

COMUNICATO STAMPA

Presentato il più completo strumento di mappatura interattiva delle dinamiche spaziali e abitative di Milano

Il Laboratorio MAUD del Politecnico di Milano ha sviluppato una dashboard con cinque ambiti di analisi: sociodemografico, migratorio, immobiliare, economico e urbano. Sarà scalabile e applicabile ad altri contesti

[QUI IL LINK ALLE DASHBOARD](#)

[QUI IL LINK ALLE IMMAGINI](#)

Milano, 29 aprile 2026 – Il **laboratorio MAUD** (Mapping and Urban Data Lab) del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del **Politecnico di Milano** ha sviluppato il più completo **strumento di indagine quantitativa su Milano**. Si tratta di una **dashboard** interattiva: una mappa che permette di confrontare i quartieri, filtrare i dati in tempo reale, esplorare dettagli specifici e individuare tendenze attraverso appositi menu e schede grafiche di sintesi. La dashboard è stata presentata ieri al Laboratorio **CRAFT** (Centro Competenze Territori Antifragili), del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani.

La dashboard è articolata in **cinque ambiti analitici**: sociodemografico, migratorio, immobiliare residenziale, economico e urbano. Lo strumento raccoglie ed elabora dati pubblici: integra le informazioni provenienti da fonti diverse (da semplici file a complessi database) per offrire una visione d'insieme del periodo 2019-2023.

La dashboard è pensata per **i cittadini e i giornalisti**, ma anche per **gli addetti ai lavori e i decisori**: per i primi perché promuove la **democratizzazione dei dati**, e costruisce conoscenza condivisa attraverso una visualizzazione e analisi dei dati comprensibile anche a chi non ha competenze tecniche. Per i secondi perché facilita il monitoraggio dei fenomeni e la velocità decisionale. Inoltre, la dashboard consente l'esportazione dei dati e il riuso delle elaborazioni: permette agli utenti di estrarre i dati e lavorarci su altri software.

«Si tratta di un **prototipo scalabile e applicabile ad altri contesti**» spiegano **Fabio Manfredini** e **Nilva Aramburu Guevara** del Laboratorio MAUD. «I materiali della dashboard costruiscono un primo quadro conoscitivo che potrà essere ulteriormente articolato nel prossimo futuro integrando nuovi indicatori ed estendendo l'area di indagine ai territori esterni alla città».

I risultati emersi dalla dashboard descrivono una **Milano attrattiva** e caratterizzata da un'elevata intensità lavorativa, in cui i quartieri esterni svolgono il ruolo di "porta d'ingresso", soprattutto per i nuovi residenti stranieri. Al tempo stesso, la città appare **sbilanciata**: alcune aree – in particolare il nord e il nordest – sono giovani e in accelerazione, mentre il sud e l'ovest presentano caratteristiche di invecchiamento e fragilità strutturale. Resta inoltre una chiara divisione tra un centro (entro la 'circonvallazione 90-91') e le zone più esterne, spazi di accesso e di primo

insediamento dei gruppi più deboli, mentre le aree centrali restano maggiormente accessibili a residenti istruiti e con redditi elevati.

[QUI IL LINK ALLE DASHBOARD](#)

[QUI IL LINK ALLE IMMAGINI](#)

LA MILANO DEI DATI

Nell'**ambito demografico e migratorio** emergono differenze territoriali significative, che delineano una sorta di arcipelago. Il nord si conferma più popoloso e dinamico, l'ovest concentra un'alta presenza di anziani, mentre diversi quartieri esterni mostrano una crescita sostenuta. Si distinguono quartieri giovani (Bovisa, Dergano, Rogoredo, Parco Forlanini), quartieri maturi o anziani (quadrante ovest), zone interessate da movimenti residenziali o di sviluppo residenziale (Certosa, Lambrate) e quartieri con un'alta incidenza di residenti single – spesso uomini – nelle aree centrali e semicentrali (Loreto, Porta Ticinese, Isola).

Nell'**ambito economico** emergono forti disuguaglianze strutturali: il 10% più ricco detiene il 45% del reddito complessivo, mentre il 52% della popolazione con redditi inferiori ai 26.000 euro detiene il 16%. I redditi più alti si concentrano nel centro e nei quartieri oggetto di recenti investimenti urbanistici. Con quasi un milione di addetti e un tasso di occupazione elevato, Milano appare dinamica ma profondamente diseguale, con evidenti barriere nell'accesso al lavoro qualificato, come dimostra la distanza tra l'occupazione femminile straniera (56%) e quella italiana (67%).

Dal **punto di vista immobiliare**, le aree più dinamiche sono quelle del nord e del nordest, mentre i valori di compravendita e locazione nelle zone centrali (entro la 'circonvallazione 90-91') restano tra i più alti. Questa dinamica rende i quartieri esterni cruciali per i nuovi arrivi, in particolare per gli stranieri, e sostiene la crescita dei quartieri in forte trasformazione (Certosa, Adriano, Dergano, Rogoredo). Quattro abitazioni su cinque sono occupate da residenti e si concentrano nelle corone esterne, mentre oltre 109.000 unità risultano vuote o occupate da non residenti e sono localizzate nelle zone centrali (per affitti brevi, come seconde case o per investimenti immobiliari). Ciò contribuisce a rendere gli alloggi centrali più attrattivi per single, professionisti e residenti temporanei, e progressivamente meno accessibili a famiglie e nuovi residenti. Le aree esterne alla 'circonvallazione 90-91' assorbono gran parte dei nuovi sviluppi edilizi e ospitano i quartieri più giovani e in rapida espansione, mentre il centro rimane caratterizzato da densità elevate, costi alti, forte rotazione e un numero significativo di abitazioni non occupate stabilmente.

Nel complesso, la crescita di Milano è trainata principalmente **dalla dinamica migratoria e dal mercato immobiliare**: i quartieri con maggiore ricambio si rinnovano costantemente e alimentano una crescita a macchia di leopardo. I quartieri dinamici e in trasformazione accolgono popolazioni transitorie – giovani, stranieri, lavoratori mobili – accentuando gli squilibri demografici rispetto ai quartieri più stabili. Il centro è l'area più polarizzata, dove convivono redditi molto elevati e fasce fragili che resistono ai processi di sostituzione (anziani, nuclei storici, single), mentre le zone esterne risultano più omogenee ma caratterizzate da condizioni socioeconomiche mediamente più basse.

PER INFORMAZIONI:

Martina Pagani, +39 345 116 6210, relazionimedia@polimi.it