



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI

# Crisi abitativa nelle città europee e in Lombardia: dati e trend

Prof. Massimo Bricocoli – AFFORDABLE HOUSING, Regione Lombardia  
Milano 25 giugno 2026



Osservatorio Casa Abordabile



Gruppo di ricerca DASTU: Massimo Bricocoli (coord.), Marco Peverini, Lorenzo Caresana



## Access to Affordable and Quality Housing for All

Gruppo di ricerca: Emanuele Belotti e Massimo Bricocoli, PI Franziska Sielkner, TU Wien



REDUCING HOUSING INEQUALITIES

## ReHousIn: Reducing Housing Inequalities (EU Horizon 2024-2027)

What are the impacts of environmental and energy policies on housing inequalities?

Gruppo di ricerca DASTU Politecnico di Milano  
Massimo Bricocoli, Lorenzo Caresana, Marco Peverini, Constanze Wolfgring,



Regione Lombardia

## Lavorare e Abitare in Lombardia

Costi di accesso alla casa e retribuzioni nelle città e province lombarde

Gruppo di ricerca DASTU Politecnico di Milano  
Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Andrea Parma, Carla Baldissera

# La crisi abitativa nelle città Europee come crisi di Affordability

- **Cambiamento demografico** (invecchiamento demografico + crescita dei nuclei mononucleari): cresce la domanda di abitazioni nonostante la stagnazione demografica
- Non problemi di disponibilità di alloggi ma di **abbordabilità** dell'abitazione nei luoghi di lavoro (e studio **cfr. studenti**) → **reclutamento e sviluppo economico**
- **Spopolamento territoriale versus contesti attrattivi** centri urbani, aree turistiche, le coste e le Alpi
- **Ripercussioni di affitti brevi/temporanei** (attese di redditività smodate)
- Le variazioni spaziali spiegano gran parte delle differenze locali nell'abbordabilità all'interno dei Paesi, mentre i **livelli di reddito nazionali** sembrano determinare le differenze tra i Paesi
- Proprietà: in molte regioni l'acquisto di un'abitazione modesta richiederebbe oltre 30 anni di rimborso del mutuo con un solo reddito e **i requisiti di anticipo rappresentano un'ulteriore barriera**
- Locazione: le **unità di dimensioni medie e grandi**, e situate in **Paesi con elevati tassi di proprietà della casa e precarietà occupazionale**, risultano **altamente inaccessibili** → **DINAMICHE DEMOGRAFICHE**
- La disponibilità di **un'offerta fuori mercato** (ERP ed ERS) è misura sostanziale per garantire la tenuta e la coesione sociale. **Capacità e Sistemi di regolazione dell'edilizia residenziale sociale** diseguali (cfr. Aler)



Osservatorio Casa Abordabile



*Gruppo di ricerca: Massimo Bricocoli (coord.), Marco Peverini, Lorenzo Caresana*

# Housing Affordability: per una definizione di abbordabilità



Dati di riferimento + emergenza non solo sociale: fattore di fragilità dello sviluppo urbano (OCA, dal 2022 [www.oca.milano.it](http://www.oca.milano.it))

- Relazione tra costi abitativi e redditi/capacità economica: dai **prezzi** delle abitazioni ai **costi abitativi** (in relazione con il reddito)
- **NON indica una fascia di prezzo / quota di mercato**
- Le definizioni più comuni:
  - Income-ratio (30 % di spesa sul reddito)
  - Reddito residuo (quota di reddito che avanza, dopo la copertura dei costi abitativi)
- Inclusione di fattori come mutuo e utenze, indici sulla qualità abitativa e sui **costi (economici e temporali) della mobilità**

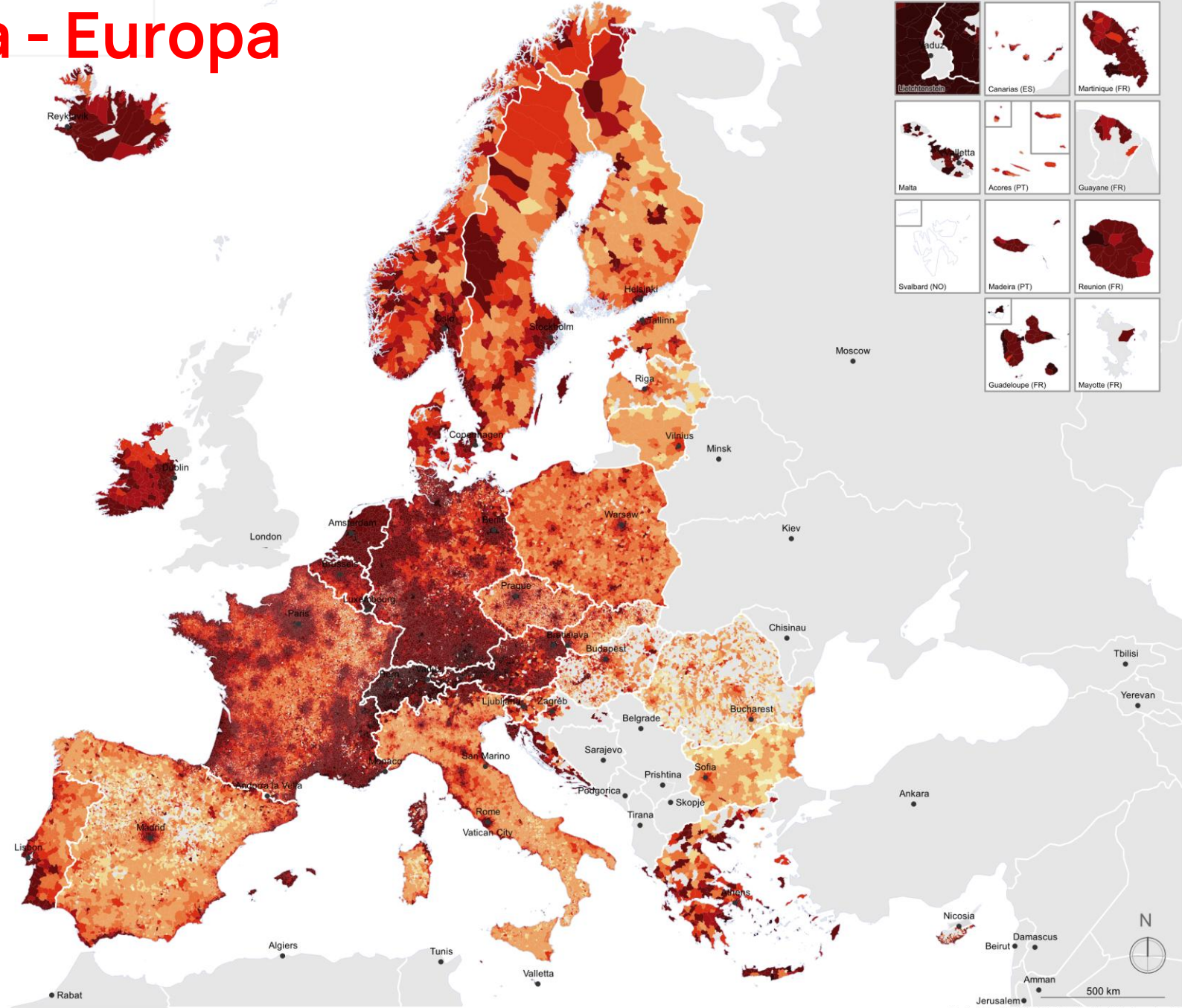


European Spatial Planning Observation  
Network - 2030

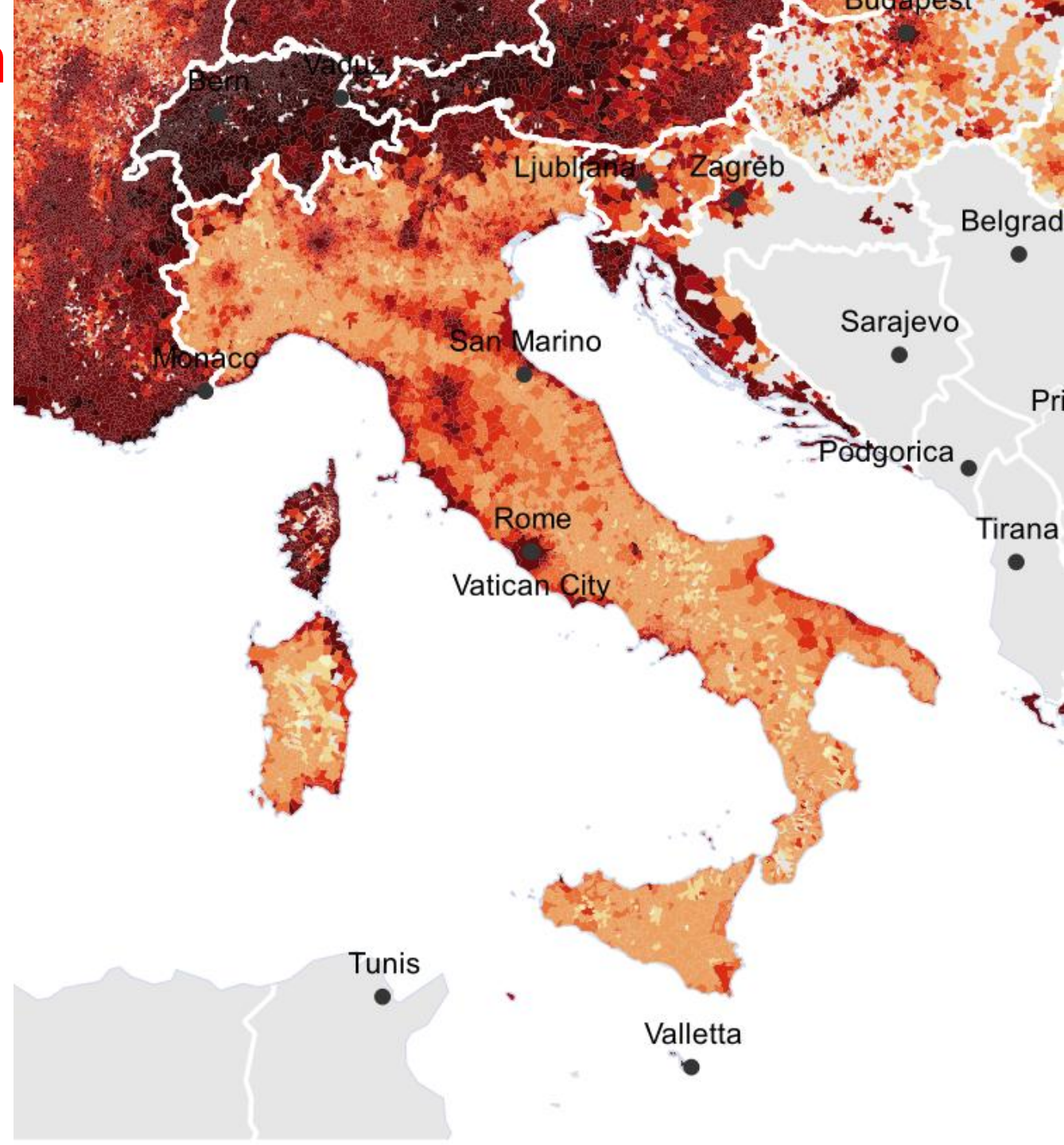
## Access to Affordable and Quality Housing for All

Gruppo di ricerca: *Emanuele Belotti e Massimo Bricocoli, PI Franziska Sielkner, TU Wien*

# Prezzi medi di vendita - Europa



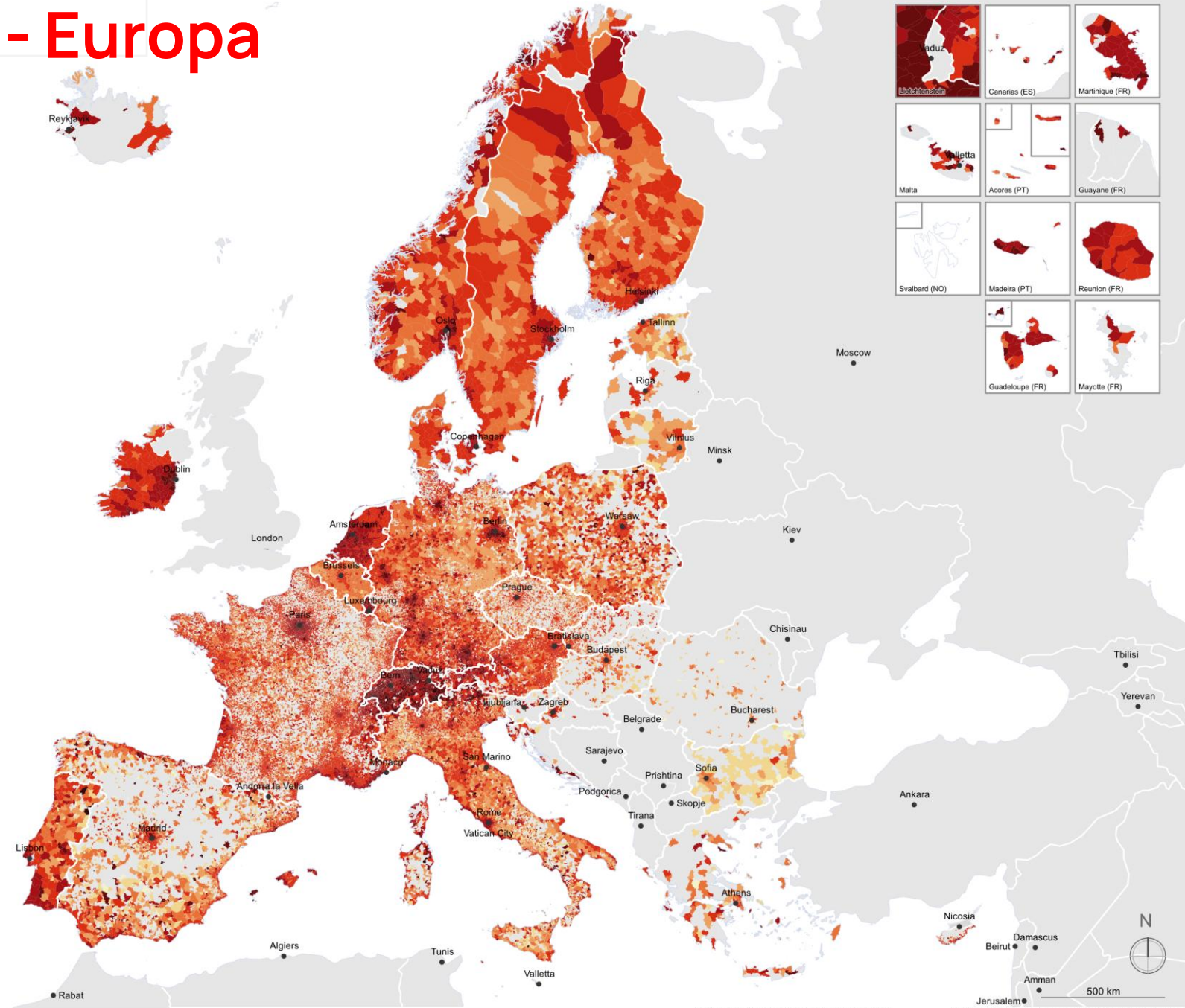
# Prezzi medi di vendita - Italia



© ESPON, 2025

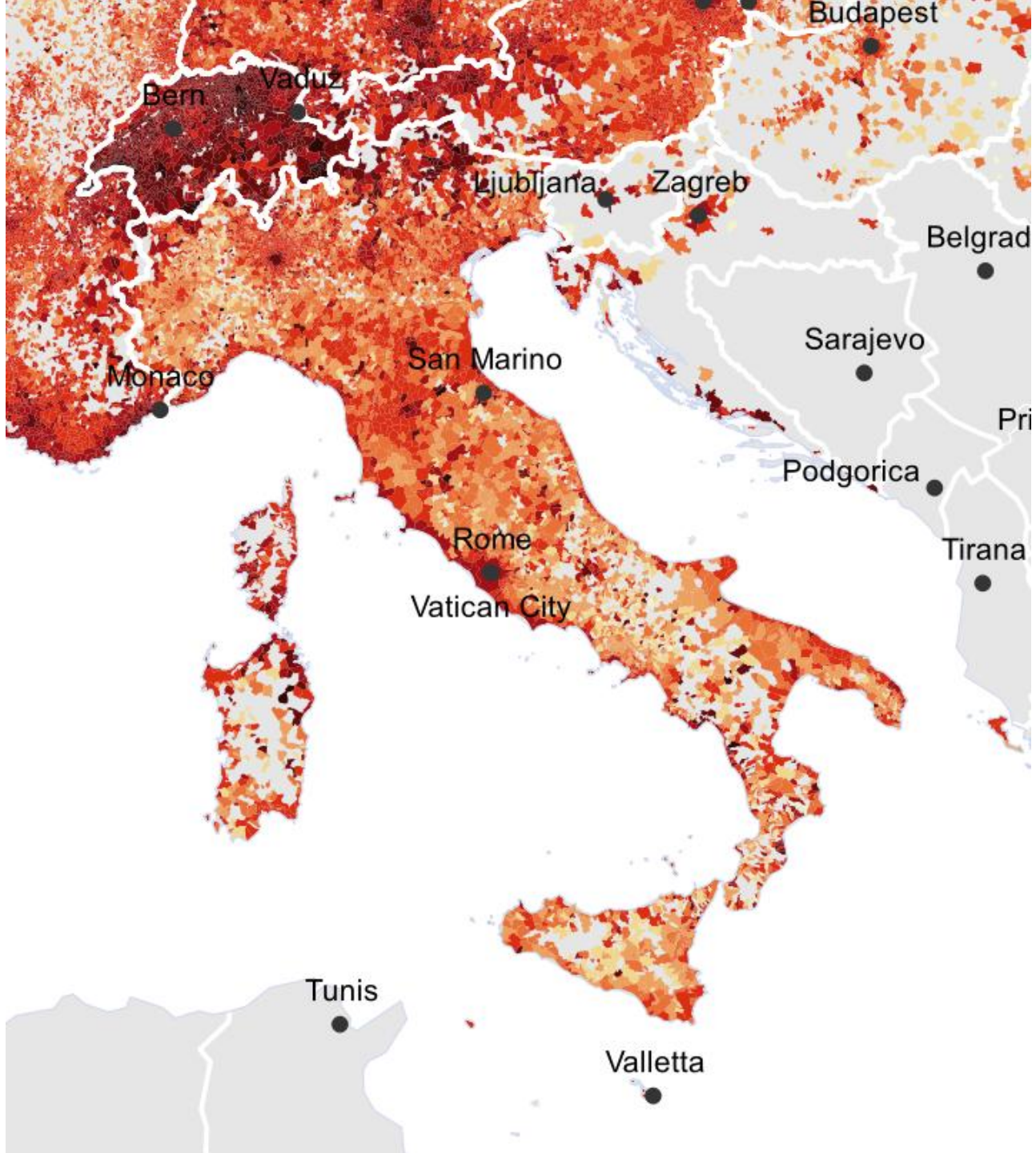
# Canoni medi di affitto - Europa

€/m<sup>2</sup>



Missing m2 values in Ireland replaced by imputations.

# Canoni medi di affitto - Italia

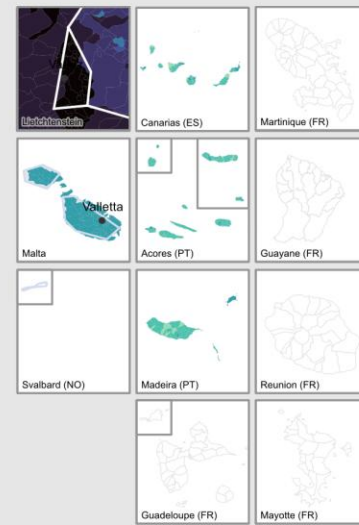
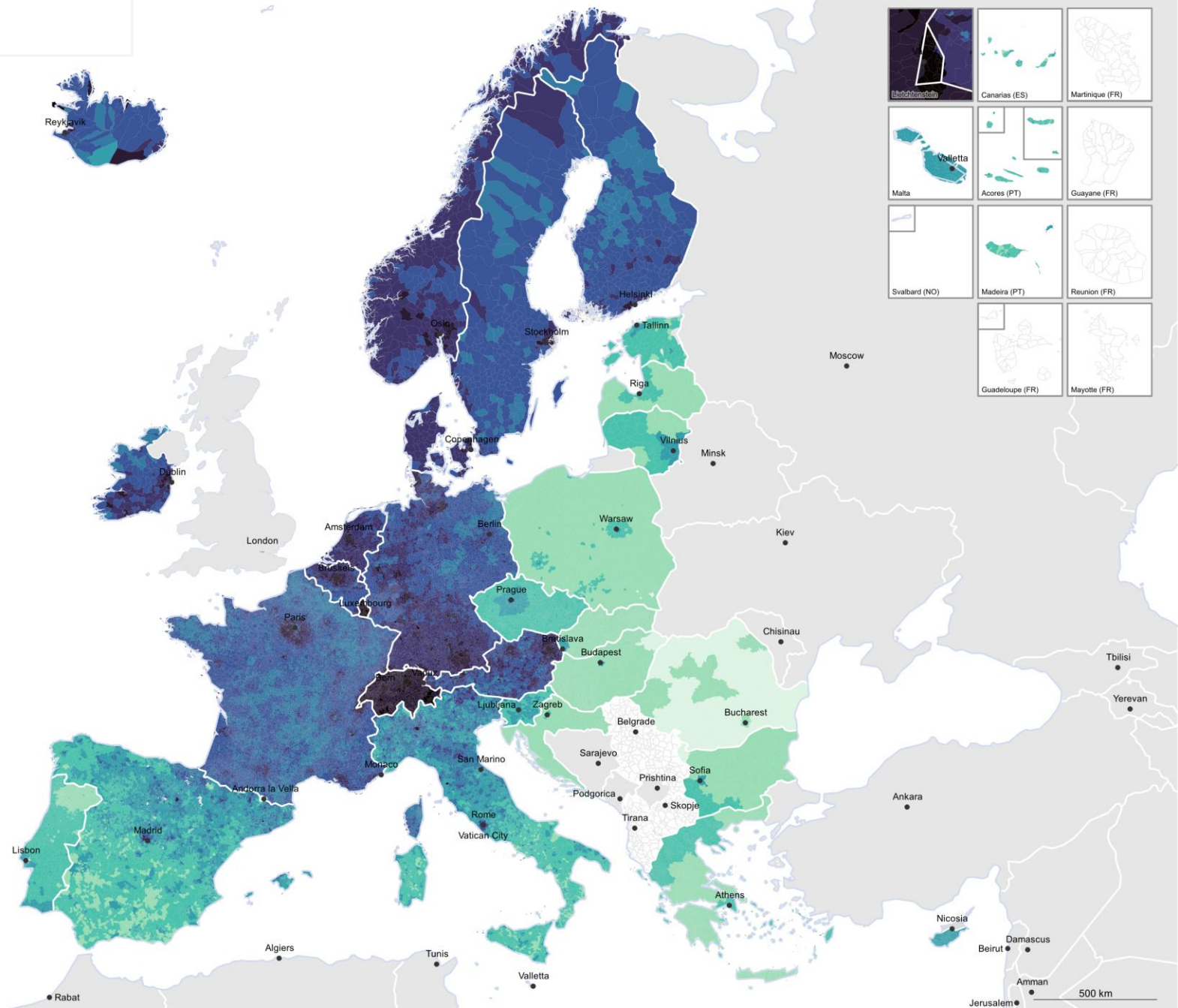


© ESPON, 2025

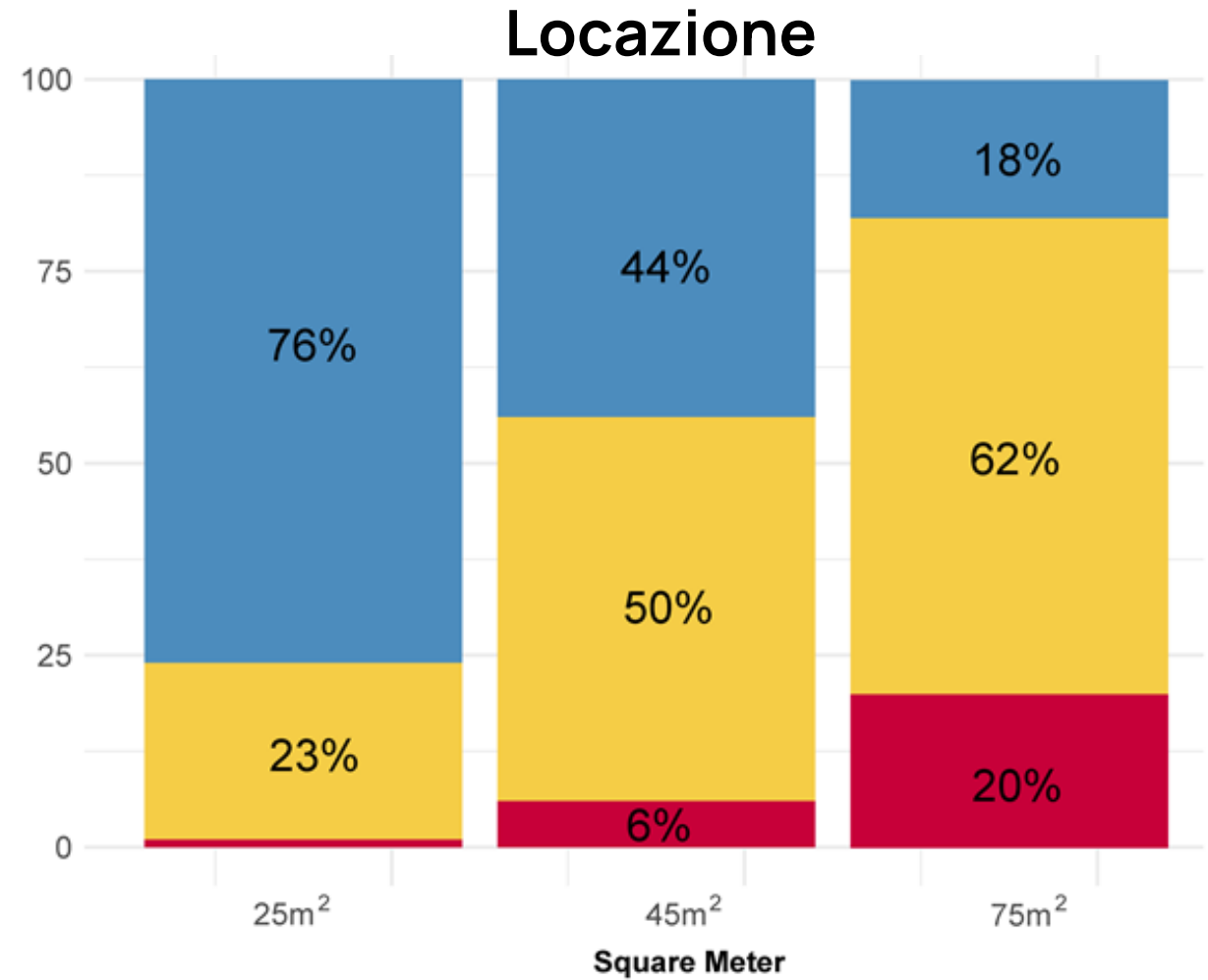
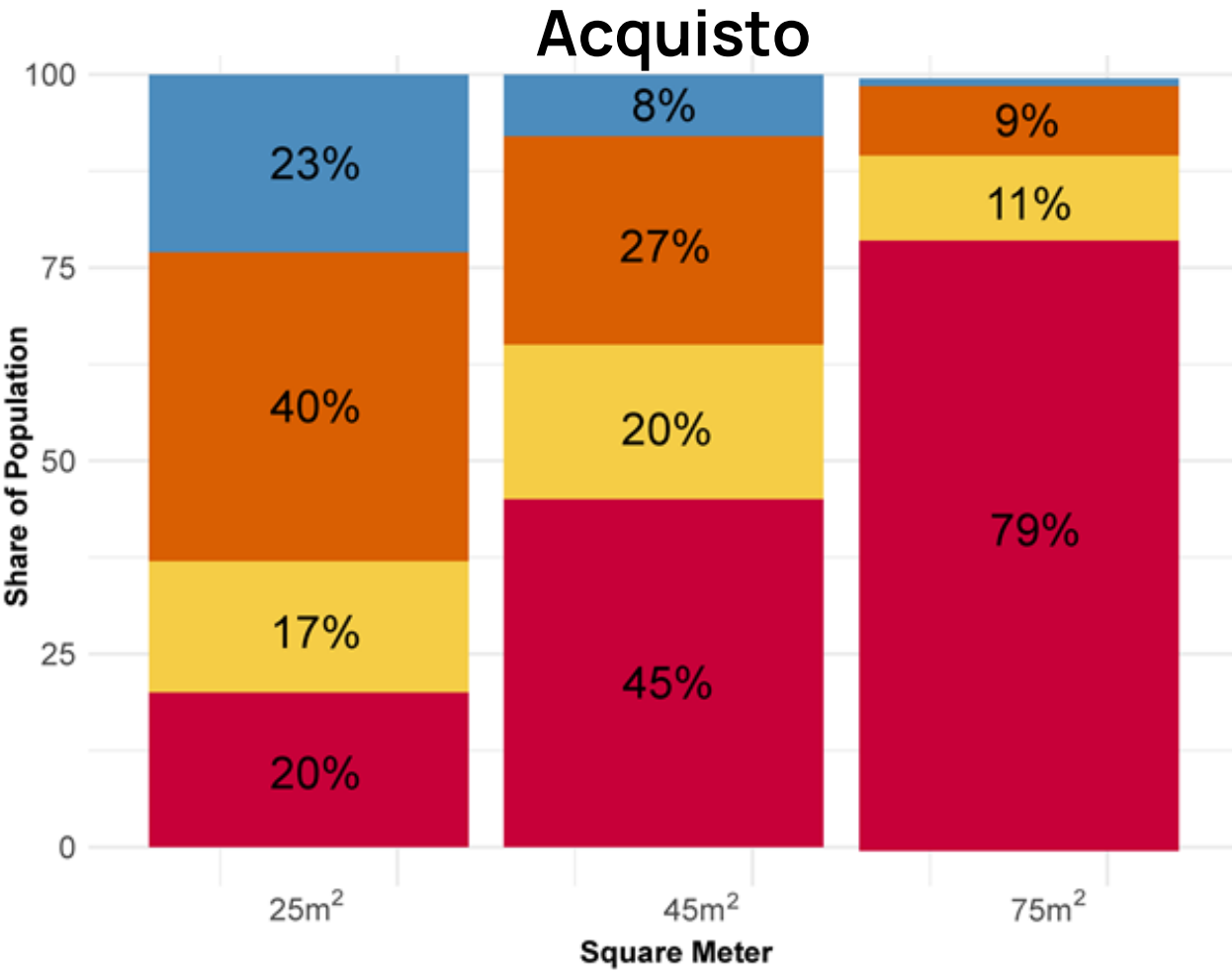
# Redditi medi - Europa

## Legend

### Income

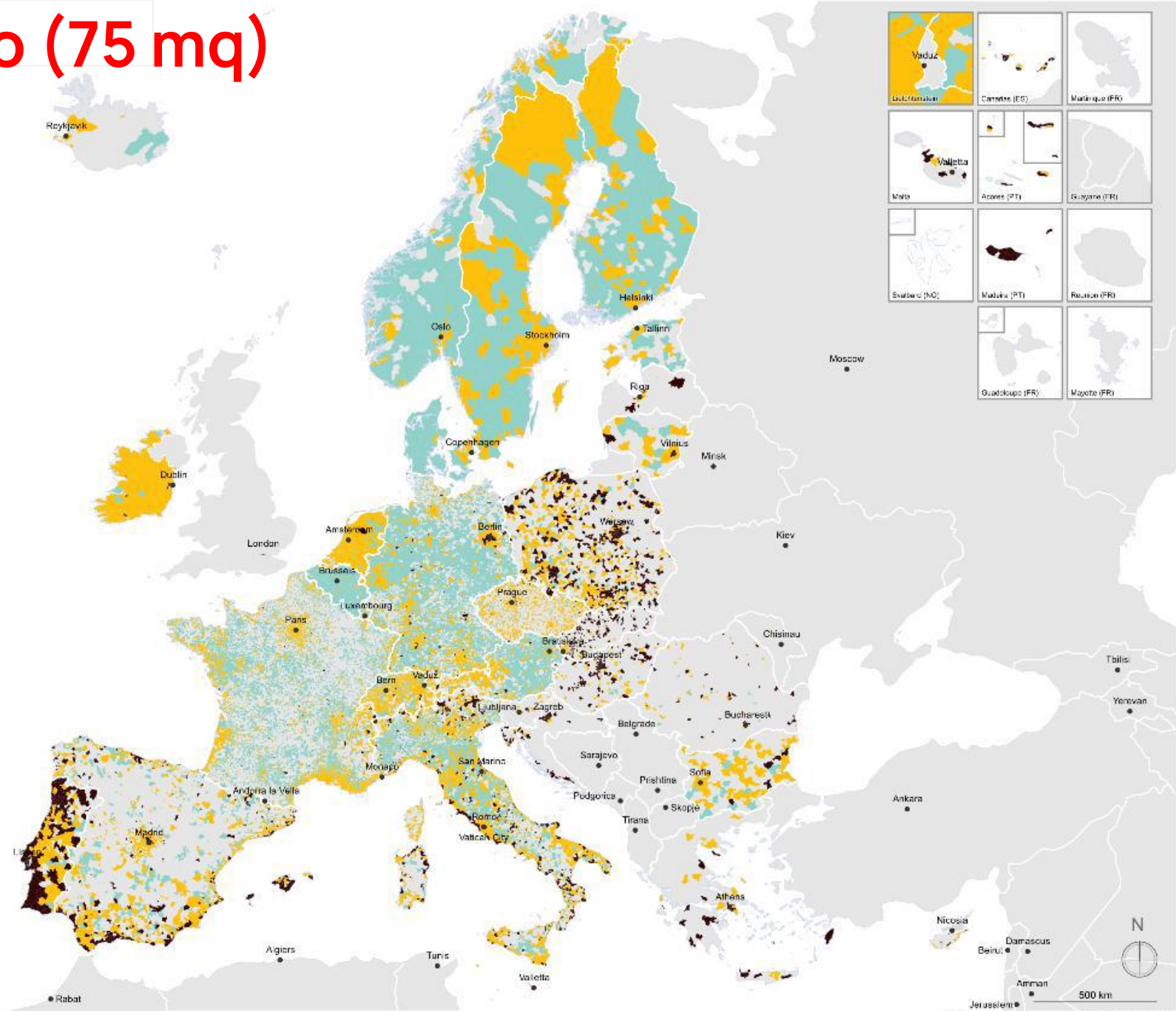
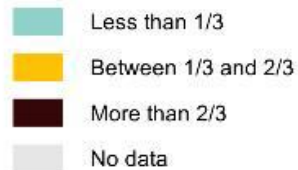


# Abbondabilità / differenti taglie di alloggio

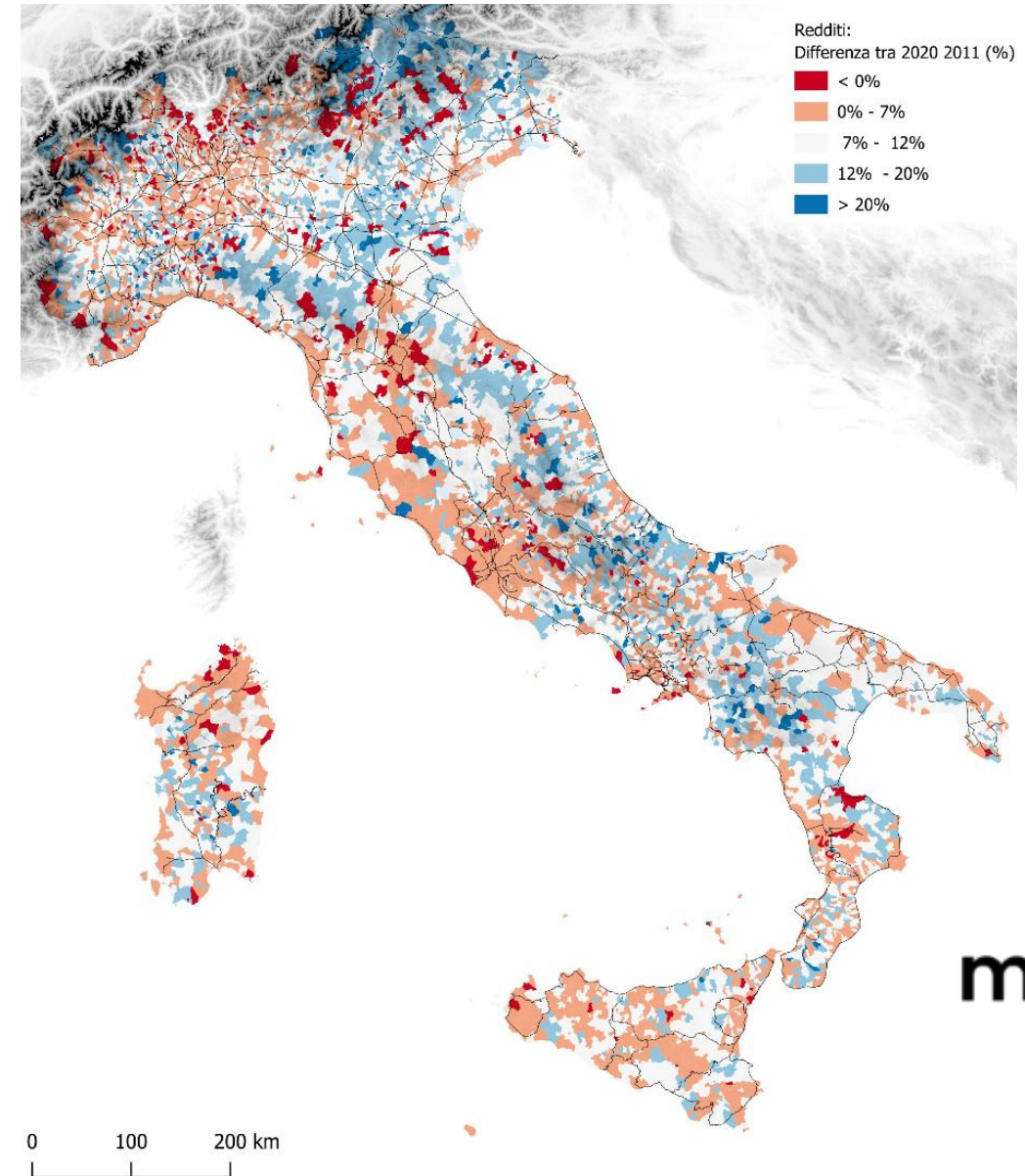
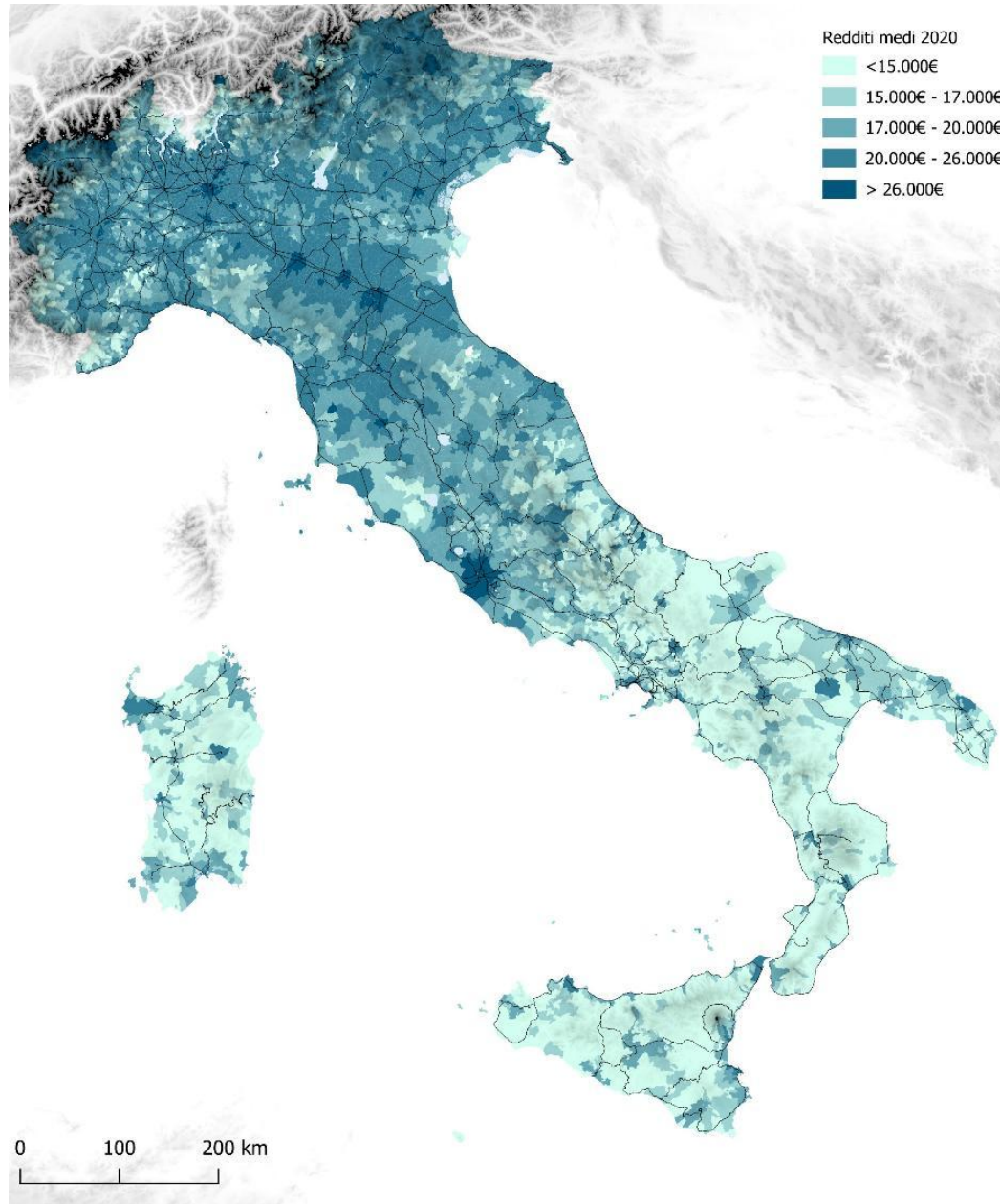


# Abbordabilità in affitto (75 mq)

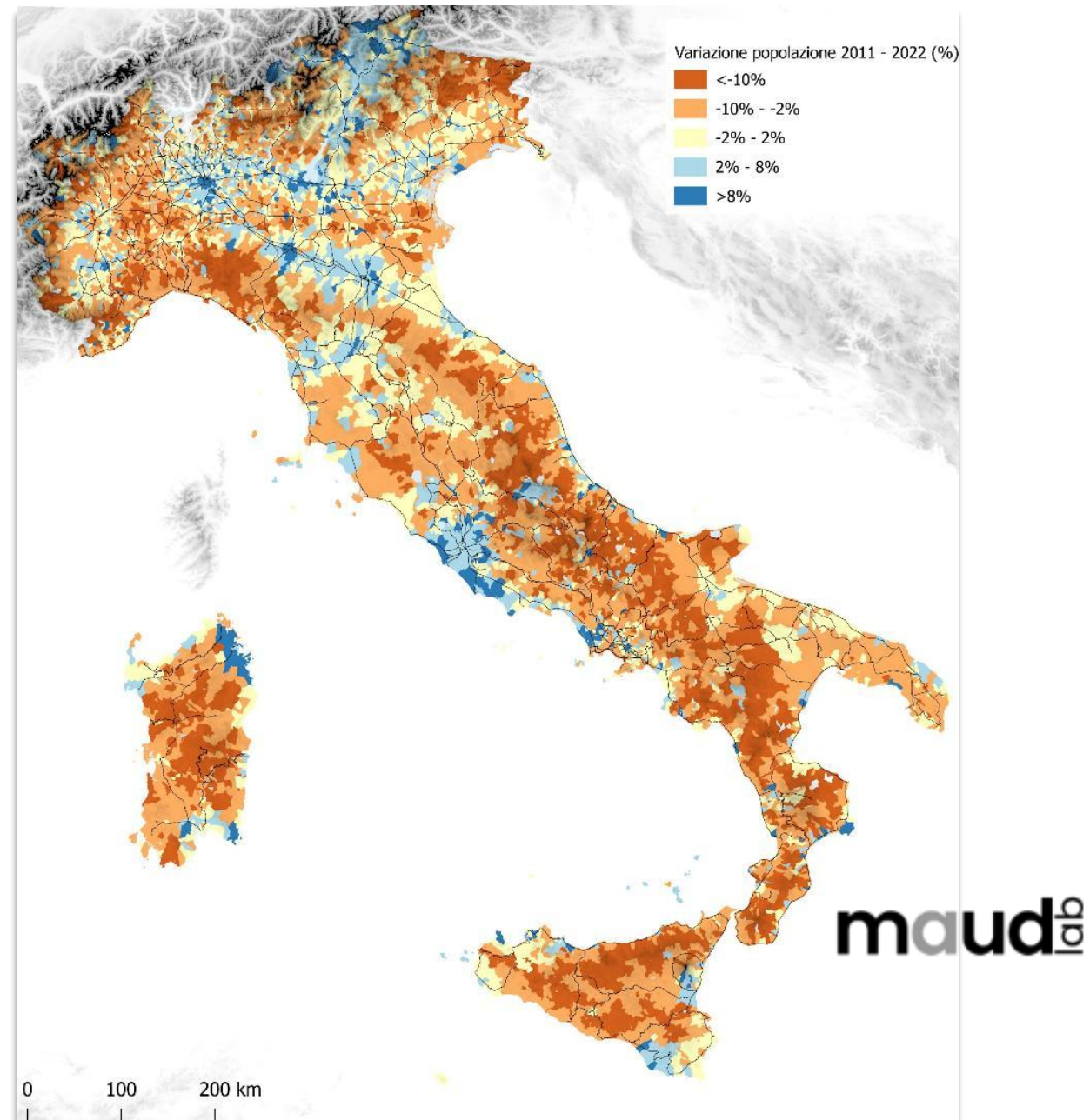
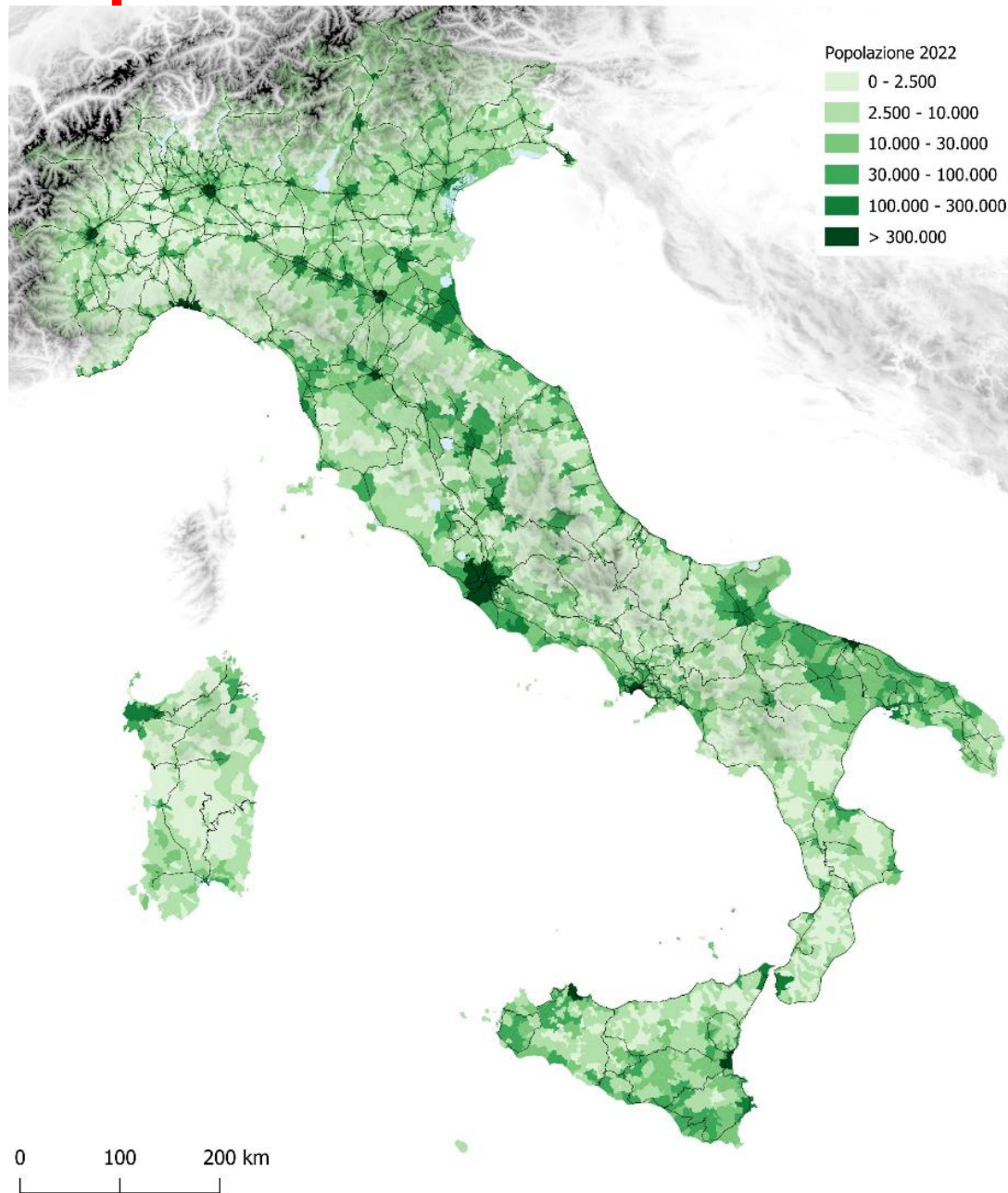
## Share of LAU Income



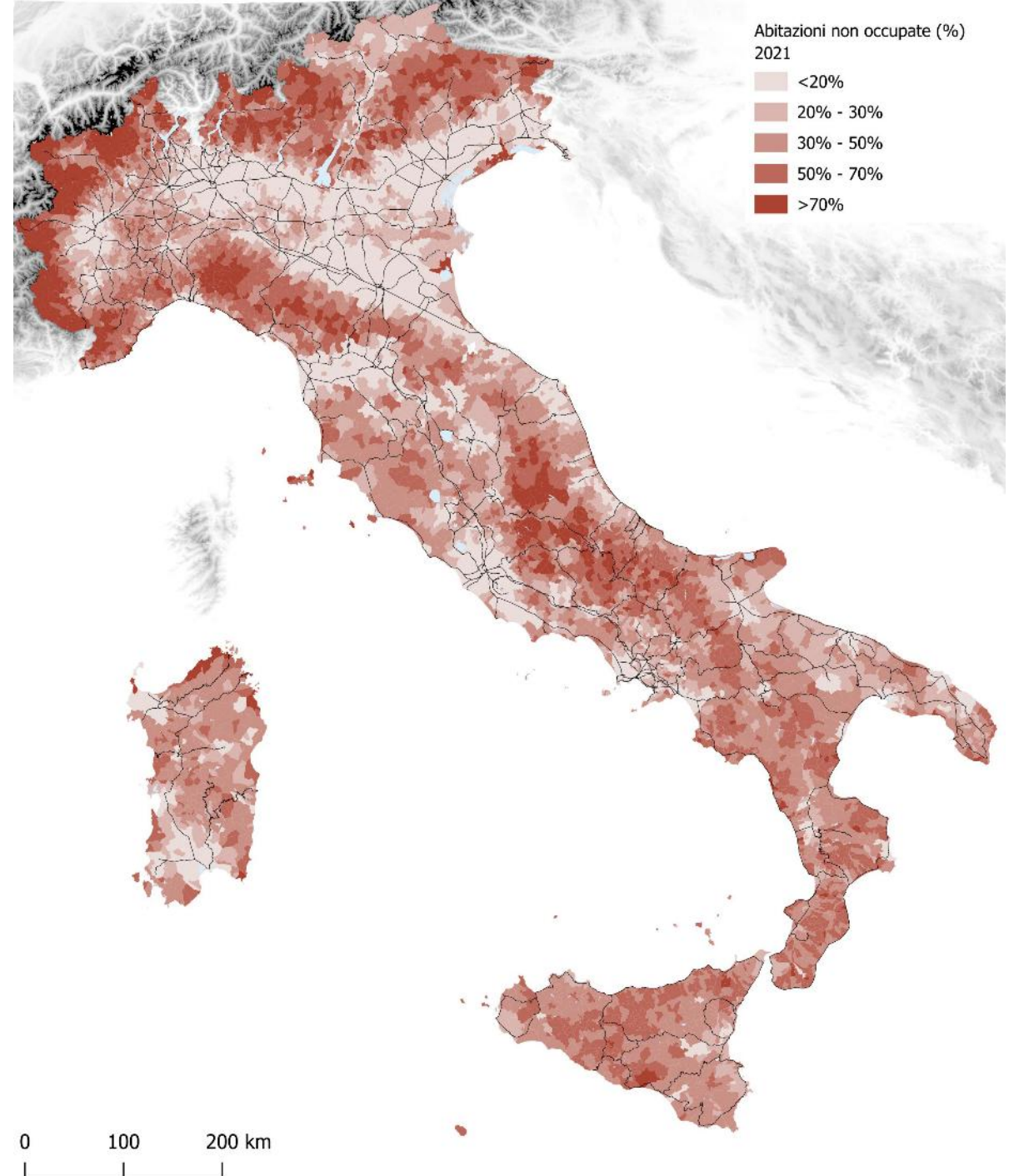
# Redditi medi e Variazioni 2011-2020



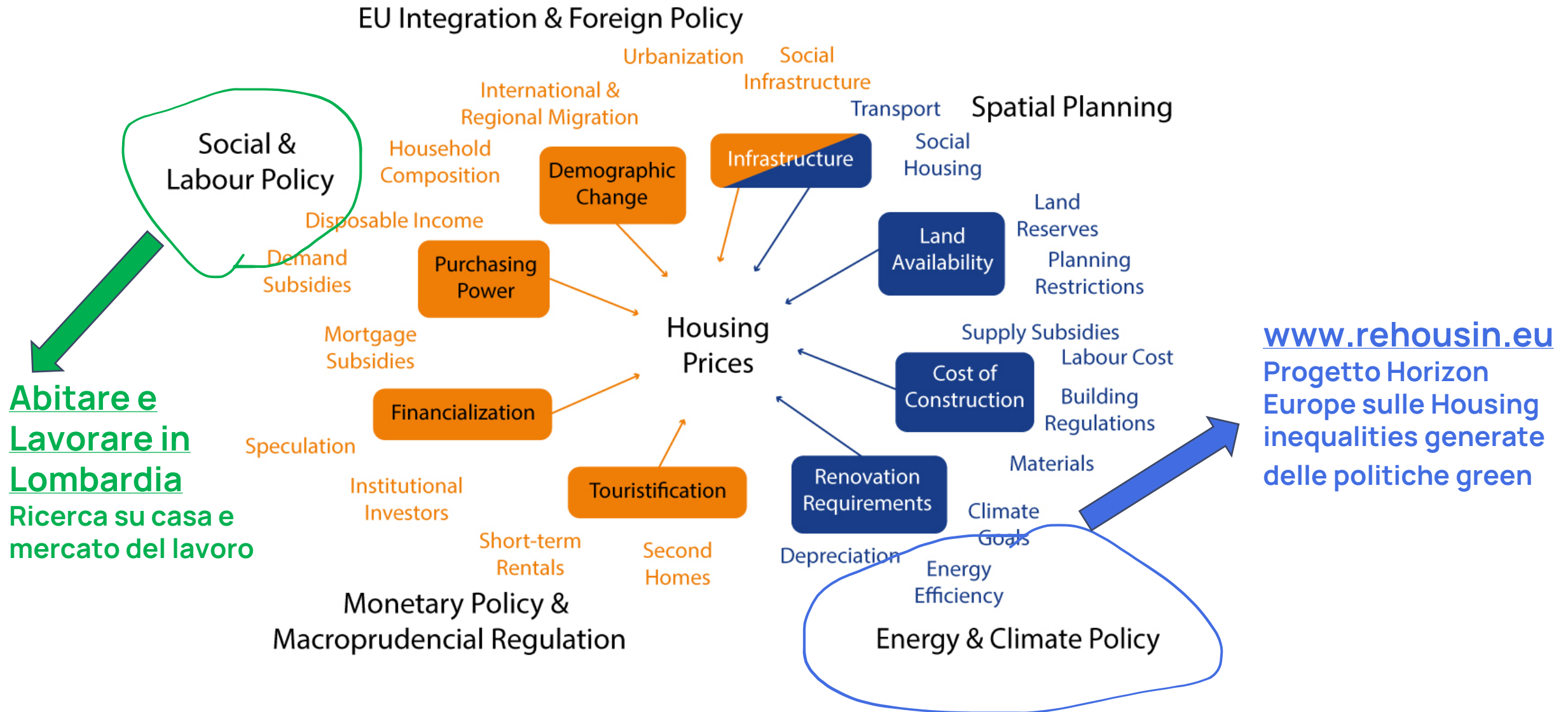
# Popolazione 2022 e variazione % 2011-2022



# Abitazioni non occupate



# Dinamiche, fattori e campi di politiche che impattano sui prezzi delle abitazioni



# Abbordabilità: due questioni nodali

- Le **politiche in campo energetico e quelle abitative** sono sempre più interconnesse
- Costi abitativi eccessivi stanno mettendo a dura prova le possibilità di **reclutamento di lavoratori** sia nel settore pubblico che nel settore privato



Co-funded by  
the European Union

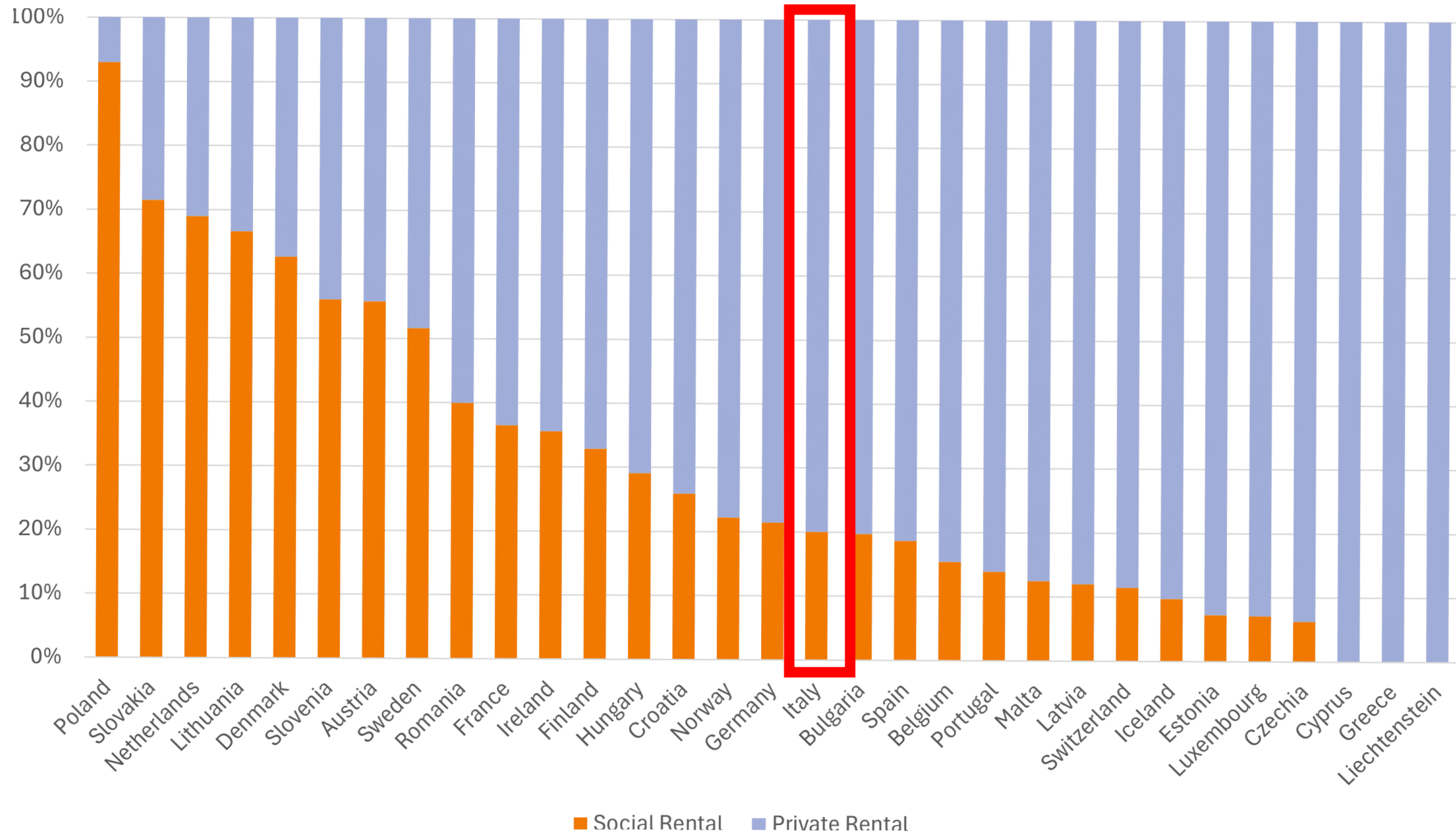
REDUCING  
HOUSING  
INEQUALITIES

## **ReHousIn: Reducing Housing Inequalities (EU Horizon 2024-2027)** **What are the impacts of environmental and energy policies on housing inequalities?**

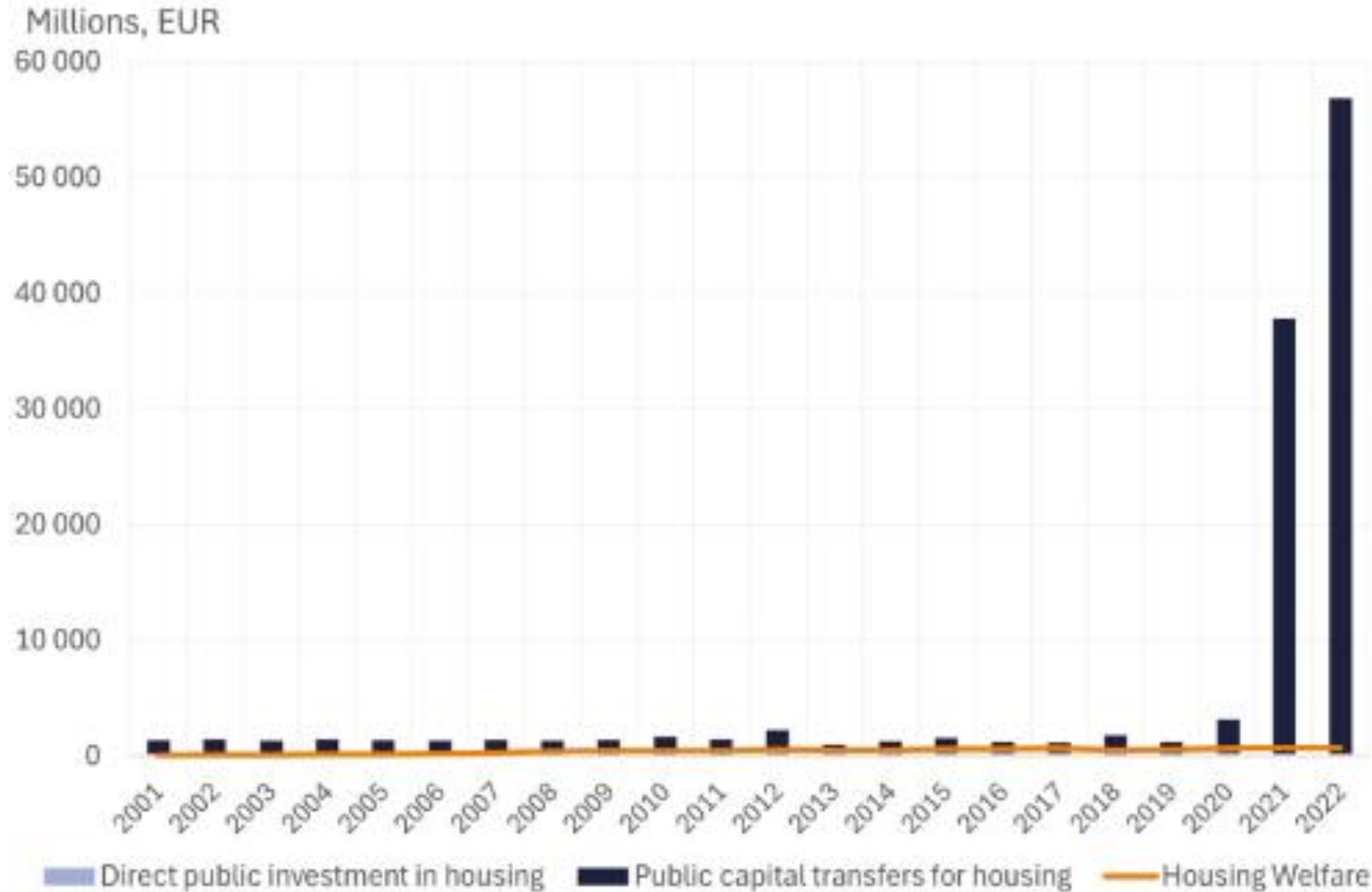
Gruppo di ricerca DASTU Politecnico di Milano

*Massimo Bricocoli, Lorenzo Caresana, Marco Peverini, Constanze Wolfgring,*

# Quota di edilizia residenziale sociale - Italia



# Spesa governativa per funzione (housing) - Italia



# Qual è il rapporto tra politiche e progetti per la transizione ecologica e le condizioni abitative?

9 paesi  
27 città

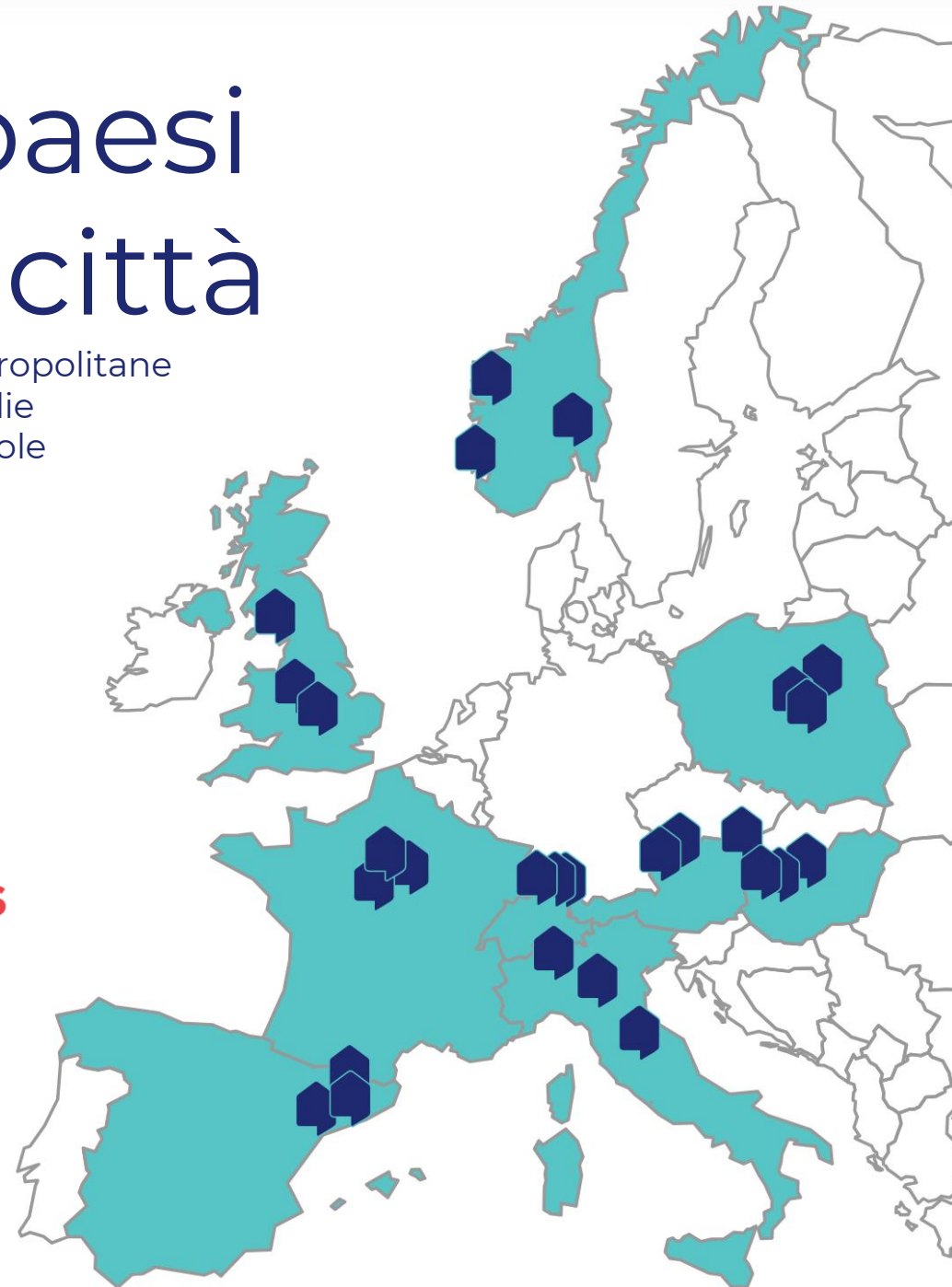
città metropolitane  
città medie  
città piccole



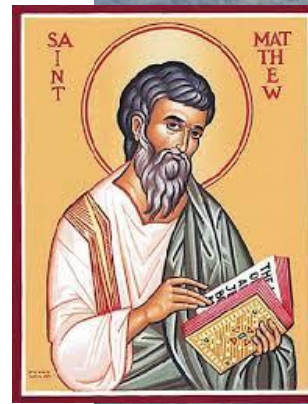
ETH zürich



REDUCING  
HOUSING  
INEQUALITIES



# Quali effetti delle Politiche di retrofit sulle condizioni abitative?



- Politiche di transizione vengono “filtrate” dai “sistemi abitativi” (titolo di godimento, proprietà alloggi, ecc.).
- **“Effetto San Matteo”?** Benefici concentrati su chi ha più risorse (patrimonio), accesso più difficile per chi affitta
- in assenza di un approccio redistributivo, le politiche ambientali rischiano di approfondire le disuguaglianze sociali e spaziali piuttosto che mitigarle.
- Per una transizione equa le politiche di transizione vanno calibrate con i sistemi abitativi, e in particolare sul titolo di godimento



## Lavorare e Abitare in Lombardia

Costi di accesso alla casa e retribuzioni nelle città e province lombarde

*Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Andrea Parma, Carla Baldissera*

*Dipartimento di Architettura e Studi Urbani DASTU - Politecnico di Milano*

# Dinamiche e criticità nel mercato del lavoro e nel reclutamento

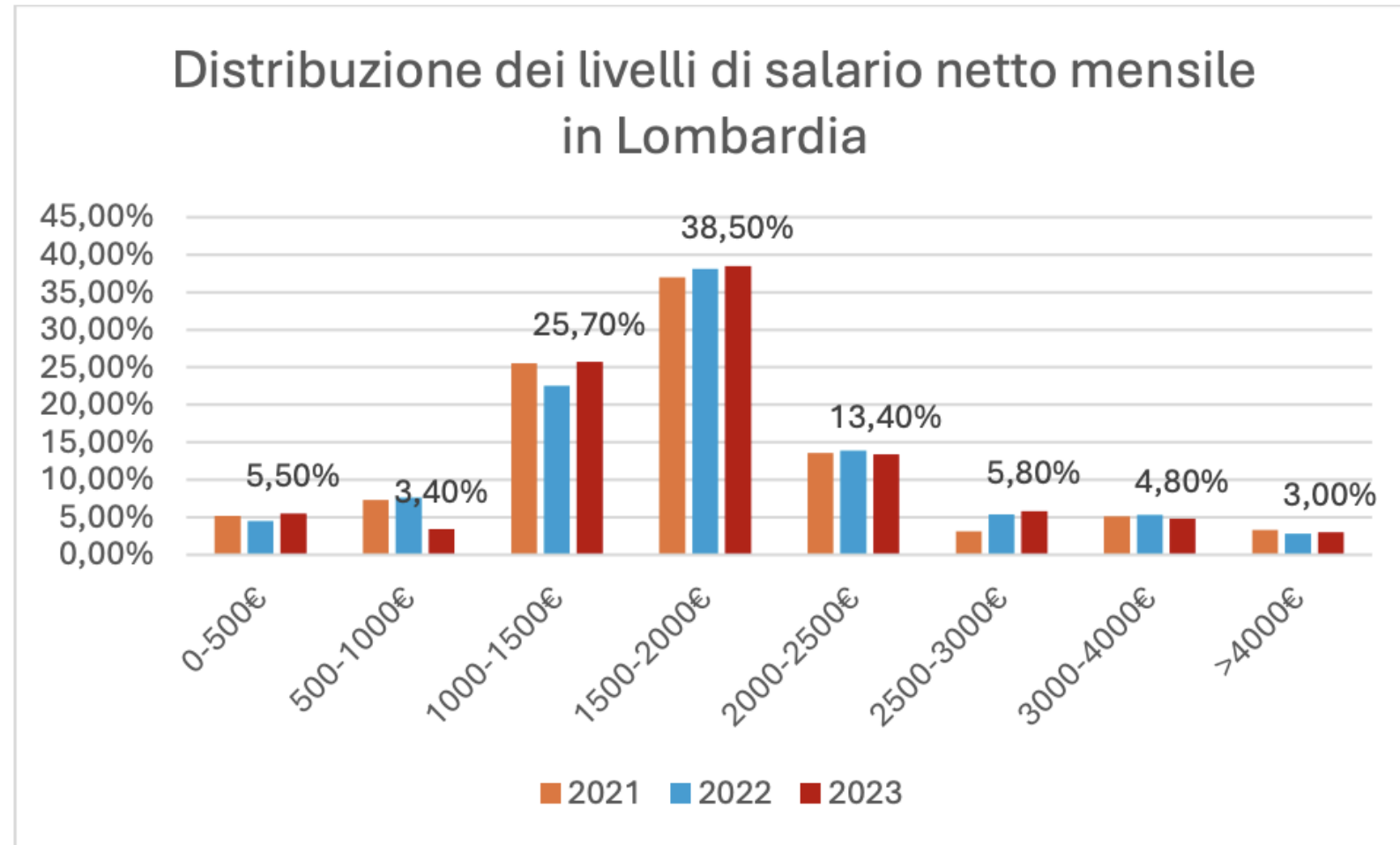
- **Mismatch tra domanda e offerta:** un fenomeno strutturale e complesso
- **Barriere abitative e accessibilità territoriale:** nodi centrali del reclutamento
- Il ruolo della **mobilità** e della **qualità della vita**
- **Le categorie più penalizzate:** giovani, donne, lavoratori provenienti da altre regioni o paesi, contratti flessibili/partite IVA, settori operativi (sanità, logistica, agricoltura, edilizia, scuola, trasporti turismo)
- **Conseguenze sociali ed economiche:** un intreccio strutturale: l'abitazione è oggi un'**infrastruttura necessaria**, al pari del trasporto pubblico o della connettività digitale

# I salari in Lombardia: redditi netti mensili lavoratori dipendenti

- Il **60-65%** dei lavoratori dipendenti a tempo pieno in Lombardia è in una fascia di reddito mensile netto compresa **tra 1.000 e 2.000 euro netti mensili**.
- 38% nella fascia 1.500-2.000
- 25% nella fascia 1.000-1.500

**Quasi il 10% degli occupati percepisce meno di 1.000 euro netti al mese**

Quota di nuclei familiari monoreddito con non più di un lavoratore in Lombardia: 37%.



Fonte: nostre elaborazioni su IT-SILC

# Accesso alla casa e mercato del Lavoro: cluster per ambiti

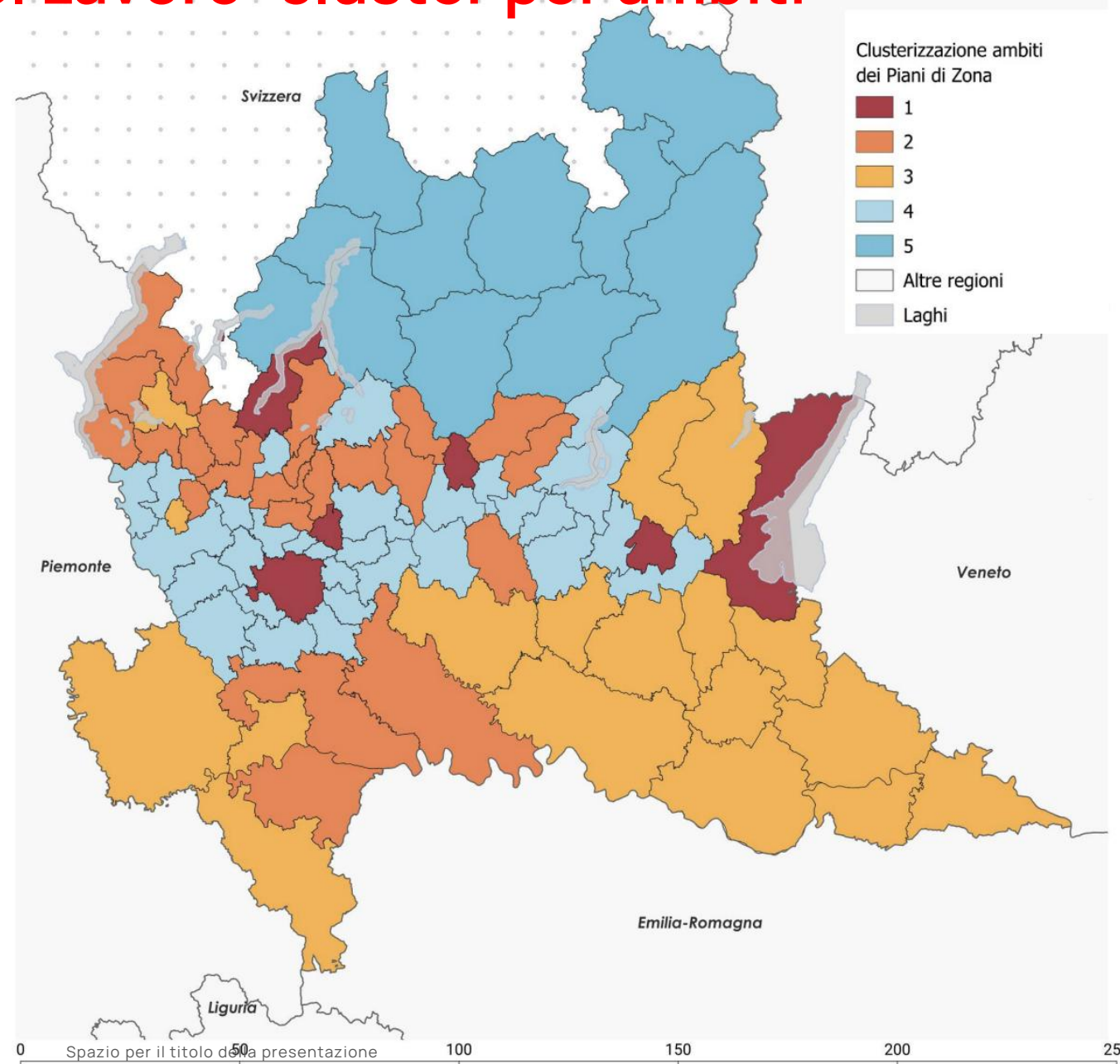
Aree **rosse**: Città e territori lavorativamente attrattivi e auto-contenuti, ad alto tasso di locazione e molto costosi

Aree **arancioni**: Ambiti con elevato pendolarismo e a basso tasso di locazione. Costi abitativi medio-alti.

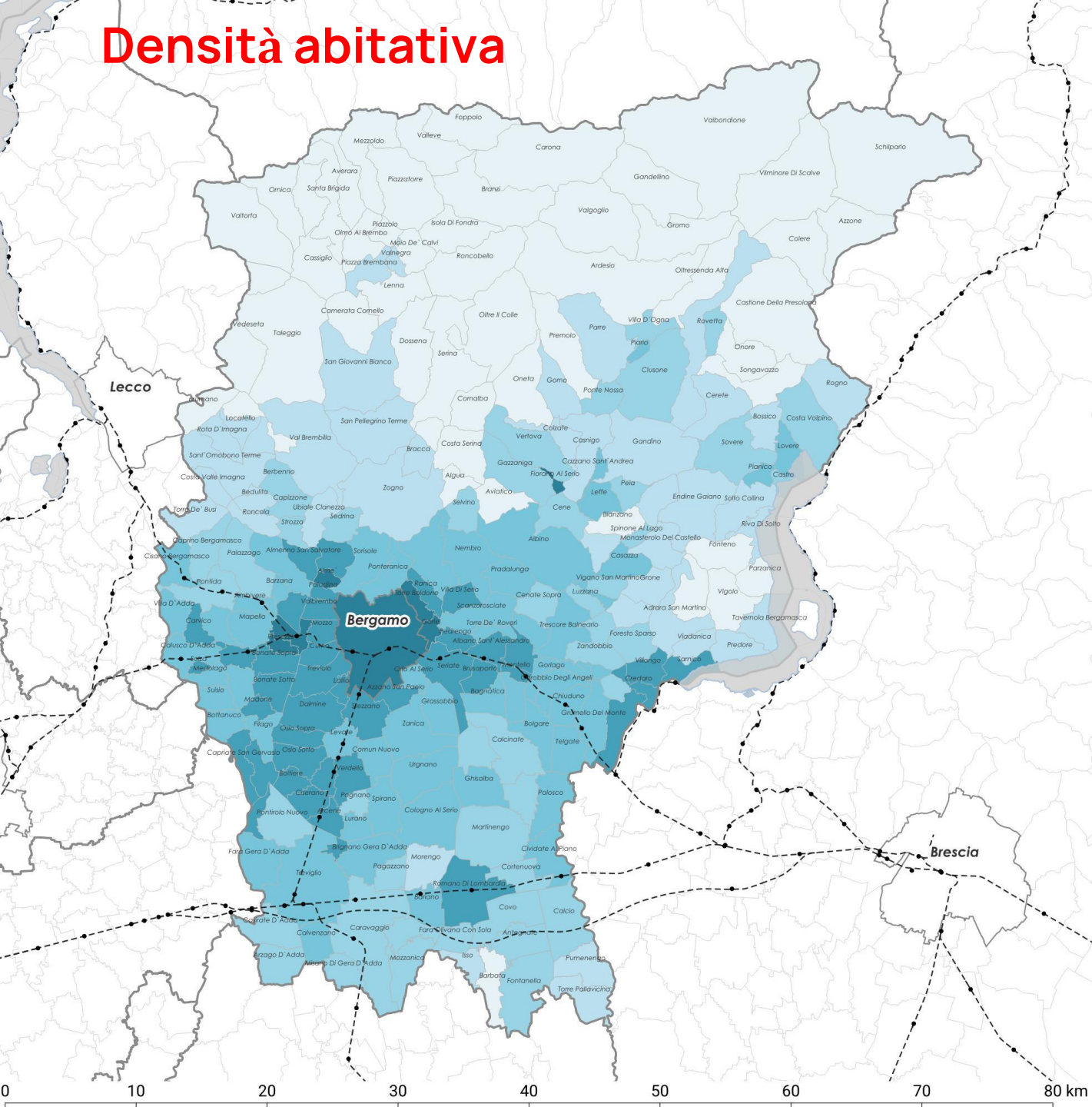
Aree **gialle**: Ambiti intermedi come costi. Pendolarismo esterno dall'ambito limitato.

Aree **azzurre**: Hinterland metropolitano con alto pendolarismo.

Aree **blu**: Ambiti montani.



# Densità abitativa



## Densità abitativa (ab/kmq)

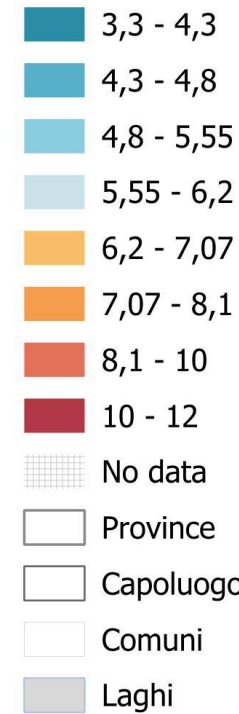
- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 3500
- 3500 - 5000
- 5000 - 7700
- Province
- Capoluogo di provincia
- Laghi
- Stazioni ferroviarie
- - - - - Rete ferroviaria

I comuni più densamente popolati, oltre a quelli situati a corona attorno al capoluogo di provincia, si trovano nei territori più a sud.

I territori a nord, caratterizzati dalla presenza di promontori montuosi, sono invece i contesti meno densamente abitati.

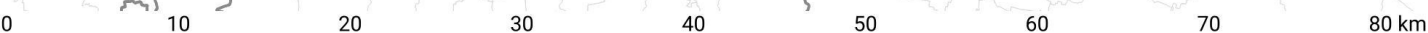
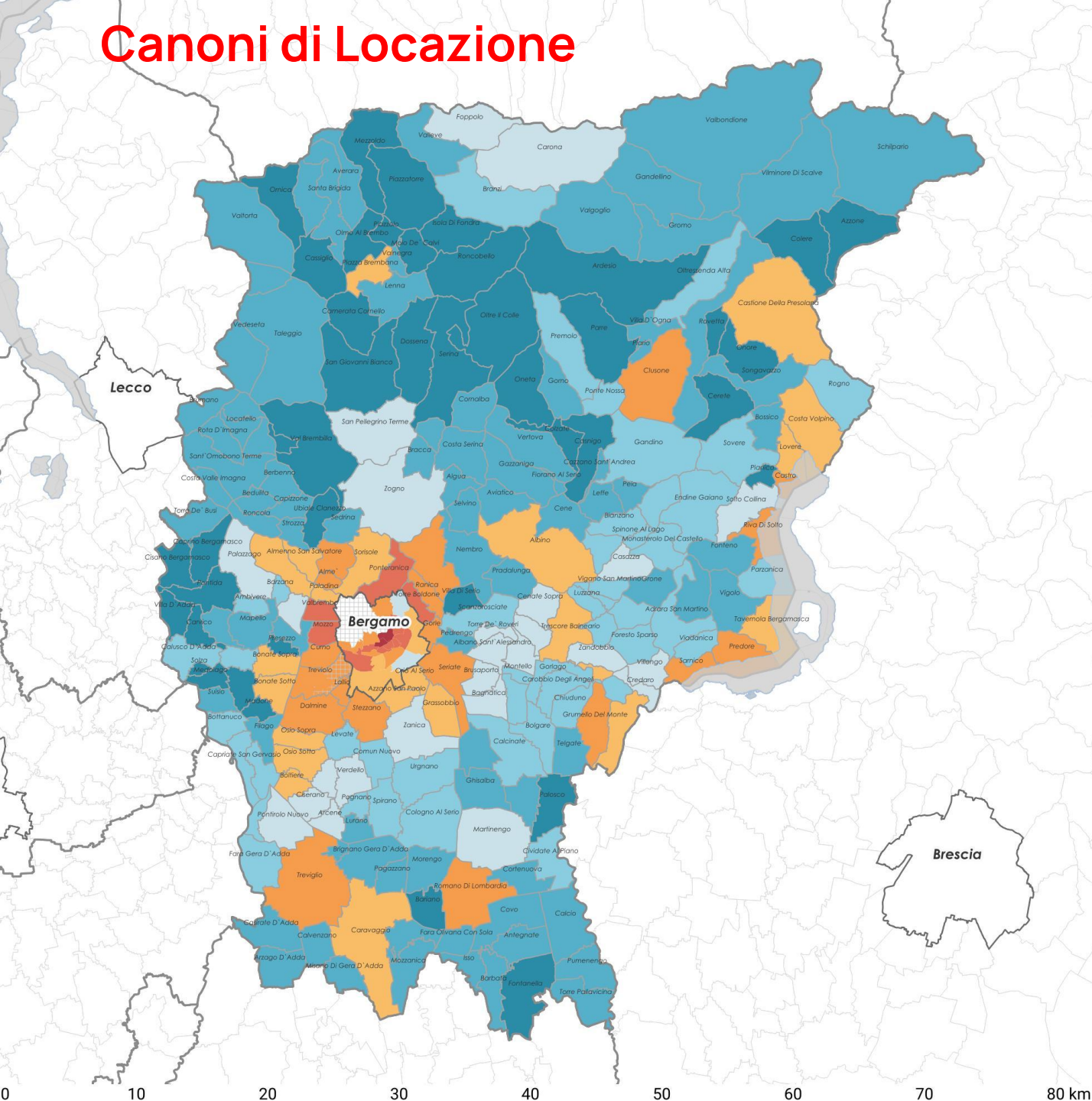
# Canoni di Locazione

Valore medio di locazione per mq commerciale di unità immobiliari residenziali nel 2022 (€/mq)

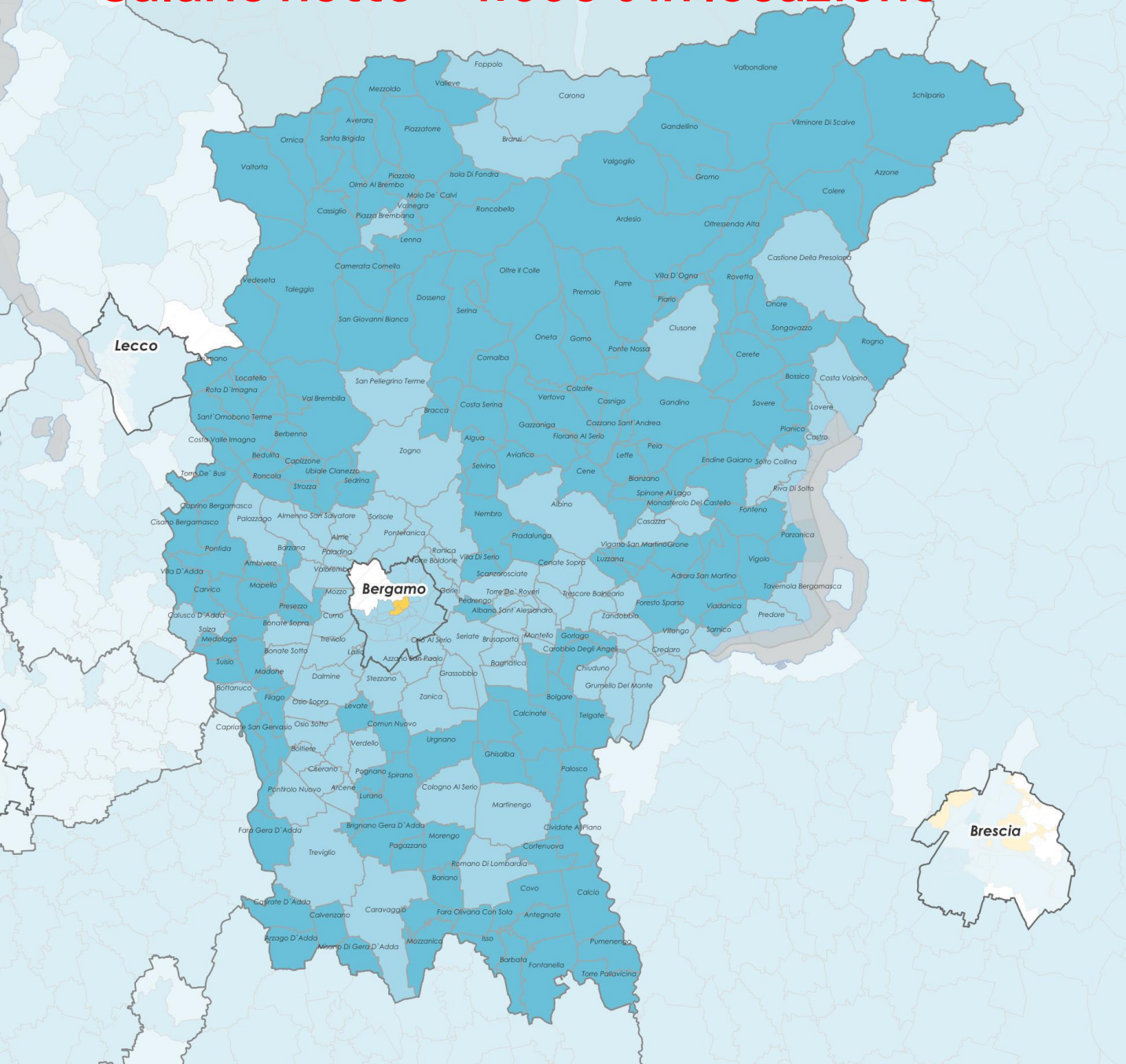


Per i canoni di locazione, una struttura concentrica con importante peso nel capoluogo, che risulta essere la porzione di territorio più costosa, e una diradazione in modo concentrico per cinture.

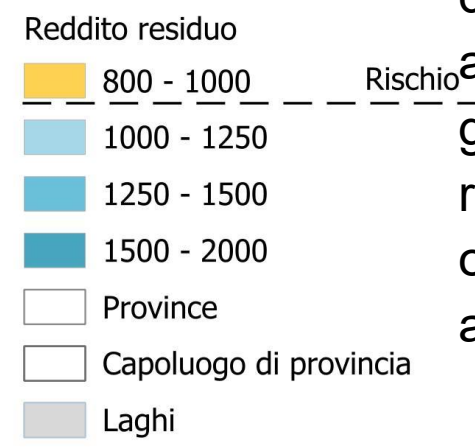
I territori più a nord rimangono, seppur con geografie diverse, i meno costosi.



# Salario netto ~ 1.650 € in locazione



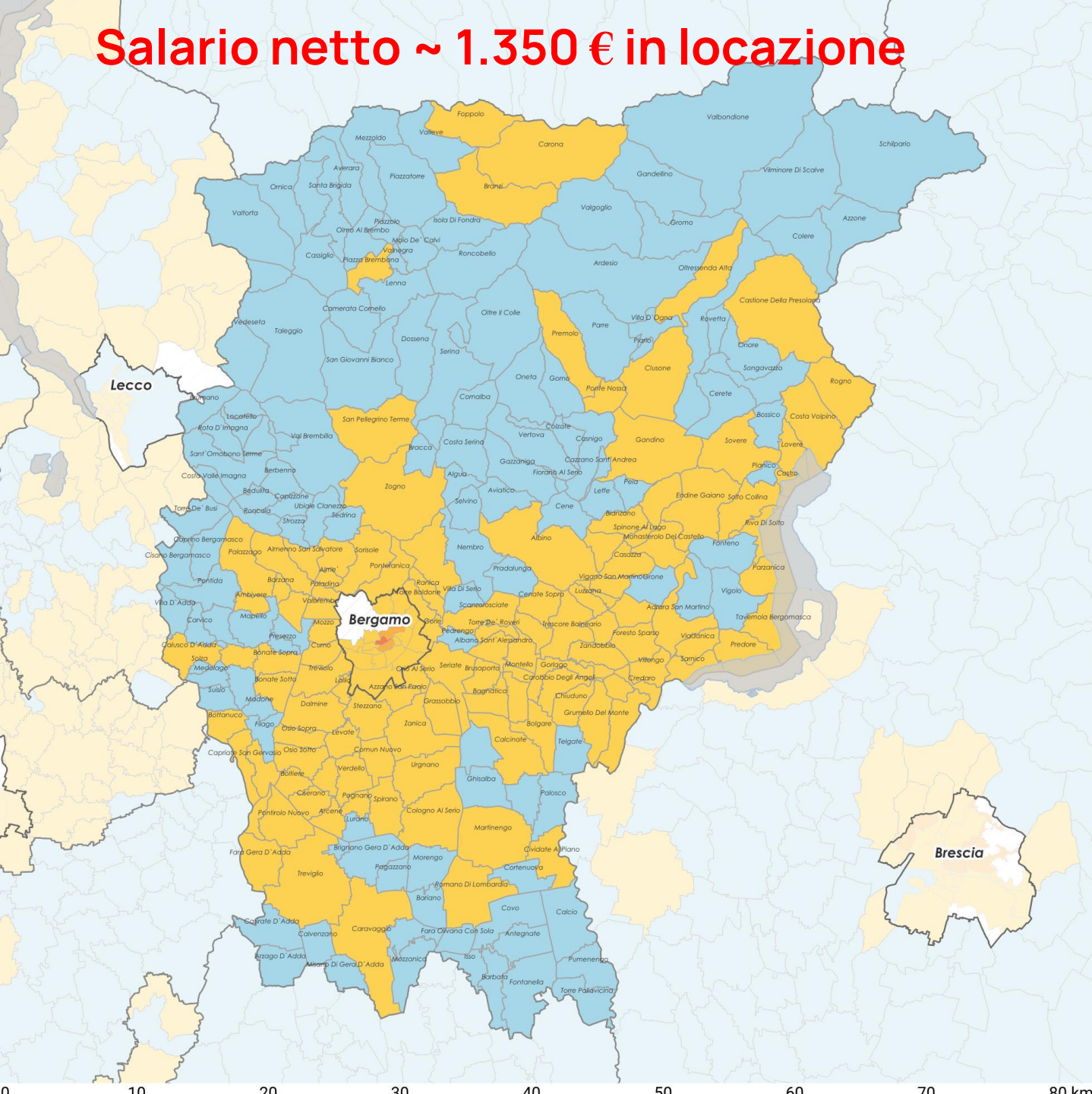
(es. operaio industriale)  
in mercato di locazione  
nucleo monoreddito



to

Per profili di lavoratori con stipendi medi di 1.650 euro al mese, la situazione di **abbordabilità** è **abbastanza buona**, garantendo un reddito residuo elevato quasi ovunque, ad eccezione di alcune parti del capoluogo.

# Salario netto ~ 1.350 € in locazione



(es. personale amministrativo enti locali – operatori, Cat. A)

in mercato di locazione  
nucleo monoreddito

Reddito residuo

500 - 650

650 - 800

800 - 1000

1000 - 1250

Province

Capoluogo di provincia

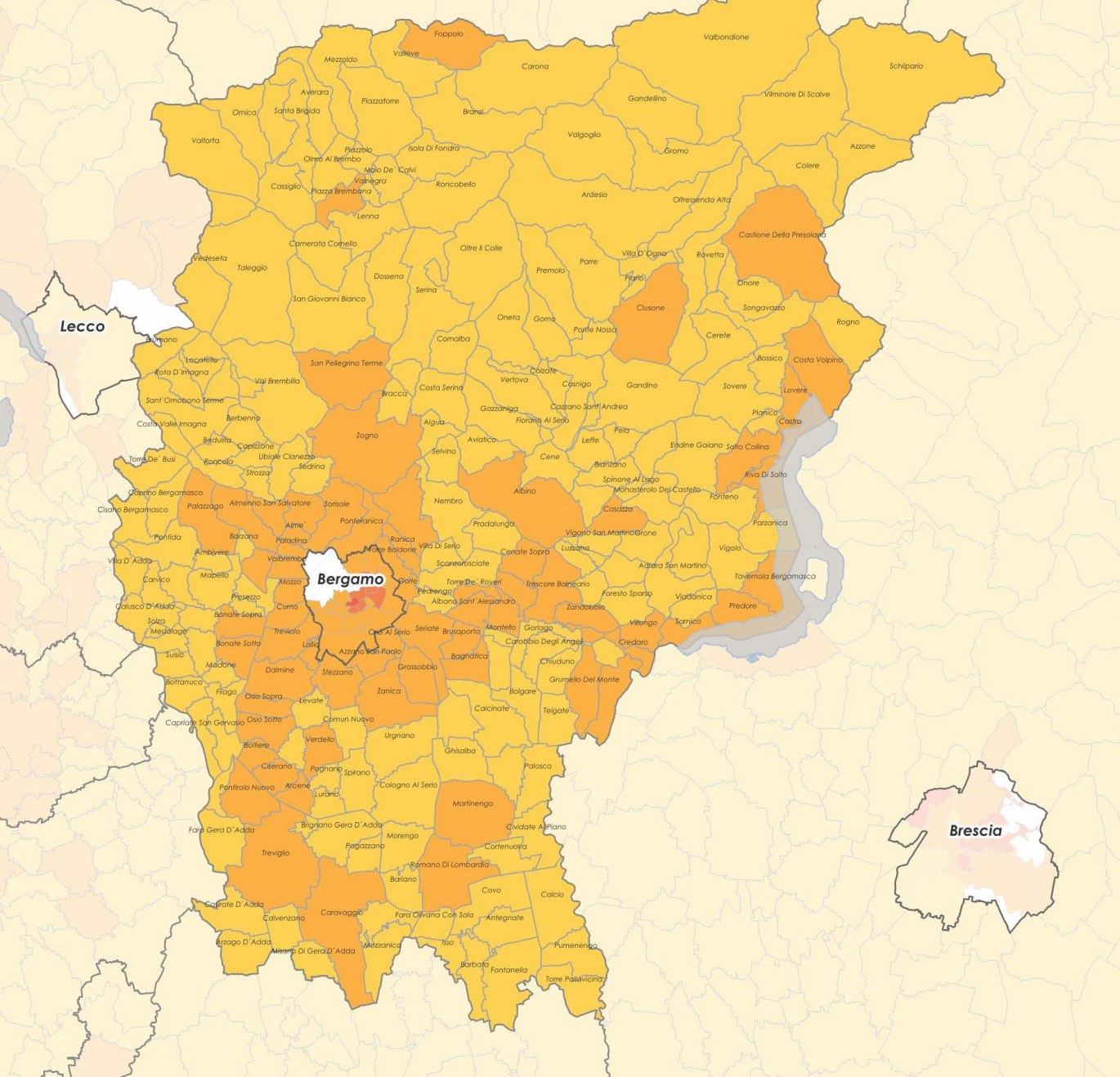
Laghi

Reddito  
residuo  
insufficiente

Rischio

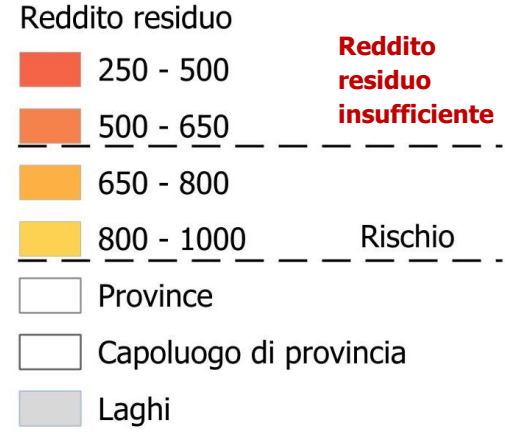
Per lavoratori con stipendio medio pari a 1.350€ al mese (es. personale amministrativo enti locali – operatori, categoria A), la situazione peggiora: nel caso di locazione il 48% dei comuni presenta soluzioni che permetterebbero di vivere con un reddito residuo appena superiore ai 1.000 euro.

# Salario netto ~ 1.200 € in locazione



(es. salario di ingresso del personale amministrativo, tecnico e ausiliario scolastico, collaboratore scolastico)

in mercato di locazione nucleo monoreddito



Per lavoratori con stipendio mensile medio pari a 1.200 euro (es. salario di ingresso del personale amm.vo, tecnico e ausiliario scolastico, collaboratore scolastico) nessun comune presenta soluzioni abitative, in compravendita o in affitto, abordabili. I comuni dove il reddito residuo sarebbe più alto sono situati a nord, nelle aree più interne della provincia.

# Sollecitazioni e prospettive di ricerca e di policy

- **Rilevanza di una regia pubblica**
- Monitorare le dinamiche del **patrimonio abitativo privato, oltre che pubblico e sociale**
- Assumere **Affordability / Abbordabilità** come termine guida
- **Analizzare e agire sui contesti: non solo politiche abitative:** integrazione delle politiche abitative e azione multilivello
- **Mobilità e trasporti** sono fortemente complementari e rilevanti (sia per lavoro che casa)
- Il rapporto tra **condizioni di lavoro e costi abitativi** (welfare aziendale/benefit, qualità e stabilità delle condizioni lavorative) richiede iniziative ad hoc
- **Offerta in locazione fuori mercato e regolazione del mercato** (pubblica, sociale, privata: a partire dallo sfitto privato e pubblico e dal riuso del costruito dismesso)



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI



**“Striving for equality in and beyond  
housing in temporary cities”**

Contatti

*XXXVII Conferenza annuale della più grande società  
scientifica che riunisce i ricercatori di Housing Studies*  
Milano 28 giugno – 2 luglio 2027  
UniBicocca + Politecnico di Milano



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI

# Grazie per l'attenzione!

Contatti

**[massimo.bricocoli@polimi.it](mailto:massimo.bricocoli@polimi.it)**

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

[www.rehousin.eu](http://www.rehousin.eu)

[www.polimi.it](http://www.polimi.it)