



TERZO RAPPORTO OCA: A MILANO VIVERE CON LO STIPENDIO NON BASTA, FINO AL 60% DEL REDDITO PER CASA E TRASPORTI

AUMENTA ANCORA LA FORBICE TRA COSTI ABITATIVI E REDDITI: PREZZI +8,5% E AFFITTI +6,8% NEL 2024, SALARI FERMI SOLO AL +4,2%

AFFITTI BREVI IN CRESCITA (+36% NEL 2024): CALA L'OFFERTA IN LOCAZIONE STABILE (DAL 66% AL 51% IN CINQUE ANNI)

STRATEGICO DEFINIRE REGIA PUBBLICA E COORDINAMENTO CON COMUNI FUORI MILANO

Presentato oggi il terzo report dell'Osservatorio Casa Abbandabile (OCA) promosso da Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) e LUM in partnership con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DAStU) del Politecnico di Milano

Milano, 22 aprile 2026 – A Milano la forbice tra redditi/salari e costi dell'abitare continua ad allargarsi e, soprattutto, si consolida come fenomeno strutturale che riguarda non solo la città entro i suoi confini amministrativi, ma l'intera regione urbana. È quanto emerge dal **terzo rapporto di ricerca di OCA - Osservatorio Casa Abbandabile** dal titolo: *"Milano inside out. Abbandabilità della casa e dinamiche di trasformazione nella regione urbana"* - presentato oggi presso la sede della CISL Metropolitana di 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 dal professore **Massimo Bricocoli** e dai ricercatori **Marco Peverini e Lorenzo Caresana**. Il rapporto, scaricabile sul sito di OCA (www.oca.milano.it), aggiorna l'analisi con i più recenti dati certificati e conferma un aggravamento della situazione: non si registra alcun cambio di tendenza nell'abbordabilità della casa, ma un ulteriore peggioramento con variazioni di rilievo.

Se il primo report OCA evidenziava che Milano "non è una città per chi lavora", e il secondo registrava una crisi dell'abbordabilità della casa che si espande al "fuori Milano", il titolo scelto per questo terzo report si riferisce al fatto di mettere "sottosopra" un punto di vista consolidato e centrato su Milano, che nasconde cosa succede nel resto della regione urbana - un'azione simile a quella di rovesciare un vestito. Il rapporto OCA ha quindi voluto approfondire dinamiche in corso che segnano passaggi di rilievo rispetto all'abbordabilità della casa "dentro-fuori" Milano.

MILANO CITTÀ

A Milano città, l'andamento resta netto: la forbice tra redditi/salari e costi abitativi continua a crescere. Nel 2024, i **prezzi di compravendita a Milano crescono del 8,5% rispetto all'anno precedente e i canoni di locazione del 6,8%, mentre i salari medi aumentano solo del 4,2%** (al di sotto dell'inflazione);, ma la crescita dei salari è ancora più contenuta, +3,7% per i redditi medio-bassi della categoria di dipendenti privati definiti da INPS "operai" e +2,6% per i redditi medi della categoria "impiegati" - che complessivamente sono oltre l'85% dei dipendenti privati in città. È questa divaricazione a rendere la casa sempre meno abbordabile per chi dispone solo di reddito da lavoro e, come già sottolineato, la proprietà immobiliare (di chi già ha oppure eredita) oppure l'aiuto finanziario (generalmente parentale) diventano condizioni sempre più necessarie per poter abitare e, dunque, per poter lavorare in città.

Il canone medio pesato dei nuovi contratti di locazione registrati dall'Agenzia delle Entrate passa da 189 €/mq annuo nel 2023 a 201 €/mq annuo nel 2024 (+6,8% in un anno). L'analisi della composizione dei nuovi contratti di locazione evidenzia una tendenza alla diminuzione dei contratti a lungo termine (-7% rispetto al 2023) rispetto ad altre tipologie, soprattutto il canone transitorio e, in minor misura, il canone concordato, incentivato dai nuovi accordi territoriali del 2023. I contratti a canone concordato più che raddoppiano rispetto al 2023, raggiungendo 4.471 unità, ma con un incremento dei canoni medi di locazione, ormai sempre più vicini a quelli di mercato.

Sul **fronte dei redditi**, l'ultimo anno disponibile (dichiarazioni riferite ai redditi 2023) registra una crescita nominale che, pesata sull'aumento del costo della vita, "praticamente si annulla". La distribuzione resta polarizzata: nel Comune di Milano nel 2023 il 52,5% dei contribuenti dichiara meno di 26.000 euro l'anno di imponibile, e il 30,7% meno di 15.000 euro l'anno. Nel 2024, per i dipendenti privati a tempo pieno e indeterminato, le **retribuzioni lorde medie** si attestano a 1.542 € al mese per gli operai, 2.707 € per gli impiegati, 6.530 € per i quadri e 15.686 € per i dirigenti.

L'effetto di queste dinamiche si misura con chiarezza nell'indice dei metri quadri abbordabili. Nel 2024, considerando abbordabile una **spesa pari al 30% del salario netto**: in acquisto con mutuo chi ha un reddito di 1.542 € (media categoria operai) può permettersi mediamente 16 metri quadri (3 in meno del 2023), un reddito di 2.707 € (media categoria impiegati) 22 metri quadri (4 in meno), un reddito di 6.530 € (media categoria quadri) 41 metri quadri (8 in meno), e con 15.686 € (media categoria dirigenti) 90 metri quadri (17 in meno). In locazione, nello stesso anno, un operaio arriva a 25 mq (2 in meno del 2023) e un impiegato a 34 mq (2 in meno). Si tratta di soglie sempre più critiche, visto che per le qualifiche medio-basse indicano superfici inferiori ai tagli minimi normalmente disponibili sul mercato rendendo l'accesso non solo "non sostenibile", ma spesso semplicemente irrealistico.

FOCUS

Il rapporto 2026 introduce due focus che aprono a temi fondamentali per leggere le trasformazioni in atto a Milano:

Il **primo focus riguarda gli "abitanti reali"** e illustra lo scarto rilevante tra popolazione residente e popolazione effettivamente presente e stabile in città. Utilizzando in via sperimentale dati aggregati di telefonia mobile (abitanti telefonici annuali), OCA stima che nel 2023 a fronte di 1.417.597 residenti anagrafici vi siano approssimativamente **1.610.400 abitanti telefonici annuali**: una differenza stimata di +192.803 persone. Questo scarto (che verosimilmente include studenti, lavoratori e altre popolazioni difficili da intercettare con le fonti anagrafiche) seppur calcolato con una fonte dati di stima - con una buona dose di incertezza - ha conseguenze dirette sulla domanda abitativa e sulla pressione sui servizi, e rende evidente la necessità di strumenti conoscitivi più adeguati a governare la "città reale".

Il secondo focus riguarda la **precarizzazione dell'affitto**: la crescente centralità di contratti sempre più brevi, la mancata offerta di nuove soluzioni alberghiere e l'affitto turistico erodono l'offerta di soluzioni abitative stabili e alimenta un mercato più volatile e diseguale. Nel 2024 i contratti transitori con durata inferiore a un anno arrivano a sfiorare quota 7.000 contratti registrati in un anno (+137% tra 2015 e 2024). Sul fronte delle locazioni brevi turistiche, dopo la stagnazione del periodo Covid, le registrazioni crescono con ritmo sostenuto (+27% nel 2022, +51% nel 2023, +36% nel 2024). Nel 2024 l'offerta ricettiva extralberghiera in città supera i 100.000 posti letto (+ 27.000 posti letto in un anno) e assorbe il 42% delle presenze turistiche. A fronte di una forte crescita dell'attrattività turistica della città, il numero di posti letto in soluzioni propriamente alberghiere è rimasto sostanzialmente immutato, rendendo inesorabile la pressione turistica sugli alloggi privati. In cinque anni, dal 2020 al 2024, la quota di **affitti a lungo termine** (contratti 4+4 e 3+2) passa dal 66% al 51%, mentre quella delle **locazioni temporanee** - transitori, studenti e affitti brevi - sale dal 34% al 49%. A fronte di una domanda di alloggi ad uso temporaneo da parte di lavoratori a tempo determinato o in fase di assestamento in città, diviene fondamentale monitorare il fenomeno e articolare e regolare al meglio le tipologie di offerta abitativa più adeguate.

FUORI MILANO

L'abbordabilità è ormai una questione che supera il confine amministrativo. Nella regione urbana milanese (un'area analizzata che comprende più di 330 comuni), il confronto tra reddito medio comunale e costi abitativi descrive una situazione di diffusa e crescente tensione abitativa e inabbordabilità. Il canone di locazione cresce più rapidamente anche nella regione urbana, che sembra sempre più mostrare riflessi delle dinamiche del mercato milanese. Vari comuni hanno condizioni di abbordabilità simili a Milano: Sesto San Giovanni, Rho, Melzo, ma anche Seregno, Paderno Dugnano, Bresso, Brugherio e, a sud, Rozzano, Corsico e Melegnano, hanno indici di abbordabilità in locazione al di sotto dei 55 metri commerciali.

Il pendolarismo agisce come "camera di compensazione" rispetto ai costi abitativi, ma genera nuovi costi economici e sociali e, soprattutto, rende evidente che vivere "fuori Milano" non significa automaticamente vivere in modo più abbordabile, specie quando si sommano canoni e costi (economici e di tempo) della mobilità.

Includendo costi e tempo di trasporto, le condizioni di accesso alla casa per i pendolari su Milano sono critiche su quasi tutti i comuni ben serviti dal trasporto pubblico, con poche eccezioni. Per un lavoratore con una retribuzione di 1.540€ lordi mensili, i comuni più abbordabili sono quelli da cui è più difficile raggiungere Milano, mentre quelli meglio serviti hanno costi per l'abitazione e il trasporto che si attestano tra il **50% e il 60% del salario. A Milano le percentuali sono quasi sempre sopra il 60%, ma ci sono quartieri più abbordabili a nord-ovest e ovest.**

La mobilità privata, che permette di pendolare da comuni con costi abitativi inferiori, fa **esplodere le spese di trasporto** - oltre che le esternalità negative sull'ambiente e le infrastrutture stradali. L'utilizzo dell'auto aumenta l'accessibilità nella regione urbana, potenzialmente incrementando le possibilità insediative, ma lo fa in un territorio caratterizzato da una forte dipendenza dalla mobilità privata. Tuttavia, ciò comporta un **incremento sostanziale dei costi**, al punto che, per un salario di 1540€ lordi, i costi per l'alloggio, le spese di trasporto e il tempo trascorso nel traffico, nella regione urbana rappresentano una **percentuale che varia tra il 60% e l'80% del reddito.**

MILANO INSIDE-OUT: QUATTRO APPROFONDIMENTI TEMATICI

Per raccordare dati e politiche, nel 2025 OCA ha affiancato all'analisi quantitativa **quattro approfondimenti tematici** che mostrano, sul campo, come le "politiche per l'abbordabilità" si collochino all'intersezione tra politiche abitative, sociali, urbanistiche e del lavoro:

- Nel **Cinisellesse**, l'attenzione si concentra sul ruolo degli Ambiti dei Piani di Zona come "regia" sovracomunale capace di connettere welfare e casa in un contesto che deve rispondere a bisogni abitativi crescenti e a pressioni metropolitane, dove la questione casa non riguarda solo l'emergenza, ma attraversa fasce sempre più ampie di popolazione e con **un livello di coordinamento limitato** che induce gli amministratori dei comuni dell'hinterland a tenere **un'attitudine di "difesa" rispetto alle dinamiche milanesi**. Si evidenzia la necessità di potenziare questo strumento e introdurre un raccordo più stretto tra politiche sociali e decisioni e scelte urbanistiche.

- Nel **Rhodense**, il report esplora il tema della regolazione degli affitti, la locazione calmierata e il **ruolo di soggetti intermediari (tra cui l'Agenzia per la casa)** in un assetto di governance integrata. Il caso mette a fuoco l'importanza del coordinamento tra comuni, e di un raccordo con le competenze di ALER, la difficoltà di aumentare l'offerta stabile e accessibile in un mercato in trasformazione e sempre più segnato dalla precarietà dei contratti e da pressioni metropolitane.

- **Baranzate**, alle porte del capoluogo, è un caso emblematico, con una consolidata presenza di popolazione con background migratorio, dove si evidenzia l'importanza di una rete multi-attoriale che vede **cooperazione tra pubblico e privato sociale/terzo settore**. Il caso rende visibili le forme di vulnerabilità e la necessità di risposte territoriali coordinate in un contesto "così vicino" a Milano ma, per molte condizioni concrete dell'abitare, "così lontano".

- Infine, il **progetto pilota di Trenord** porta al centro la relazione casa-lavoro: l'abbordabilità incide sulla capacità di reclutamento e sulla possibilità di trovare un alloggio (anche temporaneo) in tempi sufficientemente rapidi per partecipare ad attività di formazione e inserimento al lavoro, in un mercato caratterizzato da alti costi di transazione (caparra, agenzia, garanzie). **L'offerta di servizi abitativi** che

garantiscano soluzioni di residenzialità più o meno temporanea e politiche integrate tra amministrazioni pubbliche, aziende e offerta abitativa **è strategica per l'accesso al lavoro e la tenuta delle aziende sul territorio.**

“La casa è una infrastruttura strategica per la competitività economica e per la coesione sociale, e l'abbordabilità richiede una regia pubblica e un disegno di politiche che agiscano in modo integrato su casa, mobilità e lavoro, a una scala adeguata alle trasformazioni reali della regione urbana. OCA intende continuare a sostenere il dibattito pubblico con dati certificati aggiornati e approfondimenti qualitativi, evidenziando snodi e prospettive operative per politiche attive e di lungo periodo” – osservano **i ricercatori del Politecnico di Milano.**

“Non basta spostare il problema del costo della casa fuori Milano: serve una visione di lungo periodo che integri politiche abitative, infrastrutture di trasporto pubblico e salvaguardia del paesaggio agricolo e naturale. Il rapporto conferma un ulteriore peggioramento dell'abbordabilità, senza segnali di inversione, anche a causa del peso crescente dei costi di trasporto. Allo stesso tempo, la diffusione di affitti brevi sta riducendo l'offerta stabile, aumentando la precarietà. Per questo è fondamentale qualificare l'offerta e definire soglie sostenibili, soprattutto per i redditi più fragili. In questo senso, i rapporti OCA mettono nero su bianco che un canone realmente abbordabile in una città come Milano — e più in generale in tutti i mercati immobiliari ad alta pressione — non può superare i 100-110 euro al metro quadro all'anno. Oltre questa soglia, anche lavoratori e lavoratrici essenziali per la vita delle città, come infermieri, tranvieri, medici e insegnanti che non possono contare sullo smart working, rischiano di non potersi più permettere un alloggio dignitoso. Non è più tempo di analizzare il fenomeno: è tempo di intervenire con politiche integrate e strutturali” – aggiunge **Alessandro Maggioni, Presidente CCL.**

La ricerca fotografica del rapporto è curata da Giovanni Hänninen.

Ufficio stampa CCL:

Edoardo Caprino

Tommaso Scanziani - t.scanziani@bovindo.it – 392 3968942

Media Relations Politecnico di Milano

Emanuele Sanzone - relazionimedia@polimi.it – 3316480248