,
- **l'abbordabilità della casa come questione strategica:** grandi aziende pubbliche dei servizi, università, Direzione Lavoro di Regione rimarcano che un'offerta di alloggi abbordabili è **condizione fondamentale per il reclutamento di personale qualificato e per il funzionamento della città.**



# Il secondo report OCA

- **Milano città:** Costante attenzione e aggiornamento (al 2023) dei dati relativi alle condizioni di abbordabilità della casa nel capoluogo.
- **Fuori Milano:** Estensione della raccolta ed elaborazione dati sull'abbordabilità nel territorio fuori Milano, dove entrano in gioco fattori assai rilevanti di cui tenere conto:
  - le infrastrutture di trasporto
  - la mobilità casa-lavoro nelle sue diverse implicazioni in termini di costi - economici e temporali,
  - le condizioni di adeguatezza abitativa e di contesto.



# Abbondabilità

«*Housing affordability*»: relazione tra costi abitativi e redditi (o salari)

«Abbondabile quando i costi abitativi non superano il 30% del reddito netto»

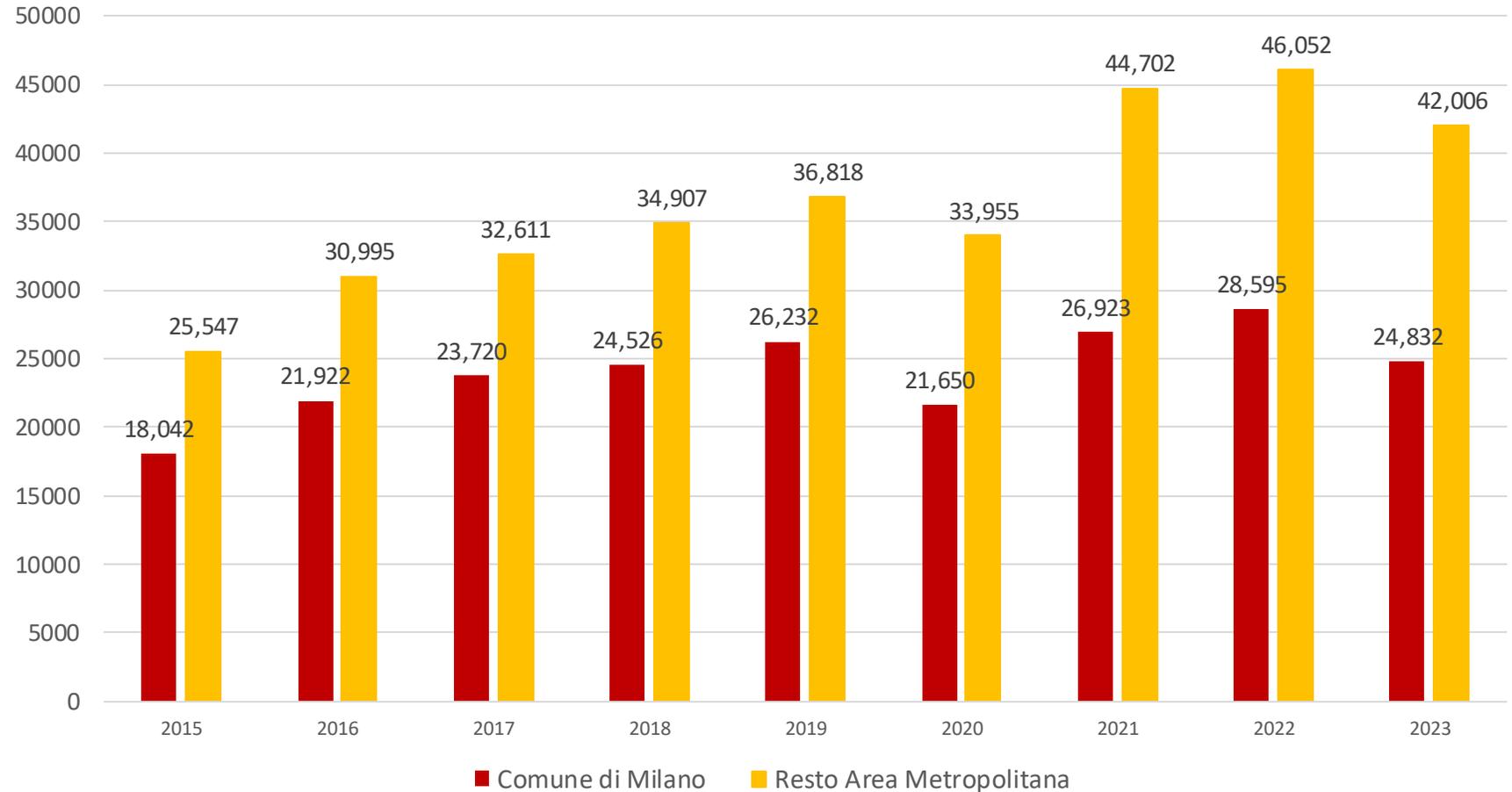
«Affordable housing» **NON** sta ad indicare una fascia di prezzo

non è caratteristica di uno specifico progetto o prodotto immobiliare



# Milano città: Compravendite in lieve flessione...

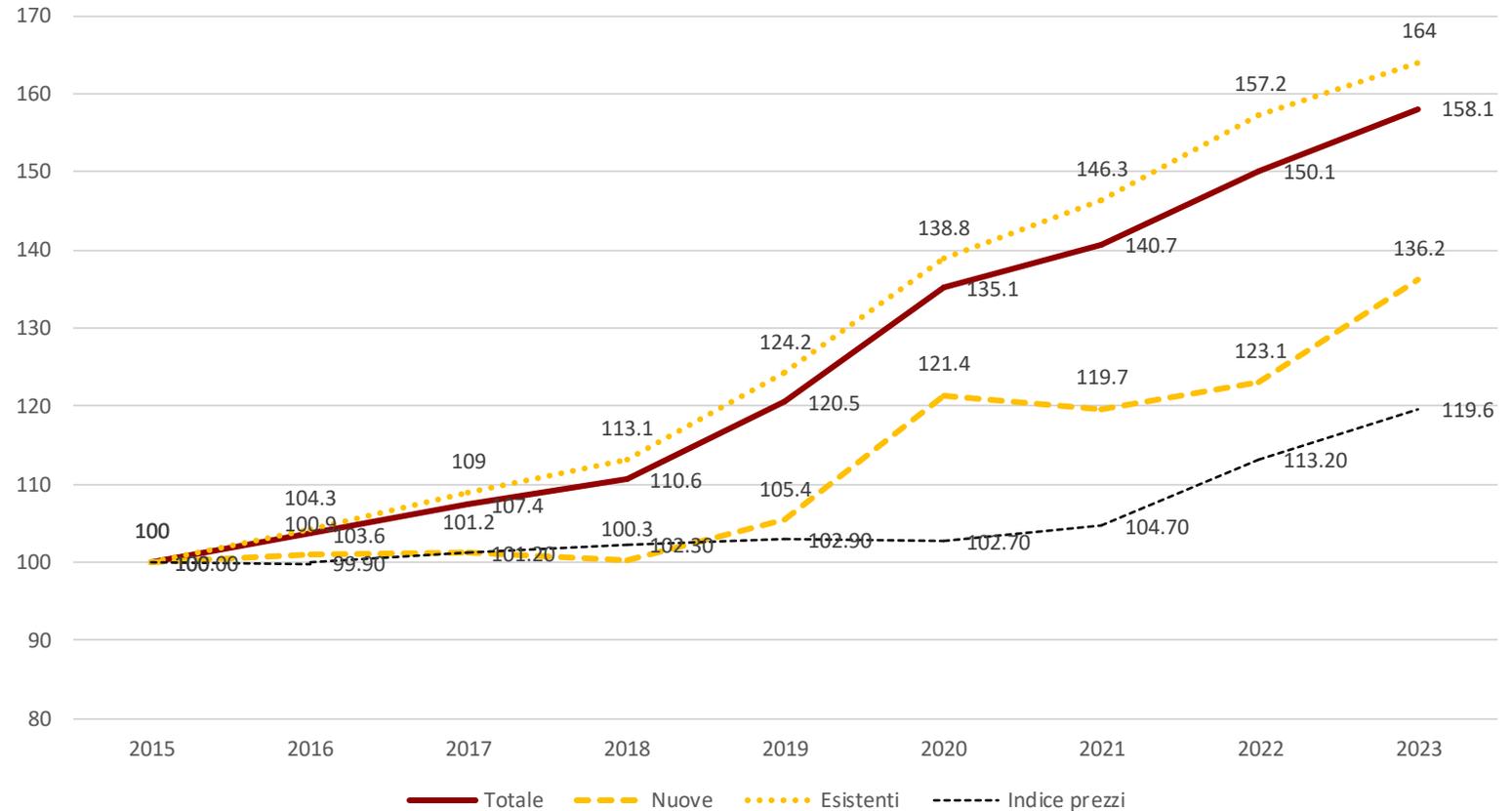
- *Lieve Flessione  
(in linea con trend nazionale)*



# ...ma prezzi ancora in crescita marcata

Indice dei prezzi delle abitazioni (nuove ed esistenti) - 2015-2023, comune di Milano (2015=100). Elaborazione propria su dati Istat

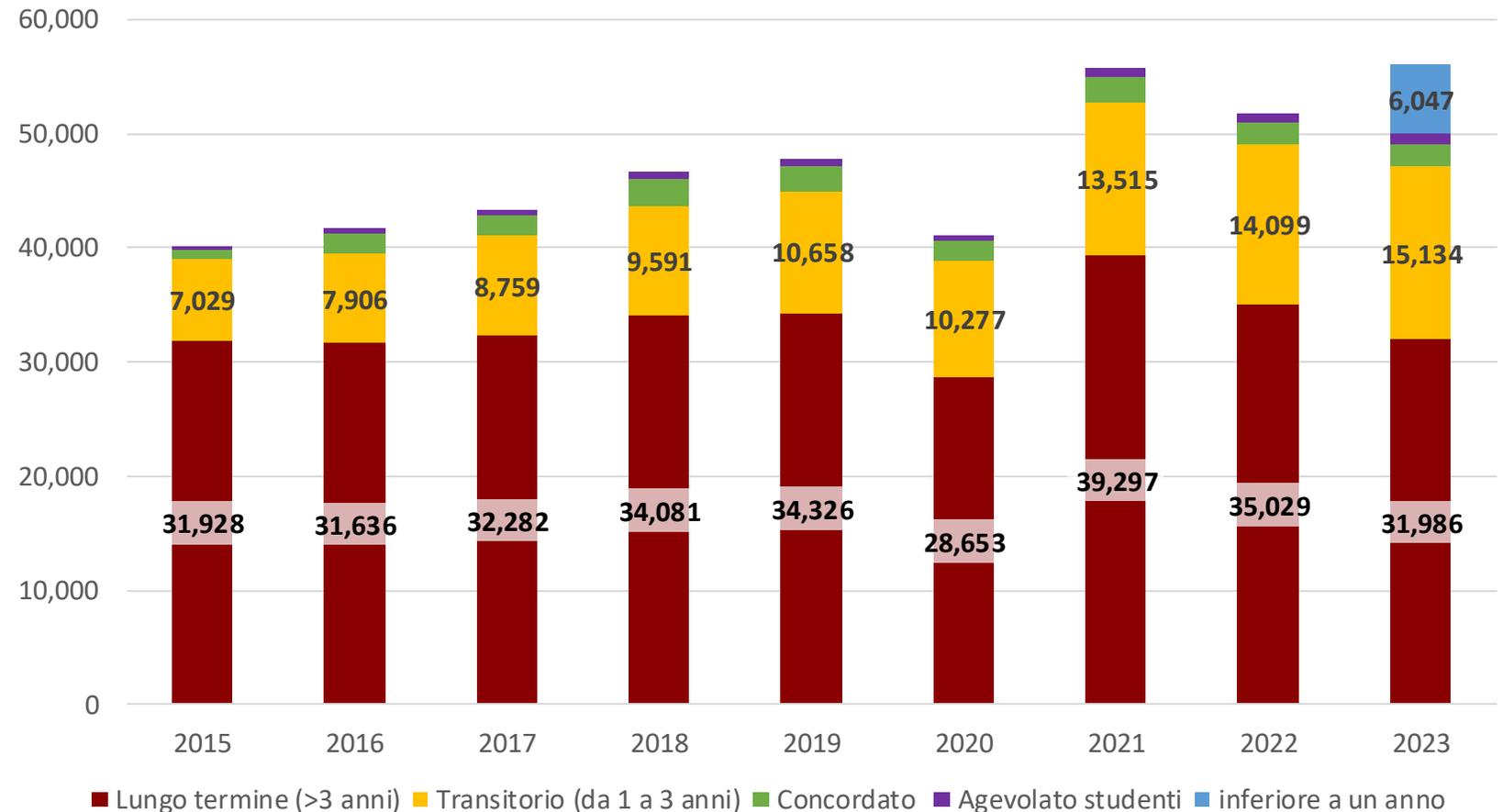
- Conferma andamento di crescita dei valori (molto più dell'indice dei prezzi)
- Salto dei prezzi del nuovo nel 2023



# Il panorama dei contratti di locazione

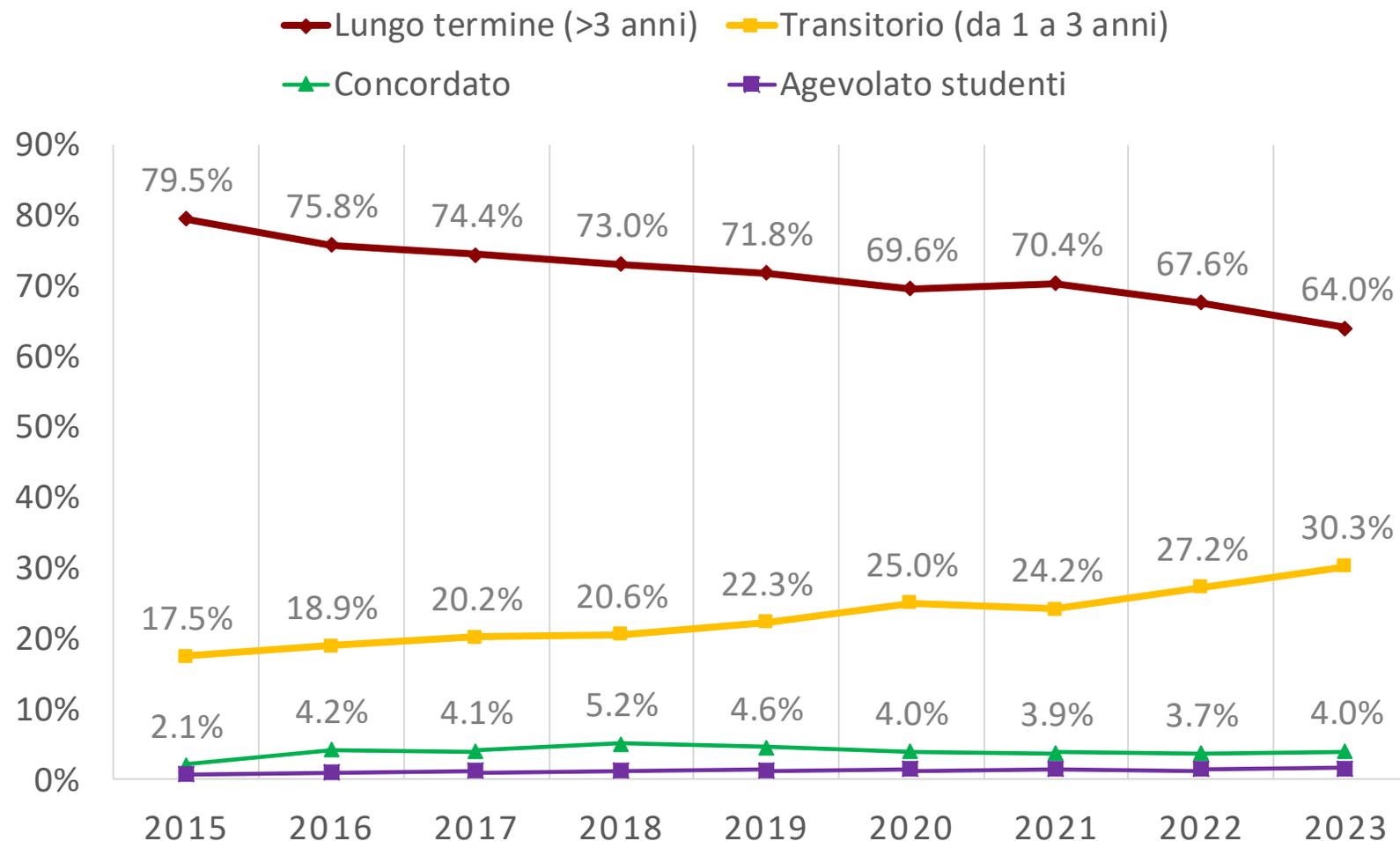
*Si diversifica il tipo di contratti di locazione firmati ogni anno.*

*Nel 2023 registrati 6.000 contratti di media durata (inferiore ad un anno), dato rilasciato per la prima volta*



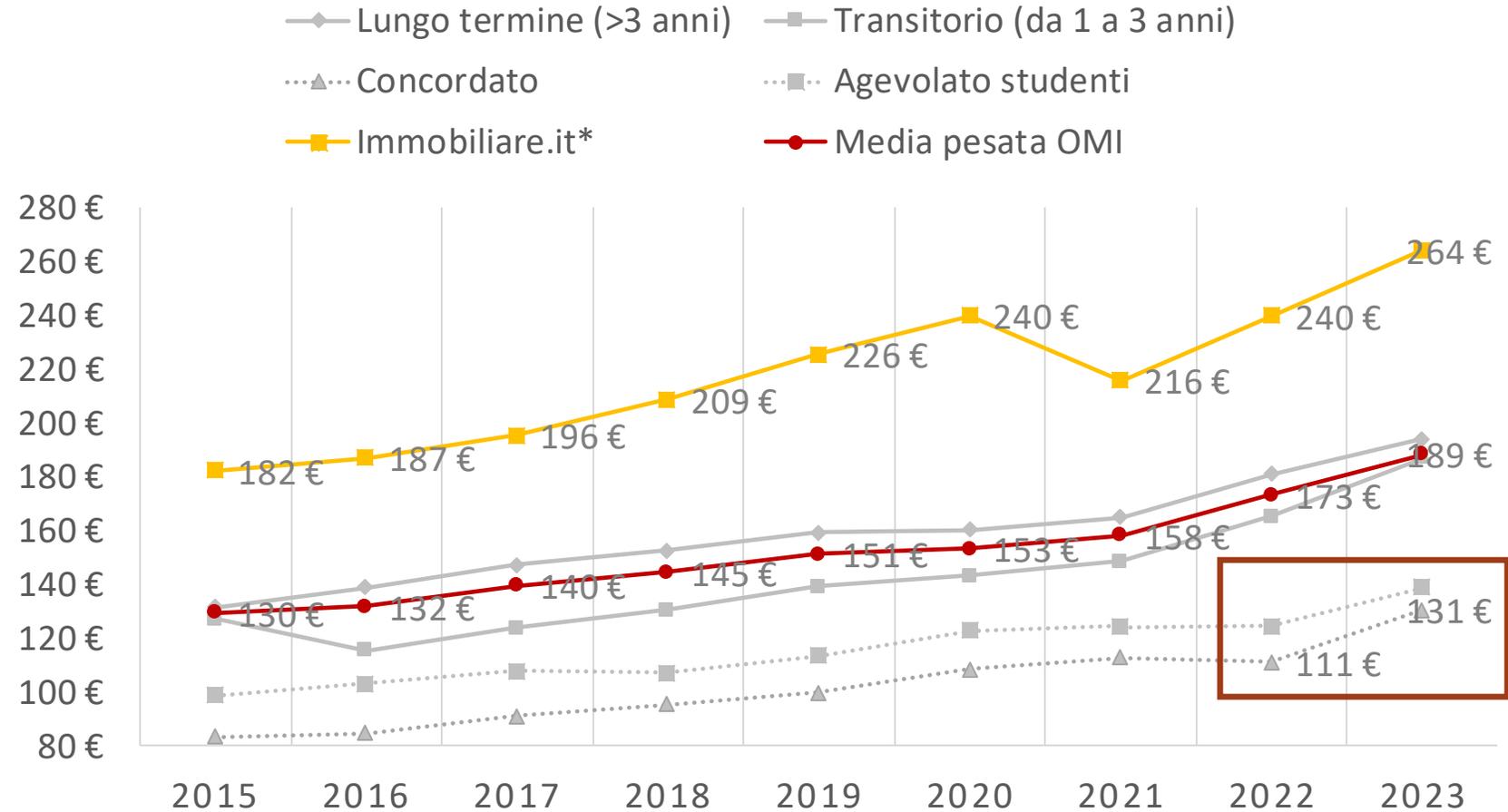
# Contratti di locazione sempre più precari...

- *Diminuisce il lungo termine*
- *Aumenta ancora il transitorio*
- *Non cresce il concordato/agevolato*
- *Nel 2023, il 12% dei contratti è di durata inferiore a un anno*



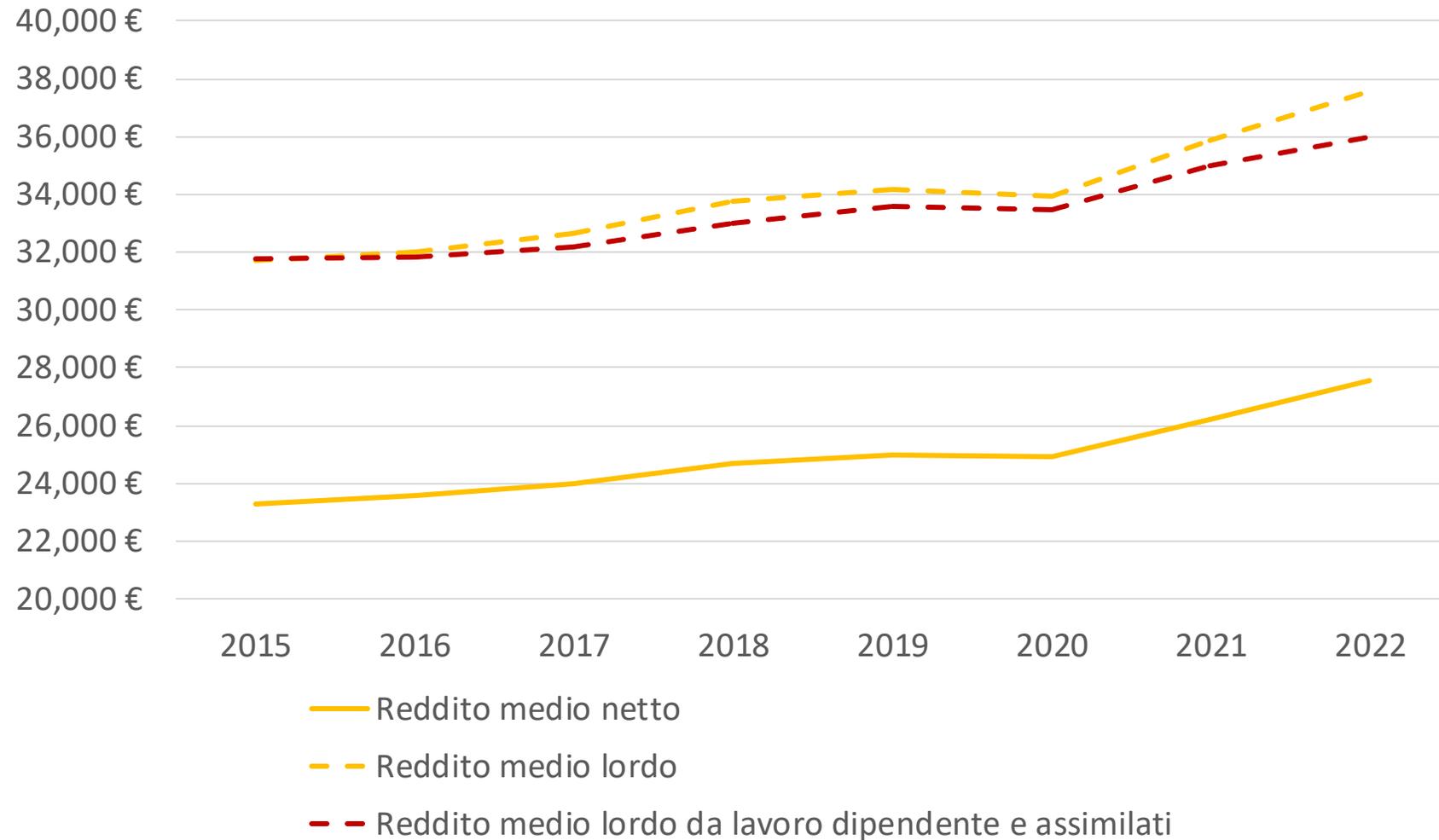
# ...e canoni in crescita (anche nel concordato)

- Conferma andamento di crescita
- Forte crescita dei prezzi del canone concordato (+18% in un solo anno)



# Reddito medio in crescita nominale...

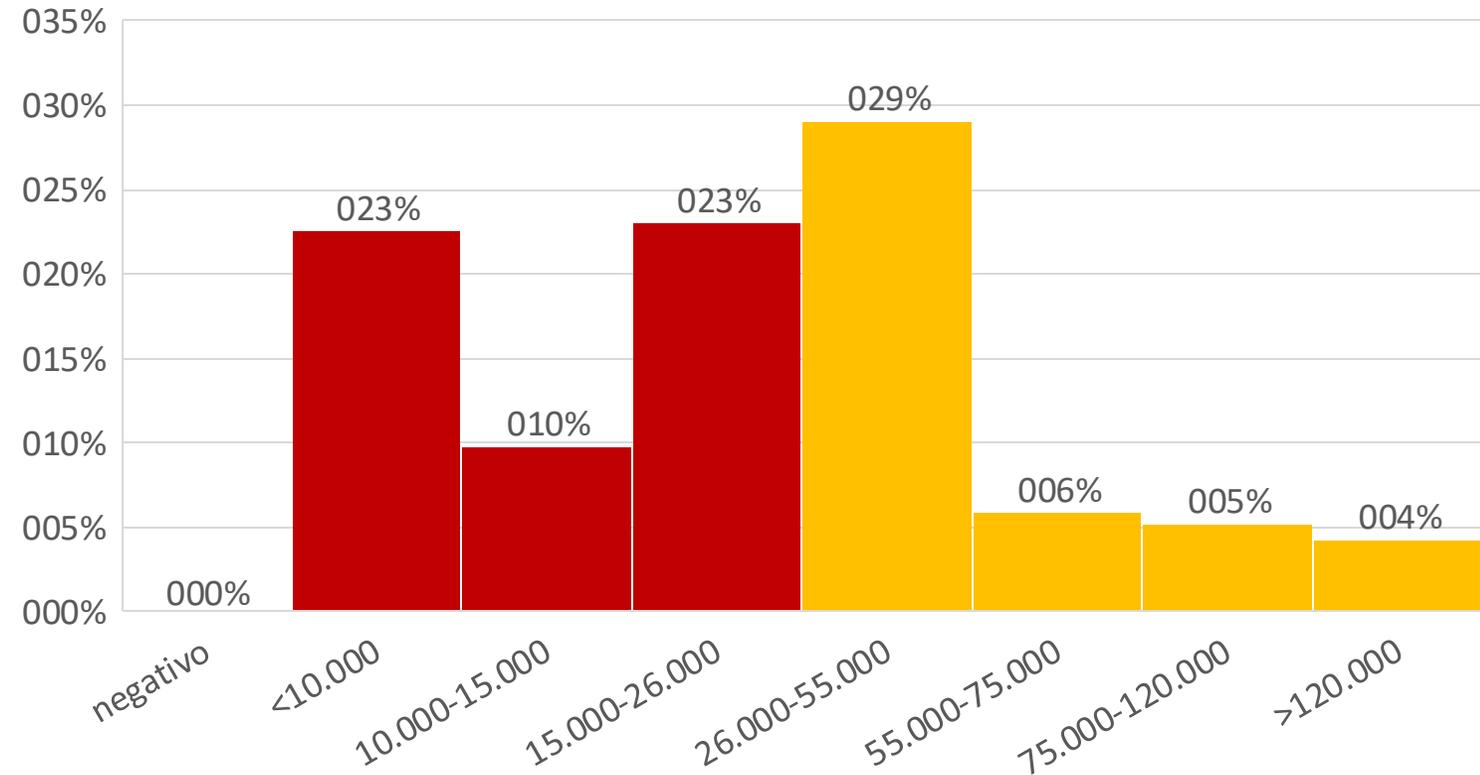
- Crescita "nominale" (non pesata al costo della vita)
- Cresce meno la componente da lavoro dipendente



# ...ma distribuzione fortemente disuguale dei redditi

- 55,4% dei contribuenti sotto a 26.000 euro
- 32,3% sotto a 15.000 euro

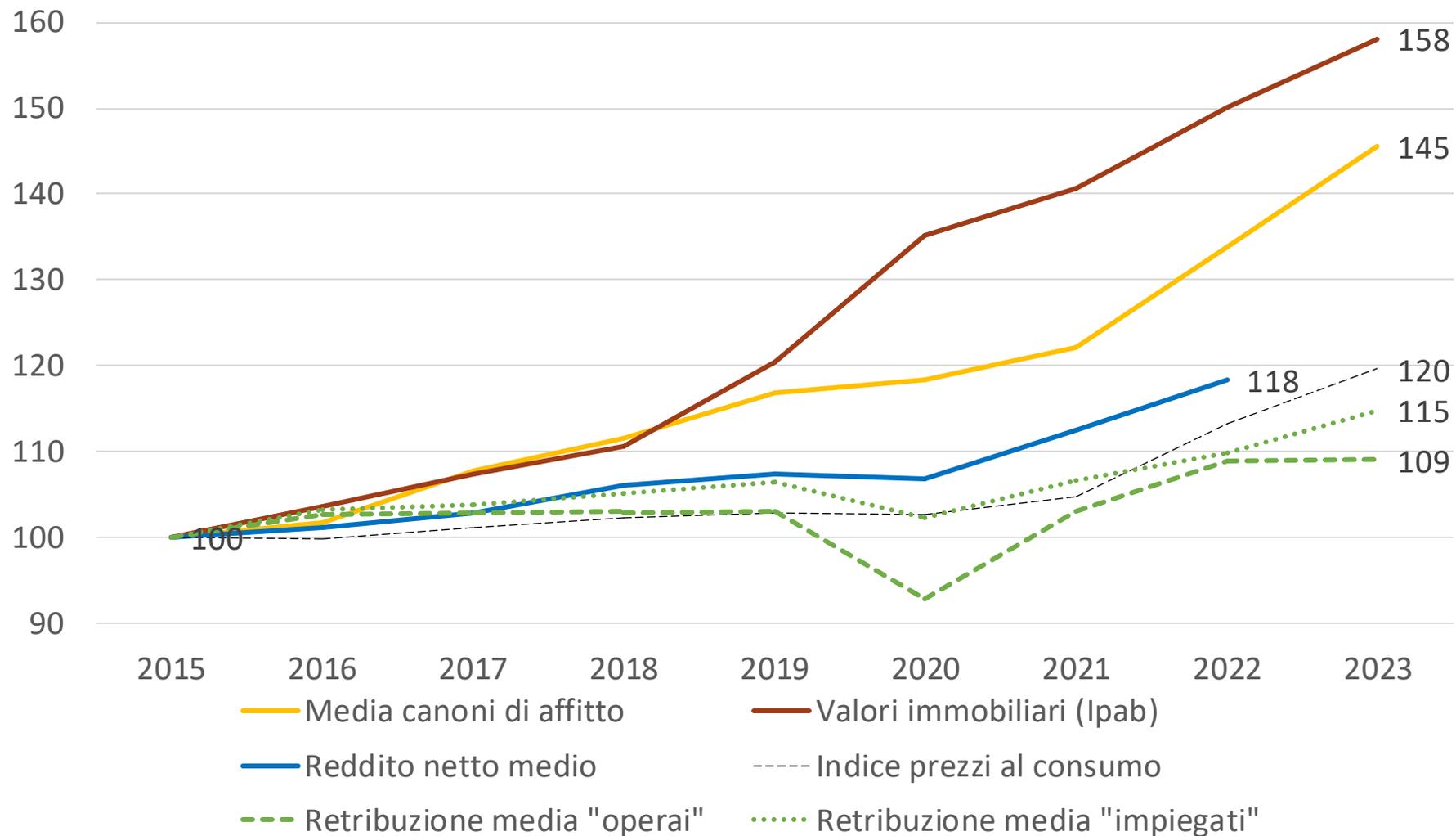
Distribuzione dei redditi lordi nel comune di Milano (2022)



Fonte: MEF - Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2023

Fonte: elaborazione OCA su dati MEF

# Esito: la forbice si allarga ulteriormente



Prezzi abitazioni

Canoni locazione

Redditi medi

Salari «operai» e «impiegati»

Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# ...85% lav. dipendenti ha salari netti mensili < 2000€

Qualifica (settore privato)	Numero lavoratori 2023	Percentuale lavoratori su totale privati	Retribuzione mensile lorda media 2023	Netto mensile medio semplificato 2023
Operai	653.725	37,8%	1.490 €	1.364 €
Impiegati	827.888	47,8%	2.624 €	1.836 €
Quadri	145.079	8,4%	6.313 €	3.477 €
Dirigenti	44.611	2,6%	15.393 €	7.638 €

# Dipendenti privati: abbordabilità in acquisto

Quanti metri quadri sono abbordabili* in <b>acquisto</b> nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?								
Qualifica	Prezzo abbordabile 2023	mq abbordabili 2023	(di cui anticipo**)	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)	Differenza 2015-2023 (%)
Operaio	73.476 €	19 <b>-2</b>	16.899 €	21	23	23	-4	-16,7%
Impiegato	98.926 €	25 <b>-1</b>	22.753 €	26	31	29	-4	-12,7%
Quadro	187.358 €	48 <b>-2</b>	43.092 €	50	59	54	-7	-12,1%
Dirigente	411.525 €	105 <b>-6</b>	94.651 €	111	126	114	-9	-8,2%

\*Viene considerata abbordabile una rata massima del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse), ipotizzando mutuo ventennale, tasso 3,5% e copertura dell'80% del valore.

\*\*somma del 20% del valore di acquisto da anticipare all'avvio del mutuo.

# Dipendenti privati: abbordabilità in locazione

Quanti metri quadri sono abbordabili* in <b>affitto</b> nel Comune di Milano con lo stipendio medio da...?							
Qualifica	mq abbordabili 2023	Anticipo necessario**	mq abbordabili 2022	mq abbordabili 2021	mq abbordabili 2015	Differenza 2015-2023 (mq)	Differenza 2015-2023 (%)
Operaio	26 <b>- 2</b>	1.718 €	28	32	35	-9	-26,1%
Impiegato	35 <b>- 1</b>	2.313 €	36	42	45	-10	-22,6%
Quadro	66 <b>- 3</b>	4.381 €	69	80	85	-19	-22,1%
Manager	146 <b>- 7</b>	9.624 €	153	171	179	-33	-18,6%

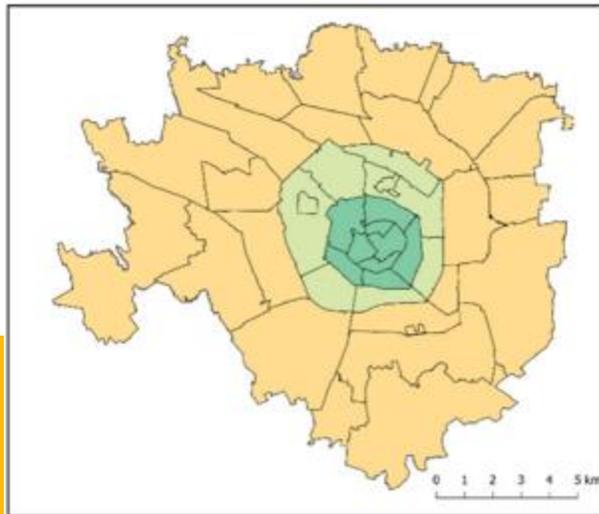
\*Viene considerato abbordabile un canone massimo del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse)

\*\*considera due mensilità di cauzione, un mese di affitto e commissione di agenzia del 10% del canone annuo

Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (OMI, INPS)

# Anche i quartieri periferici sono inaffordabili

2023	Quanti metri quadri sono abbordabili* in <b>acquisto</b> con lo stipendio medio da...?			Quanti metri quadri sono abbordabili** in <b>affitto</b> con lo stipendio medio da...?		
Qualifica	centro storico	Semicentro	Resto della città	centro storico	Semicentro	Resto della città
Operaio	9	10	24	13	14	33
Impiegato	13	13	32	18	18	44
Quadro	24	25	61	33	35	84
Manager	52	55	133	73	76	185



Fonte: elaborazione  
OCA su fonti varie  
(OMI, INPS)



# Milano è sempre meno una città per chi lavora

- A Milano città, **la forbice tra redditi/salari e costi abitativi continua ad allargarsi**: La tendenza dei valori immobiliari segue una crescita quasi costante. Rispetto al precedente report, **gli affitti sono cresciuti più velocemente**, e anche i quartieri periferici sono inabbordabili
- **Ruolo delle spese abitative nell'allargare la povertà**: i canoni di locazione nel mercato abitativo milanese impattano fortemente sulle disponibilità economiche di lavoratori in **nuclei monoreddito**, anche quando l'alloggio di riferimento risponda ad un mero **standard minimo di abitabilità**
- **L'aumento delle difficoltà nell'acquisto** (per i prezzi elevatissimi e la concorrenza finanziaria) e **la crescita della domanda in locazione** si scontrano, tra le altre cose, con una **risposta non regolata al massiccio aumento di domanda turistica** e con **salari stagnanti**

# Le possibili conseguenze

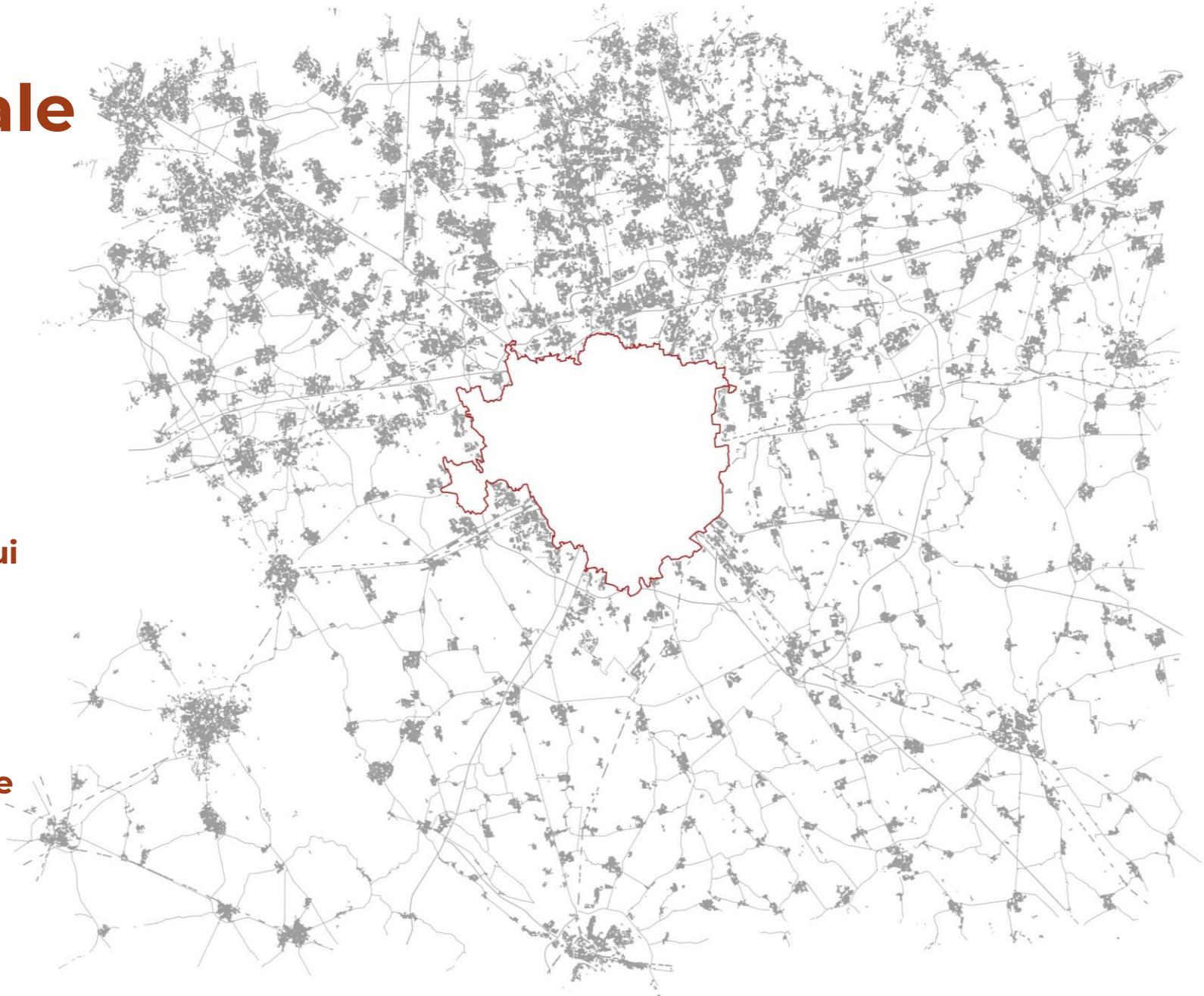
- **Progressiva fuoriuscita** di individui e nuclei a reddito basso dal perimetro comunale verso i comuni dell'hinterland?
- **Espulsione di una quota di cittadini fragili** e percettori di misure di sostegno e di condizioni di vita oltremodo difficili per ampie fasce di popolazione? (Quest'ultimo fenomeno è frenato ormai solo dal patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che però è in continua riduzione)
- **Mancata immigrazione** di individui e nuclei a basso reddito, con il risultato per la città di un **turn over selettivo**?

# Fuori Milano: Il tessuto residenziale

- Comune di Milano
- Tessuto residenziale fuori Milano
- Rete ferroviaria
- Autostrade
- Strade principali

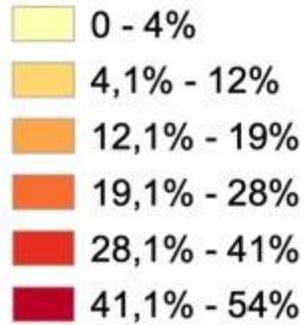
**Il confine della Città Metropolitana non esaurisce in sé le dinamiche abitative legate a Milano, né il pendolarismo a cui si riferiscono le definizioni di Istat e Eurostat.**

**Per qualificare la regione urbana 'fuori Milano' e dare evidenza al territorio circostante la città centrale, abbiamo campito in bianco il comune di Milano e messo in risalto il tessuto residenziale oltre i confini di Milano.**

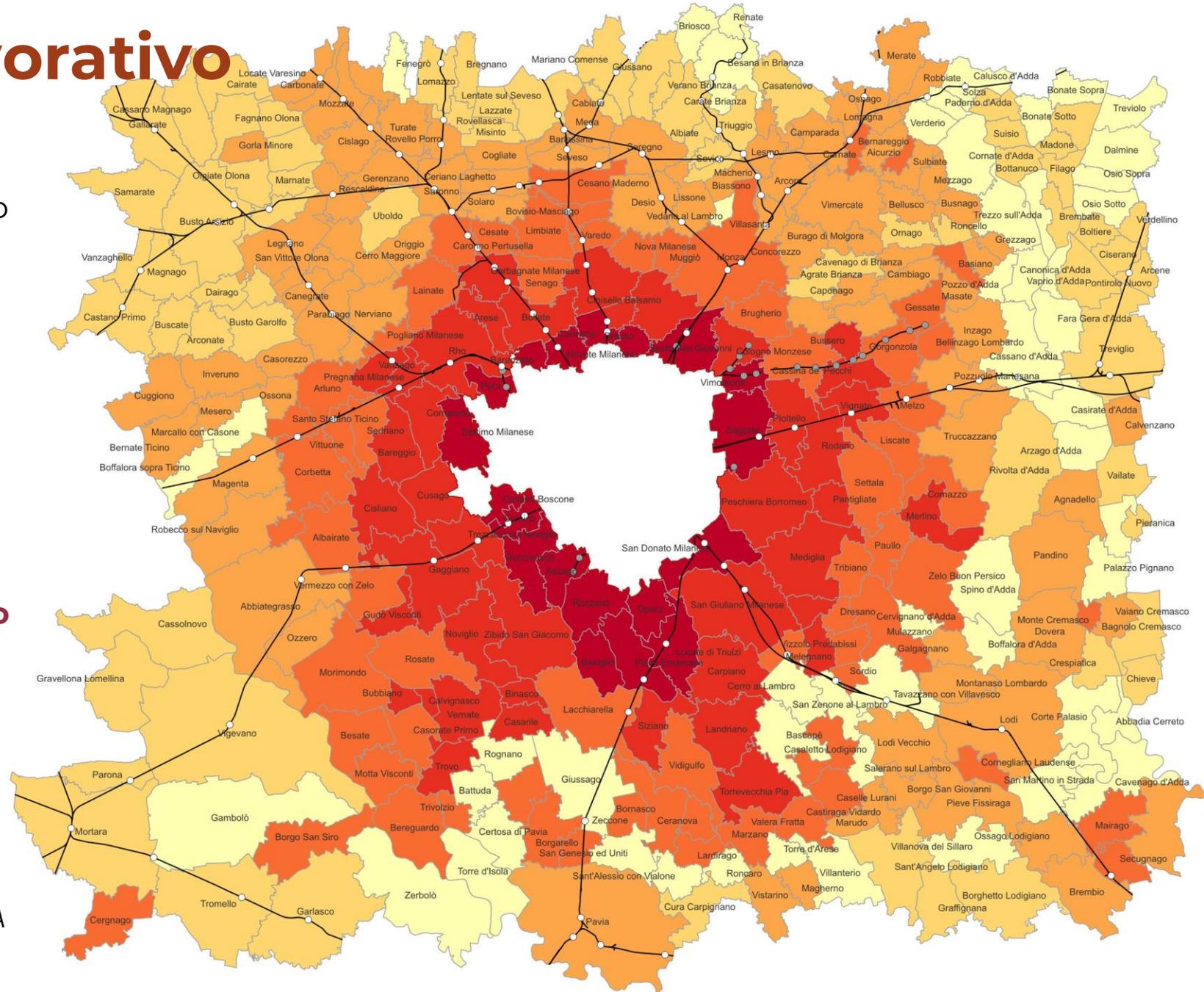


# Il pendolarismo lavorativo su Milano

Percentuale di pendolari diretti a Milano sul totale degli occupati di ciascun comune fuori Milano nel 2016.



**L'intensità del pendolarismo su Milano sembra dipendere più dalla distanza geografica che dall'infrastruttura ferroviaria a eccezione di alcuni assi più forti. Il sud, meno densamente popolato, ha relazione più forte con la città centrale.**



Fonte: elaborazione OCA su Matrice O-D, Regione Lombardia, 2016.

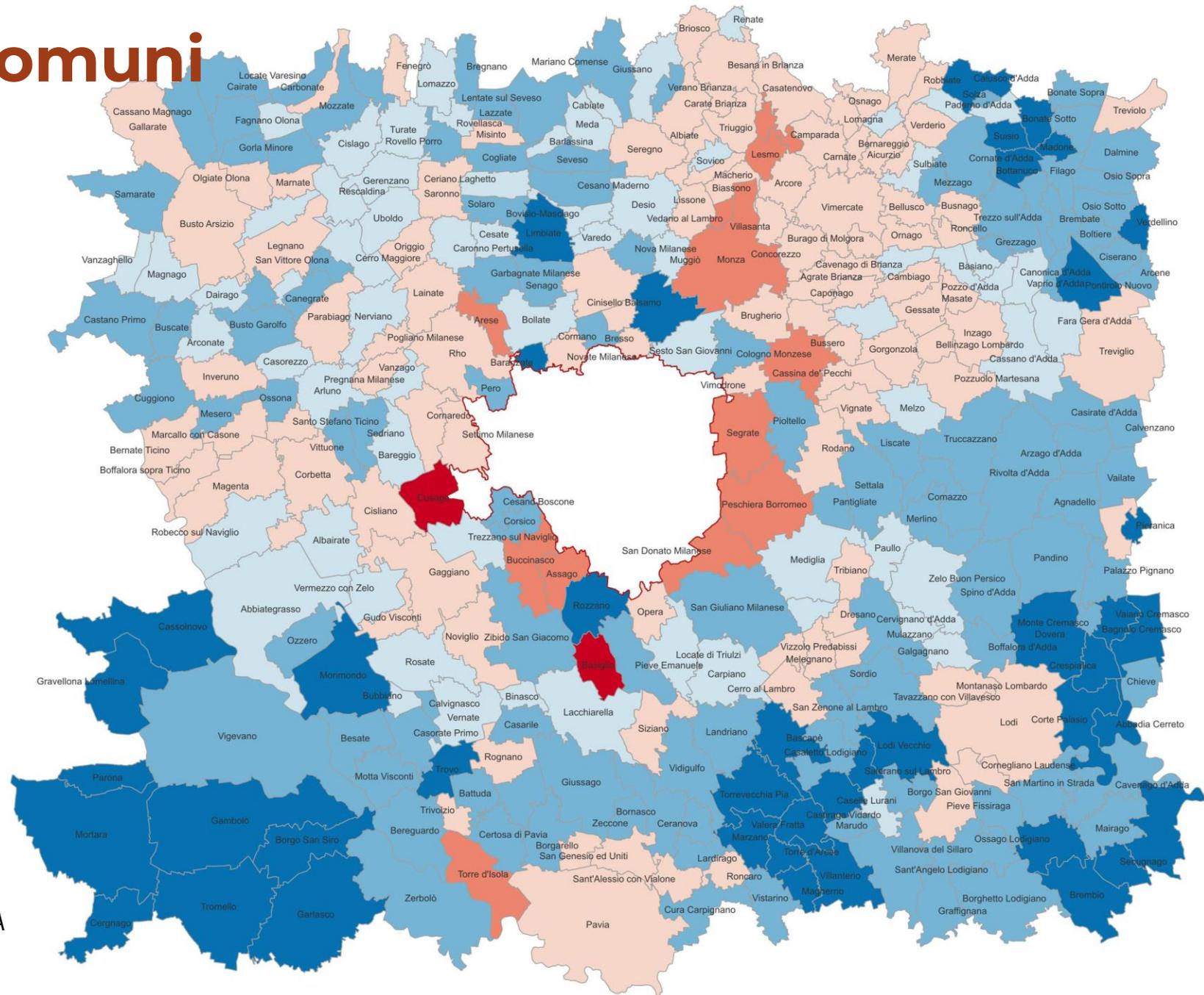
# I redditi medi nei comuni

Reddito medio lordo per comune nel fuori Milano, nel 2022.



**Forte eterogeneità: alcuni dei comuni con il reddito medio più alto del Paese accanto a comuni con redditi ben al di sotto della media regionale. Si tratta di specificità definite soprattutto dai profili dello sviluppo immobiliare e amministrativo.**

Fonte: elaborazione OCA su dati MEF.

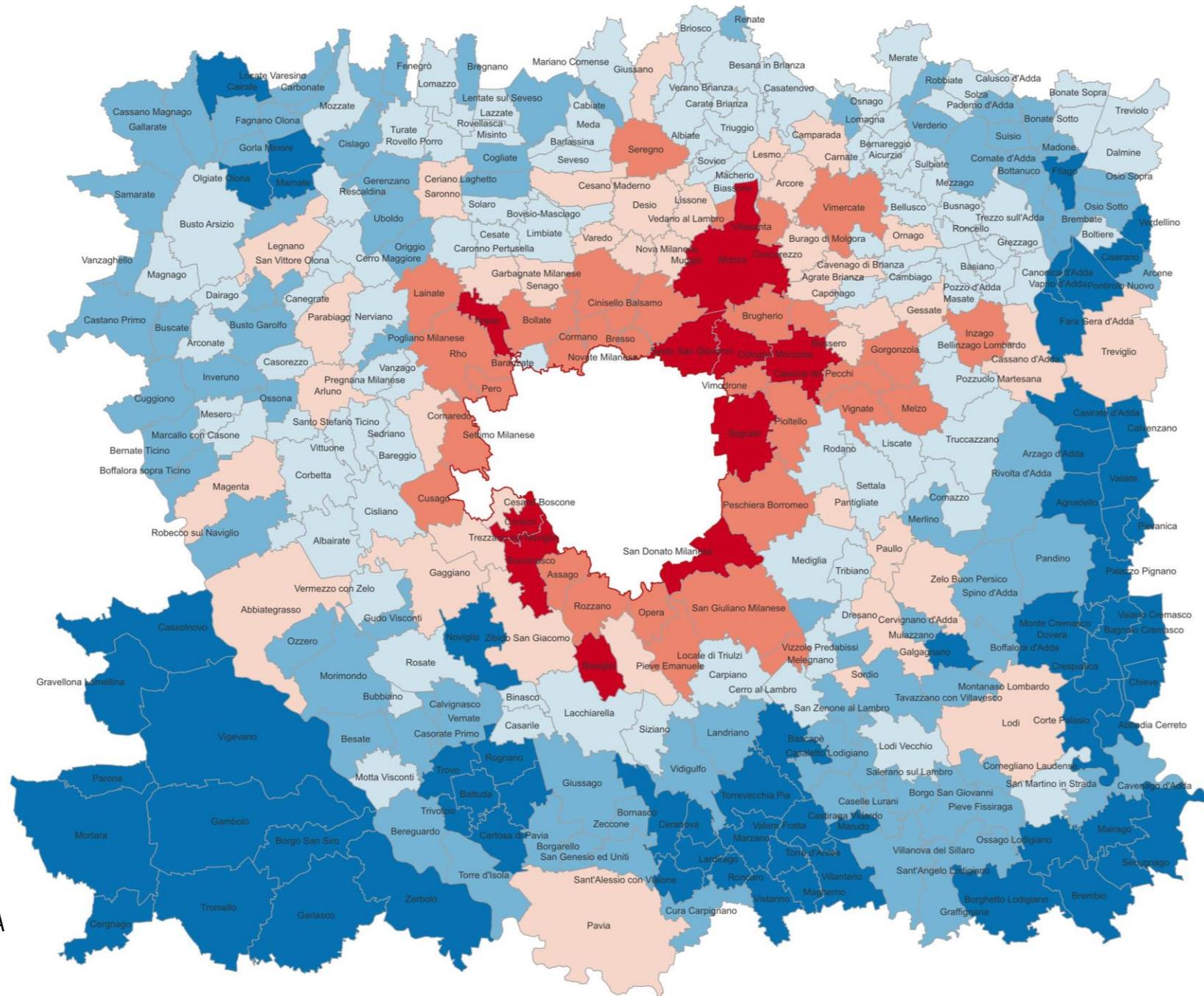


# Prezzi medi di compravendita

Valore medio di compravendita per metro quadro commerciale di unità immobiliari residenziali, nel 2023.



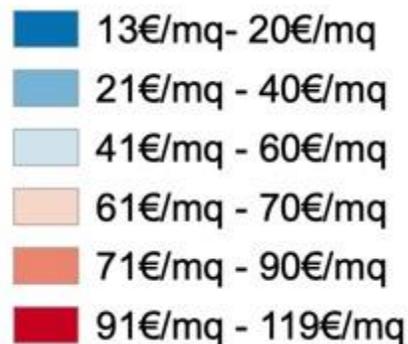
**I valori immobiliari di compravendita restituiscono una geografia pressoché Milano-centrica. Mostrano valori più alti i poli della regione urbana e i comuni di alcune direttrici.**



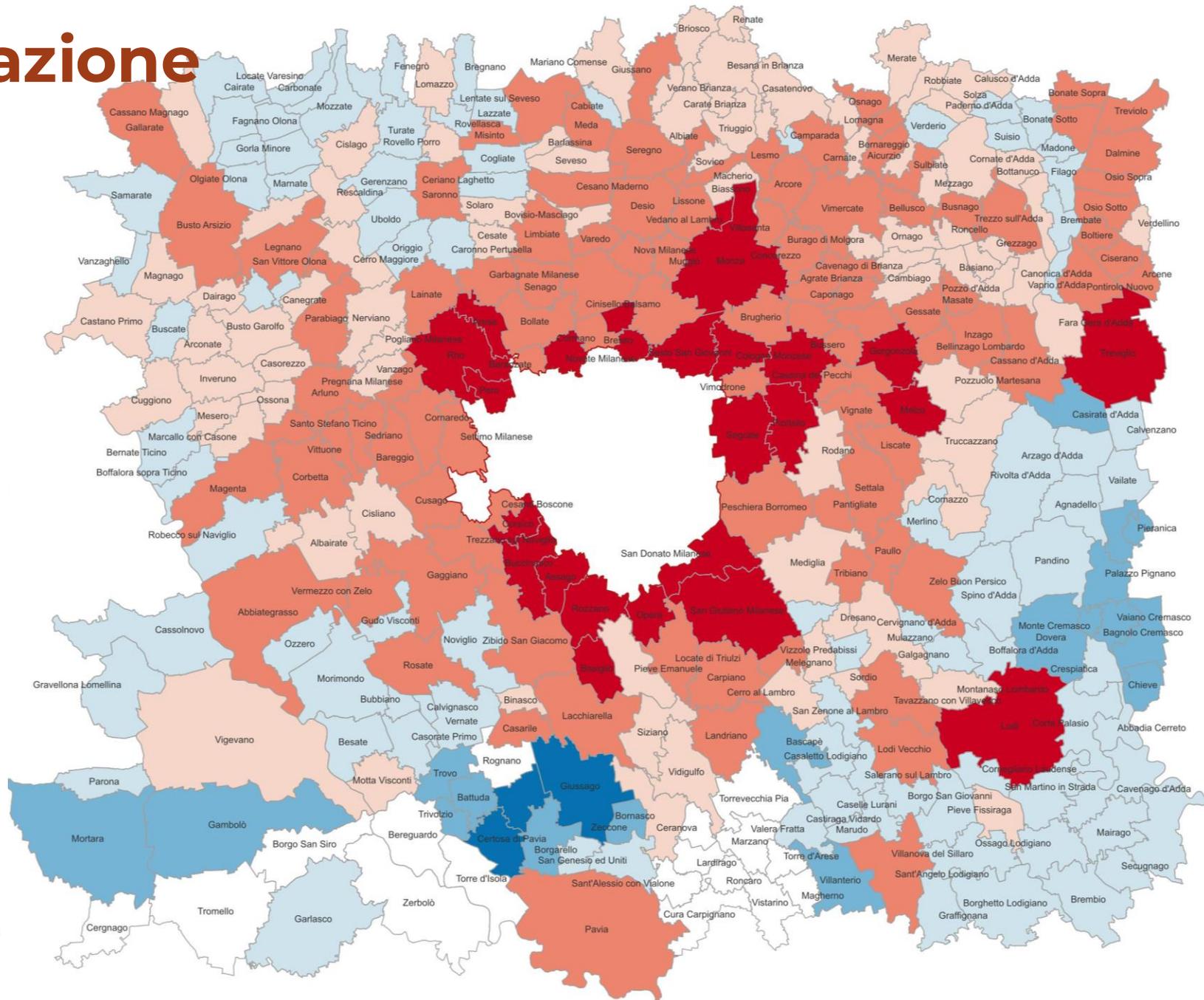
Fonte: elaborazione OCA su dati OMI.

# Canoni medi di locazione

Valore medio di locazione annuale per metro quadro commerciale di unità immobiliari residenziali, nel 2023



**I canoni di locazione presentano una geografia Milano-centrica. Molti comuni tra prima e terza cintura presentano valori elevati, insieme ad alcuni poli della regione urbana e, anche qui, i comuni lungo la linea metropolitana 2 e in tutta la Brianza.**



Fonte: elaborazione OCA su dati OMI.

# Abbordabilità «interna» dei comuni

«Quanti metri quadri posso permettermi fuori Milano col reddito medio di ciascun comune?»

$$\textit{Abbordabilità interna in acquisto} = \frac{\textit{Reddito medio comunale netto} * 0,3}{\textit{Rata mutuo al mq}}$$

$$\textit{Abbordabilità interna in affitto} = \frac{\textit{Reddito medio comunale netto} * 0,3}{\textit{Canone di locazione al mq}}$$

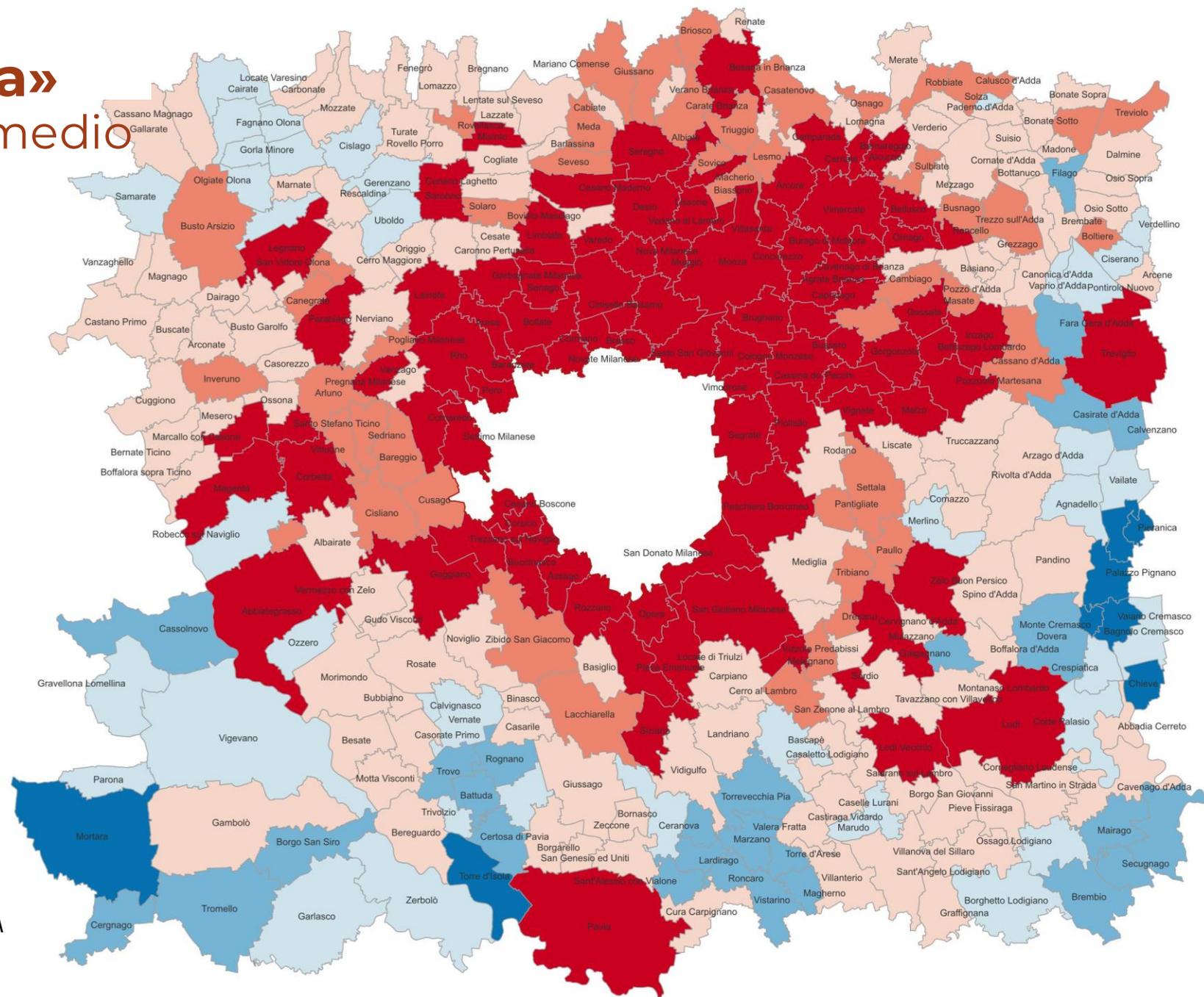
# Abbordabilità «interna» Acquistare con il reddito medio

Indice di metri quadri abbordabili in acquisto con mutuo (rata 30% del reddito medio comunale).



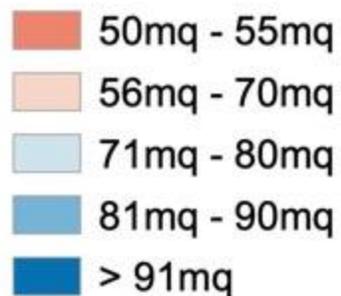
**Disporre di un reddito medio non è condizione sufficiente per acquistare un'abitazione di 50 metri quadri in buona parte del territorio di cintura di Milano, nei poli urbani, in tutta la Brianza, e lungo le direttrici maggiormente infrastrutturate.**

Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.



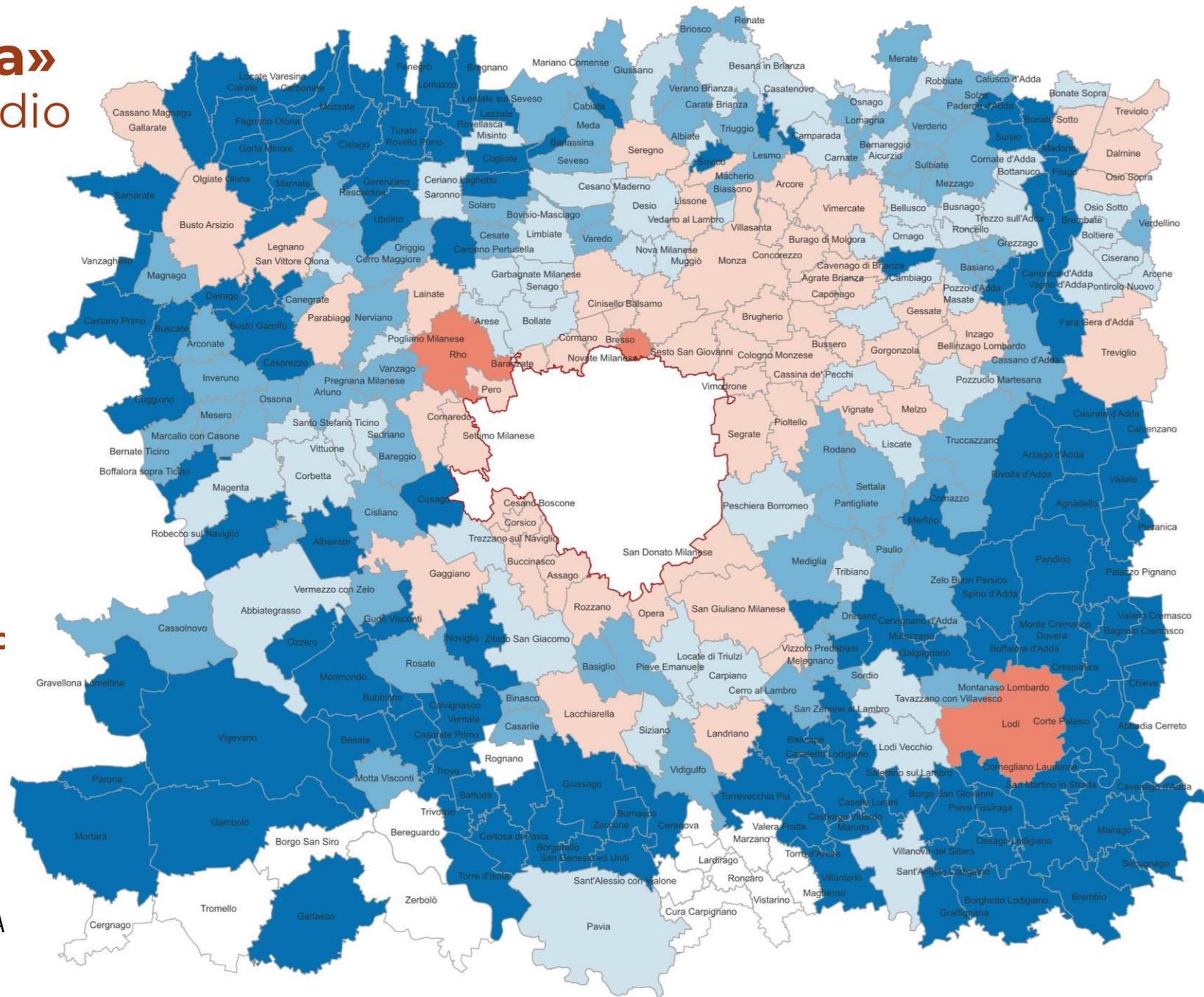
# Abbondabilità «interna» Affittare con il reddito medio

Indice di metri quadri abbondabili in locazione (canone 30% del reddito medio comunale).



**L'indice per l'affitto risulta relativamente migliore. L'apparente miglioramento nasconde un elemento del mercato delle locazioni è generalmente più piccolo rispetto a quello delle compravendite. A indice più elevato corrisponde una minore offerta di abitazioni.**

Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.



# Abbondabilità di casa e trasporti (lavoro a Milano)

Lavorare a Milano, abitare fuori: «quanto incide il costo di acquisto o di locazione per **un'abitazione di 70mq** – *incluendo costo e tempo di trasporto pubblico per raggiungere Milano* dai comuni del fuori Milano – con un **salario lordo di 1.500€ o di 2.800€ al mese?**

$$\text{Incidenza in acquisto} = \frac{\text{Rata mutuo} + \text{Costo abbonamento} + \text{Valore del tempo}^*}{\text{Salario netto}}$$

$$\text{Incidenza in affitto} = \frac{\text{Canone locaz.} + \text{Costo abbonamento} + \text{Valore del tempo}^*}{\text{Salario netto}}$$

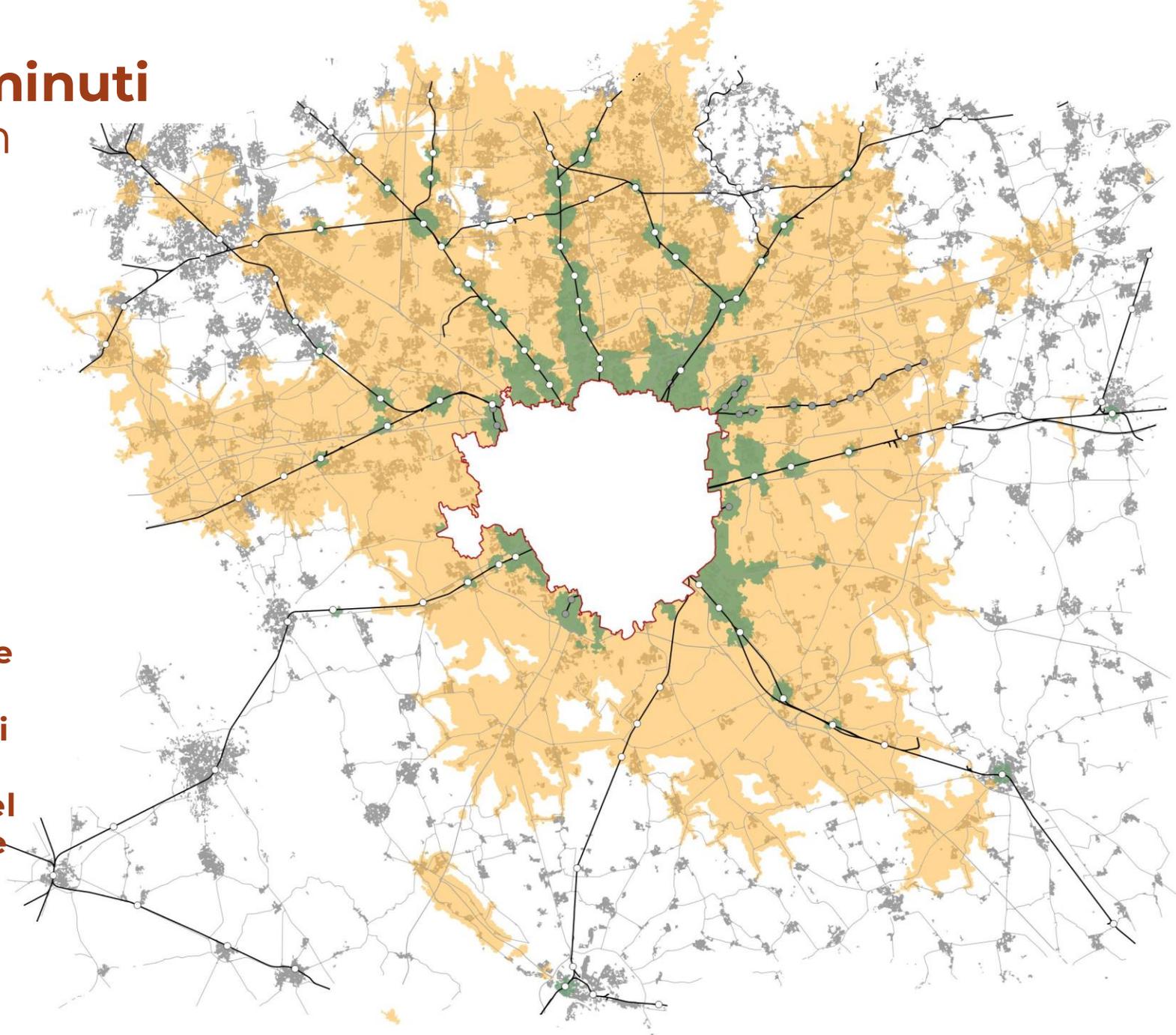
# Arrivare a Milano in 30 minuti

Con il trasporto pubblico (in verde) o in auto (in giallo)

Posizioni da cui è possibile raggiungere le 'porte' di Milano in trenta minuti di spostamento dalla porta di casa nella fascia oraria 7:00-9:00

- Stazioni ferroviarie
- Rete ferroviaria
- Stazioni della metropolitana
- Rete metropolitana
- Autostrade
- Strade principali
- Isocrona del trasporto pubblico (30 minuti)
- Isocrona della mobilità privata (30 minuti)
- Tessuto residenziale fuori Milano

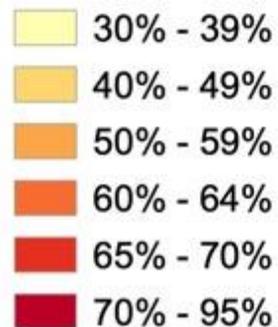
**La prevalenza del giallo evidenzia la forte dipendenza del territorio dall'auto. Tuttavia, le zone in verde, anche distanti da Milano, ma prossime a stazioni ferroviarie dimostrano le potenzialità del sistema di trasporto su ferro nelle scelte insediative alla scala della regione urbana.**



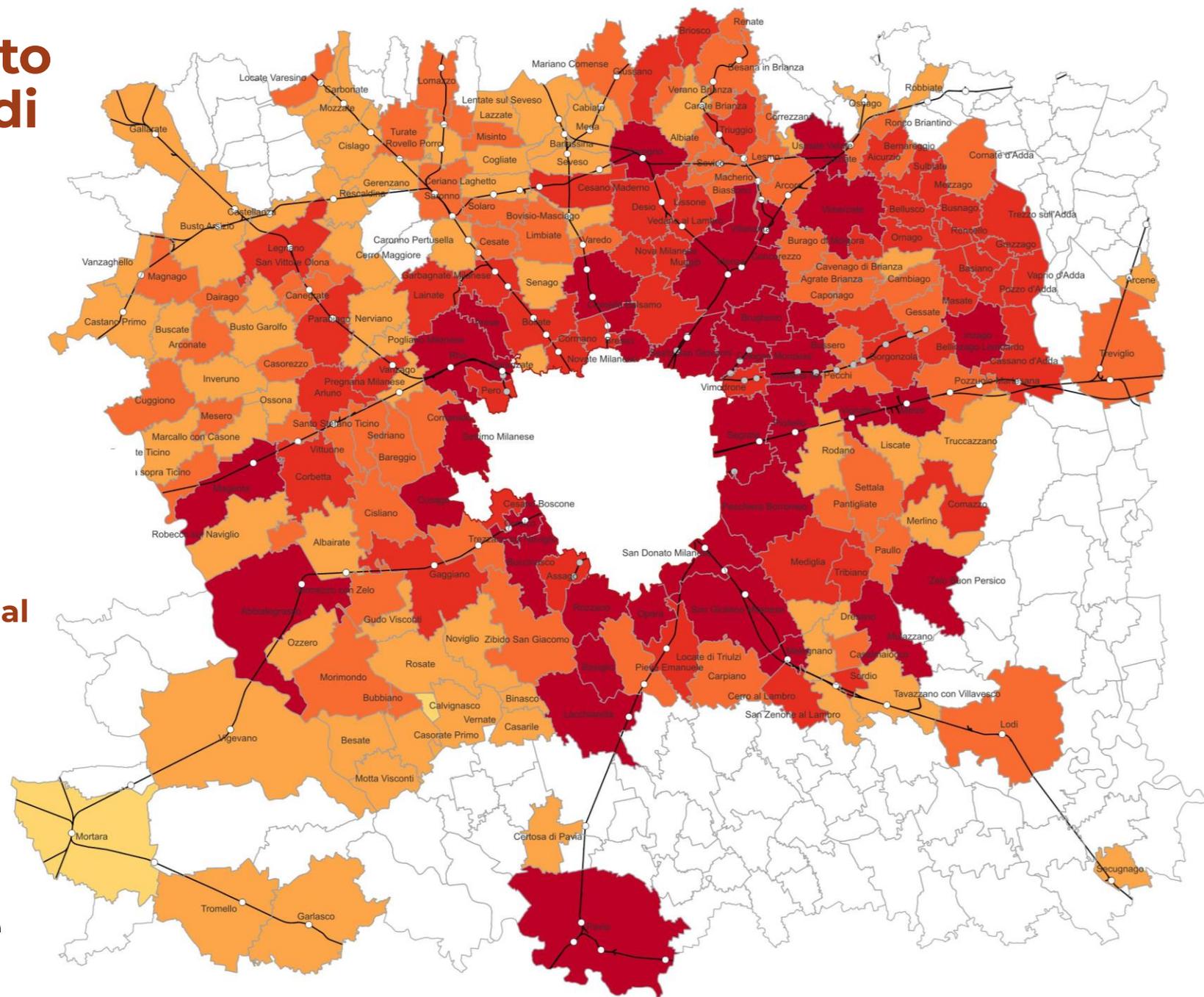
Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# Abbondabilità di acquisto e trasporto con salario di 1.500€ al mese

**Incidenza del costo di mutuo, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per l'acquisto (con mutuo) per lavoratori dipendenti con salario medio di circa 1.500 € lordi.**



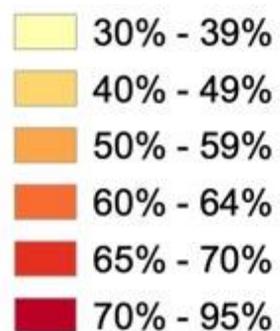
**Con il salario di 1.500€ lordi, i comuni abbordabili sono quelli meno serviti dal trasporto pubblico e con tempi di pendolarismo molto elevati. Anche dove le abitazioni costano meno, il pendolarismo riduce il risparmio e il tempo di vita.**



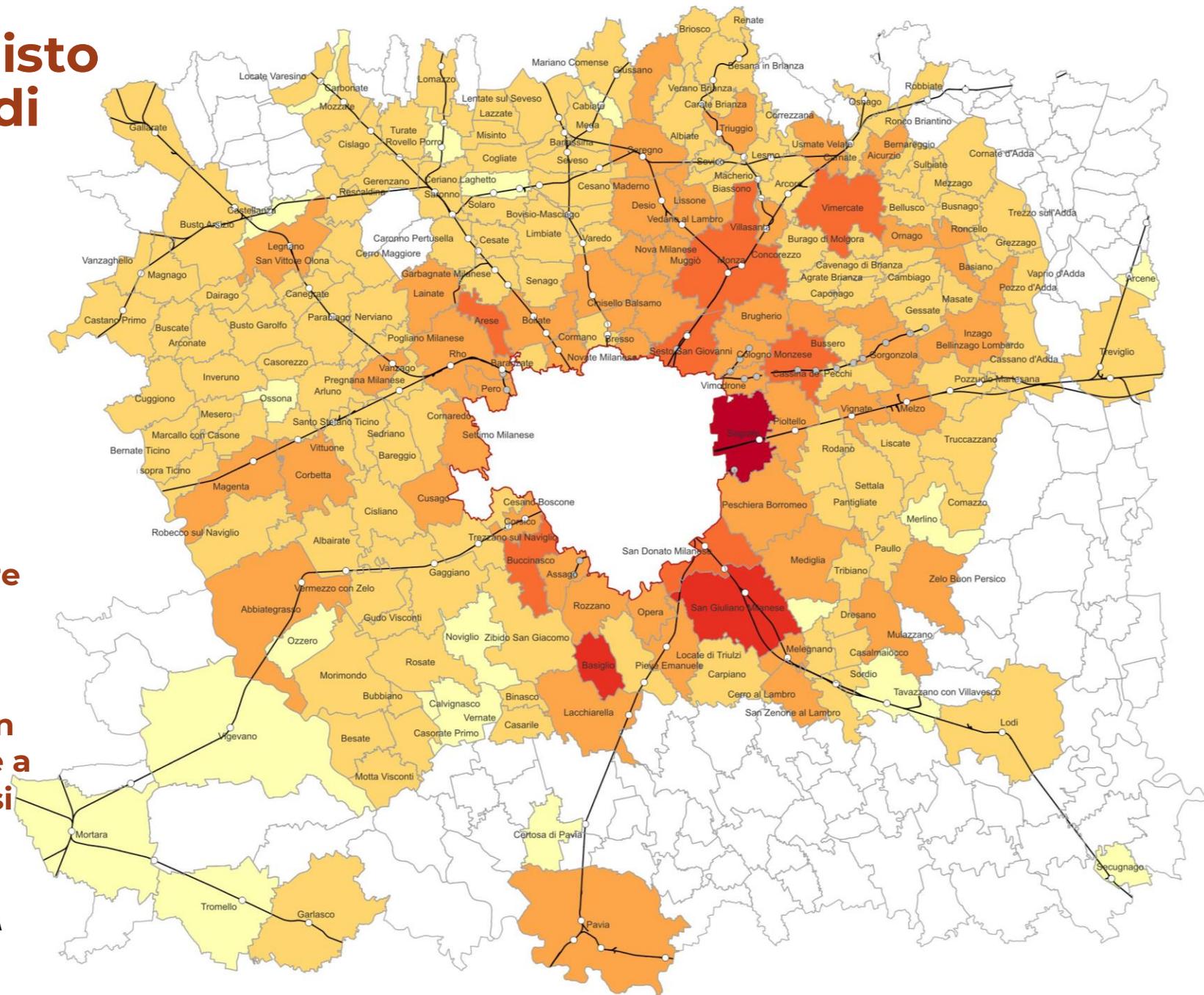
Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# Abbondabilità nell'acquisto e trasporto con salario di 2.800€ al mese

**Incidenza del costo di mutuo, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per l'acquisto (con mutuo) per lavoratori dipendenti con salario medio di circa 1.500 € lordi.**



**Comprare casa e pendolare può essere difficile anche per chi guadagna 2.800€ lordi al mese. La quota di stipendio necessaria parte dal 30% in pochi comuni distanti, supera il 50% in quasi tutti i comuni di prima cintura e a nord di Monza, arrivando in alcuni casi oltre il 70%.**

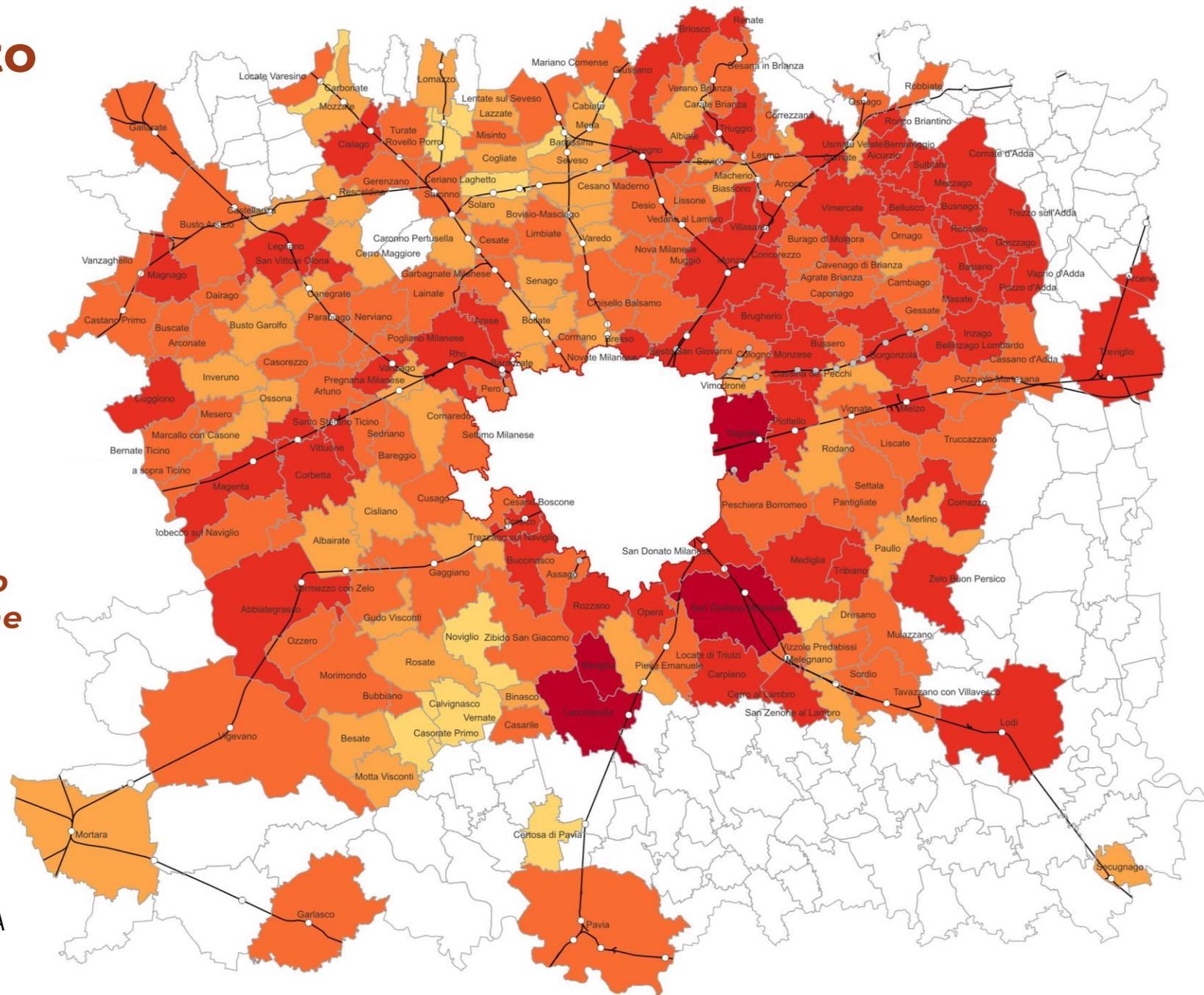


Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# Abbondabilità nell'affitto e trasporto con salario di 1.500€ al mese

**Incidenza del canone di locazione, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per lavoratori dipendenti con salario medio di circa 1.500€ lordi.**

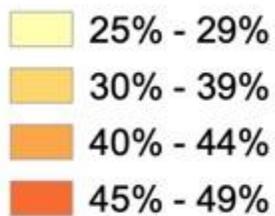
**Affittare casa fuori Milano può sembrare l'unica opzione sostenibile ma i dati mostrano che vivere lontano resta comunque costoso. La situazione resta critica: l'incidenza di affitto, trasporti e tempo di viaggio non scende mai sotto il 30% e nei comuni più accessibili si avvicina al 60% del salario netto di chi guadagna 1.500€ lordi al mese.**



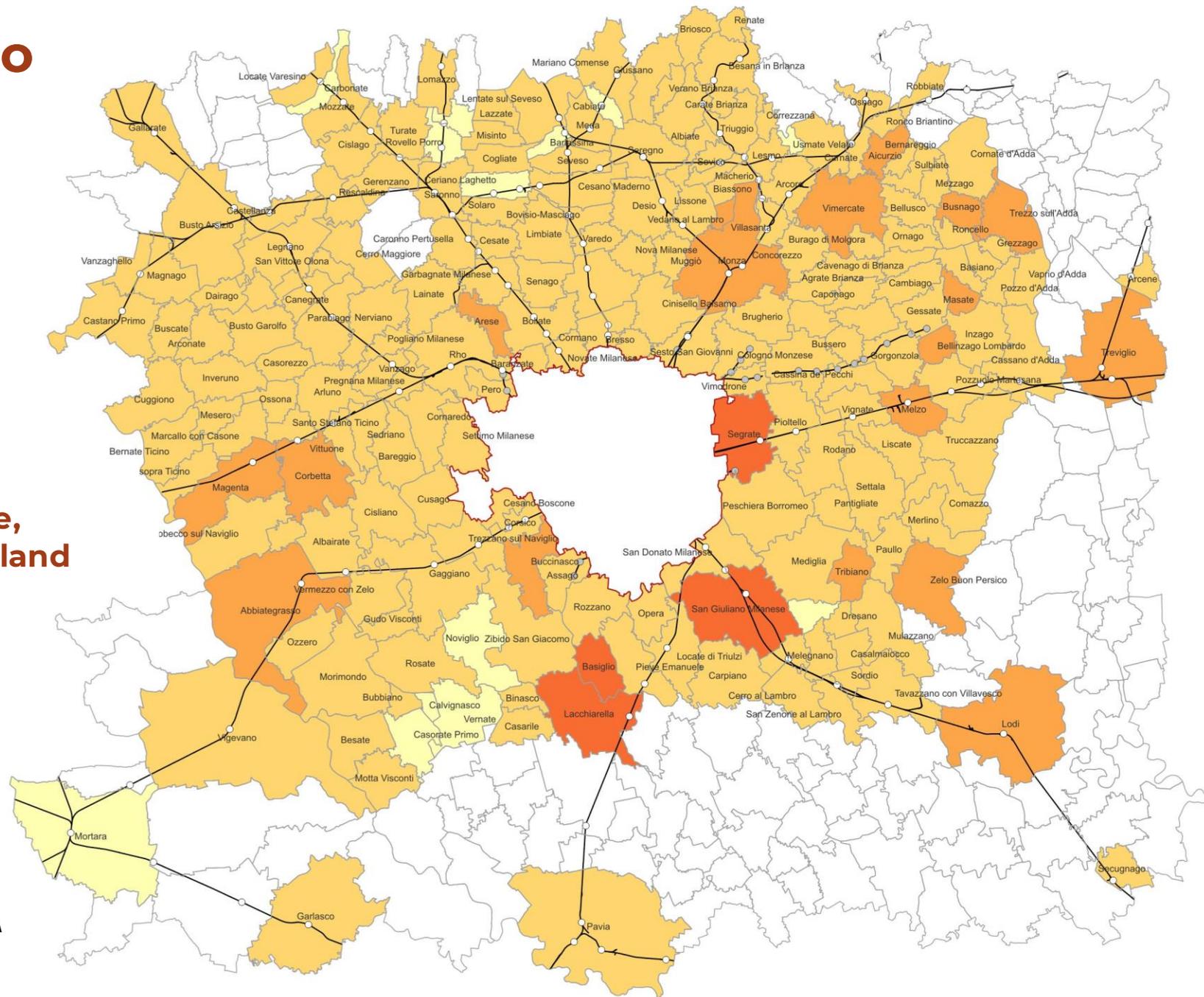
Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# Abbondabilità nell'affitto e trasporto con salario di 2.800€ al mese

**Incidenza del canone di locazione, trasporto pubblico e tempo di viaggio, per lavoratori dipendenti con salario medio di circa 2.800€ lordi.**



**Per chi guadagna 2.800€ lordi al mese, l'abbordabilità in locazione nell'hinterland è molto migliore, anche se il costo di casa e pendolarismo si fa sentire. Per affittare un appartamento di 70 mq nella maggior parte dei casi, affitto e spostamenti assorbono tra il 30% e il 40% del salario.**

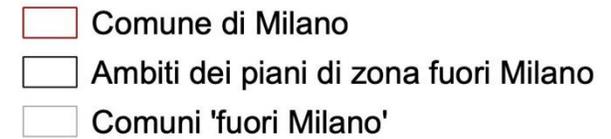


Fonte: elaborazione OCA su fonti varie.

# Abitare fuori Milano, a che prezzo?

- Territorio variegato, **abitato in modo rilevante** e già interessato da una forte componente di pendolarismo su Milano.
- **I livelli di «abbordabilità interna» sono in molti casi già critici** (difficoltà per gli abitanti con reddito medio comunale di accedere all'abitazione)
- Sembra offrire opportunità insediative più abbordabili per lavoratori milanesi livelli reddituali medi, ma a **costo di sacrifici economici e personali** dovuti, tra le altre cose, alla necessità di spostamento connesse alla dislocazione
- **Per salario di 1.500 € lordi al mese** (media categoria degli 'operai') **le condizioni di abbordabilità sono critiche su quasi tutto il fuori Milano** a eccezione dei comuni con scarsa accessibilità al trasporto pubblico

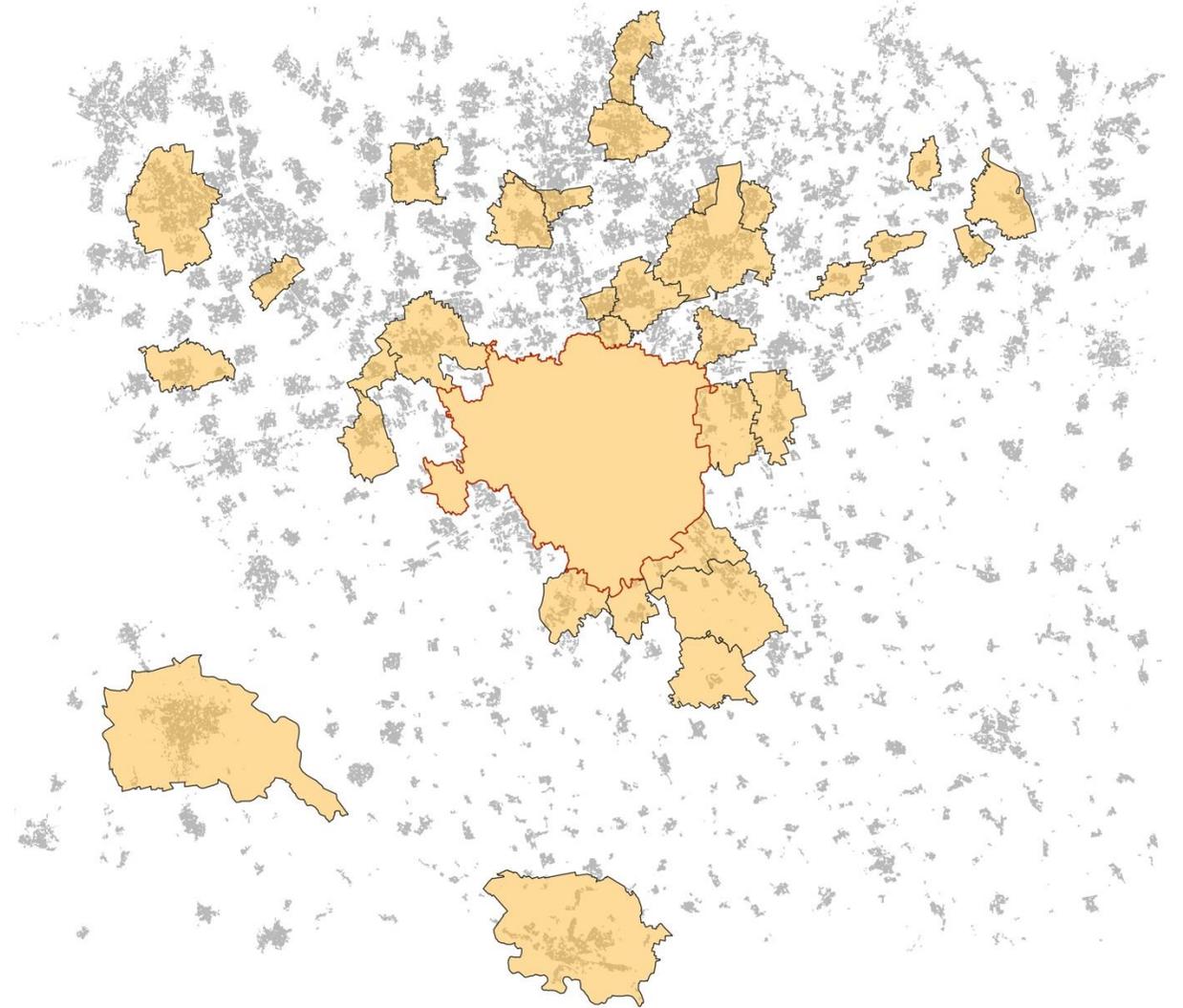
# Abitare fuori Milano, a che prezzo?



- La questione abitativa alla scala metropolitana, non è entrata nel panorama di governo e governance, rendendo difficile per i Comuni affrontarla.
- Gli 'Ambiti dei Piani di Zona' offrono un riferimento per valutare il bisogno abitativo e pianificare interventi, favorendo la collaborazione tra Comuni nella gestione e nella condivisione di conoscenze



# Incontro a settembre: più di 30 Comuni presenti



# Fase 2: i «casi studio» di OCA

Approfondimenti qualitativi per meglio comprendere:

**Il ruolo degli ambiti dei piani di zona in una prospettiva integrata di politiche della casa nel quadro dell'attuazione della Legge Regionale 16/2016.**

**Esperienze, pratiche e prospettive nell'ambito di Cinisello Balsamo**

# OCA - Osservatorio Casa abbordabile di Milano Metropolitana

[www.oca.milano.it](http://www.oca.milano.it)

Massimo Bricocoli, Marco Peverini

**Non è una città per chi lavora**  
Costi abitativi, redditi e retribuzioni a Milano

Primo rapporto di ricerca OCA sull'abbordabilità della casa  
A cura di Massimo Bricocoli e Marco Peverini, DASTU Politecnico di Milano

**OCA**  
Osservatorio Casa Abbordabile  
Milano Metropolitana

**La fiducia è una casa seria**

**DELTAECOPOLIS**

**POLITECNICO MILANO 1863**  
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI



# Milano per chi?

Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile



Il report è scaricabile:  
[www.oca.milano.it](http://www.oca.milano.it)

