

FUORI MILANO PIÙ ABBORDABILE, MA SERVE UNA POLITICA METROPOLITANA SU CASA E TRASPORTI

A MILANO UN OPERAIO PUÒ ACQUISTARE 19 MQ, UN IMPIEGATO 25 MQ

IN BUONA PARTE DELLA CINTURA DEL TERRITORIO DI MILANO, UN REDDITO MEDIO NON BASTA PER ACQUISTARE UN'ABITAZIONE DI 50 MQ

Presentato oggi il secondo report dell'Osservatorio Casa Abbordabile (OCA)

COMUNICATO STAMPA

Milano, 12 marzo 2025 – Una città dove si allarga sempre più la forbice tra redditi/salari e costi abitativi e che progressivamente espelle individui e nuclei a reddito basso dal perimetro comunale verso i comuni dell'hinterland. A fronte della crescente inabbordabilità di Milano anche per i suoi stessi lavoratori e cittadini, il fuori Milano sembra effettivamente offrire alcune opportunità insediative più abbordabili, perlomeno per i livelli salariali medi, ma a costo di sacrifici economici e personali dovuti alle necessità di spostamento connesse alla dislocazione.

È quanto emerge dal secondo rapporto dell'Osservatorio Casa Abbordabile (OCA), nato con la finalità di monitorare le dinamiche di accesso e di abbordabilità della casa a Milano, e promosso dal Consorzio Cooperative Lavoratori e LUM in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano, dalla ricerca coordinata da Massimo Bricocoli (professore ordinario di Tecnica e pianificazione urbanistica e direttore del DAStU Politecnico di Milano) e da Marco Peverini (ricercatore presso il DAStU Politecnico di Milano) e Lorenzo Caresana (assegnista di ricerca presso il DAStU Politecnico di Milano). Il report è stato presentato nella giornata di oggi insieme a Alessandro Maggioni, Presidente Consorzio Cooperative Lavoratori e Vincenzo Barbieri, Presidente LUM, ed è disponibile sul sito www.oca.milano.it.

Redditi: crescono poco e in modo polarizzato. Si allarga la forbice tra costi abitativi e capacità economica

Tra 2021 e 2022 si registra una crescita del reddito medio lordo sia nel Comune di Milano che nel resto della città metropolitana. Si tratta però di una crescita nominale e che di fatto viene annullata dall'aumento del costo della vita. In particolare, il 55,4% dei contribuenti dichiara un reddito lordo inferiore a 26.000 euro all'anno, il 32,3% inferiore a 15.000 euro all'anno. La disponibilità economica dei cittadini è costretta a fare i conti con i costi abitativi. Tra il 2015 e il 2023 i prezzi di compravendita degli immobili residenziali sono cresciuti del 58%, i canoni di locazione del 45%, mentre i salari di operai e impiegati crescono rispettivamente del 9% e del 10%.

I canoni di affitto: in crescita e sempre più a breve termine

Il canone medio pesato dei nuovi contratti registrati dall'Agenzia delle Entrate passa da 173 €/mq annuo nel 2022 a 189 €/mq annuo nel 2023, aumentando in un anno del 9%, mentre i contratti di locazione a canone concordato vedono tra il 2022 e il 2023 un aumento del canone medio di ben 20 €/mq annui (+18%), in corrispondenza del nuovo accordo territoriale. Riguardo la composizione dei contratti, continua a calare tra il 2022 e il 2023 la percentuale di contratti di lungo termine sul totale dei registrati (da 67,6% a 64,0%) e sale ancora quella dei transitori (da 27,2% a 30,3%). Inoltre, per la prima volta sono documentati i contratti di durata inferiore a un anno, che riguardano circa 6.000 alloggi nel 2023 nel comune di Milano, rappresentando oltre il 12% delle abitazioni locate.

Milano città: l'indice dei metri quadri abordabili sul salario netto

Traducendo in possibilità effettive l'indice dei metri quadri abordabili in acquisto e in affitto per le diverse categorie lavorative INPS, l'osservatorio evidenzia come un operaio (reddito netto medio di 1.360€) si possa permettere di acquistare con mutuo in media 19 mq, un impiegato (reddito netto medio di 1.836€) 25 mq, un quadro (con reddito netto medio di 3.477€) 48 mq e un dirigente (reddito netto medio di 7.638€) 105 mq. Le soglie critiche riguardano i profili di reddito di operai e impiegati, per i quali l'indice di abordabilità è inferiore alla superficie minima concessa per l'abitabilità. Dal 2015 la riduzione di metri quadrati abitabili appare particolarmente pesante per le qualifiche medio-basse (operai) che vedono l'indice di metri quadri abordabili ridursi del 16,7%, mentre le qualifiche centrali (impiegati e quadri) vedono riduzioni meno pesanti (rispettivamente 12,7% e 12,1%) e i dirigenti riducono il loro indice dell'8,2%.

Considerando la locazione – a fronte di una spesa massima del 30% del salario – possiamo notare indici più elevati per tutte le categorie di dipendenti privati rispetto alla compravendita. Un operaio può permettersi di affittare 26 mq (2 in meno del 2022), un impiegato 35 mq, un quadro 66 mq e un dirigente 146. Da notare come dividendo il territorio comunale in tre cerchie – centro, semicentro e periferia, l'indice di abordabilità rimane critico anche nei quartieri periferici. Nello specifico considerando l'incidenza sul salario, e misurando l'abordabilità con riferimento alla soglia critica del 30% del salario netto, si osserva come centro e semicentro cittadino siano inaccessibili per i nuclei che contano sulle retribuzioni medie nette di operai, e impiegati e diventino inabordabili anche per i nuclei di due e tre componenti che contano sulle retribuzioni medie nette dei quadri.

Casa abordabile: il fuori Milano

La seconda edizione del rapporto OCA apre una riflessione ampia su quali siano le condizioni concrete e contestuali in cui si troverebbe ad abitare fuori Milano chi da Milano è escluso. Il “fuori Milano” identificato dal rapporto comprende un quadrato di circa 60km di lato intorno a Milano: l'equivalente di una sezione di territorio che accorpa circa 300 comuni a cavallo di 7 province lombarde. Considerando il reddito, il territorio fuori Milano si caratterizza per una forte variabilità non sempre legata alle gerarchie spaziali, con alcuni comuni vicini a Milano che hanno redditi medi più elevati – come ad esempio Basiglio e Cusago, e altri come Baranzate o Rozzano che invece hanno redditi medi particolarmente bassi. Il rapporto OCA evidenzia una prima informazione interessante per caratterizzare l'accesso alla casa nel fuori Milano: in buona parte dei territori la percentuale di proprietari è superiore alla media italiana, e in alcune aree la percentuale di locazione è quasi nulla. Considerando l'indice di abordabilità, che assume come riferimento il 30% del reddito medio nel comune e calcola i mq acquistabili con mutuo, si nota come un reddito medio non sia sufficiente per acquistare un'abitazione di 50 mq in buona parte della cintura del territorio di Milano, nei poli urbani come Pavia, Lodi, Abbiategrasso, Magenta, Treviglio e in tutta la Brianza lungo le direttrici maggiormente infrastrutturate. Per un lavoratore con retribuzione di circa 1.500 euro lordi al mese i comuni abordabili sono prevalentemente quelli da cui è più difficile raggiungere Milano con i mezzi pubblici e che quindi hanno tempi di pendolarismo molto elevati. Affittare casa fuori Milano può sembrare l'unica opzione sostenibile per chi guadagna 1.500 euro lordi al mese, ma i dati mostrano che vivere lontano resta comunque costoso. In affitto la situazione migliora, ma resta critica: l'incidenza di affitto, trasporti e tempo di viaggio non scende mai sotto il 30% del salario netto e nei comuni più accessibili al trasporto pubblico si avvicina al 60%.

Le opportunità abitative abordabili risultano concentrate in parti del territorio che offrono scarsa accessibilità al trasporto pubblico, spingendo eventuali pendolari a viaggi estenuanti ed eventualmente a dover sostenere i costi del possesso di un mezzo privato.

*“La nuova edizione del rapporto OCA rimette al centro un tema mai affrontato in una prospettiva strategica, strutturale e operativa: quello della Città Metropolitana. Milano senza la sua area metropolitana non sarebbe la Milano che è” – spiega **Alessandro Maggioni, Presidente di CCL.** “Occorre guardare al mondo che c’è fuori Milano, non come a una disperata scelta per pezzenti, bensì come valida alternativa di buona vita in una giusta casa. Senza un potenziamento radicale della rete di accesso metropolitano al capoluogo, ogni discorso sulla mobilità dolce cade in contraddizione. Oggi ci sono le condizioni per ripensare a una nuova fase programmatica sul trasporto metropolitano, per rispondere al bisogno abitativo di tutte quelle persone normali che, ogni giorno, contribuiscono a fare di Milano la brillante città di cui tutti parlano”.*

*“La ricerca sul fuori Milano mette in evidenza come estendere l’analisi della questione abitativa su scala sovracomunale richieda di considerare l’abbordabilità della casa comprendendo insieme i costi e i tempi di trasporto e, più in generale, le condizioni di adeguatezza del contesto abitativo. Per questo nel corso del 2025 OCA sarà impegnato nell’elaborazione di alcuni studi di casi emblematici. Si tratta di comuni e ambiti in parte già individuati attraverso l’interlocuzione aperta con le amministrazioni locali e rispetto ai quali preme elaborare rappresentazioni sintetiche in grado di individuare temi e questioni rilevanti per qualificare il dibattito e, auspicabilmente, il disegno di progetti e politiche” - osservano i **ricercatori del Politecnico di Milano.***

I dati contenuti nel secondo rapporto OCA saranno presentati pubblicamente il prossimo 28 marzo, ore 9.30 presso il Politecnico di Milano – Spazio vetrato, Edificio 13, Via Bonardi 9.