

# 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



Osservatorio Casa Abbordabile  
Milano Metropolitana



La fiducia è una casa seria

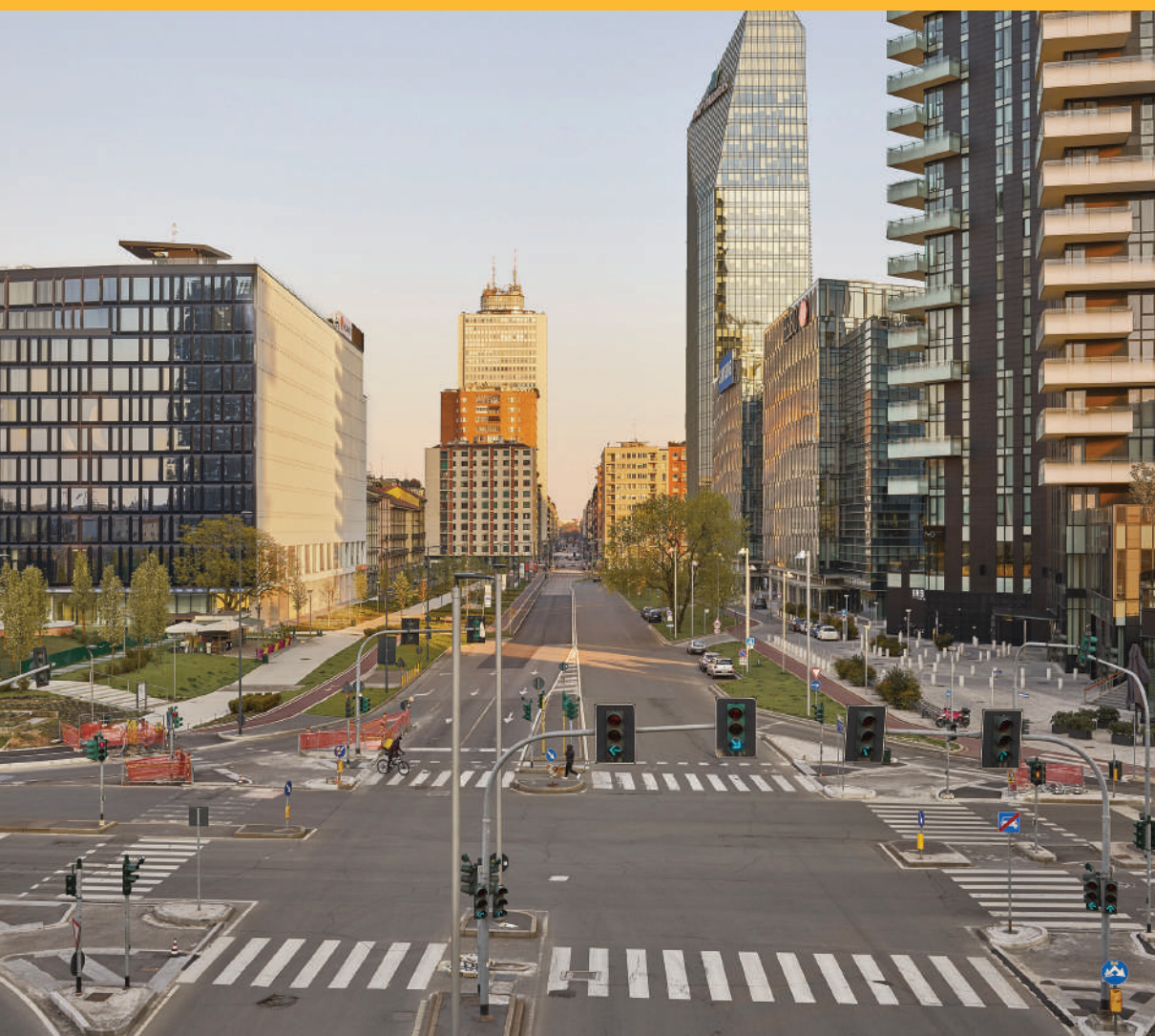


DELTAECOPOLIS



POLITECNICO  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI



**Board di progetto:**

Alessandro Maggioni, Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona (CCL), Vincenzo Barbieri (*Delta Ecopolis*), Massimo Bricocoli e Marco Peverini (DAStU, Politecnico di Milano)

**Comitato scientifico:**

Sonia Arbaci (*Bartlett UCL, Londra*), Jennifer Barenstein (*ETH, Zurigo*), Roberta Cucca (NMBU, Oslo), Marianna Filandri (*Università di Torino*), Giovanni Hänninen (*Milano*); Angelo Salento (*Università del Salento, Lecce*); Raffaella Saporito (*SDA Bocconi, Milano*)

Foto di copertina | © Giovanni Hänninen

Per citare il presente rapporto:

Bricocoli M., Peverini M. (2023), "Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano", Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano, DAStU - Politecnico di Milano.

*Nella città che vanta di essere  
la più attrattiva e di offrire  
il miglior mercato del lavoro in Italia,  
c'è chi un lavoro non ce l'ha,  
e chi, pur avendolo, non può  
permettersi una abitazione dignitosa.*

*Qual è la relazione tra redditi,  
retribuzioni e costi di accesso alla casa  
a Milano?*



## INDICE

PREFAZIONE	pag. 7
COSA È L'OCA	pag. 9
1_ABBORDABILITÀ. LA CASA COME INFRASTRUTTURA DELLA VITA QUOTIDIANA	pag. 10
2_MISURARE L'ABBORDABILITÀ: GLOSSARIO, FONTI E METODI	pag. 13
3_MILANO, EMBLEMA DI CRESCITA URBANA E DI TENSIONE ABITATIVA	pag. 16
4_LOCAZIONI, COMPRAVENDITE E NUOVE COSTRUZIONI DAL 2015	pag. 19
5_TITOLO DI GODIMENTO, REDDITI E RETRIBUZIONI A MILANO	pag. 25
6_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA A MILANO DAL 2015 A OGGI	pag. 29
7_NOTE CONCLUSIVE E DI PROSPETTIVA	pag. 32



## PREFAZIONE

*Quando due anni fa mi trovai a parlare con Elisabetta Andreis, giornalista del Corriere della Sera, sul salvataggio cooperativo di un progetto in via Pestalozzi a Milano, fui da lei sollecitato. Mi chiese, infatti, se non vi fosse qualche dato sul bisogno di alloggi a costi giusti per Milano.*

*Riflettendo mi resi conto che no, non c'era nulla ma che – al contrario – vi era un continuo proliferare di rapporti e dati che continuavano a glorificare quanto Milano fosse ricca, attraente di investimenti immobiliari e con prezzi delle case in ascesa. Fu allora che scaturì l'idea di mettere in relazione questi costi per la casa con un elemento fondamentale, ossia i redditi dei lavoratori.*

*Avendo già in corso un rapporto con il DASTU del Politecnico di Milano, nello specifico con Massimo Bricocoli e Marco Peverini, allora dottorando, la scelta di andare su questa strada di ricerca è stata naturale.*

*Avendo altresì da tempo avviato un percorso di strutturale cooperazione con la grande cooperativa DeltaEcopolis, grazie al solido e forte rapporto con il suo Presidente Vincenzo Barbieri, è stato anche in tal caso naturale costituire l'osservatorio insieme, CCL e DeltaEcopolis, segnando un contributo del Movimento Cooperativo di abitazione milanese per la città.*

*All'inizio ci si dette il nome di Osservatorio Casa Affordable. Ma, seppur scevri da qualsiasi pulsione autarchica, questo inglesismo non ci piaceva. Grazie a Marco Peverini allora abbiamo tradotto tale termine in "abbordabile", perché una casa abbordabile è a portata di tutti, anche di chi è meno ricco.*

*Quello che emerge con questo nostro primo rapporto, supportato da dati oggettivi, è ciò che sentivamo istintivamente: Milano è diventata una città non a portata di moltissimi lavoratori e lavoratrici e polarizzata tra due punte sempre più distanti. I vincenti e i soccombenti.*

*Questa dinamica, diffusa nelle città dell'Occidente capitalista, è frutto ad avviso del sottoscritto, di un atteggiamento che definirei "bipolare"; da un lato si sono tolte le briglie al cavallo brado del mercato, lasciandolo correre a più non posso; dall'altro si è immaginato, in assenza di investimenti strutturali dello Stato, in tema di casa, che quello stesso mercato potesse dare risposte sociali hard. Ma così non è, non è stato e non sarà, poiché se non vi sono finanziamenti strutturali si deve diventare pragmatici e fare i conti con la realtà, lavorando a risposte incrementalì.*

*OCA serve anche a questo: a conoscere il fenomeno e a delineare riflessioni non frutto di ideologia o posizionamenti comunicativi, ma poggiati sul Reale che è il corpo con cui fare i conti.*

*Il Movimento Cooperativo di abitazione dunque, fedele al suo compito di congenita ed eterna (le vere cooperative sono intergenerazionali) durata, vogliono contribuire a pensare e costruire una Milano più abbordabile e di conseguenza più giusta.*

Alessandro Maggioni





## COSA È L'OCA

OCA, Osservatorio Casa Abbandabile di Milano Metropolitana, è stato costituito nel luglio del 2022 con la finalità di monitorare le dinamiche di accesso e di abbordabilità della casa (la sostenibilità dei costi abitativi in riferimento alle capacità economiche) nella città metropolitana di Milano.

OCA è promosso e finanziato dal Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) di Milano e dalla cooperativa di abitanti Delta Ecopolis in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASU) del Politecnico di Milano, che ne cura il coordinamento e la regia scientifica. Un board di progetto definisce le linee di azione e il programma di lavoro ed è composto da Alessandro Maggioni, Alessandro Galbusera, Claudio Palmerini e Federica Verona (CCL), Vincenzo Barbieri (Delta Ecopolis), Massimo Bricocoli e Marco Peverini (Politecnico di Milano). L'osservatorio si avvale del contributo di un comitato scientifico interdisciplinare e internazionale composto da: Sonia Arbaci (studiosa di welfare, Bartlett UCL, Londra), Jennifer Barenstein (antropologa, ETH, Zurigo), Marianna Filandri (sociologa, Università di Torino), Giovanni Hänninen (fotografo, Milano); Angelo Salento (sociologo, Università del Salento, Lecce); Raffaella Saporito (studiosa di public management, SDA Bocconi, Milano).

A partire dal luglio 2022, l'attività di OCA si è dispiegata in:

- una estensiva raccolta e analisi dei dati riguardanti: consistenza, profili e distribuzione dei redditi; profili e distribuzione dei costi abitativi (canoni di locazione, valori di acquisto). I risultati di questa attività costituiscono il contenuto più rilevante di questo primo rapporto di ricerca;
- una serie di seminari che hanno messo a fuoco questioni centrali per una migliore comprensione e condivisione dei temi in questione: 'Il valore dei dati per le politiche abitative' con Maurizio Festa, Responsabile delegato ufficio statistiche e studi mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (gennaio 2023); 'La disuguaglianza abitativa in Italia' con Marianna Filandri, Università di Torino (maggio 2023); 'Welfare fiscale come politica distributiva' con Francesco Figari, Università del Piemonte Orientale e Manos Matsaganis, Politecnico di

- Milano (maggio 2023); *'Housing affordability in the green city'* con Roberta Cucca, Norwegian University of Life Sciences (ottobre 2023);
- una partnership che ha dato corpo ad un'attività didattica centrata sul tema dell'abbordabilità e che ha visto coinvolti 80 studenti internazionali del corso di Laurea in Urban Planning and Policy Design del Politecnico di Milano in un Laboratorio didattico intitolato "(UN) Affordable housing and neighbourhoods" coordinato da Massimo Bricocoli e Stefania Sabatinelli, con Marco Peverini, Constanze Wolfgring, Guram Niauri e Jiarui Cui;
  - il contributo attivo a convegni e seminari pubblici nazionali e internazionali per una prima condivisione di esiti delle ricerche, l'attivazione di una rete europea di Osservatori nell'ambito dell'European Network for Housing Research, la costruzione di relazioni significative con attori rilevanti della ricerca, tra cui principalmente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, l'unità milanese della Federazione Italiana di Mediatori e Agenti Immobiliari (FIMAA), la CGIL Camera del Lavoro di Milano e la Cisl, l'Istituto Nazionale di Analisi delle Politiche Pubbliche.

Il presente rapporto è una sintesi di un lavoro più articolato ed esteso contenuto nel volume Bricocoli M., Peverini M. (2023, in pubblicazione), "Milano per chi? Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile", Siracusa, LetteraVentidue, ed è integrato dalle informazioni disponibili nel sito web [www.oca.milano.it](http://www.oca.milano.it)

## **1\_ABBORDABILITÀ. LA CASA COME INFRASTRUTTURA DELLA VITA QUOTIDIANA**

Le domande essenziali che guidano l'attività di OCA sono: quali sono le dinamiche del mercato residenziale in città? quali gli andamenti di redditi e salari? come fanno le persone a organizzarsi un tetto sopra la testa in relazione alla propria condizione lavorativa? A quale prezzo?

In un contesto in cui il dibattito su questi temi si basa generalmente su dati spuri, spesso prodotti dagli stessi attori del mercato, e da narrazioni dei media poco verificate, OCA aspira a qualificare il dibattito pubblico, fornendo termini di riferimento che siano utili a verificare le condizioni del mercato immobiliare relativamente ai costi abitativi e alle condizioni di vita di singoli e famiglie. In questo primo anno di attività, la

ricognizione sui dati disponibili, la loro verifica ed elaborazione hanno rivestito un ruolo centrale a fronte di un dibattito pubblico, di politiche e programmi che soffrono per l'assenza di basi informative consolidate. OCA fa riferimento principalmente a fonti di dati pubbliche e pubblicamente disponibili, fornite da: Istat, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia dell'Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), INPS. OCA si colloca in modo pragmatico entro una prospettiva di policy, con riferimento ad un ambito di azione pubblica in cui si definiscono orientamenti delle politiche, progetti e strumenti di governo. Si tratta di un'arena in cui individuiamo attori pubblici e di mercato, profit e non profit e rispetto alla quale l'attività di un osservatorio può incidere in misura rilevante con funzioni di monitoraggio e nel fornire riferimenti e argomenti per la definizione dell'agenda politica.

Nella letteratura internazionale la relazione tra costi abitativi e capacità economica (generalmente il reddito) è detta *housing affordability*. Per semplicità, abbiamo introdotto nel corso del 2022 una locuzione in lingua italiana che pare efficace e che è stata ampiamente ripresa anche dai media: 'abbordabilità' è il termine cui d'ora in poi faremo riferimento. Un assunto consolidato indica che, per essere *abbordabile* – ossia economicamente sostenibile – la spesa per l'abitazione non debba superare il 30% del reddito. Anche se la definizione del 30% è stata criticata e può considerarsi superata da una visione concettuale più ampia dell'abbordabilità che includa anche altre spese non abitative ma fondamentali nella vita quotidiana, rimane un riferimento condiviso e rilevante, un "minimo comune denominatore", per la definizione di uno standard minimo di sostenibilità economica dell'abitazione. Questo criterio è dunque quello utilizzato in questo lavoro. Seguendo la prospettiva dell'Economia Fondamentale (Collettivo per l'Economia Fondamentale, 2022), la casa può essere considerata come infrastruttura fondamentale della vita quotidiana, elemento costitutivo della capacità della città di essere inclusiva, che influenza la qualità della vita e la giustizia sociale e spaziale delle città oltre che come elemento di competitività e crescita economica: l'abbordabilità è intesa come caratteristica specifica (di natura economica) dell'infrastruttura abitativa.

*Affordable housing*, dunque, non fa riferimento a una quota del merca-

to dell'offerta abitativa, ovvero non sta ad indicare una fascia di prezzo. L'abbordabilità è una qualifica da assumere sempre in termini relativi, ovvero mettendo in relazione - in modo specifico e contestualizzato - costi abitativi e redditi e mai in termini assoluti quale caratteristica di uno specifico progetto o prodotto immobiliare. In assenza di un riferimento ai redditi, la definizione di *affordable*/abbordabile perde di senso. La definizione di abbordabilità che assumiamo non è neppure da riferirsi a fasce di reddito specifiche. In questi anni, il riferimento alla cosiddetta 'fascia grigia'<sup>1</sup> è stato impiegato estensivamente per raffigurare la domanda abitativa di coloro che si sono trovati stretti tra la pochezza dell'offerta pubblica e i costi eccessivi del mercato, ma l'attenzione è stata riposta con insistenza sulle fasce di offerta del mercato abitativo (più o meno sociale) senza mai fare esplicito riferimento alle condizioni (prezzi e redditi) in gioco, producendo effetti confusivi di non poco conto. Alcune criticità si misurano oggi proprio rispetto ai costi finali della locazione di progetti in cui la locuzione "sociale" è associata a costi finali per gli utenti che risultano spesso superiori alle attese. È dunque importante evitare lo stesso errore e per questo, insieme ai costi abitativi porremo sempre attenzione alla dimensione dei redditi e ai salari. Senza questa considerazione congiunta, la comparazione che spesso viene fatta con altre città internazionali è priva di senso, tanto più considerando che il caso italiano – secondo l'Ocse – si distingue tra i paesi europei per essere in controtendenza ad avere registrato addirittura un calo del salario medio negli ultimi 30 anni.

L'abbordabilità rappresenta dunque il peso dei costi abitativi sui redditi di chiunque, ma in contesti di prezzi crescenti si traduce in un problema soprattutto per chi ha necessità di *accedere* a un'abitazione: mentre chi ha un contratto di affitto da 20 anni nella stessa casa, chi l'ha acquistata da tempo, chi l'ha ereditata, guarda "dalla finestra" gli andamenti del mercato immobiliare, l'effetto distorsivo dell'aumento dei valori residenziali si manifesta più fortemente su chi si affaccia sul mercato approdando in una nuova città o per un cambiamento della propria soluzione abitativa in corrispondenza di un'evoluzione del proprio percorso di vita. In questo, il grado di abbordabilità delle abitazioni contribuisce in misura rilevante a ridefinire il profilo demografico di una città incentivando o disincentivando i flussi di popolazioni in in-

1. Comunemente definita come coloro che hanno un reddito troppo alto per accedere all'edilizia pubblica ma troppo basso per il mercato privato (peraltro escludendo coloro che attendono l'assegnazione dell'Erp pur avendone diritto).

gresso e in uscita e si rivela assai efficace nell'indicare il grado di accessibilità della città per nuove popolazioni, specialmente a basso e medio reddito, e dunque la capacità della città di essere (o meno) inclusiva e di costituire una piattaforma per lo sviluppo individuale e collettivo. In Italia, i processi di ridimensionamento e trasformazione dell'intervento pubblico nel campo delle politiche della casa, la loro progressiva marginalizzazione rispetto alle dinamiche di un mercato immobiliare in buona parte slegato da economia reale e redditi in contrazione, e l'accentramento delle opportunità lavorative ed economiche in un numero sempre più esiguo di agglomerazioni urbane hanno contribuito a far emergere la questione dell'abbordabilità quale un'emergenza in numerose città segnate da una fase espansiva così come in centri minori a vocazione turistica.

## 2\_MISURARE L'ABBORDABILITÀ: GLOSSARIO, FONTI E METODI

In relazione alla letteratura internazionale, dunque, utilizziamo il concetto di abbordabilità della casa per indicare la relazione tra costi abitativi e risorse economiche disponibili, e focalizziamo l'analisi sul relativo concetto di *housing accessibility*, ovvero la capacità di individui e famiglie con specifica capacità economica di accedere ad alloggi abbordabili all'interno di un determinato mercato.

*Cosa si intende per costi abitativi.* Con *costi abitativi* si fa in genere riferimento alle spese connesse all'accesso e al mantenimento dell'abitazione o, nel linguaggio economico, al "consumo" del bene casa. Generalmente, i costi abitativi includono due componenti: 1. Il costo del 'bene casa' (generalmente un prezzo o un affitto); 2. I costi derivanti dalle spese (condominio, utenze, ecc). Avendo riscontrato difficoltà a stimare con precisione le spese condominiali, si è scelto di escluderle dai costi abitativi e di adottare, conseguentemente, una soglia di abbordabilità del 30%. Per quanto riguarda i mutui (in accordo con Hafner, 2018) si è scelto di computare la rata principale del mutuo quale parte dei costi abitativi.

*Fonti di dati per i costi abitativi: OMI e Istat.* Per quanto riguarda lo stock residenziale, le dinamiche di mercato e i costi abitativi, le fonti utilizzate sono:

- OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che opera rilevazioni semestrali dettagliate su compravendite e locazioni a una scala inferiore a quella comunale (zona OMI);

- Istat, l'Istituto Nazionale di Statistica, che costruisce l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipad).

*Risorse economiche disponibili.* Per quanto riguarda la definizione delle risorse economiche disponibili, le intendiamo come a) reddito individuale netto e b) retribuzione. Si tratta di una scelta drastica per due diversi motivi:

- Il riferimento al reddito individuale (e non quello riferito ai nuclei familiari) è motivato dalla disponibilità dei dati (forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in corrispondenza delle dichiarazioni individuali ai fini IRPEF). La caratteristica delle fonti statistiche e la disponibilità di dati relativi essenzialmente agli individui, focalizza dunque l'attenzione sulla situazione dei singoli e non già delle famiglie, come invece è proprio di altre ricerche di rilievo (Filandri et al., 2020);
- Contestualmente a questa limitazione, è rilevante considerare che nella città di Milano oltre la metà nuclei residenti nel comune di Milano sono composti da una sola persona.

La scelta di considerare reddito e retribuzione piuttosto che il patrimonio è coerente con l'obiettivo di mettere al centro l'abbordabilità delle abitazioni con riferimento primario a una dinamica di sviluppo della città in cui la casa risulta essenziale innanzitutto per il suo valore d'uso, come servizio in risposta a un bisogno, in corrispondenza di chi ha necessità di abitare laddove ricerca o dispone di un lavoro o di un percorso formativo. Per molti versi, questo sguardo mette al centro chi è un outsider del mercato, perché approda in città, per motivi lavorativi o di studio, non disponendo già di un alloggio. Ciò detto, è pur vero, che la disuguaglianza patrimoniale è ancora più elevata della disuguaglianza reddituale e che una parte rilevante della compravendita di abitazioni è mossa da motivazioni di investimento o di deposito di capitali disponibili. Quella presente, pertanto, va considerata come parte di una analisi complessiva sull'abbordabilità, focalizzata alla relazione tra costi abitativi e condizioni offerte dal mercato del lavoro.

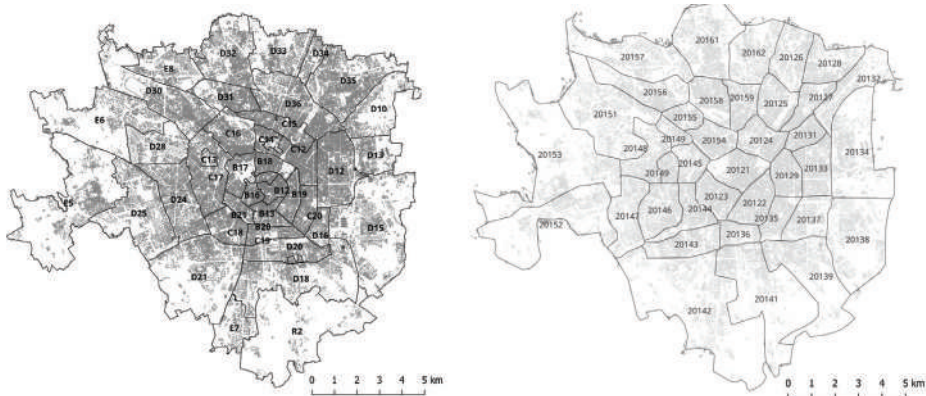
*Fonti di dati per le risorse economiche disponibili: MEF e INPS.* Per quanto riguarda la disponibilità economica di individui e famiglie, le fonti utilizzate sono:

- MEF, Ministero dell'Economia e delle Finanze, che rilascia dati relativi ai redditi dichiarati annualmente dalle Persone Fisiche (PF) a scala comunale (e sub-comunale per i comuni capoluogo di provincia);

- INPS, Istituto nazionale della previdenza sociale, che rilascia annualmente dati sul mercato del lavoro e sulle retribuzioni a livello provinciale.

*La scala geografica dei dati.* Purtroppo, non esiste alcuna strategia di armonizzazione dei dati raccolti. Ogni ente preposto alla raccolta e gestione dei dati adotta criteri diversi, in alcuni casi relazionati alla metodologia di raccolta e analisi di dati (come nel caso delle rilevazioni OMI su prezzi e affitti) mentre in altri la scelta sembra piuttosto arbitraria (come nel caso dei CAP per i redditi dichiarati) o molto ampia (come per i dati INPS sulle retribuzioni, distribuiti a livello provinciale). Questo rende estremamente difficoltoso realizzare delle analisi coerenti e, in molti casi, rende impossibile qualunque uso di più basi dati contemporaneamente.

Suddivisione e denominazione delle zone OMI (sinistra) e dei CAP (destra) nel territorio del comune di Milano. Elaborazione OCA su dati OMI e MEF



I dati estratti da queste fonti vengono elaborati in riferimento al periodo 2015-2021 (ultimo anno disponibile del reddito MEF) per:

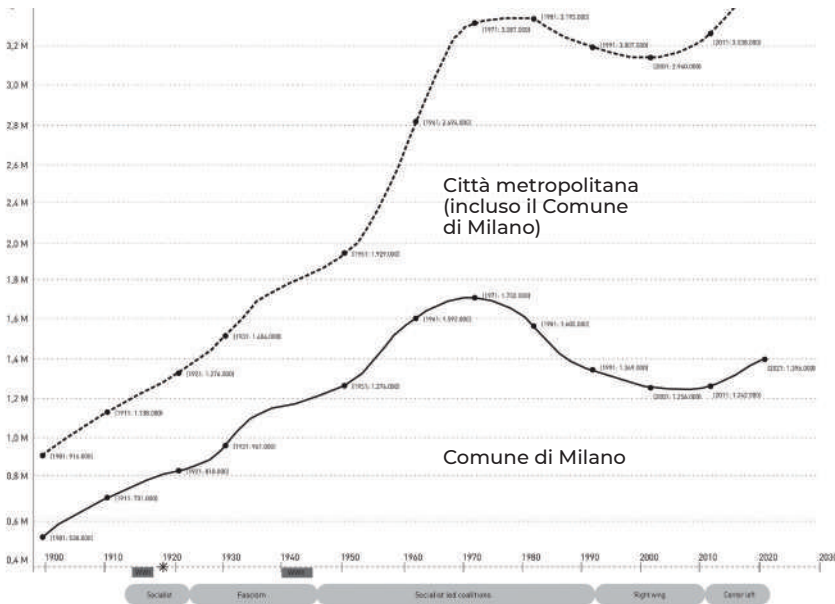
- Esaminare le tendenze di cambiamento di prezzi, affitti e redditi nel comune di Milano con una disaggregazione alla scala sub-comunale. Le perimetrazioni di ambiti ed aree dipendono dalle fonti utilizzate. Se tali differenze di perimetrazioni rendono più complessa l'analisi, la disaggregazione dei dati e la loro mappatura consentono d'altra parte una conoscenza e interpretazione della distribuzione spaziale dei fenomeni che risultano di grande interesse
- Comparare l'andamento di prezzi, affitti, redditi e retribuzioni;
- Elaborare un indice di metri quadri abbordabili in acquisto e in affitto per determinate categorie salariali.

### **3\_MILANO, EMBLEMA DI CRESCITA URBANA E DI TENSIONE ABITATIVA**

A Milano, come in altre città attrattive, la proporzione tra redditi e costi abitativi per chi accede all'abitazione è diventata assai critica. Il livello elevato dei costi abitativi in affitto e in vendita rispetto ai redditi disponibili e la relativa competizione indotta nell'accesso alla casa (e in usi degli alloggi alternativi all'abitare) sono divenuti fattori centrali nel ridisegnare la composizione e l'articolazione sociale della città. A fronte di un mercato del lavoro che in Italia si caratterizza per retribuzioni tra le più basse d'Europa e in un contesto che ha visto una sempre più marcata rappresentazione della casa come oggetto di investimento e una crescente finanziarizzazione del mercato immobiliare, la relazione tra costi abitativi e redditi è stata progressivamente ignorata in favore dell'elogio dell'attrattività urbana e della crescita del mercato immobiliare. L'aumento dei valori immobiliari è stato assunto in modo incondizionato quale indicatore di successo di una città che – come altre in Europa – si è caratterizzata per una progressiva attrattività e per dinamiche del tutto singolari rispetto al resto del paese, ma che rispetto ad altre ha teso a deregolamentare e privatizzare lo sviluppo urbano (Camagni et al., 2021). Ciò è avvenuto in un contesto di crescenti divari territoriali, in cui la crescita di alcune città, e in particolare di Milano, è avvenuta contestualmente alla progressiva marginalizzazione di altre città e territori del paese (Coppola et al., 2021). D'altra parte, proprio a partire dal 2022 e in misura crescente nei primi mesi del 2023, il tema dell'abbordabilità della casa è andato occupando una rilevanza crescente, in concomitanza a un rilevante aumento dei costi abitativi (e del costo della vita in generale) dopo il 2020. Un fattore di accelerazione e di amplificazione è stato determinato dalle proteste degli studenti universitari, che hanno preso il via nel corso del mese di maggio 2023, con l'allestimento di tende da campeggio di fronte al Politecnico di Milano per protestare contro l'assenza di soluzioni abitative a basso costo e a supporto del diritto allo studio (in una fase in cui è in forte espansione il mercato assai lucrativo delle residenze universitarie, ampiamente supportate da finanziamenti pubblici (Gainsforth e Peverini, 2022). Nella primavera del 2023 sono stati numerosi i dibattiti pubblici, le iniziative politiche, le inchieste che hanno messo al centro dell'attenzione il tema dell'abbordabilità non solo come un'emergenza contingente per chi è alla ricerca di un alloggio a costi contenuti, ma quale fattore di fragilità pur in contesti urbani ad alta attrattività e che si trovano in fase espansiva.



Andamento della popolazione residente nel comune di Milano e nella città metropolitana di Milano dal 1900



È ricorrente il riferimento a categorie professionali il cui servizio prestato alla città è fondamentale, lavoratori a reddito medio basso sui quali i costi abitativi pesano fortemente. Si tratta di 'key workers', lavoratori cosiddetti utili, dei quali è facile cogliere la necessità per la città, per il funzionamento dei servizi di base entro una visione funzionalista – quasi aziendale – della città. L'elenco di chi è in difficoltà può essere lungo: infermieri, tramvieri, insegnanti, lavoratori del commercio e dei servizi, certamente gli studenti universitari così come i *riders* che quotidianamente arrivano dall'hinterland metropolitano per portare pasti a domicilio. Ma, sempre di più, ad essere in difficoltà sono profili anche più qualificati, quali i medici ospedalieri che approdano a opzioni lavorative in città cui corrispondono condizioni abitative e di vita non adeguate. Sono categorie importanti per la città, per cui la crisi abitativa comincia a tradursi nella difficoltà ad attrarre lavoratori (concorsi pubblici per posizioni un tempo considerate di buon livello sul territorio milanese vengono disertati). Tuttavia, occorre fare attenzione al rischio che la città sia vista come una macchina che ha da funzionare, mentre la ricchezza di una grande città poggia sulla capacità di saper accogliere moltitudini e la capacità di iniziativa e intrapresa di coloro che spesso un mestiere ancora non lo hanno. Questa è tipicamente la realtà

di molti in cerca di una prima occupazione o lavoratori fuori sede che ricevono supporto economico dalle famiglie di origine per sostenere gli extra costi imposti dai costi abitativi. Quello che emerge è il rischio crescente di una città che prende più di quello che riesce a dare. Come può reggersi una tale contraddizione?

Da un lato, si assiste al fenomeno preoccupante di chi va in crisi con i pagamenti: secondo i dati rilasciati dall'Ufficio centrale di Statistica del Ministero dell'Interno, nei sette anni dal 2015 al 2022 nel comune di Milano sono stati emessi provvedimenti di sfratto di 10.040 nuclei familiari (in media circa 1.255 l'anno), l'87% dei quali per morosità (elaborazione OCA su dati Ministero dell'Interno).

Dall'altro, almeno in parte, si osserva la progressiva esternalizzazione delle funzioni urbane meno pregiate, anche abitative, corrispondente all'espulsione di nuclei e individui più poveri. Nelle aree periferiche, suburbane e periurbane il settore delle costruzioni continua a giovare del surplus di domanda insoddisfatta dal centro e i comuni della cintura metropolitana di Milano tendono a diventare il bacino abitativo (e di consumo di suolo) per quel ceto di reddito basso e medio-basso che cerca faticosamente di pagare un po' meno per la casa. E ancora, è un dato di fatto la riduzione progressiva del numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Dal 2015 al 2021 nel comune di Milano sono stati richiesti permessi di costruire da enti pubblici per soli 196 alloggi, pari all'1,1% del totale dei permessi richiesti. Al contempo, si è registrata una progressiva erosione del patrimonio di alloggi pubblici in corrispondenza della loro vendita: dalla approvazione della legge sull'alienazione, lo stock di alloggi pubblici nel comune di Milano si è ridotto di circa 25.000 alloggi (Cognetti, Delera, 2018), un numero rilevante se si considera l'attuale consistenza di circa 59.000 alloggi (elaborazione OCA su dati Osservatorio Condizione Abitativa Regione Lombardia). L'offerta di alloggi pubblici (il numero di alloggi pubblici messi a disposizione) è largamente inferiore alla domanda espressa: nel 2022 sono state presentate domande da 36.946 nuclei familiari a fronte di 1.523 alloggi messi in avviso e di 1.297 alloggi assegnati<sup>2</sup>, di cui 322 a nuclei "indigenti" (elaborazione OCA su dati Osservatorio Condizione Abitativa Regione Lombardia). Si tratta di numeri largamente inferiori alla

effettiva domanda di alloggi – per non parlare del bisogno, che include nuclei e individui in precarietà abitativa che non sono in condizione di fare domanda per l'alloggio pubblico.

Complessivamente, la città di Milano si caratterizza per un mercato in rapida crescita, una offerta pubblica stagnante e un'offerta sociale che si sta dimostrando economicamente troppo costosa per i nuclei a basso reddito (Nomisma, 2021). Di fronte a queste dinamiche la prospettiva – che sarà oggetto di approfondimento da parte di OCA nel prossimo anno di lavoro – è quella di una progressiva rilocalizzazione di molti nuclei poveri e con condizioni lavorative anche discrete (ma non dotati di condizioni patrimoniali o familiari di supporto) in contesti distanti dalla porzione centrale della città. Questo fenomeno – in precedenza prevalentemente incentrato su scelte di vita del ceto medio, può generare effetti che pesano sulla vita quotidiana delle persone (si pensi ai tempi, costi e disagi del pendolarismo) ed esternalità di congestione su infrastrutture e servizi (di welfare, di trasporto) nonché sugli equilibri sociali e ambientali dei contesti insediativi della città metropolitana (Camagni et al. 2002). La soluzione a un mercato inabborabile, per molti, è infatti quella di trasferirsi progressivamente nei centri dell'area metropolitana, in un contesto che soffre dell'assenza di politiche attive da parte del governo metropolitano a supporto di condizioni di qualità e mobilità adeguate.

#### **4\_LOCAZIONI, COMPRAVENDITE E NUOVE COSTRUZIONI DAL 2015**

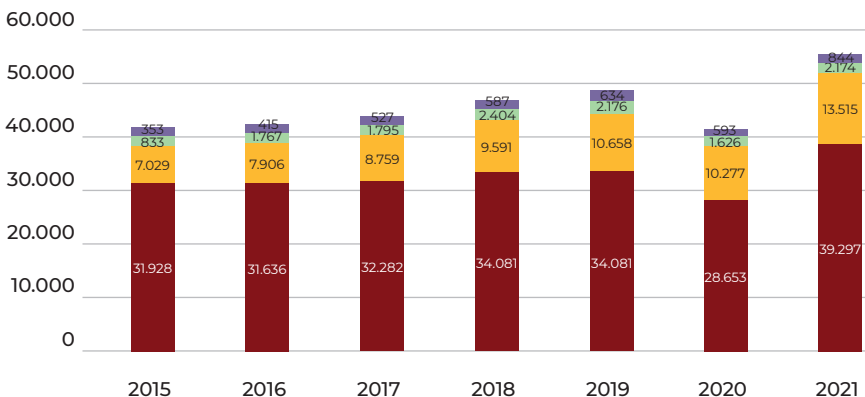
Il 2015 – anno di Expo, l'Esposizione Universale tenutasi a Milano – è determinante nel marcare un momento di svolta nel rialzo dei valori immobiliari che testimonia la crescente attrattività della città e l'avanzare di un discorso mediatico che disegna Milano quale città di successo internazionale. Nelle analisi di OCA, il 2015 è dunque in generale assunto quale riferimento di base iniziale per registrare e documentare le dinamiche evolutive in città.

2. Nel 2022 sono stati aperti tre bandi SAP relativi al comune di Milano, a febbraio, giugno e settembre.

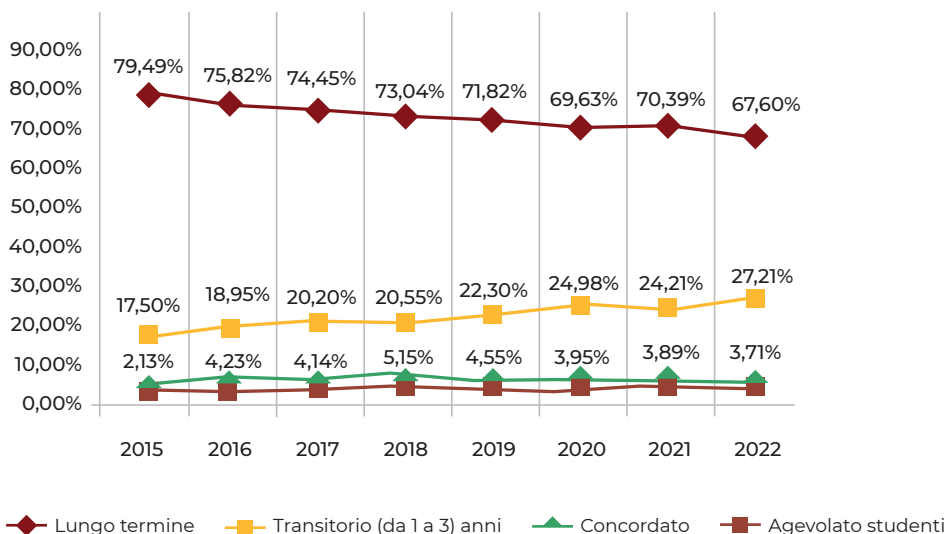
## Le locazioni

Per quanto riguarda le locazioni, i nuovi contratti annualmente registrati crescono da 40.165 nel 2015 a 55.830 nel 2021, ma è una crescita prevalentemente legata a contratti transitori (da uno a tre anni) e con una quota molto bassa dei contratti a canone concordato e agevolato studenti.

Numero di nuovi contratti di locazione registrati per anno per segmento di mercato (n°). Elaborazione OCA su dati OMI

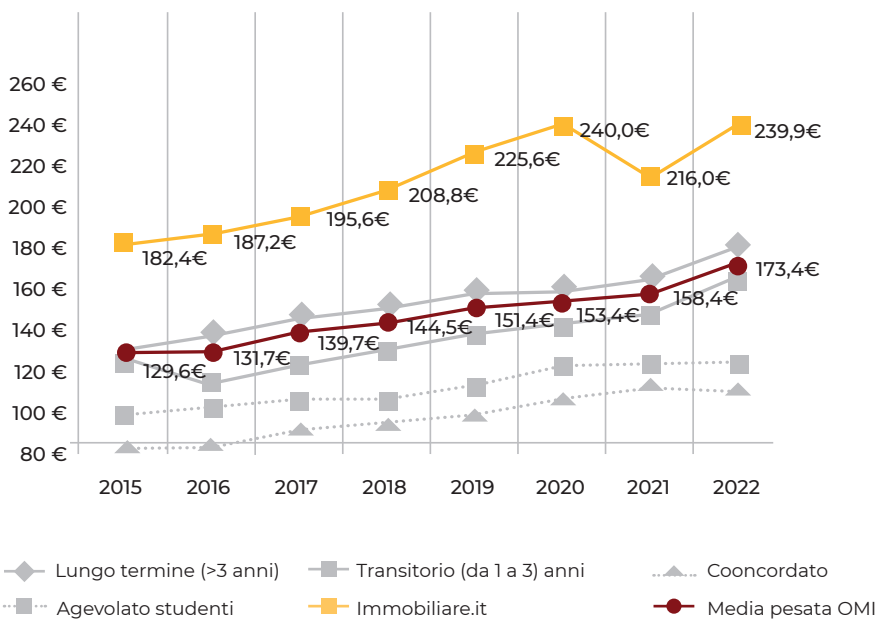


Nuovi contratti di locazione registrati per anno per segmento di mercato 2015-2022 (%). Elaborazione OCA su dati OMI



I nuovi contratti, inoltre, si caratterizzano per una significativa crescita dei canoni di locazione. Il canone medio registrato da OMI è cresciuto da 129,6€/mq annuo nel 2015 a 173,4€/mq annuo nel 2022 (+33,8%), mentre il portale di intermediazione *Immobiliare.it* per gli stessi anni registra canoni da 182,4€/mq annuo nel 2015 a 239,9€/mq annuo nel 2022 (+31,5%). Il dato dei portali, se da un lato è probabilmente sovrastimato, può essere considerato rappresentativo di un segmento di offerta in locazione più costosa e che segue maggiormente le dinamiche di mercato – si noti la risposta molto maggiore alla crisi pandemica dei canoni medi su *Immobiliare.it* rispetto alla media pesata OMI – mentre il dato di OMI ci fa pensare che probabilmente esiste un'offerta in locazione ben più abbordabile, ma su cui le dinamiche di crescita dei canoni hanno impattato significativamente nel periodo considerato<sup>3</sup>.

Andamento dei canoni medi di locazione al metro quadrato commerciale nel comune di Milano nei nuovi contratti di locazione registrati per anno per segmento di mercato 2015-2022 il dato medio registrato dal portale *Immobiliare.it*. Elaborazione OCA su dati OMI

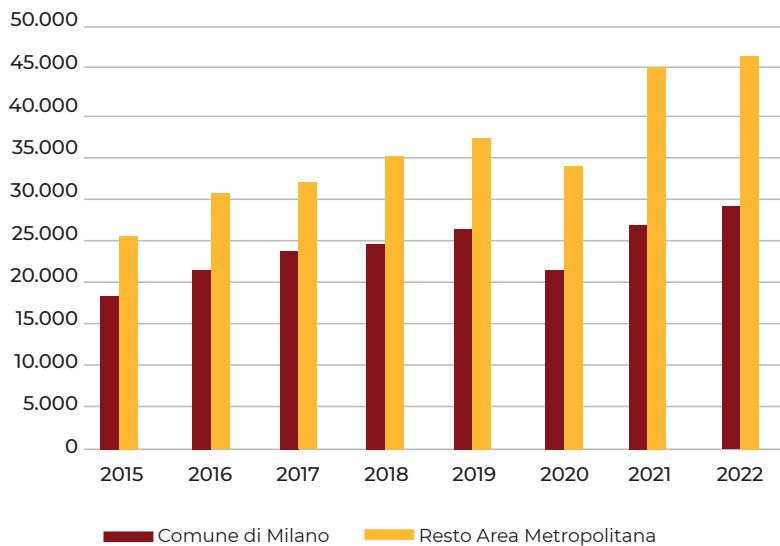


3. Si registra uno scarto di quasi il 40% tra i due dati, a cui si possono dare varie spiegazioni: un'analisi realizzata per Banca d'Italia ipotizza che ciò sia dovuto al fatto che i portali registrano richieste piuttosto che canoni di affitto reali (su cui possiamo immaginare che esista un certo ribasso), anche su annunci di immobili che non vengono effettivamente locati (o che rimangono sulla piattaforma anche dopo essere stati locati) e che il dato registrato da OMI manchi di una componente di evasione dovuta a dichiarazioni minori rispetto al canone effettivo (Loberto, 2019). Oltre a ciò, possiamo realisticamente ipotizzare che la differenza sia dovuta all'inclusione nel registro utilizzato da OMI di rinnovi di contratti già in essere senza aumento del canone, locazione di abitazioni che per caratteristiche o per il rapporto tra i contraenti non seguono le dinamiche di mercato e non vengono pubblicizzate sui portali.

## Le compravendite

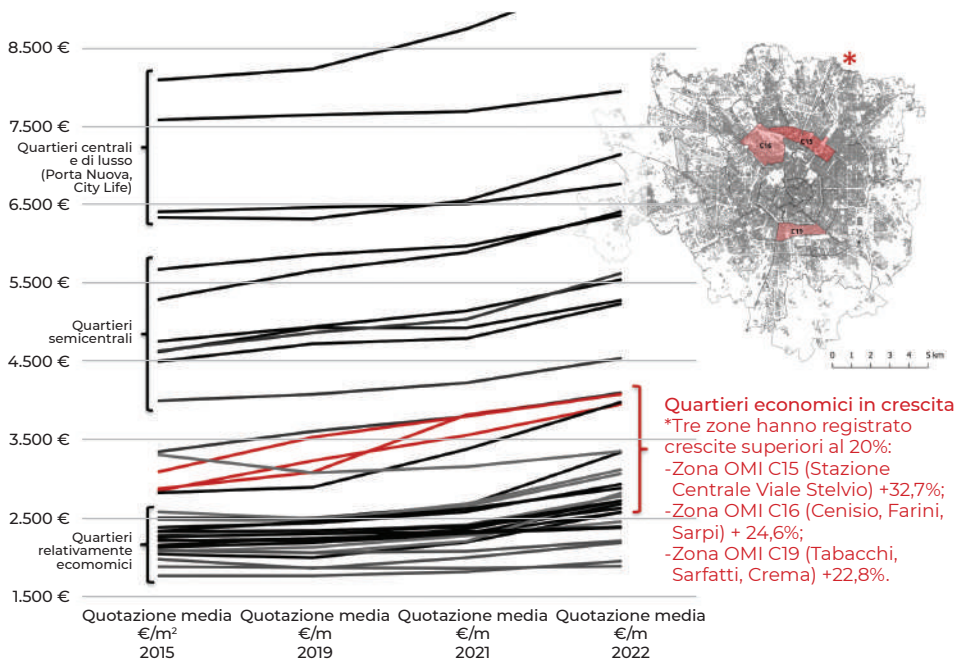
Per quanto riguarda le compravendite, dal 2015 c'è una ripresa con numeri superiori alla fase pre-crisi finanziaria che vede una crescita significativa del mercato delle compravendite nel comune centrale.

Numero di compravendite a Milano 2015-2022. Elaborazione OCA su dati OMI.



Nel 60% dei casi, l'acquisto dell'abitazione da parte di persone fisiche avviene con mutuo (elaborazione OCA su dati OMI); ciò significa che ben il 40% delle compravendite avviene mettendo in gioco un capitale già in possesso dell'acquirente (presumibilmente mobilitando risorse proprie o parentali o vendendo un'abitazione già posseduta). Per quanto riguarda il prezzo al metro quadro, evidenziamo come questo sia cresciuto mediamente del 40,7% tra il 2015 e il 2021 (del 50,1% tra 2015 e 2022). Riguardo alle quotazioni nei singoli quartieri (identificati tramite zone omogenee OMI), si può vedere come tutti abbiano osservato una crescita ma come alcuni quartieri più economici abbiano riscontrato una crescita molto rilevante, in particolare: la zona OMI C15 (STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO) + 32,7%; la zona OMI C16 (CENISIO, FARINI, SARPI) + 24,6%; la zona OMI C19 (TABACCHI, SARFATTI, CREMA) +22,8%.

Andamento dei prezzi medi delle abitazioni per zona OMI - 2015-2022. Elaborazione OCA su dati OMI\*\*

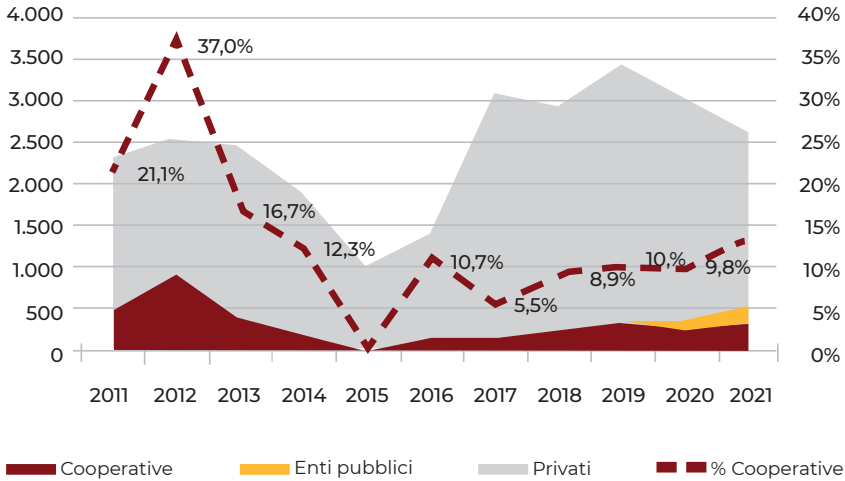


## Le nuove costruzioni

Per quanto riguarda la produzione di alloggi, dal 2015 al 2021 sono stati emessi permessi di costruire per 17.607 alloggi (dato che comprende nuove realizzazioni e ampliamenti di fabbricati esistenti), raggiungendo nel 2019 il picco decennale con 3.451 permessi rilasciati in un anno. Nel periodo, ben l'89,9% dei permessi di costruire per alloggi a Milano di sono stati emessi in favore di soggetti privati e solo 1.577 fanno capo a cooperative di abitazione (9,0%) con una significativa differenza rispetto ad una precedente fase (2011-2015) che è stata caratterizzata da un minor volume di permessi emessi e da un ruolo molto più marcato delle cooperative di abitazione. La modesta quota (196 pari a 1,1% del totale) di permessi rilasciati a favore di Enti Pubblici è essenzialmente da riferire ad alcune operazioni di demolizione-ricostruzione e ad alcuni interventi di ampliamento del patrimonio già esistente.

\*\*Tale rappresentazione, a prima vista meno intuitiva di una semplice mappa, è stata scelta in quanto si intende evitare l'effetto, almeno a livello di quartiere, per cui la stessa rappresentazione dell'andamento del mercato può influenzarne la percezione e quindi generare un ulteriore aumento dei valori immobiliari. Pur senza rinunciare a divulgare dati che coinvolgono inevitabilmente anche le dinamiche di acquisto e locazione, così facendo cerchiamo di 'proteggere' i quartieri più esposti all'aumento dei valori - con alcune eccezioni di quartieri su cui, come si vedrà più avanti, crediamo che le dinamiche siano già state innescate e sia necessario un lavoro di 'difesa'.

Numero di permessi di costruire per alloggi nel comune di Milano 2011-2021, distinti per tipologia di richiedente (Cooperativa, ente pubblico o privato) e andamento percentuale dei permessi richiesti da cooperative di abitazione (asse destro). Elaborazione OCA su dati del Comune di Milano (nuova costruzione + ampliamento) raccolti per Istat.



## FOCUS

### Nuova costruzione sempre più for-profit:

- In forte ascesa i permessi di costruire residenziali dal 2015 fino al 2019 (poi covid);
- Emarginazione delle cooperative edificatrici (mediamente il 20% dei nuovi permessi tra il 2011 e il 2014, il 10% nel post-2015)
- Praticamente non è stata realizzata nuova edilizia pubblica

Nuclei familiari ed abitazioni nel comune di Milano e negli altri 132 comuni della CMM. Elaborazione OCA su fonti varie

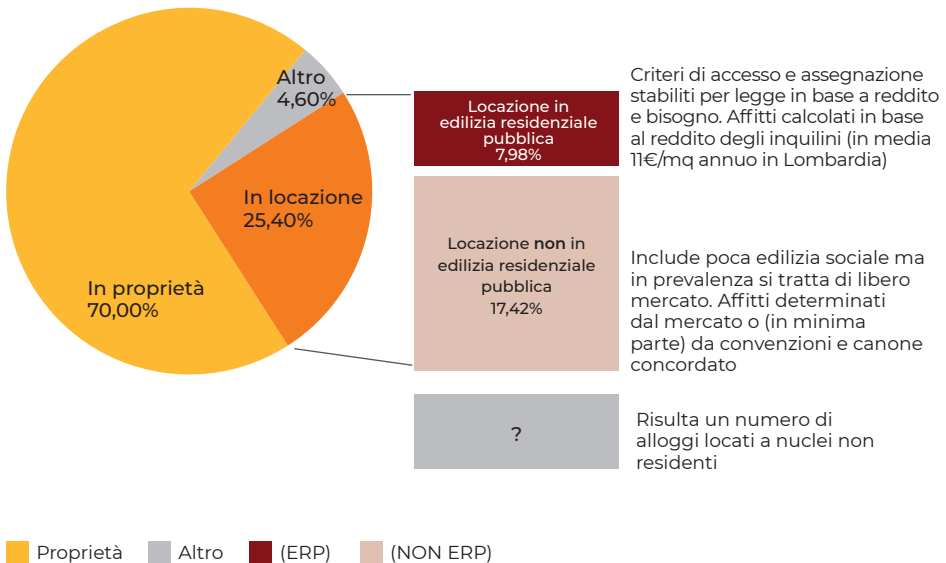
	Comune di Milano	Altri 132 comuni della CMM
<b>Numero di nuclei familiari residenti</b> (N.B. non conta gli abitanti non residenti)	<b>762.968</b> (elaborazione propria su dati SISI riferiti al 2020)	<b>819.839</b> (elaborazione propria su dati CM riferiti al 2020)
<b>Numero di abitazioni</b> (elaborazione propria su dati del catasto riferiti al 2021, ultimo anno disponibile, escludendo la categoria A10)	<b>821.658</b> <b>+7,7%</b> rispetto ai nuclei residenti	<b>1.356.742</b> <b>+65,6%</b> rispetto ai nuclei residenti



## 5\_TITOLO DI GODIMENTO, REDDITI E RETRIBUZIONI A MILANO

Milano si caratterizza per essere abitata in maggior parte da nuclei che sono proprietari dell'abitazione di residenza, ma ha una quota significativa di nuclei in locazione<sup>4</sup> (~29%) di cui oltre un quarto nei Servizi Abitativi Pubblici, il resto nel mercato privato soggetto all'aumento degli affitti.

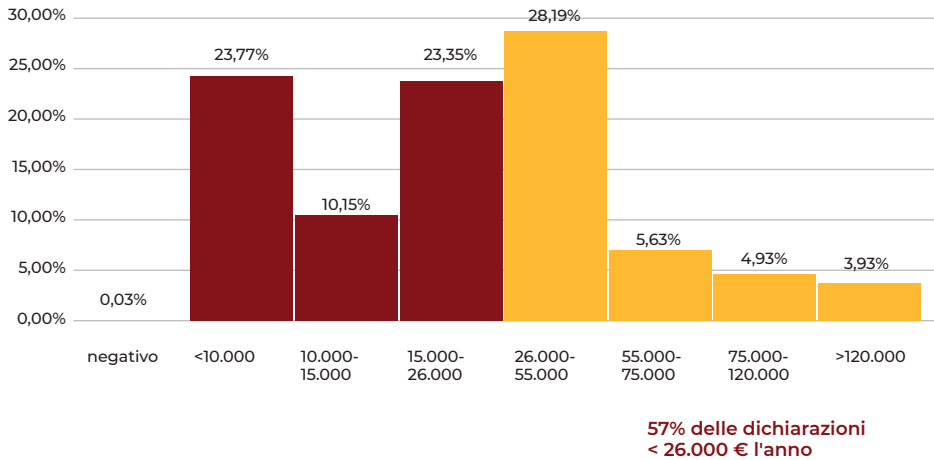
Nuclei residenti per titolo di godimento (2019, stima)



4. Risulta inoltre un numero significativo di alloggi locati a nuclei non residenti: si tratta di un tema su cui si rileva grave arretratezza nel reperimento e la pubblicazione di informazioni da parte degli enti pubblici, limitate ai censimenti.

Per quanto riguarda i redditi, il 57% dei contribuenti milanesi dichiara un reddito lordo inferiore a 26.000 € l'anno. Il 34% dichiara un reddito lordo inferiore a 15.000 € l'anno.

Distribuzione dei redditi dichiarati nelle otto fasce di reddito. Elaborazione OCA su dati MEF - Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2022 (riferite all'anno di imposta 2021)

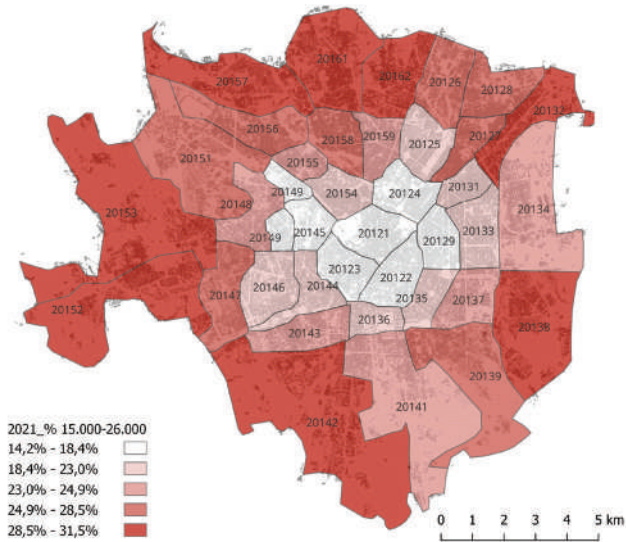


Al netto di alcune anomalie<sup>5</sup>, è possibile mappare la concentrazione dei redditi: la fascia di reddito medio-bassa (15.000-26.000€) risulta sovra-rappresentata nei quartieri periferici, la fascia medio-alta (26.000-55.000€) tende a concentrarsi nei quartieri semicentrali e in alcuni quartieri periferici mentre le fasce di reddito più elevate (>55.000€) sono sovra-rappresentate nei quartieri centrali e semi-centrali. Si rileva inoltre una polarizzazione tra pochi quartieri mediamente molto ricchi, una grande “pancia” di quartieri relativamente a più basso reddito, e sette quartieri con redditi medio-alti e in crescita sostenuta, corrispondente anche a una crescita dei valori immobiliari.

5. Risulta una importante sovra-rappresentazione delle fasce di reddito inferiori a 15.000€ nel CAP 20122 – uno dei tre CAP del centro storico di Milano – dovuto interamente a una crescita anomala tra il 2015 e il 2019 di oltre 10.000 nuovi contribuenti nelle fasce di reddito inferiori a 15.000€.

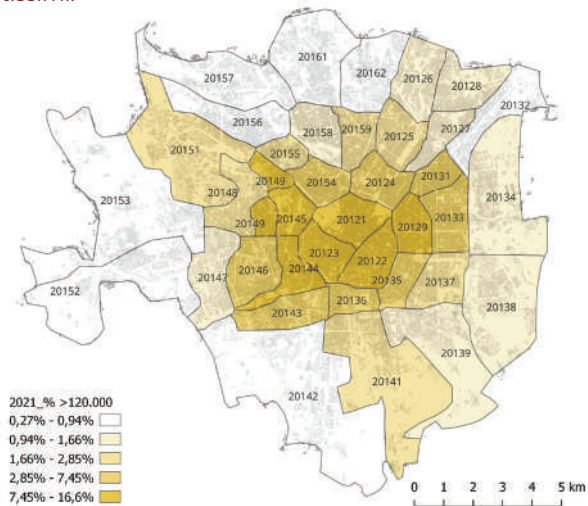
**Distribuzione dei redditi medio-bassi:  
 15.000 € - 26.000 €**

Percentuale di dichiarazioni del reddito annuale dichiarato ricadente nella fascia tra 15.000 € e 26.000 € l'anno dichiarati (media Milano 23,4%); 3). Elaborazione OCA su dati MEF - Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2021 (riferite all'anno di imposta 2020).



**Distribuzione dei redditi elevatissimi:  
 > 120.000 €**

Percentuale di dichiarazioni del reddito annuale dichiarato ricadente nella fascia sopra 120.000 € l'anno lordi sul totale delle dichiarazioni nel singolo CAP (media Milano 3,93%). Elaborazione OCA su dati MEF - Dipartimento delle Finanze, dichiarazioni 2021 (riferite all'anno di imposta 2020).

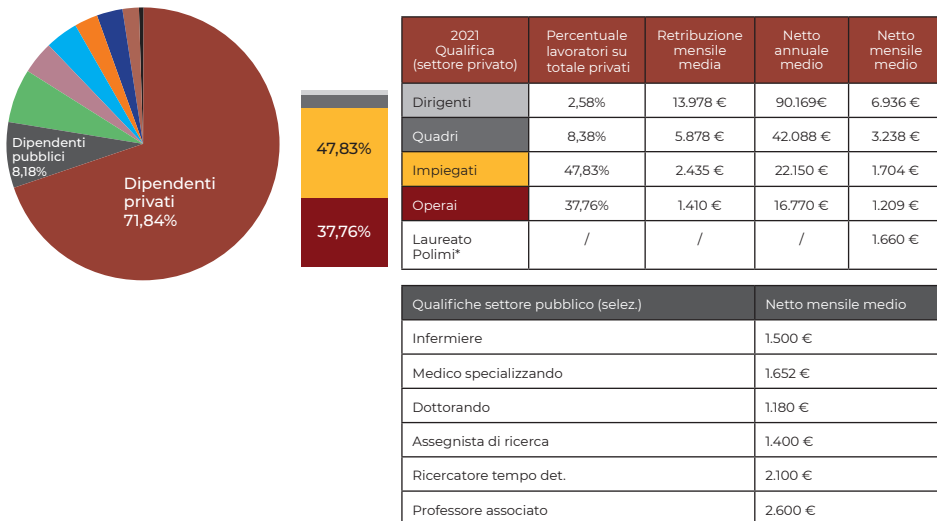


Per quanto riguarda le retribuzioni, facciamo riferimento ai dati INPS 2021 che riguardano l'intera città metropolitana. A Milano l'80% dei lavoratori è dipendente (il 71,8% nel settore privato e l'8,2% nel pubblico) con una retribuzione media lorda annuale di circa 33.000€. Tra i dipendenti privati, però:

-il 37,8% dei però rientra nella qualifica di “operaio” (lavoratore dipendente adibito a mansioni inerenti al processo strettamente produttivo dell’azienda) con una retribuzione media annua lorda di 16.919€;  
 -il 47,8% nella qualifica di “impiegato” (lavoratore dipendente adibito ad attività di concetto o di ordine inerenti il processo organizzativo e tecnico-amministrativo dell’azienda, tese a coadiuvare l’attività dell’imprenditore o del dirigente) con una retribuzione media annua lorda di 29.219€.  
 Facendo alcune ipotesi (lavoratore senza coniuge o figli/e a carico, con 13 mensilità e 365 giorni di lavoro dipendente, e addizionale comunale di 0,8), possiamo calcolare che lo stipendio medio mensile netto del dipendente privato con qualifica da operaio percepisce mediamente 1.290 € netti al mese, da impiegato percepisce mediamente 1.704 € netti al mese. Nel periodo 2015-2021, la retribuzione media dei milanesi è cresciuta dell’8,46%, ma per i lavoratori con qualifica più bassa (operai) la crescita è stata solo del 3,11%.

Assunte le qualifiche INPS quali categorie di riferimento, è rilevante estendere progressivamente il quadro dei dati retributivi anche ad altre categorie di lavoratori che risultano spesso in discussione nel dibattito pubblico. A titolo di esempio, sono emblematici i dati di riferimento dei lavoratori che fanno capo al personale universitario, ai neolaureati e a key workers nel settore dei servizi pubblici quali infermieri e medici.

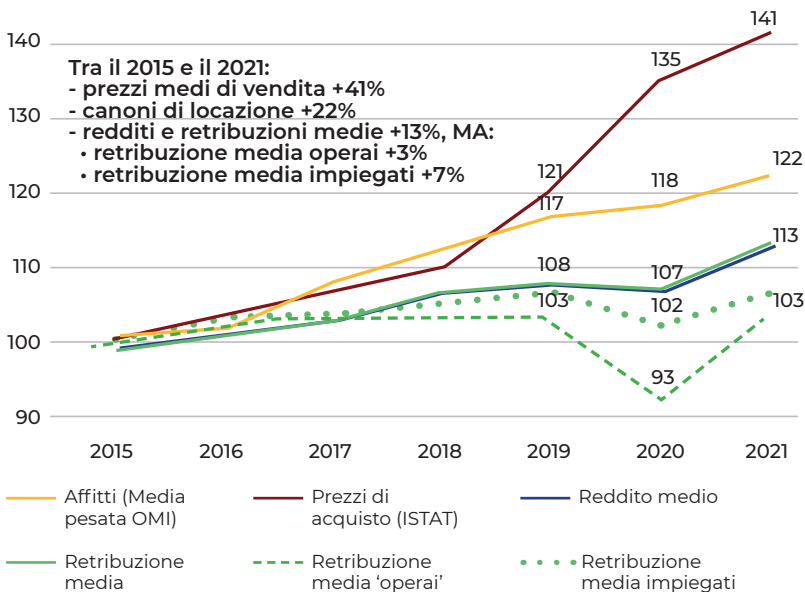
Numero di lavoratori, CM di Milano 2021



## 6\_L'ABBORDABILITÀ DELLA CASA A MILANO DAL 2015 A OGGI

Una prima elaborazione riguarda il confronto dell'andamento di prezzi e affitti da un lato, e redditi e retribuzioni dall'altro. Nel periodo 2015-2021 i prezzi medi delle abitazioni sono cresciuti del 41%, gli affitti medi del 22%, mentre il reddito medio è cresciuto del 12% e la retribuzione media del 13% (con una tendenza ad una polarizzazione crescente). La tendenza della retribuzione media delle qualifiche inferiori nel settore privato ('operai' e 'impiegati' che insieme costituiscono il 60% dei lavoratori) è in realtà di sostanziale stagnazione, allargando ulteriormente la forbice con prezzi e affitti per costoro.

Andamento medio di prezzi delle case (OMI) e degli affitti (OMI) al metro quadro nel comune di Milano, dei redditi dichiarati nel comune di Milano (MEF) e delle retribuzioni nella città metropolitana di Milano (INPS) tra il 2015 e il 2021.



Una seconda elaborazione riguarda invece la definizione, per determinate categorie di lavoratori, di un indice di metri quadri teoricamente abbordabili: 1. *in acquisto* attraverso un ipotetico mutuo ventennale, con un tasso del 3,5% e a copertura (*Loan to Value*) dell'80% del valore dell'immobile (e considerando come anticipo il 20% non coperto dal mutuo e una commissione di agenzia del 3% del valore dell'immobile). Il lavoratore medio della categoria 'operaio' e 'impiegato' è associato a un indice di metri quadri di abitazione teoricamente abbordabili rispettivamente pari

a 23 e 31 metri quadri, subordinato al possesso di un significativo anticipo.  
 2. **in locazione** (considerando come anticipo due mensilità di cauzione, un mese di affitto e commissione di agenzia del 10% del canone). Il lavoratore medio della categoria 'operaio' e 'impiegato' è associato a un indice di metri quadri teoricamente abbordabili significativamente basso, rispettivamente di 32 e 42 metri quadri nel 2021 facendo riferimento ai valori registrati per i nuovi contratti di locazione da OMI. Se invece si fa riferimento al dato registrato dal portale di offerta *Immobiliare.it*, l'indice di metri quadri teoricamente abbordabili al 2021 per l'operaio medio è di 23 metri quadri, per l'impiegato medio di 31 metri quadri, significativamente più basso (e in linea con l'indice di acquisto), e associato a un anticipo.

Quanti metri quadri sono abbordabili* in <b>ACQUISTO</b> nel comune di Milano con lo stipendio medio da...?			
Qualifica	Prezzo abbordabile 2021	mq abbordabili 2021	(di cui anticipo**)
Operaio	75.296 €	<b>23</b>	17.318 €
Impiegato	99.452 €	<b>31</b>	22.874 €
Quadro	188.973 €	<b>59</b>	43.464 €
Manager	404.854 €	<b>126</b>	93.116 €
Infermiere	80.819 €	<b>25</b>	18.588 €
Medico specializzando	89.009 €	<b>28</b>	20.472 €
Dottorando	63.578 €	<b>20</b>	14.623 €
Assegnista di ricerca	75.431 €	<b>23</b>	17.349 €
Ricercatore tempo det.	113.147 €	<b>35</b>	26.024 €
Professore associato	140.086 €	<b>44</b>	32.220 €

\*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

Quanti metri quadri sono abbordabili* in <b>AFFITTO</b> nel comune di Milano con lo stipendio medio da...?					
Qualifica	Valori OMI		Valori Immobiliare.it		Anticipo necessario <sup>90</sup>
	2021	var su 2015	2021	var su 2015	
Operaio	32	-6	<b>23</b>	-4	1.761 €
Impiegato	42	-7	<b>31</b>	-4	2.326 €
Quadro	80	-13	<b>58</b>	-7	4.419 €
Manager	171	-23	<b>125</b>	-13	9.468 €
Infermiere	34	-8	<b>25</b>	-5	1.890 €
Medico specializzando	38	-8	<b>28</b>	-5	2.082 €
Dottorando	27	-6	<b>20</b>	-4	1.487 €
Assegnista di ricerca	32	-7	<b>23</b>	-4	1.764 €
Ricercatore tempo det.	48	-11	<b>35</b>	-6	2.646 €
Professore associato	59	-13	<b>43</b>	-8	3.276 €

<sup>90</sup>Viene considerato abbordabile un canone massimo del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse)

<sup>90</sup>considera due mensilità di cauzione, un mese di affitto e commissione di agenzia del 10% del canone annuo

**FOCUS**

**Affitto sempre più precario:**

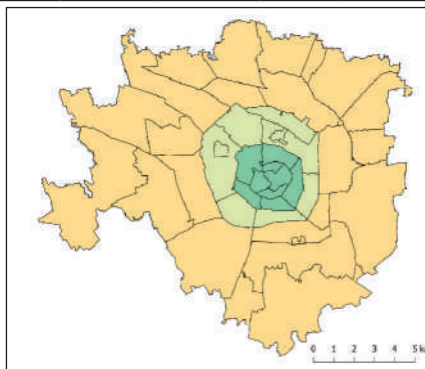
- più abitazioni in affitto ma cresce il peso dei contratti transitori (dal 17,5% nel 2015 al 24,2% nel 2021)
- molto modeste le tipologie di canone concordato e agevolato studenti (stabili complessivamente al 5%, molto al di sotto di altre città italiane)
- oltre un quarto degli inquilini milanesi vive nell'edilizia pubblica, che permettono ai poveri di vivere in città
- le nuove assegnazioni di ERP sono molto basse rispetto al bisogno (circa 1.300 nel 2022 37.000 domande)

Infine, calcolare l'indice di metri quadri di abitazione teoricamente abbordabili in acquisto in tre fasce del territorio comunale – pur semplificando molto: centro, semicentro, resto della città (individuate in relazione alle zone OMI) – ci permette di mappare l'abbordabilità sul territorio comunale. Il lavoratore medio della categoria 'operaio' vede un indice di metri quadri teoricamente abbordabili di 12 metri quadri nei quartieri del centro storico, 17 in quelli semicentrali, e 30 nel resto della città. L'impiegato medio invece vede un indice di metri quadri teoricamente abbordabili di 16 metri quadri nei quartieri del centro storico, 23 in quelli semicentrali, e 40 nel resto della città. Ciò significa che, anche nelle zone periferiche, il mercato residenziale fatica ad offrire alle retribuzioni più diffuse una offerta abitativa adeguata.

Qualifica	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...?		
	Centro storico	Semic.	Resto della città	Centro storico	Semic.	Resto della città
Operaio	12	17	30	16	23	41
Impiegato	16	23	40	21	31	54
Quadro	30	43	75	40	59	102
Manager	64	93	161	87	126	218
Infermiere	13	19	32	17	25	44
Medico specializzando	14	20	35	19	28	48
Dottorando	10	15	25	14	20	34
Assegnista di ricerca	12	17	30	16	23	41
Ricercatore tempo det.	18	26	45	24	35	61
Professore associato	22	32	56	30	44	75

\*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.

°Viene considerato abbordabile un canone massimo del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse). Si considerano i valori OMI



## 7\_NOTE CONCLUSIVE E DI PROSPETTIVA

### *I dati che mancano*

Il primo anno di attività di OCA evidenzia una sistematica assenza di basi informative, di dati che sono generalmente disponibili in altri paesi europei e che sono considerati essenziali nell'ambito degli studi urbani e di *housing*, ha segnato la definizione e l'orientamento del programma di lavoro di OCA. Si tratta di una questione che poniamo come prioritaria ai diversi livelli di governo, locale, regionale e nazionale e che certamente è fondamentale per un'azione pubblica che sia effettivamente in grado di allestire programmi e azioni di governo adeguate alla complessità del tema. I dati, per definizione, sono sempre parziali, anche solo per la discrezionalità della selezione che viene esercitata. Sul mercato della casa si affollano attori e valutazioni di ogni sorta, con un orientamento che a volte risente della natura commerciale della raccolta dati. Allestire e consolidare banche dati pubbliche *open source* (di sufficiente definizione territoriale e informativa) risulta essere una priorità che OCA ribadirà quale condizione essenziale – in sintonia con richieste analoghe portate da attori pubblici come l'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo dell'Emilia-Romagna (ORSA) –, a supporto del disegno di politiche e della ricerca. Il confronto con altri paesi e, in particolare con quelli del nord Europa, segna un ritardo molto rilevante nella predisposizione di basi informative a supporto delle amministrazioni pubbliche, delle organizzazioni sociali, della ricerca. D'altra parte, un confronto attivo a livello internazionale ha consentito in poco tempo di accreditare OCA come uno dei pochi osservatori che nei paesi del sud Europa è attivo in materia di *housing*, sia pure a livello locale e che risulta oggi inserito in una rete, leggera ma assai attiva, che lega gli osservatori per la casa in Europa attraverso l'adesione all'European Network for Housing Research e al coordinamento dell'organizzazione non governativa Housing Europe.

### *Milano non è una città per (tanti) lavoratori*

L'analisi comparativa delle tendenze di crescita marcata di prezzi e affitti residenziali rispetto alla sostanziale stagnazione di redditi e retribu-



zioni – soprattutto per le qualifiche più basse – restituisce un aumento serrato della forbice tra costi abitativi e disponibilità economica di persone e famiglie. Tra il 2015 e il 2021, mentre i prezzi di acquisto crescono del 41% e i canoni di locazione del 22%, redditi e retribuzioni crescono solo del 12% e 13% rispettivamente. Si tratta di una forbice rilevante, con i prezzi che crescono oltre tre volte più velocemente di redditi e retribuzioni, e affitti che crescono 1,7 volte più velocemente. Inoltre, le retribuzioni dei lavoratori dipendenti nel settore privato con qualifica bassa (“operai” nella classificazione INPS) e medio-bassa (“impiegati”) crescono solo del 3% e del 7% rispettivamente: ciò significa che i prezzi di acquisto crescono ben 13,6 volte più velocemente delle retribuzioni degli “operai” e 5,8 volte di quelle degli “impiegati”; i canoni di locazione crescono rispettivamente 7,3 e 3,1 volte più velocemente delle retribuzioni medie delle stesse categorie. Le retribuzioni offerte dal mercato del lavoro permettono di sostenere costi abitativi per un numero di metri quadri sostanzialmente inadeguato (irrealistico rispetto alle condizioni minime di dignità di un’abitazione oltre che all’effettiva disponibilità di tagli di alloggi presenti sul mercato). Considerando che insieme i lavoratori con qualifiche di operai e impiegati rappresentano l’85% dei dipendenti del settore privato e il 61% del totale dei lavoratori milanesi, possiamo considerare questa forbice come molto rilevante.

Si tratta di una situazione che sembra mettere in crisi intere categorie lavorative, su cui peraltro l’economia urbana fa profondamente affidamento: un esempio tipico che si può fare è la categoria lavorativa di infermiere nella sanità pubblica la cui retribuzione – stabilita tramite contratto collettivo nazionale – è uniforme e non negoziabile, e molto vicina al livello medio della qualifica di operaio. A Milano questa è una condizione che non permette di accedere a un’abitazione decente in assenza di ulteriore apporto reddituale o patrimoniale: da un lato, unire due stipendi è una condizione per accedere e mantenere un’abitazione minima, con la conseguenza che una separazione può provocare una profonda crisi abitativa (come peraltro succede sempre più spesso); dall’altro, il possesso di una disponibilità patrimoniale o di un aiuto parentale diventa la condizione (praticamente necessaria) per accedere al mercato del lavoro come nucleo monofamiliare. Possibili conseguenze inattese di elevati costi abitativi, come abbiamo ipotizzato, sono: l’allargamento della fascia della povertà dovuta ai costi abitativi

(non è solo la povertà a precludere l'accesso ad una abitazione adeguata, ma è la necessità di accedere ad una abitazione ad alto costo che allarga i ranghi della povertà); la progressiva espulsione di individui e nuclei a reddito basso e bassissimo dal perimetro comunale verso i comuni dell'hinterland – o, anche, la mancata immigrazione di individui e nuclei a basso reddito, con il risultato per la città di “sgravarsi” di una quota di cittadini fragili e percettori di misure di sostegno. Si tratta di una prospettiva, quella metropolitana, su cui vale la pena puntare i riflettori, della ricerca e delle attività di OCA nel prossimo anno.

In definitiva, ciò ci fa pensare che Milano si stia allontanando dall'essere una città per lavoratori. È un'affermazione che suona come paradossale per la città che vanta di essere la capitale economica del paese, la meta di coloro che ambiscono a una qualificazione di eccellenza, a una carriera professionale di rilievo o anche, più semplicemente, a un posto di lavoro. Paradossale soprattutto in un Paese in cui la disoccupazione giovanile raggiunge in alcune regioni dimensioni allarmanti e per una città che da quei territori drena intensamente le migliori competenze e risorse giovanili. I dati restituiscono la realtà di una città in cui per molti, soprattutto per i nuovi arrivati e per i profili reddituali medio bassi, il reddito da lavoro non è più sufficiente a garantire una vita quanto meno dignitosa, non è garanzia di emancipazione, di vita autonoma e di una qualità della vita proporzionata alle energie spese. La condizione lavorativa non è più sufficiente per abitare la città. La proprietà immobiliare (di chi già ha oppure eredita) oppure l'aiuto finanziario (generalmente parentale) diventano condizioni quasi necessarie per poter abitare e, dunque, per poter lavorare.

### *Benefici e costi sociali dell'attrattività, quale regolazione?*

L'argomento che elevati costi abitativi siano il prezzo dell'attrattività della città viene oggi sostenuto nel dibattito politico come fosse un fatto inesorabile, quasi che vi sia una alternativa netta tra la città attrattiva e la città radicata e inclusiva e che le politiche locali non giocassero un ruolo determinante nel segnare traiettorie e condizioni di sviluppo urbano, sociale ed economico. Il problema dell'abbordabilità della casa, per le proporzioni e il rilievo che ha assunto a Milano ma anche per i fattori che lo determinano non può essere considerato oggetto delle sole

politiche della casa regionali. In un contesto in cui l'edilizia residenziale pubblica ha un carattere fortemente residuale e le politiche di welfare fiscale avvantaggiano in misura sostanziale proprietari e redditi medio, le politiche comunali possono giocare un ruolo considerevole. A livello comunale sono innanzitutto le scelte urbanistiche a segnare il campo in cui l'azione congiunta di soggetti pubblici e privati concorre a configurare i tratti del mercato immobiliare. Il quadro che emerge porta allora a mettere al centro la necessità di una valutazione dei costi sociali dell'attrattività. Si tratta di tornare a considerare con maggior forza, rigore e consapevolezza il tema della rendita e della redistribuzione dei differenziali di valore che sono prodotti complessivamente nella/dalla città ma non altrettanto collettivamente condivisi e partecipati riconoscendone il valore pubblico (Camagni, 1993; Bricocoli e Salento, 2020; Arbaci et al., 2022). Solo a giugno 2023 sono stati aggiornati i parametri di determinazione degli oneri di urbanizzazione, che risultavano fermi addirittura al 2014 pur a fronte di anni in cui la congiuntura espansiva e di intenso sviluppo urbano della città avrebbero costituito il riferimento per un governo più attento al profitto privato garantito da valori e rendita progressivamente crescenti.

### *La città che sarà*

La prospettiva di OCA assume il tema dell'abbordabilità con riferimento al valore d'uso delle abitazioni, alla dimensione di infrastruttura sociale che la casa ha quale supporto necessario alla vita quotidiana, e al suo ruolo nel radicare l'economia urbana sul tessuto sociale degli abitanti. Non abbiamo contemplato il fronte della domanda 'molto sociale' della casa per chi un reddito non lo ha e neppure misurato sul fronte opposto la rilevanza dell'abitazione quale mero oggetto di investimento, pur consapevoli di quanto questi due estremi abbiano peso e rilievo crescente. A rischio di una lettura funzionalistica e riduttiva dell'abitare, è nella prospettiva di un 'tetto sulla testa', di 'una casa quale che sia', che abbiamo messo a tema le condizioni di accesso alla casa da parte, innanzitutto, dei lavoratori. Approfondire la condizione abitativa delle classi lavoratrici rimanda a un tema classico (Engels, 1845) e caro alle indagini sociali di fine Ottocento, antesignane degli studi urbani e delle prime riforme sperimentali in materia di politiche della casa. Le attuali

dinamiche sembrano prefigurare una sorta di processo di filtro, per cui ad approdare e restare in città saranno quelle fasce di lavoratori le cui retribuzioni consentono di spendere nella casa più di quanto sarebbe opportuno – oltre ai veri e propri rentier, coloro che percepiscono rendite immobiliari e finanziarie. Una sorta di “gentrification professionale” fortemente associata all’andamento dei costi abitativi e alla direzione intrapresa dallo sviluppo urbano milanese. Se le attuali condizioni politiche e sociali non preludono a una riforma sostanziale in materia di politiche urbane e abitative (come invece fu in molti paesi europei nei primi due decenni del Novecento), quello che si prefigura è un cambiamento profondo degli equilibri, delle condizioni di vita e delle relazioni sociali. In assenza di modificazioni sostanziali nell’economia urbana e di misure redistributive adeguate (in forma di intervento sulla casa, sui redditi e sulle retribuzioni), è possibile prefigurare fenomeni di polarizzazione ed esclusione che – pur non essendo nuovi in altri contesti – rappresentano una dipartita netta dal modello sociale della “città europea” (Kazepov e Cucca, 2018). Si tratta, ad oggi, di città che costituiscono certamente delle eccezioni in cui sussistono condizioni di coesione sociale e di democrazia pacificata senza eguali al confronto della durezza e della conflittualità che affliggono la convivenza urbana in alcune grandi città del resto del mondo. Con riferimento alla qualità abitativa e di vita, è urgente chiedersi se siamo disponibili e pronti a una città in cui i contrasti saranno più aspri, i gradi possibili di coesione sociale assai minori, le questioni di sicurezza urbana soverchianti rispetto a quelle di sicurezza sociale, la cittadinanza sempre più divisa tra chi partecipa positivamente al modello di crescita e chi invece ne soffre. Sono temi oggi sottovalutati, sottorappresentati nel dibattito pubblico e per lo più assenti nelle agende di ricerca. L’estensione della attività di OCA al contesto della città metropolitana aprirà certamente ad alcune prime esplorazioni delle dinamiche in corso.

### *L’abbordabilità e l’agenda della rigenerazione urbana*

In modo inesorabile, in assenza di interventi pianificatori o regolativi adeguati, alcuni ambiti urbani sono destinati ad essere oggetto di crescente pressione e quella che viene generalmente definita come ‘rigenerazione urbana’ corrisponde sostanzialmente a un *processo di*

*valorizzazione* generalizzata innescato dalle dinamiche di crescita e appropriazione della rendita urbana che può avere effetti dirompenti rispetto all'offerta (privata) di alloggi abbordabili.

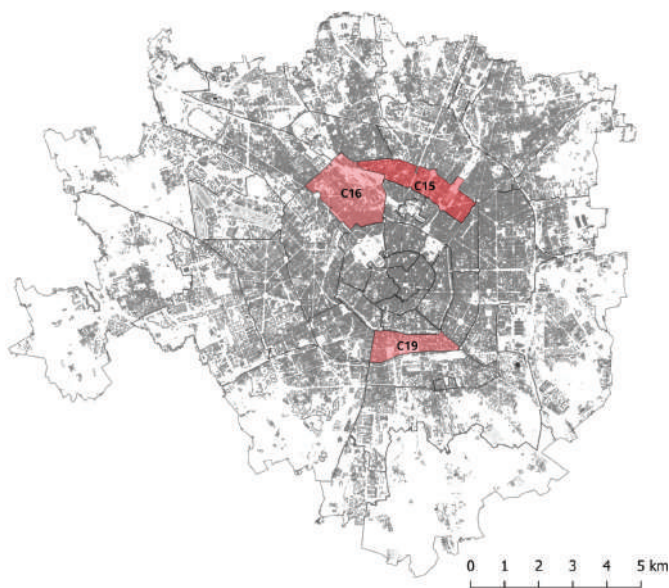
In una città inclusiva e in cui lo sviluppo sia sostenibile sul piano sociale, per molti, il principale bacino di offerta abitativa abbordabile è di fatto l'esistenza di un ampio patrimonio di alloggi di proprietà privata che ha qualità e costi contenuti. Se la città, quella ordinaria, si regge e risulta ancora accessibile a molti è perché vi sono ampie porzioni urbane caratterizzate da un'offerta abitativa di qualità inferiore che nel tempo – per condizioni proprietarie, manutenzione contenuta e qualità edilizia spesso modesta, o per particolari caratteristiche di localizzazione – risulta relativamente economica e dunque abbordabile anche a nuclei a basso reddito. Quest'offerta privata “naturalmente abbordabile”, che ha permesso a città come Milano di accogliere anche persone sprovviste di elevata capacità economica, è quella più vulnerabile ai processi di valorizzazione innescati da attori privati laddove in nome di obiettivi variegati di “rigenerazione urbana” la pianificazione urbanistica trascuri (più o meno esplicitamente) il tema dell'accesso alla casa. Si tratta di processi le cui dinamiche sono sufficientemente note in un dibattito consolidato sulle trasformazioni urbane nelle città europee, sulla gentrificazione e sulla turistificazione e sulle molteplici azioni da mettere in campo. Paradossalmente, in assenza di un'azione incisiva di calmierazione dei canoni o di regolazione delle condizioni di compravendita o di locazione, qualsiasi azione pubblica orientata a migliorare la qualità di spazi pubblici e servizi, può concorrere in modo significativo a produrre criticità di medio termine. L'assenza di una politica regolativa e attiva incisiva sulla casa rischia peraltro di porre in contrapposizione i sempre più urgenti obiettivi di sostenibilità ambientale (da non confondere con politiche di *greening* spettacolare) e di miglioramento della qualità della vita con le condizioni di accesso alla casa e inclusione dei nuclei più poveri.

### *Ambiti urbani in trasformazione da mettere sotto osservazione*

L'analisi dei dati che OCA ha elaborato consente per alcuni versi di offrire alcune prime indicazioni predittive, che auspichiamo possano essere utili a meglio orientare scelte e azioni nel governo della città. Come abbiamo visto, la crescita più elevata dei prezzi medi nel periodo 2015-2021

ha interessato aree tendenzialmente semicentrali, tra cui tre zone che hanno registrato crescite superiori al 20%: la zona OMI C15 (STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO) + 32,7%; la zona OMI C16 (CENISIO, FARINI, SARPI) + 24,6%; la zona OMI C19 (TABACCHI, SARFATTI, CREMA) +22,8%; In particolare, in queste zone è rilevante osservare la forte crescita che ha interessato il prezzo medio dei “minimi” di compravendita, relativo proprio a quelle unità che per caratteristiche tendono ad avere prezzi minori e sono dunque più abbordabili. Per inciso, queste stesse tre zone confermano anche nel 2022 crescite molto elevate sul 2015 con rispettivamente +41,7%, +38,5%, +31,9%. Si tratta di tre zone attualmente interessate da rilevanti interventi di “rigenerazione urbana” e in cui la crescita elevata dei prezzi sta generando un effetto di *spillover* della domanda di abitazioni più economiche sulle zone più periferiche, innalzandone a sua volta i prezzi. In assenza di regolazione di canoni e prezzi di compravendita e di prelievo fiscale, il surplus di rendita urbana generato dall’attrattività della città e spinto da azioni pubbliche e private – rigenerazione urbana, sussidi alla ristrutturazione, offerta di servizi, marketing, conversione funzionale, spesso collegate alla privatizzazione di proprietà fondiarie pubbliche (Adisson e Artioli, 2019) e a progetti di housing sempre più improntati a una logica finanziaria (Bellotti e Arbaci, 2021) – viene integralmente appropriato da proprietari, sviluppatori e intermediari a spese di chi ha necessità di accedere alla casa attraverso canali di mercato e non dispone di risorse patrimoniali valorizzabili.

Le tre zone OMI con la crescita delle quotazioni immobiliari residenziali medie superiore al 20% tra il 2015 e il 2021. Elaborazione OCA su dati OMI





## Bibliografia essenziale (selezione)

Adisson F., Artioli F. (2019), "Four Types of Urban Austerity. Public Land Privatizations in French and Italian Cities", *Urban Studies*.

Arbaci S., Bricocoli M., Salento A. (2022), "The value of the city. Rent extraction, right to housing and conflicts for the use of urban space", *Partecipazione e conflitto*, n. 14, 774-787.

Belotti E., Arbaci S. (2021), "From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy", *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2): 414-433.

Bramley G. (2012) "Affordability, poverty and housing need: Triangulating measures and standards", *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2): 133-151.

Bricocoli M., Coppola A. (2013), "Sguardi oltre le retoriche. Politiche e progetti per la casa a Milano", *Territorio*, n. 62, pp. 20-27.

Bricocoli M., Sabatinelli S. (2016), "House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: The case of Milan", *International Journal of Housing Policy*, 16:2, pp. 184-200.

Bricocoli M., Salento A. (2020), "Housing and the grounded city: rent extraction and social innovations" in Barbera F., Rees Jones I., 2019, *The Foundational Economy and Citizenship: Comparative perspectives on civil repair*, Policy Press. 978-1-4473-5335-5.

Bricocoli M., Peverini M., Tagliaferri A. (2021), *Cooperative e case popolari. Il caso delle Quattro Corti a Milano*, Padova: Il Poligrafo.

Bricocoli, M.; Calafati, L.; Cois E., E.; De Vidovich, L.; Filandri, M.; Peverini, M.; Salento A., A.; Tonetta, M.; Tosi, S.; Viganò, F. (2022), "Abitare. Estrazione di rendita e spazio urbano" in Salento A., Dagnes J., a cura di, *Prima I fondamentali. L'economia della vita quotidiana tra profitto e benessere*, Milano, Fondazione Feltrinelli, pp. 301-348.

Camagni R. (1993), *Principi di economia urbana e territoriale*, Roma, Carocci.

Camagni R. (2019), "Redistribuzione della rendita urbana: teoria e attualità", in: M. Baioni, G. Caudo e N. Vazzoler (eds.) (2019), *Rendita urbana e redistribuzione*, NU3-Note di UrbanisticaTre, Università di Roma 3, Roma.

Camagni R., Gibelli M. C., Rigamonti P. (2002), *I costi collettivi della città dispersa*, Alinea: Firenze.

Cognetti F., Delera A. (eds.) (2018), *For rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*, Mimesis: Milan.

Collettivo per l'Economia Fondamentale (2022), *Prima i fondamentali. L'economia della vita quotidiana tra profitto e benessere*, Feltrinelli, Milano. <https://fondazionefeltrinelli.it/schede/prima-i-fondamentali/>

Coppola A., Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (2021) *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le disuguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna.

Cucca R. (2012), "The Unexpected Consequences of Sustainability. Green Cities Between Innovation and Ecogentrification", in *Sociologica, Italian journal of sociology on line*, no.2 pp. 0-0, doi: 10.2383/38269

Cucca, R., Gaeta, L. (2018), Ritornare all'affitto. Politiche pubbliche contro la sclerosi proprietaria, *Politiche Sociali*, 1/2018, pp. 85-100.



Czischke, D., Van Bortel, G. (2018) An exploration of concepts and policies on “affordable housing” in England, Italy, Poland and The Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*. Springer Netherlands, pp. 1–21 DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1.

de Leonardi O. (2014), “Il potere dei grandi numeri”. *Rassegna Italiana di Sociologia*, 3-4, pp. 371-378.

de Leonardi O., Neresini F. (2015), “Introduzione. Il potere dei grandi numeri”. *Rassegna Italiana di Sociologia*, 3-4, pp. 371-378, doi: 10.1423/81796

Engelen E., Froud J., Johal S., Salento A., and Williams K. (2017), “The grounded city: from competitiveness to the foundational economy”, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(3): 407-423.

Gainsforth S., Peverini M. (2022), “Residenze per studenti tra pubblico e privato” in Chiaro G., Pera C. (a cura di), *Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive*, Quaderni sulla Ripresa e Resilienza del Paese di Caritas Italiana, n. 1.

Haffner M., Hulse K. (2021), “A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability”, *International Journal of Urban Sciences*, 25 (1): 59-79.

Hulchanski, J. D. (1995) The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10(4), pp. 471–491. DOI: 10.1080/02673039508720833

Filandri M. (2022), *Lavorare non basta*, Bari, Editori Laterza.

Roberto M. (2019), “Il mercato degli affitti nelle città italiane: un’analisi basata sugli annunci online”, Banca d’Italia Working Papers, n. 1228.

NOMISMA (2021), *Milano inclusiva. La produzione di case in locazione a costi accessibili*, report.

Peverini M., Bricocoli M., Tagliaferri A. (2023), “Quale affitto sociale tra pubblico e privato? Forme emergenti di intermediazione forte sul patrimonio esistente”, in AA VV (a cura di) “Per una nuova casa italiana 3”, Pisa University Press: Pisa.

Peverini M. (2021), “Grounding urban governance on housing affordability: a conceptual framework for policy analysis. Insights from Vienna”, *PARTECIPAZIONE E CONFLITTO*, 14(2): 848-869.

Peverini M. (2023), “How Affordable is Social Housing? The Concept of Affordability as a Constitutive Feature of Public Rental Housing: a Comparison between Vienna and Milan”, in Guntner S., Lehner J., Hauser J. and Reinprecht C. (eds.) *The Social Dimension of Social Housing*, Spector books.

Peverini M. (2023), *Promoting rental housing affordability in European cities. New theoretical ground from the cases of Milan and Vienna*, Londra, Springer.

Storto G. (2018) *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Roma, Officina edizioni.

Tosi A. (1994), *Abitanti. Le nuove strategie dell’azione abitativa*, Bologna, Il Mulino.

Tosi, A. (2016), *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?* Milano, Mimesis.

Tosi, A. (a cura di) (1994), *La casa: il rischio e l’esclusione. Rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*, Milano: Franco Angeli.

Una restituzione più estesa del lavoro di ricerca  
è pubblicata nel volume: Bricocoli M., Peverini M.  
(2023) *Milano per chi? Se la città attrattiva è  
sempre meno abbordabile*, LetteraVentidue, Siracusa.

Per rimanere aggiornati sulle attività di OCA:  
[www.oca.milano.it](http://www.oca.milano.it)





Il presente report è stato realizzato da OCA  
con un contributo del consorzio Cooperative Lavoratori, DeltaEcopolis, DASTU Politecnico di Milano

