ASSOLOMBARDA

Patrigest
Advisory. Research. Valuation.
Gabetti Group

Osservatorio sull'abitare per la competitività delle imprese



Ricerca n° 6/2026

A cura
Assolombarda in collaborazione con Patrigest

La presente ricerca è stata realizzata da Carlo Capra per Assolombarda e Giulia Sanna per Patrigest, con il contributo di Alberto Paterniani – Sigma Consulting che ha curato la realizzazione dell'indagine campionaria e la supervisione di Emanuela Curtoni, Valeria Negri (Assolombarda) e Luca Dondi dall'Orologio (Patrigest).

Report pubblicato a settembre 2026.

© 2026 Assolombarda. Tutti i diritti riservati | All rights reserved. **www.assolombarda.it/copyright**

La citazione dei contenuti del presente documento è consentita previa corretta indicazione della fonte originale.

Indice dei contenuti

1. Executive summary 5

2. Contesto e dinamiche del mercato immobiliare 9

2.1. Profilo socio-demografico e territoriale 9

2.2. Stock immobiliare e transazioni 15

2.3. Nuovi contratti di locazione 24

2.4. Prezzi e canoni 30

2.5. Offerta e domanda 38

2.6. Sostenibilità economica dell'abitare 43

3. Casa, mobilità e lavoro: evidenze dall'indagine campionaria 47

3.1. Vantaggi e limiti del Comune di residenza 48

3.2. Spesa per la casa e vulnerabilità abitativa 50

3.3. Dinamismo abitativo 52

3.4. Mobilità territoriale per lavoro e studio 55

3.5. Aziende e supporto abitativo 60

4. Appendice metodologica 66



1. Executive summary

La casa rappresenta un fattore sempre più rilevante nel definire le opportunità di studio e di crescita professionale delle persone e la capacità dei territori di essere attrattivi e competitivi. Da questo presupposto prende avvio questa ricerca realizzata da Assolombarda e Patrigest, che combina dati sul contesto territoriale e sul mercato immobiliare con un'indagine realizzata su studenti e giovani residenti nella Città metropolitana di Milano e nelle Province di Monza e della Brianza, di Lodi e di Pavia. La stretta relazione tra costi abitativi, mobilità per motivi di studio e lavoro e attrattività del territorio è evidente: ben il 47% degli intervistati ha dichiarato che la questione abitativa ha influenzato le proprie scelte di studio o di lavoro.

Non esiste un solo mercato residenziale: la domanda abitativa si differenzia per territorio e momenti della vita

La domanda abitativa nel quadrilatero Assolombarda è sempre meno uniforme e sempre più segmentata. Giovani lavoratori, studenti e nuclei familiari esprimono esigenze diverse che si distribuiscono sul territorio in funzione, tra gli altri, della vicinanza ai poli occupazionali e universitari, dell'accessibilità economica e delle diverse fasi della vita. Di conseguenza, i Comuni di Milano e di Pavia concentrano una domanda di locazione superiore alla media e più focalizzata su alloggi di piccole dimensioni. Viceversa, il resto della Città metropolitana di Milano e le Province di Monza e della Brianza, di Lodi e il resto della Provincia di Pavia attraggono una domanda orientata alla proprietà e a metrature più ampie. La ricerca conferma, inoltre, che l'affitto riguarda soprattutto gli under 35 (19% del campione complessivo, ma il 24% nel Comune di Milano), mentre la proprietà inizia a prevalere nella fascia 36-45 anni, spesso ancora sostenuta da un mutuo in corso.

La pandemia ha accelerato una redistribuzione della domanda abitativa.

La richiesta si allarga territorialmente, senza tuttavia indebolire il ruolo attrattivo del capoluogo lombardo. Negli ultimi dieci anni le compravendite sono cresciute del 14,8% nel Comune di Milano, mostrando una progressione sostenuta ma inferiore al +46,5% rilevato nel resto della Città metropolitana di Milano e in Provincia di Monza e Brianza, al +75,1% in Provincia di Lodi e al +80,9% in Provincia di Pavia. Ovunque, il resto dei territori provinciali registrano una performance migliore rispetto ai capoluoghi.

Parallelamente, cambia la consistenza e la struttura dei contratti di locazione: a Milano c'è stato un aumento del 20% rispetto al 2018 dei contratti stipulati, con quelli ordinari di lungo periodo scesi sotto la metà del totale, a favore di formule temporanee (37%) e a canone concordato (18%). Un percorso simile si osserva a Monza, dove gli ordinari sono passati dal 79% del 2018 al 48% del 2025. Inoltre, visto che Milano continua a concentrare opportunità di lavoro, università e servizi, la domanda si sposta maggiormente verso territori più accessibili e connessi alla città.

La locazione è vista come un passaggio intermedio, ma la proprietà dell'abitazione rimane l'obiettivo per una stabilizzazione anche economica

La relazione con la casa segue sempre più chiaramente il ciclo di vita. L'affitto risulta essere una soluzione utilizzata prevalentemente nelle fasi iniziali della carriera lavorativa (27- 35 anni) e nei percorsi accademici. Non a caso è a Pavia, città universitaria, che si registra la quota di affitto più elevata tra i comuni capoluogo (27%), seguita da Milano (25%). Tuttavia, la locazione risulta essere uno strumento esposto a maggiori fragilità economiche: tra coloro che sono in affitto, 2 persone su 3 hanno avuto difficoltà a sostenere le spese per la casa almeno una volta nell'ultimo anno. Infatti, l'acquisto accompagna la stabilizzazione professionale e familiare, con il 72% di chi prevede di cambiare casa che punta alla proprietà. Le motivazioni alla base sono: migliorare la qualità della vita (48%), ridurre il costo complessivo della vita (27%) o gli specifici costi abitativi (24%), ma anche uscire dalla famiglia d'origine (15%, soprattutto tra i più giovani). Questo conferma che il cambio casa è per lo più un percorso di prossimità, con circa il 70% di chi pensa di trasferirsi che resta nello stesso comune o nella stessa provincia. La casa emerge, pertanto, come una componente strutturale dei percorsi di autonomia e costruzione del progetto di vita, più che una scelta isolata dal contesto territoriale.

Casa e mobilità formano un unico ecosistema di accesso alle opportunità lavorative e di studio

L'accessibilità economica della situazione abitativa non dipende solo dal costo dell'alloggio, ma anche dalla possibilità di raggiungere il luogo di lavoro e studio. Oltre la metà degli intervistati (54%) si sposta quotidianamente fuori dal proprio comune di residenza, il 37% percepisce gli spostamenti come un peso significativo sulla qualità della vita e il 39% dichiara di aver rinunciato ad almeno un'opportunità lavorativa o formativa

a causa della distanza o della difficoltà degli spostamenti (incidenza che sale al 52% tra chi ha anche difficoltà a sostenere le spese per la casa). I dati sul pendolarismo ferroviario confermano questa lettura: i flussi del mattino convergono sul Comune di Milano e su pochi nodi della prima cintura metropolitana, mentre la maggior parte delle altre stazioni mostra prevalenza di partenze, con funzione prevalentemente residenziale. Coerentemente, la survey mostra che l'automobile resta il mezzo prevalente (61% del campione complessivo dichiara di utilizzarla abitualmente per raggiungere il proprio luogo di lavoro), con una percentuale più alta per chi risiede fuori Milano, mentre scende per chi risiede a Milano e si combina più spesso con altri mezzi di trasporto. Casa e trasporti rappresentano quindi due aspetti della stessa sfida, in cui la distanza dai poli occupazionali si traduce in un costo economico e di tempo che condiziona le scelte delle persone.

La casa è un elemento che può impattare sui percorsi professionali, c'è interesse per soluzioni di supporto

La tensione abitativa dei territori risulta essere strettamente connessa all'attrattività lavorativa e alla disponibilità di infrastrutture di trasporto: l'incremento della distanza da Milano resta una leva per migliorare l'accessibilità economica dell'abitare, ma comporta effetti negativi sulla qualità della vita per chi deve compiere frequenti spostamenti. Le spese per la casa rappresentano un elemento che pesa sui redditi e sulle scelte di vita, in particolare per le persone nelle fasi iniziali della carriera lavorativa. Se spese abitative assorbono mediamente il 38% del reddito mensile e il 42% degli intervistati dichiara di aver avuto difficoltà a sostenerle nell'ultimo anno, la questione è più critica per le persone più giovani, per chi è in locazione e per i residenti a Milano.

In questo quadro, le imprese possono giocare un ruolo per mitigare queste criticità: il 41% degli intervistati si è dichiarato interessato a una soluzione abitativa temporanea promossa dal datore di lavoro (la quota sale al 56% tra i residenti a Milano), con una netta preferenza per formule che preservino autonomia e privacy e per strumenti che non vincolino il rapporto tra impresa e lavoratore, preferiti a un coinvolgimento diretto dell'azienda nella ricerca dell'alloggio.


2

2. Contesto e dinamiche del mercato immobiliare

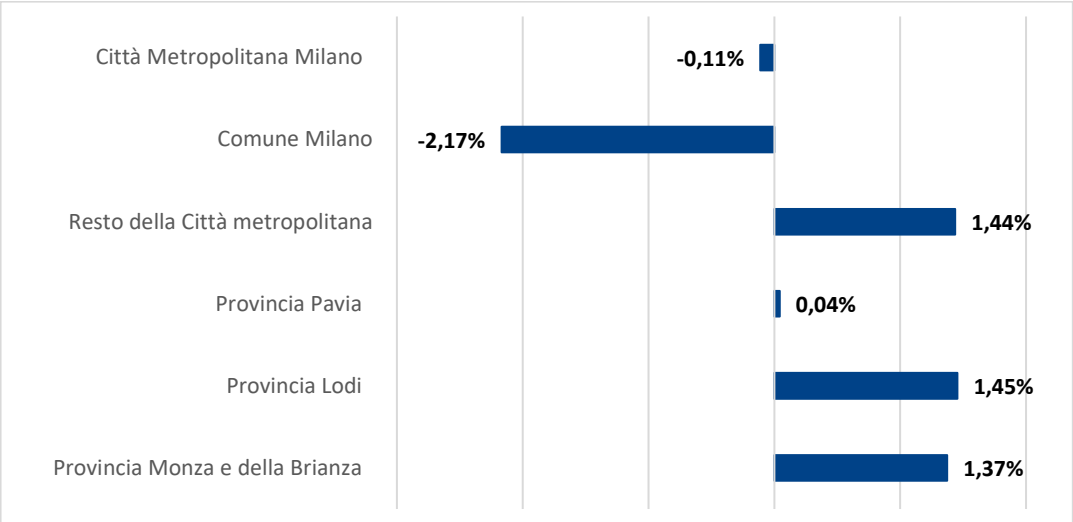
2.1. Profilo socio-demografico e territoriale

Il profilo dei territori della Città metropolitana di Milano, e delle Province di Monza e Brianza, Lodi e Pavia viene letto attraverso popolazione, distribuzione delle attività economiche, presenza universitaria e accessibilità ferroviaria. Ne emerge un territorio in cui Milano resta il principale polo di attrazione per lavoro, studio e servizi, mentre le aree esterne al capoluogo presentano una vocazione prevalentemente residenziale.

La popolazione è stabile ma cambia la distribuzione e la composizione dei residenti

La popolazione delle quattro province quadrilatero Assolombarda complessivamente è di quasi 4,9 milioni di residenti, per il 28% concentrata nel Comune di Milano. Il resto della Città metropolitana di Milano pesa per il 38%, la Provincia di Monza e Brianza il 18%, la Provincia di Pavia l'11%, mentre quella di Lodi per il 5%. La popolazione totale delle quattro province mostra una crescita complessivamente contenuta rispetto al periodo pre-Covid (nel 2025 +0,24% rispetto al 2019), sebbene con performance differenti per territorio. La Città metropolitana di Milano resta sostanzialmente stabile (-0,11%) come la Provincia di Pavia (+0,04%), mentre le Province di Lodi e di Monza e Brianza mostrano una dinamica positiva (+1,45% e +1,37% rispettivamente). Tutti i territori hanno attraversato una flessione nel biennio 2020-2021, poi riassorbita negli anni successivi anche grazie al rientro di lavoratori e studenti. All'interno della Città metropolitana di Milano emerge inoltre una polarizzazione territoriale: negli ultimi sei anni il Comune capoluogo ha perso residenti (-2,17%), mentre il resto dell'area metropolitana ha registrato una leggera crescita (+1,44%).

→ **Variazione (%) della popolazione per territorio (2019-2025)**



Fonte: elaborazione Assolombarda su dati Istat

La componente straniera rappresenta il principale fattore di tenuta demografica. Nella Città metropolitana di Milano la sua incidenza sul totale della popolazione è passata dal 14% del 2019 al 15% nel 2025, con un aumento di quasi 50 mila persone; nello stesso periodo in Provincia di Monza e Brianza l'incidenza ha raggiunto il 9,4%. Anche le Province Pavia e Lodi registrano un rafforzamento della presenza straniera, che rappresenta circa il 13% della popolazione. Senza questa componente, tutte le Province mostrerebbero un calo netto della popolazione residente: nella sola Città metropolitana di Milano la popolazione italiana si è ridotta del 9%, compensata dalla crescita della componente straniera.

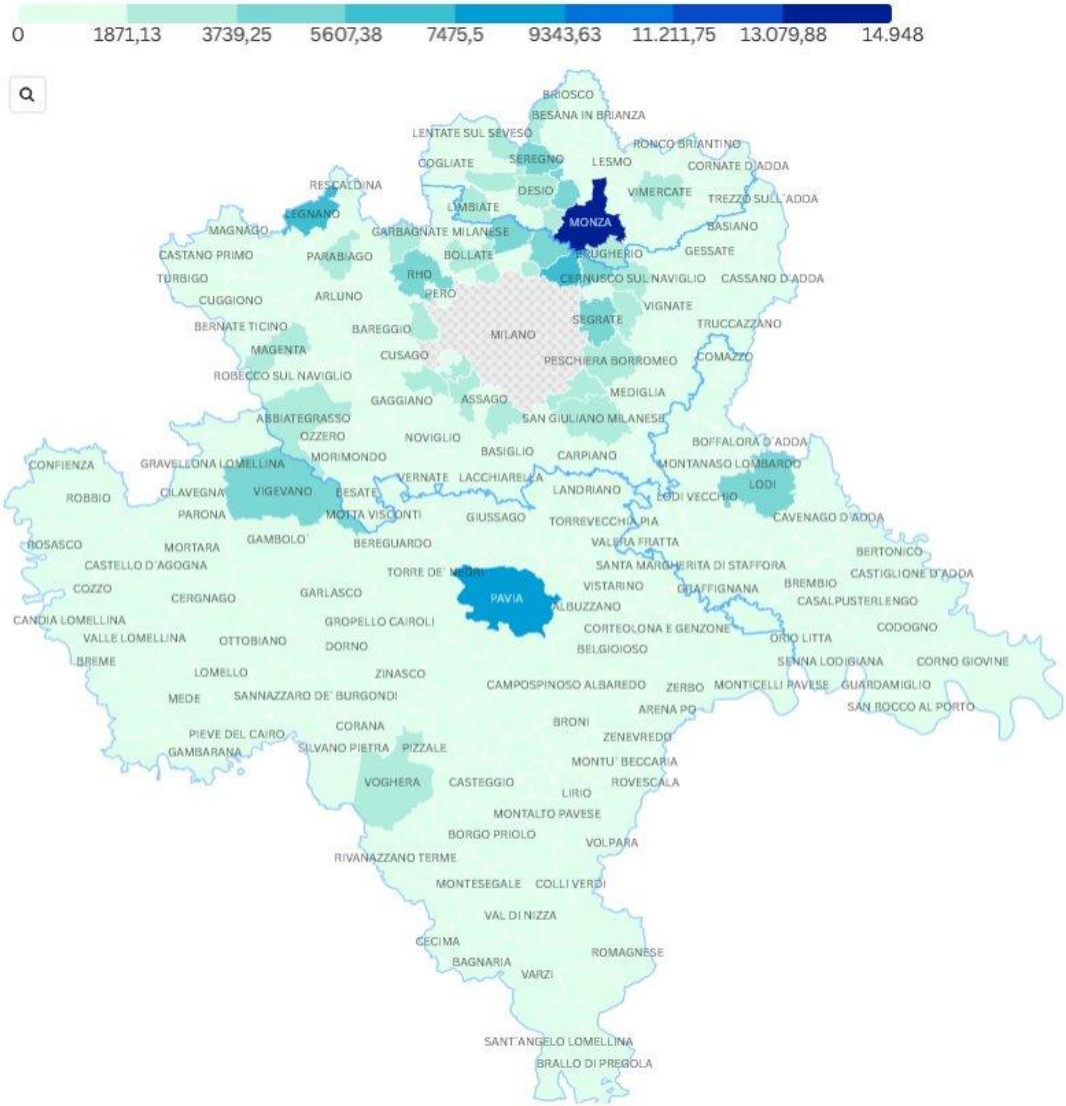
La struttura per età evidenzia un andamento simile in tutte le province tra il 2018 e il 2025, segnato da un progressivo invecchiamento della popolazione. Sono diminuiti i minori e la popolazione nella fascia 31-45 anni, mentre sono cresciuti i giovani adulti tra i 18 e i 30 anni e gli anziani.

Nel complesso, i territori mantengono una buona capacità di attrarre giovani adulti nella fase di ingresso nel mercato del lavoro, ma faticano maggiormente a trattenere o attrarre popolazione nelle fasi successive della vita, più legate alla stabilizzazione familiare e abitativa. L'aumento della popolazione anziana è Comune a tutti i territori, pur risultando meno marcato nella Città metropolitana di Milano rispetto alle altre province.

Fuori da Milano ci sono forti polarità imprenditoriali

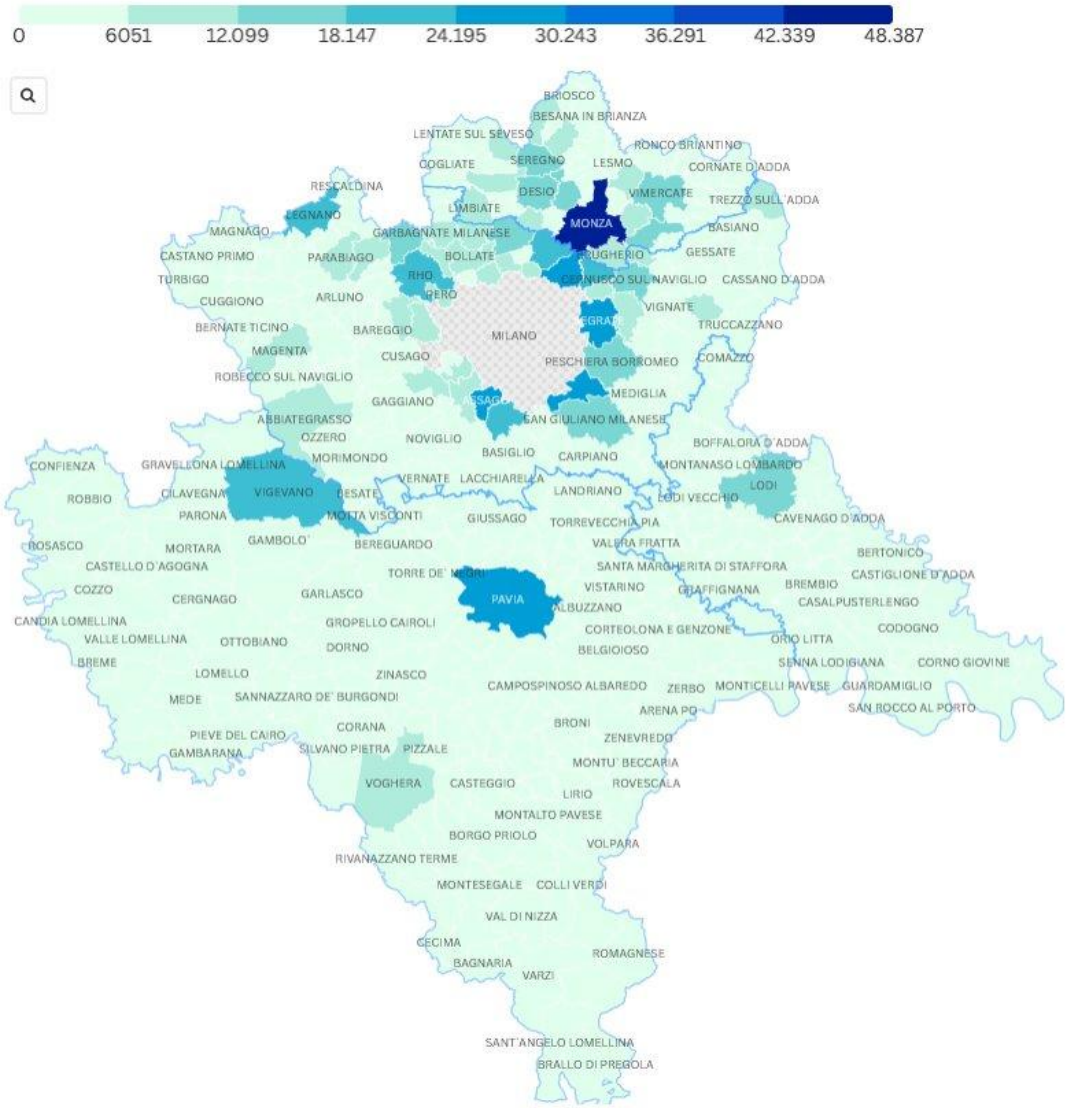
Nella lettura territoriale della dimensione imprenditoriale e lavorativa, emerge che nelle quattro Province di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, i principali poli di attività economica per numero di unità locali, al netto del Comune di Milano, sono i Comuni di Monza e Pavia, i Comuni della prima cintura nord del capoluogo, Lodi, Legnano e Vigevano. Considerando anche il numero di addetti, assumono un ruolo rilevante diversi Comuni della prima cintura est e sud di Milano, caratterizzati dalla presenza di grandi imprese, nonché numerosi Comuni della Brianza centrale, che si distinguono per una significativa concentrazione occupazionale.

→ Numero delle unità locali per Comune, esclusa Milano (2023)



Fonte: elaborazione Assolombarda su dati Istat

→ **Numero addetti delle unità locali delle imprese attive per Comune, esclusa Milano (2023)**



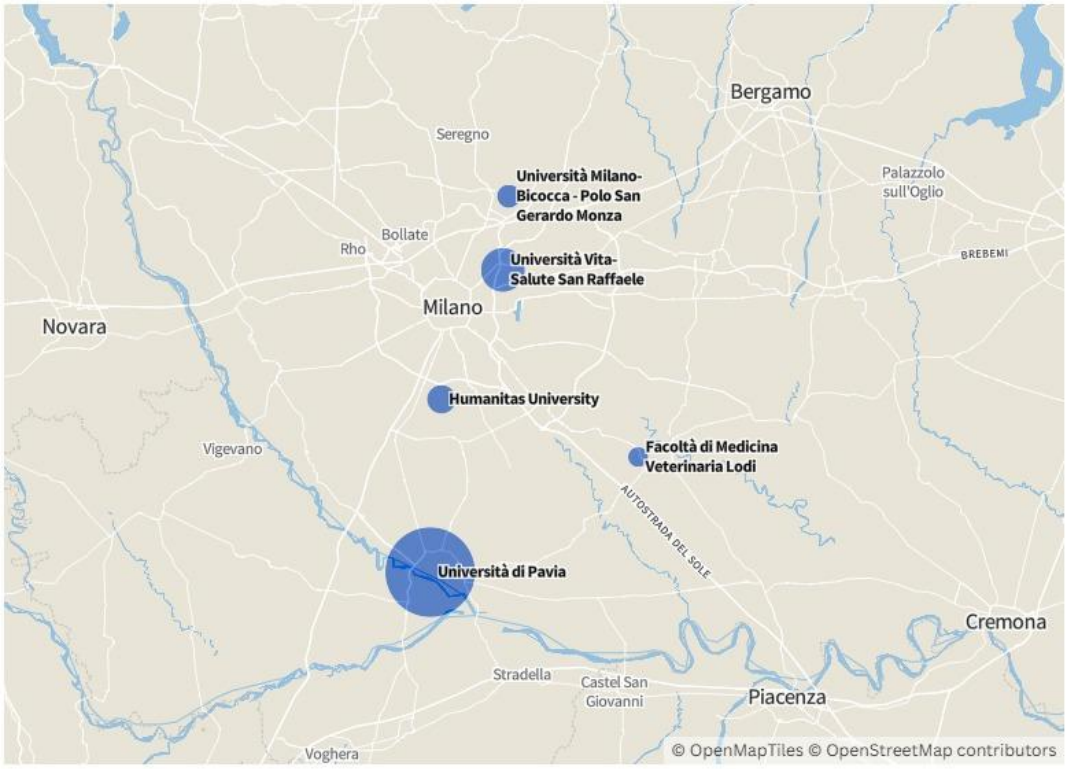
Fonte: elaborazione Assolombarda su dati Istat

Gli studenti universitari alimentano la domanda di abitazioni

Un'altra componente della domanda di abitazione è rappresentata dagli studenti universitari. Il Comune di Milano resta il polo dominante, con oltre 235 mila iscritti alle università locali, pari a oltre il 74% degli iscritti in Lombardia, mentre il Comune di Pavia, con oltre 30 mila studenti vale circa il 9,5% degli iscritti a livello regionale. Oltre ai diversi poli universitari presenti nel Comune di Milano con le diverse sedi degli atenei milanesi, sono presenti anche sedi esterne al capoluogo, che generano una domanda di abitazione localizzata, in particolare Humanitas University a Rozzano, l'Università San Raffaele a cavallo con il Comune di Segrate, e i poli distaccati dell'Università degli Studi di Milano (Lodi, Medicina Veterinaria) e Università degli Studi di Milano-Bicocca (Monza, Medicina).

Nel medio termine, tra i poli esterni al Comune di Milano, diventerà rilevante il nuovo polo dell'Università Statale a MIND, dove si prevede la presenza giornaliera di oltre 20.000 persone tra studenti e staff a partire dall'anno accademico 2027-28.

→ Sedi universitarie esterne al Comune di Milano



Fonte: elaborazione Assolombarda su dati MUR

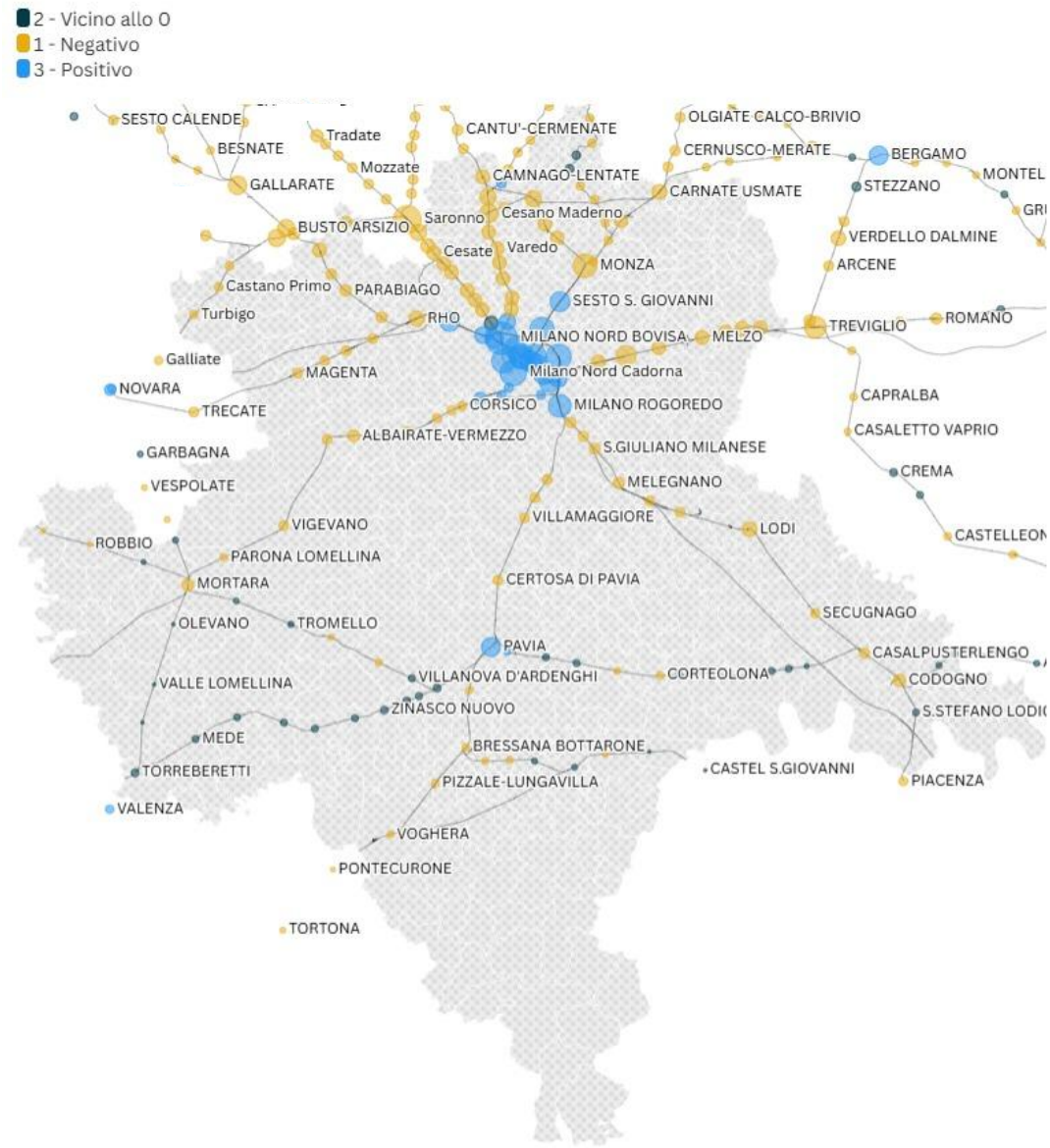
La mobilità ferroviaria è polarizzata sul Comune di Milano

I flussi ferroviari del mattino confermano il ruolo del Comune di Milano come principale polo di attrazione degli spostamenti. Infatti, le stazioni del capoluogo e alcuni nodi della prima cintura, come Rho e Sesto San Giovanni, registrano una prevalenza di passeggeri in arrivo rispetto a quelli in partenza nella fascia 07:00-09:00. Nella maggior parte delle altre stazioni del territorio prevalgono invece le salite, segnalando una funzione di origine degli spostamenti e prevalentemente residenziale dei Comuni che le ospitano. Pavia rappresenta un caso specifico: accanto ai flussi pendolari verso Milano, emerge infatti una quota significativa di ingressi legata alla presenza universitaria. La mappa successiva sintetizza questa dinamica attraverso un indicatore che misura la differenza tra passeggeri scesi e saliti nella fascia oraria considerata: in azzurro sono rappresentate le stazioni con prevalenza di discesa dei passeggeri (destinazione), in giallo quelle a prevalente funzione di origine; la dimensione dei punti indica il numero di corse ferroviarie disponibili nello stesso intervallo temporale.

La prevalenza di flussi in partenza anche da stazioni situate in Comuni con una significativa presenza di imprese (ad esempio Monza, Legnano, San Donato) suggerisce che la domanda di mobilità legata al lavoro non si esaurisce nel trasporto ferroviario. In

questi contesti, gli spostamenti quotidiani appaiono probabilmente più articolati, con un maggiore ricorso all'auto privata, al trasporto pubblico su gomma o a soluzioni di mobilità dolce. Il dato può quindi riflettere sia una diversa composizione modale degli spostamenti dei lavoratori, sia la presenza di mercati del lavoro più locali, meno dipendenti dai grandi poli di attrazione.

→ Saldo dei flussi dei passeggeri nelle stazioni ferroviarie e numero di corse disponibili (2023)



Fonte: elaborazione Assolombarda su dati Regione Lombardia

2.2. Stock immobiliare e transazioni

La lettura integrata di compravendite, stock residenziale, mutui, locazioni e offerta short rent evidenzia un mercato abitativo differenziato tra capoluoghi e aree esterne. Dopo la fase di rallentamento legata al Covid, la ripresa delle compravendite è stata più marcata nei territori provinciali e nel resto della Città metropolitana di Milano rispetto ai capoluoghi, dove i volumi di compravendita appaiono nel complesso più stabili. Ne emerge un possibile spostamento di parte della domanda residenziale dal Comune di Milano e dai capoluoghi verso aree esterne, in linea con i trend demografici analizzati nella sezione precedente.

Questa dinamica si riflette anche nella tipologia degli immobili compravenduti: nei capoluoghi, e in particolare a Milano e Pavia, prevalgono i tagli medio-piccoli, più coerenti con una domanda urbana fatta di nuclei ridotti, giovani adulti, studenti e lavoratori in mobilità. Nel resto dei territori provinciali, invece, il mercato intercetta più spesso abitazioni di metratura maggiore, segnalando una domanda orientata a soluzioni più ampie e accessibili, spesso legate a percorsi di stabilizzazione familiare. Lo stock residenziale, nel complesso, mostra variazioni contenute: cresce soprattutto nel Comune di Milano e nel resto della Città metropolitana, mentre negli altri territori resta sostanzialmente stabile o registra incrementi limitati.

Sul fronte della locazione, strumento particolarmente rilevante nei capoluoghi, il cambiamento riguarda non solo i volumi ma soprattutto la composizione dei contratti. Nel Comune di Milano crescono le formule transitorie (con durata da 1 a 18 mesi) e a canone concordato, mentre si riduce il peso dei contratti ordinari di lungo periodo (con durata di 4 + 4 anni); il Comune di Monza mostra una trasformazione simile, pur in un quadro più stabile; il Comune di Pavia si caratterizza per il rilevante peso della domanda universitaria, che orienta il mercato verso contratti agevolati e temporanei; il Comune di Lodi, con un mercato più piccolo, conserva invece una struttura più tradizionale, ancora centrata sui contratti ordinari di lungo periodo. In questo quadro, le abitazioni disponibili per lo *short rent* rappresenta un elemento ulteriore di pressione sul mercato del Comune di Milano, dove risulta concentrata in specifiche aree cittadine e professionalizzata, mentre negli altri capoluoghi, pur mostrando segnali di crescita, resta marginale rispetto allo stock residenziale (0,2-0,5% dello stock totale residenziale nei Comuni di Monza, Pavia e Lodi rispetto al 2,2% riferito al Comune di Milano).

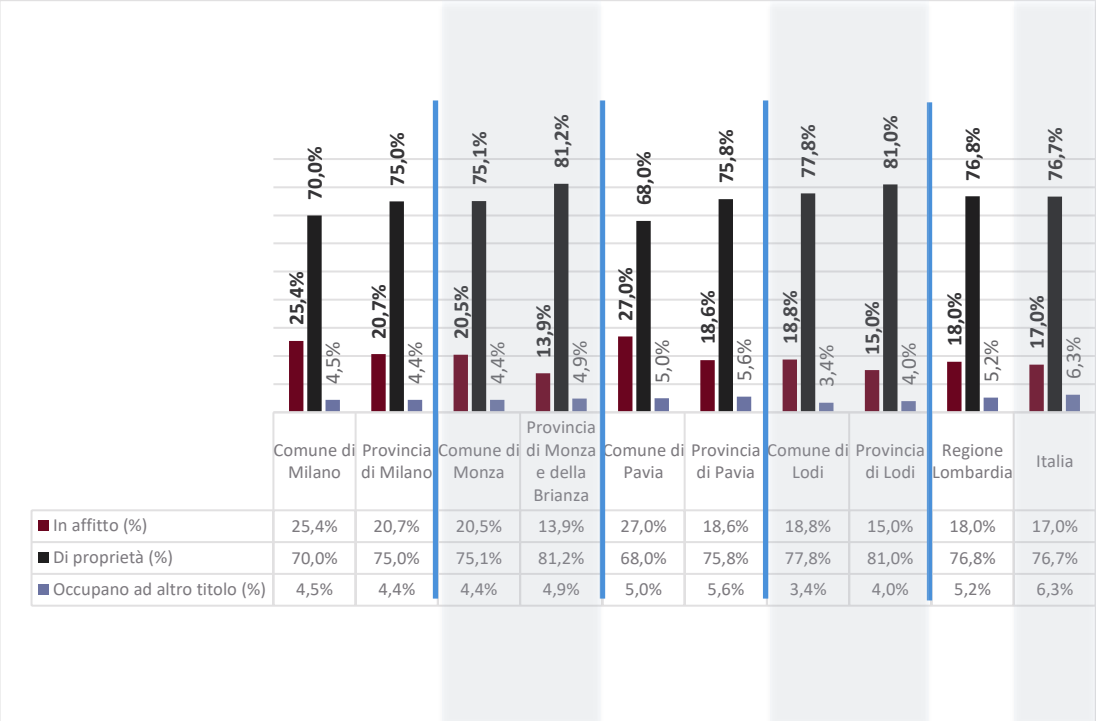
La proprietà dell'abitazione prevale sull'affitto, ma con differenze territoriali

L'analisi dei titoli di godimento delle abitazioni, ovvero la condizione giuridica con cui una famiglia occupa la propria abitazione di residenza, conferma la centralità della proprietà come forma di godimento prevalente in tutte le aree considerate, sebbene con intensità differenti che riflettono le diverse dinamiche dei mercati locali. Il Comune di Milano si distingue, per la seconda quota più contenuta di abitazioni occupate in proprietà tra i Comuni analizzati (70,0%) e, corrispondentemente, per la seconda maggiore incidenza

dell'affitto (25,4%), un dato che testimonia la vivacità del mercato locativo cittadino, alimentato dalla forte mobilità abitativa, dalla presenza universitaria e dall'attrattività occupazionale del capoluogo. Il Comune di Pavia presenta un profilo analogo, con la quota di locazione più elevata in assoluto (27,0%), coerente con la sua caratterizzazione di città universitaria.

Diversamente, la Provincia di Monza e della Brianza si conferma l'area a maggiore vocazione proprietaria (81,2% di abitazioni occupate dal proprietario e solo il 13,9% in affitto), un pattern tipico dei contesti a minore turnover abitativo. Anche il Comune di Lodi (77,8%) e la Provincia di Lodi (81,0%) si posizionano su valori di proprietà superiori alla media regionale (76,8%) e nazionale (76,7%).

→ Titolo di godimento dell'abitazione di residenza da parte delle famiglie



	Comune di Milano	Provincia di Milano	Comune di Monza	Provincia di Monza e della Brianza	Comune di Pavia	Provincia di Pavia	Comune di Lodi	Provincia di Lodi	Regione Lombardia	Italia
In affitto (%)	25,4%	20,7%	20,5%	13,9%	27,0%	18,6%	18,8%	15,0%	18,0%	17,0%
Di proprietà (%)	70,0%	75,0%	75,1%	81,2%	68,0%	75,8%	77,8%	81,0%	76,8%	76,7%
Occupano ad altro titolo (%)	4,5%	4,4%	4,4%	4,9%	5,0%	5,6%	3,4%	4,0%	5,2%	6,3%

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Urbistat

I dati trovano riscontro all'interno del campione intervistato nell'ambito, dell'indagine campionaria realizzata per indagare i fabbisogni abitativi in relazione a lavoro e mobilità sul territorio. Sebbene il campione sia limitato alla popolazione da 18 a 45 anni, i dati mostrano che il 77% delle abitazioni è occupato a titolo di proprietà: nel 41% dei casi è ancora in corso un mutuo ipotecario, mentre il 36% delle famiglie è proprietario senza mutuo. L'abitazione in locazione rappresenta invece il titolo di godimento per il 19% del campione.

La condizione abitativa appare associata sia al genere, sia alla fase del ciclo di vita. La proprietà risulta più diffusa tra gli uomini e tra gli intervistati di età compresa tra 36 e 45 anni, mentre il ricorso alla locazione è più frequente tra le donne e tra gli under 35.

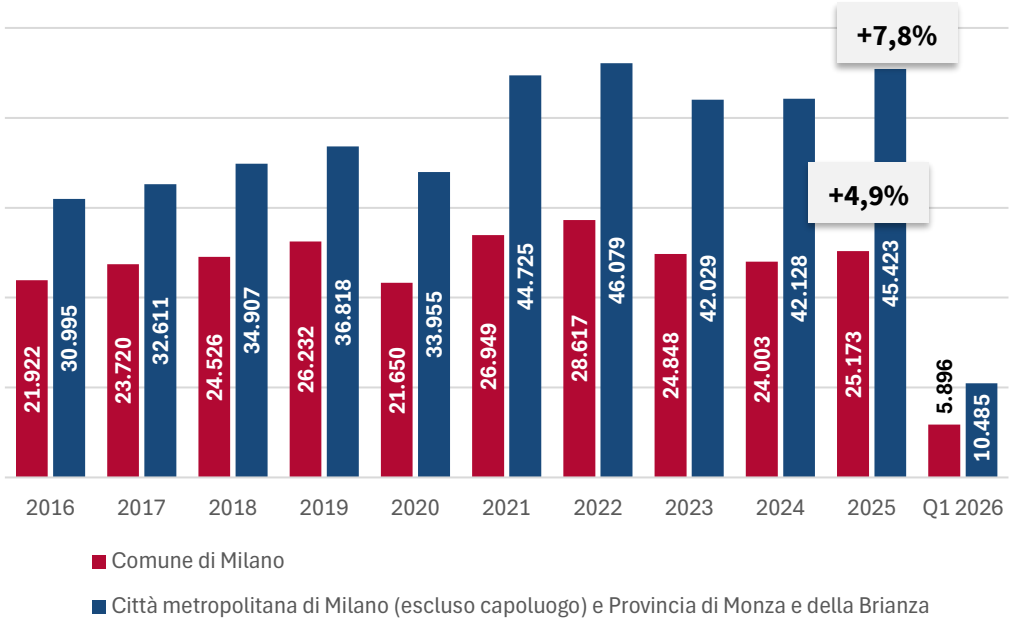
Anche la condizione professionale incide sulle modalità di accesso alla casa. Il mutuo ipotecario presenta un'incidenza significativamente maggiore tra i lavoratori dipendenti rispetto agli autonomi (46% contro 32%). Al contrario, studenti e inoccupati, spesso ancora inseriti nel nucleo familiare di origine, dichiarano più frequentemente di vivere in un'abitazione di proprietà senza mutuo.

Inoltre, il confronto tra il dato sulle abitazioni occupate da residenti e quello sulle unità vuote o occupate da non residenti offre una lettura aggiuntiva della tensione abitativa dei territori. Il Comune di Milano, la Provincia di Monza e della Brianza e il Comune di Monza registrano le quote più basse di abitazioni non occupate da residenti (rispettivamente 10,7%, 12,0% e 9,7%), a conferma di mercati abitativi comparativamente più "tesi", mentre la Provincia di Pavia (21,2%) e soprattutto il dato Italia (26,8%) evidenziano una maggiore presenza di stock non stabilmente abitato, riconducibile sia a fenomeni di sottoutilizzo del patrimonio sia a una maggiore diffusione di seconde case o immobili destinati a finalità diverse dalla residenza principale.

Le compravendite sono mediamente cresciute maggiormente fuori dai capoluoghi

Il trend delle compravendite evidenzia una divaricazione tra il Comune di Milano e il resto della Città metropolitana e la Provincia di Monza e Brianza. Nel capoluogo lombardo le compravendite appaiono più stabili, con volumi sui livelli pre-Covid e una domanda concentrata sui tagli medio-piccoli (nel 2025 +4,9% rispetto al 2024 e +14,8% in 10 anni). Nel resto della Città metropolitana e in Provincia di Monza e Brianza la crescita è più marcata (+7,8% rispetto al 2024 e pari al +46,5% in 10 anni, con una netta crescita post pandemica nel 2021): il mercato intercetta una quota crescente di domanda, anche per abitazioni di dimensioni maggiori e con più spazi all'aperto, segnalando uno spostamento dell'interesse verso aree esterne ma ancora connesse ai poli urbani.

→ **Andamento delle compravendite residenziali nel Comune di Milano e nel resto della Città metropolitana e Provincia di Monza e Brianza (2016 - 1° trimestre 2026) e var% 2025/2024**

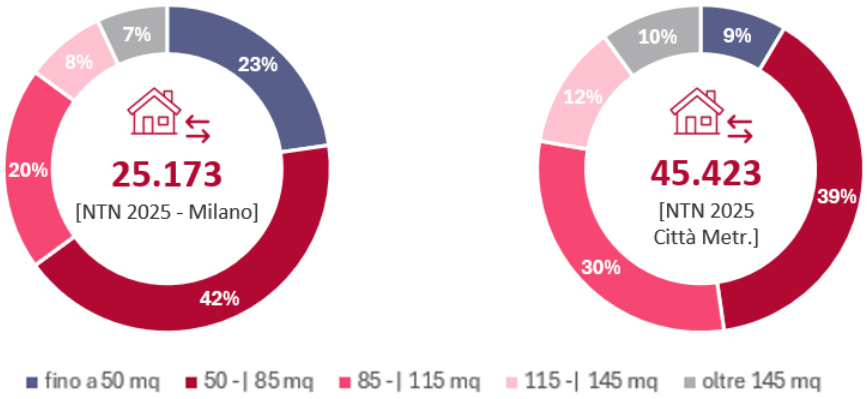


*inclusi i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nel Comune di Milano quasi due transazioni su tre riguardano tagli fino a 85 mq; nel resto della Città Metropolitana e nella Provincia di Monza e Brianza prevalgono invece le compravendite di immobili di metrature maggiori. Lo stock è cresciuto in entrambe le aree, più a Milano (+3% dal 2019 al 2025) che nel resto del territorio (+2%).

→ Compravendite residenziali per classe dimensionale nel Comune di Milano e nel resto della Città Metropolitana e Provincia di Monza e Brianza (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Variazione dello stock residenziale nel Comune di Milano e nel resto della Città metropolitana di Milano e Provincia di Monza e Brianza (2024)

Stock di Milano [in unità, 2024]	**Stock** Città Metropolitana di Milano** [in unità, 2024]
833,2 mila	1,4 mln
▲ +3% sul 2019	▲ +2% sul 2019

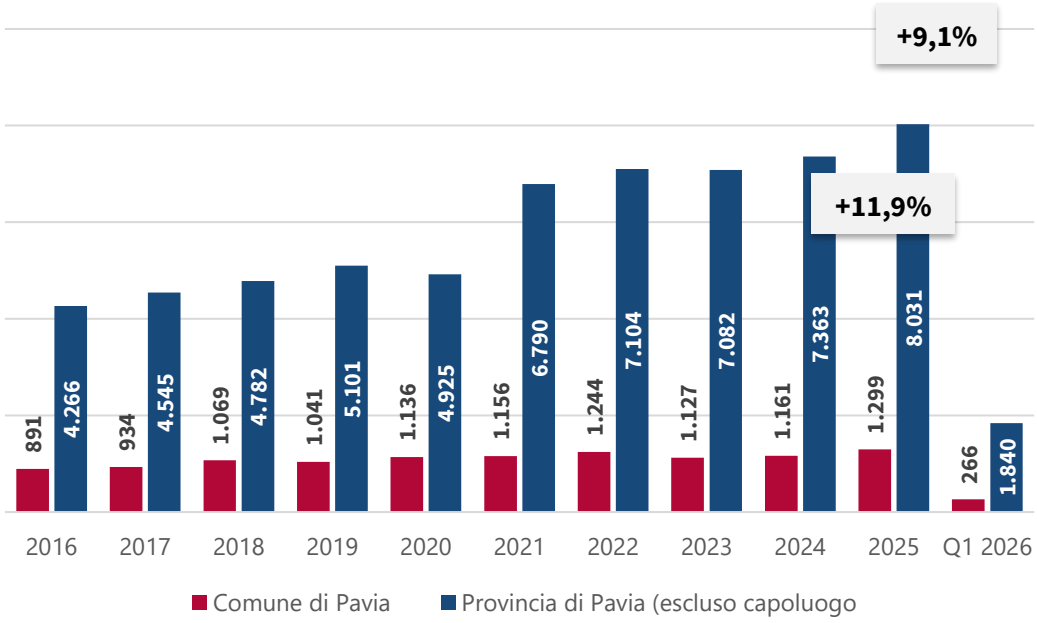
**escluso Comune di Milano, inclusa Provincia di Monza e Brianza

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il Comune di Milano concentra circa il 38% dello stock residenziale complessivo della Città Metropolitana e della Provincia di Monza e Brianza. Rispetto al 2019 lo stock residenziale è cresciuto di circa 50 mila unità, di cui quasi la metà nel Comune di Milano.

In Provincia di Pavia le compravendite nel 2025 hanno registrato una crescita significativa rispetto al 2024 sia nel Comune capoluogo che nella restante Provincia (+11,9% e +9,1% rispettivamente). Invece, negli ultimi 10 anni la crescita nel resto della Provincia è stata particolarmente marcata e superiore a quella del Comune di Pavia (+88,3% rispetto al 2016 a fronte di un +45,8% a livello di Comune), guidata dal mutamento post Covid delle necessità abitative. Nel solo 2021, infatti, le transazioni annue nel resto della Provincia hanno registrato un incremento del 38% rispetto al 2020, anno sostanzialmente stabile rispetto al 2019.

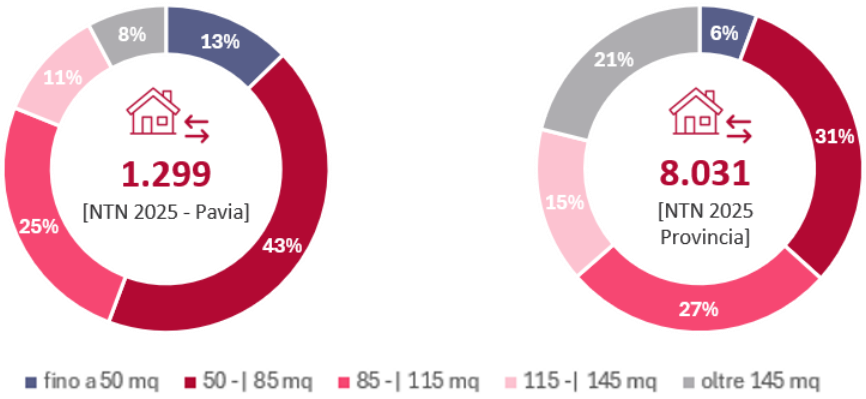
→ Andamento delle compravendite residenziali nel Comune di Pavia e nel resto della Provincia (2016 - 1° trimestre 2026) e var% 2025/2024



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nel Comune di Pavia oltre la metà delle compravendite riguarda immobili fino a 85 mq, quota che scende al 37% nel resto della Provincia, dov'è particolarmente rilevante anche la quota di immobili di grandi dimensioni. Lo stock resta sostanzialmente stabile, con una leggera crescita nel capoluogo.

→ Compravendite residenziali per classe dimensionale nel Comune di Pavia e nel resto della Provincia (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Variazione dello stock residenziale nel Comune di Pavia e nel resto della Provincia (2024)

Stock di Pavia [in unità, 2024]	**Stock** Provincia di Pavia** [in unità, 2024]
46,4 mila	279 mila
▲ +1% sul 2019	= Stabile sul 2019

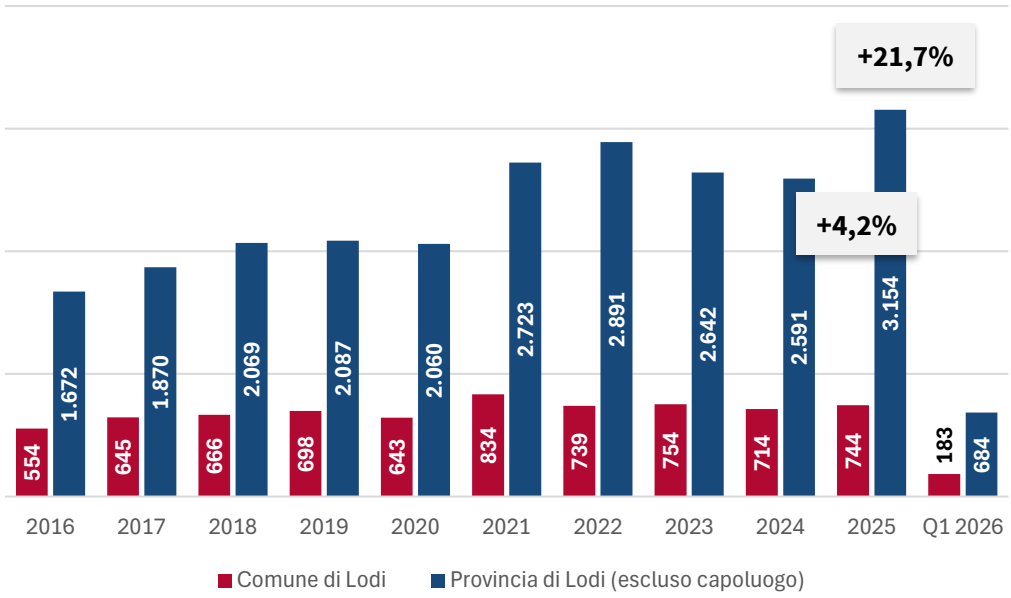
**escluso Comune di Pavia

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il capoluogo Pavese vale circa il 14% dello stock residenziale complessivo della Provincia di Pavia. Rispetto al 2019 lo stock residenziale è cresciuto leggermente nel Comune di Pavia, mentre è rimasto pressoché stabile nei restanti Comuni.

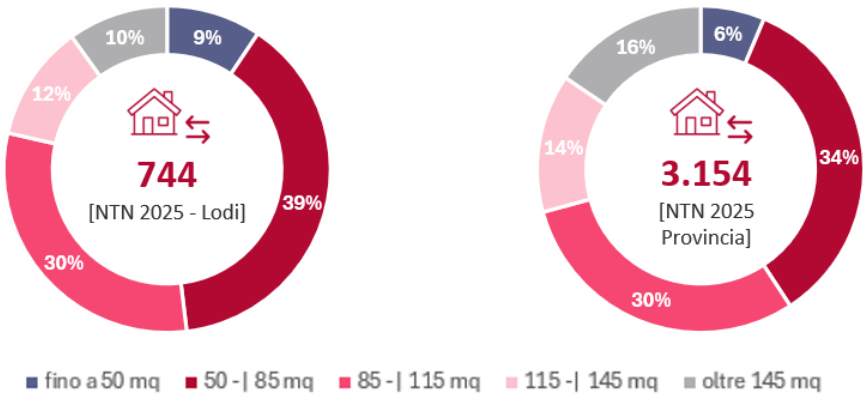
Il mercato lodigiano, più contenuto nei volumi rispetto alle altre province, mostra comunque una buona dinamicità negli ultimi anni — più marcata nel resto della Provincia (+21,7% nel 2025 rispetto al 2024 e +88,6% rispetto al 2016) che nel capoluogo, dove l'andamento resta più stazionario nel 2025 (+4,2% rispetto all'anno precedente), nonostante si sia registrata una crescita del +34,3% nell'ultimo decennio.

→ Andamento delle compravendite residenziali nel Comune di Lodi e nel resto della Provincia (2016 - 1° trimestre 2026) e var% 2025/2024



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Compravendite residenziali per classe dimensionale nel Comune di Lodi e nel resto della Provincia (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Sia nel Comune di Lodi che nel resto della Provincia prevalgono i tagli oltre gli 85 mq, confermando un mercato orientato a soluzioni abitative più ampie rispetto ai capoluoghi maggiori. Lo stock residenziale risulta complessivamente in crescita dell'1% tra il 2019 e

il 2024, con una dinamica contenuta ma coerente con l'evoluzione graduale del mercato locale.

→ Variazione dello stock residenziale nel Comune di Lodi e nel resto della Provincia (2024)

Stock di Lodi [in unità, 2024]	**Stock** Provincia di Lodi** [in unità, 2024]
25 mila	94,5 mila
▲ +1% sul 2019	▲ +1% sul 2019

**Escluso Comune di Lodi

Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il Comune di Lodi vale circa un quinto dello stock residenziale complessivo della Provincia. Rispetto al 2019 lo stock residenziale è cresciuto di circa l'1% sia nel Comune Capoluogo che nel resto della Provincia.

Circa la metà degli acquisti di abitazioni è sostenuta da mutui

Al primo trimestre 2026, la quota di acquisti di abitazioni sostenuti da mutuo hanno visto una ripresa rispetto ai minimi toccati tra fine 2023 e inizio 2024, periodo che aveva visto un forte incremento dei tassi d'interesse bancari. Tuttavia, la situazione presenta delle sfumature differenti tra i territori. Nel Comune di Milano la quota di acquisti sostenuti da mutuo è intorno al 52%, mentre nel resto della Città metropolitana e nella Provincia di Monza e Brianza è del 58%. In Provincia di Lodi, complessivamente, la quota è del 52%. Questi valori sono superiori alla media nazionale del 48%. Diversa la situazione in Provincia di Pavia, dove la quota di acquisti sostenuti da mutuo è storicamente più bassa e pari al 44% nei primi tre mesi 2026 sia per il capoluogo che per il resto della Provincia.

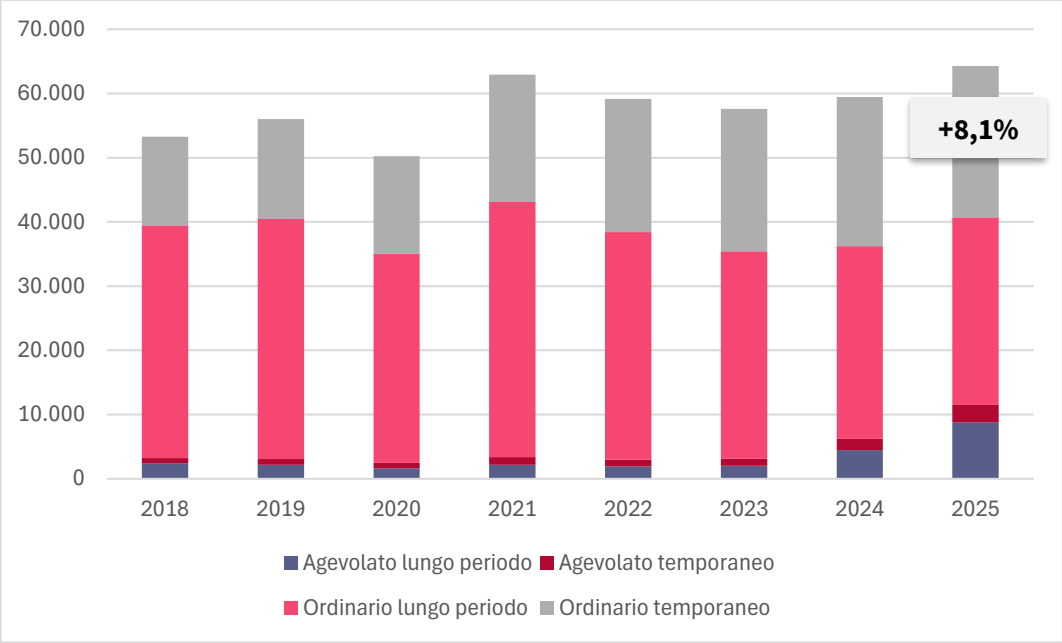
2.3. Nuovi contratti di locazione

Cambiano nel tempo le formule di locazione verso strumenti più flessibili

I mercati della locazione nei capoluoghi, più rilevanti per numerosità e intensità della domanda rispetto al resto delle province, rappresentano una cartina tornasole delle modalità di accesso alla casa e delle esigenze abitative delle persone. I grafici successivi mostrano infatti non solo l'evoluzione dei volumi dei contratti, ma soprattutto il cambiamento della loro composizione: alla locazione ordinaria di lungo periodo si affiancano, con peso crescente, formule temporanee e contratti agevolati, più coerenti con percorsi abitativi più flessibili, fasi di transizione professionale o formativa e condizioni finanziarie che rendono più difficile l'accesso all'abitazione di proprietà.

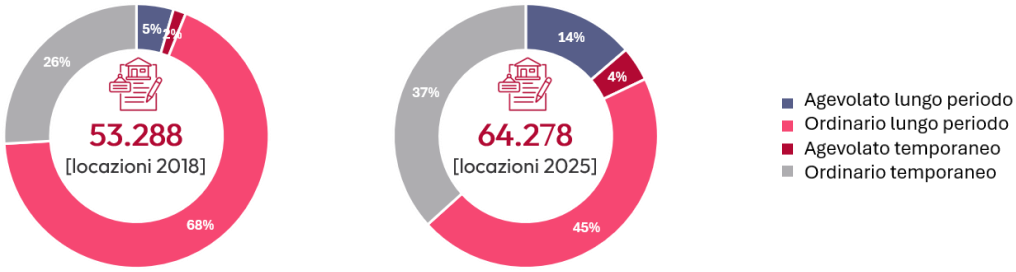
Nel Comune di Milano, negli ultimi anni non solo è cresciuto il numero di contratti di locazione (nel 2025 +8,1% rispetto al 2024 e +20,6% rispetto al 2018), ma è cambiata anche la loro composizione, a favore delle formule temporanee e agevolate. Nel 2025 i contratti ordinari di lungo periodo sono scesi per la prima volta sotto la metà del totale, quelli temporanei ordinari sono saliti al 37% e quelli agevolati a canone concordato hanno raggiunto il 18% del totale.

→ Contratti di locazione residenziali per tipologia nel Comune di Milano (2018-2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

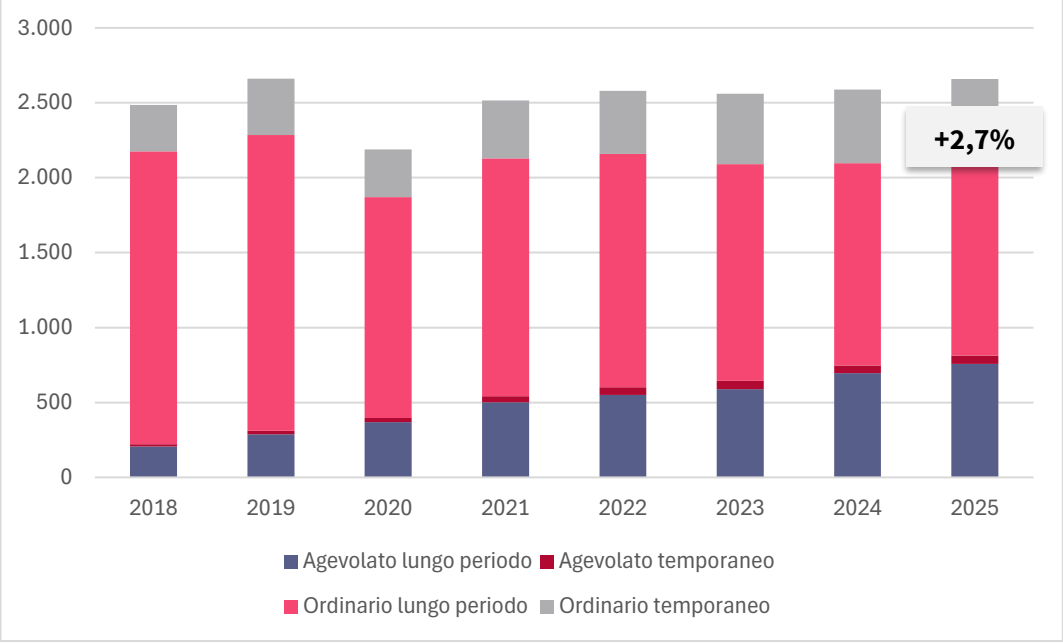
→ **Composizione dei nuovi contratti di locazione per tipologia nel Comune di Milano (% 2018 vs % 2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

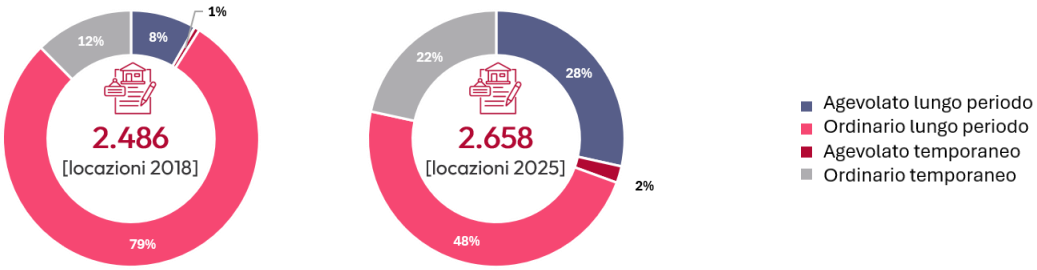
Nel Comune di Monza il numero complessivo di nuovi contratti di locazione nel 2025 è cresciuto in maniera minore rispetto a Milano (+2,7% rispetto al 2024 e +6,9% rispetto al 2018), ma i grafici successivi evidenziano una trasformazione rilevante nella struttura del mercato. La dinamica non riguarda tanto l'espansione dei volumi, quanto la progressiva ricomposizione delle tipologie contrattuali: il contratto ordinario di lungo periodo ha perso centralità relativa, mentre sono cresciute le formule agevolate e temporanee. Nel 2025 i contratti agevolati di lungo periodo sono arrivati a pesare il 28% del totale, mentre quelli temporanei ordinari hanno raggiunto il 22%, segnalando una domanda più articolata rispetto al passato e più sensibile alla sostenibilità economica del canone e alla flessibilità della permanenza. I contratti ordinari di lungo periodo sono calati notevolmente, passando dal 79% del 2018 al 48% del 2025.

→ **Contratti di locazione per tipologia nel Comune di Monza (2018-2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

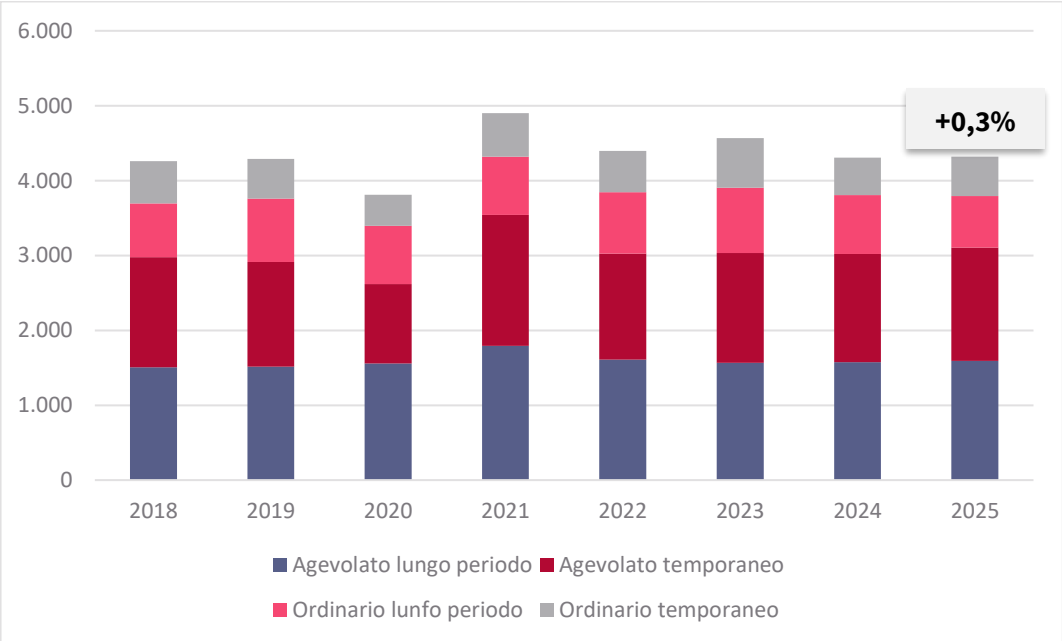
→ **Composizione dei nuovi contratti di locazione per tipologia nel Comune di Monza (% 2018 vs % 2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

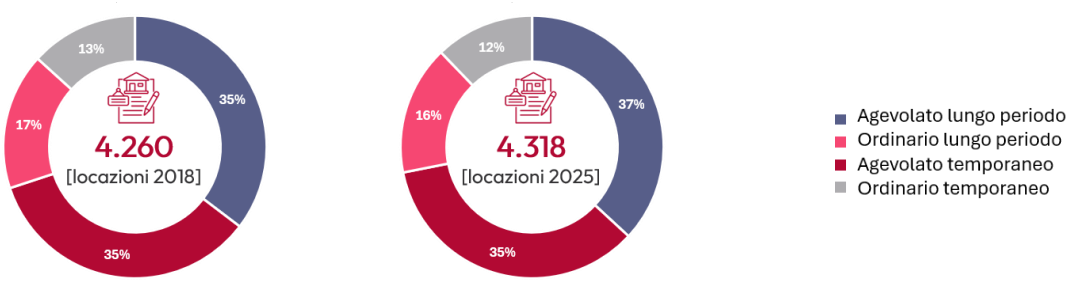
Il Comune di Pavia si distingue nettamente dagli altri capoluoghi: nel 2025 il numero di nuovi contratti di locazione è rimasto stabile sia rispetto al 2024 (+0,3%) che rispetto al 2018 (+1,4%), registrando un leggero incremento solo nel Post Covid. Inoltre, la forte componente universitaria plasma il mercato, dove prevalgono i contratti agevolati sia di lungo periodo (37%) che temporanei (35%), mentre i contratti ordinari, di qualsiasi durata, restano residuali e non si registrano mutamenti rispetto alla composizione del 2018.

→ **Contratti di locazione per tipologia nel Comune di Pavia (2018-2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

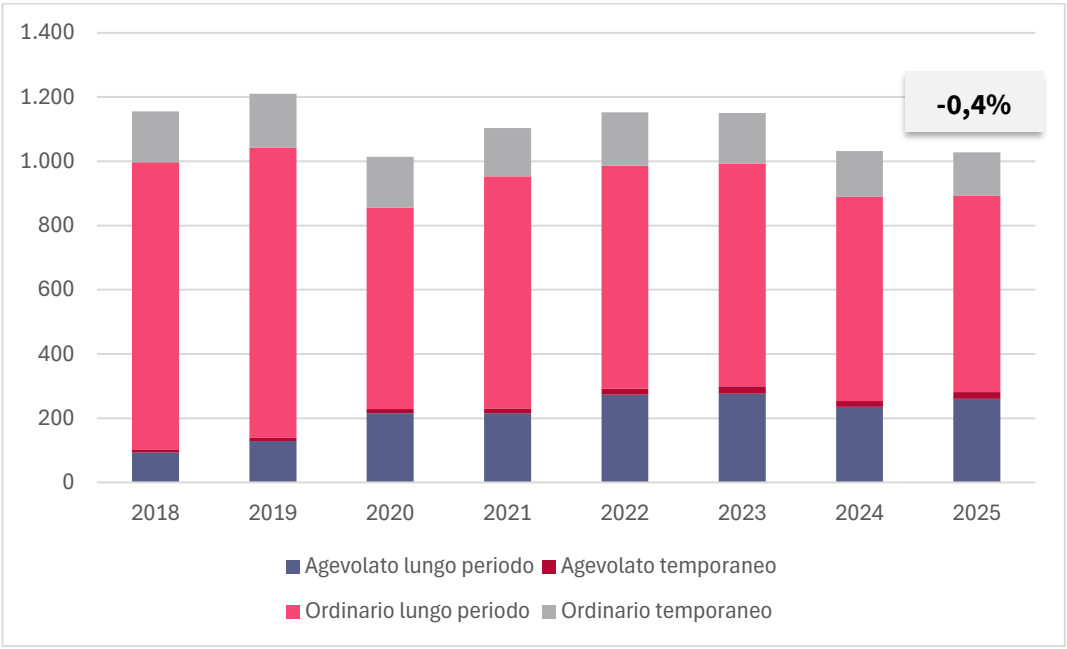
→ **Composizione dei nuovi contratti di locazione per tipologia nel Comune di Pavia (2018 vs 2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

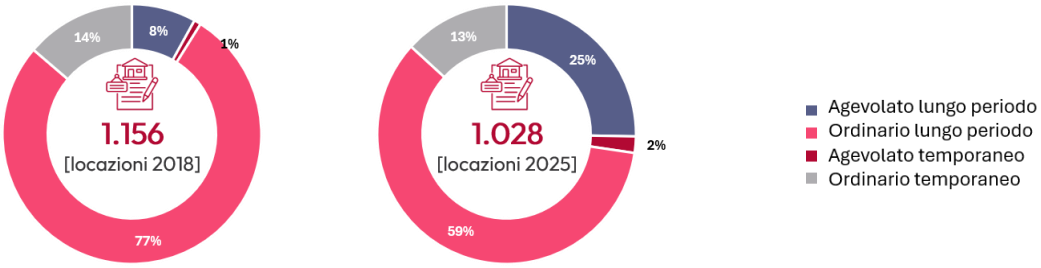
Il mercato delle locazioni nel Comune di Lodi ha mostrato nel 2025 performance non particolarmente positive, con una sostanziale stabilità rispetto al 2024 (-0,4%) e un calo dell'11,1% se confrontato al 2018. A Lodi il 59% dei nuovi contratti di locazione fa ancora riferimento ai contratti ordinari di lungo periodo, con una fetta importante di domanda che da questa tipologia si è spostata verso l'agevolato di lungo periodo, che è passato dall'8% nel 2018 al 25% nel 2025.

→ **Contratti di locazione per tipologia nel Comune di Lodi (2018-2025)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ **Composizione dei nuovi contratti di locazione per tipologia nel Comune di Lodi (% 2018 vs % 2025)**



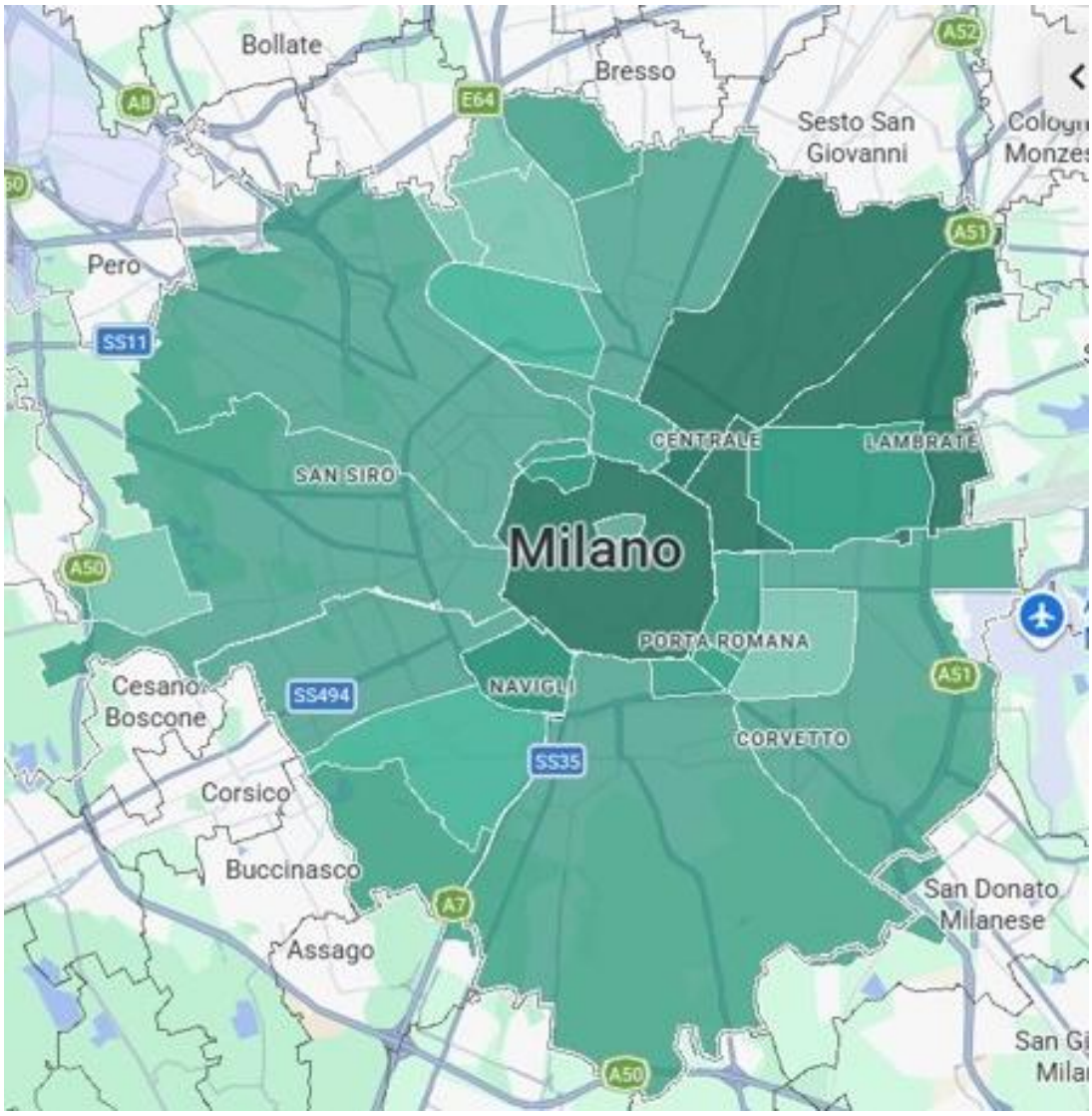
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

L'offerta short rent è rilevante in alcuni contesti specifici

L'offerta di short rent non è distribuita in modo uniforme tra le province. Il Comune di Milano concentra la quota più rilevante, con oltre 18.700 immobili e un'incidenza pari al 2,2% dello stock residenziale (che scende a 13.750 unità se consideriamo solo gli appartamenti che vengono pubblicati sui portali di short rent per più di 6 mesi l'anno, pari all'1,6% dello stock totale del Comune di Milano), mentre negli altri capoluoghi il fenomeno resta molto più contenuto in relazione allo stock residenziale: 0,5% a Pavia, 0,4% a Monza e 0,2% a Lodi, pur in presenza di segnali di crescita.

Anche all'interno del Comune di Milano la distribuzione è fortemente disomogenea: gli annunci si concentrano soprattutto nelle aree a maggiore attrattività turistica e con disponibilità di collegamenti, come Centro Storico, Porta Venezia, Navigli e Stazione Centrale, mentre risultano meno presenti nelle zone periferiche. Il dato evidenzia quindi un'offerta selettiva, legata alla centralità urbana, ai servizi e all'accessibilità. A Milano, i primi dieci gestori sono tutti operatori professionali.

→ **Numero di annunci short rent nel Comune di Milano (2026)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati AirDNA e Agenziadelle Entrate

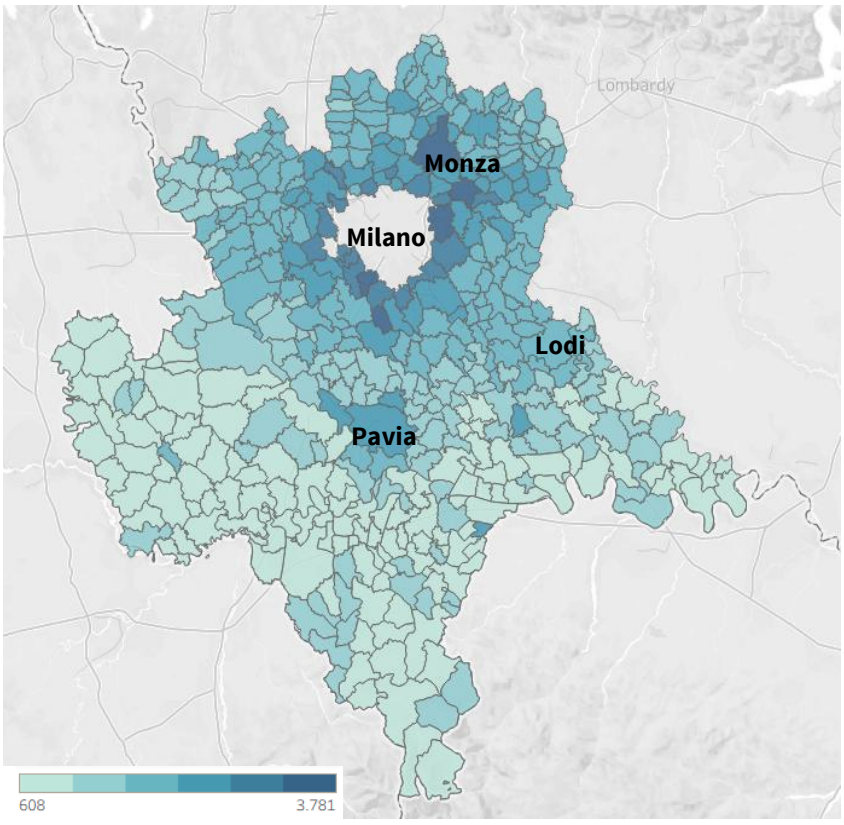
2.992	**2,2%**	**1,6%**
Gli appartamenti gestiti dai primi 10 gestori, 100% operatori professionali	dello stock residenziale transita almeno una volta l'anno su portali di short rent	dello stock residenziale vi permane per più di 6 mesi l'anno

2.4. Prezzi e canoni

Prezzi e canoni calano allontanandosi dal centro di Milano lungo le direttrici di mobilità

La distribuzione territoriale dei prezzi medi delle abitazioni evidenzia un modello di mercato fortemente centro-periferico, con il Comune di Milano che si configura come il territorio con i valori nettamente più elevati dell'intera area metropolitana, pari a quasi 3 volte la media del resto della Città metropolitana e 2 volte il secondo Comune più caro (Monza). Anche escludendo il Comune di Milano per ragioni di scala, la gradazione cromatica mostra una progressiva attenuazione dei prezzi muovendosi dalla prima cintura del capoluogo regionale verso le province limitrofe, con la Città metropolitano di Milano che mantiene valori relativamente sostenuti nella fascia più prossima al Comune capoluogo o lungo specifiche direttrici di mobilità (asse Est-M2). La Provincia di Monza e Brianza presenta valori intermedi e più uniformi tra Comuni, ad esclusione del Comune di Monza che rappresenta il polo con valori maggiori tra i restanti capoluoghi, mentre le province di Pavia e Lodi si collocano su livelli sensibilmente più contenuti, ad esclusione dei rispettivi capoluoghi e dei Comuni più prossimi a Milano. La mappa è largamente sovrapponibile con quella relativa alla presenza di addetti alle unità locali, tra i Comuni con prezzi medi più elevati emergono Assago, Segrate, Sesto San Giovanni e Comuni con contesti residenziali di alta qualità (Basiglio, Arese, Cernusco Sul Naviglio).

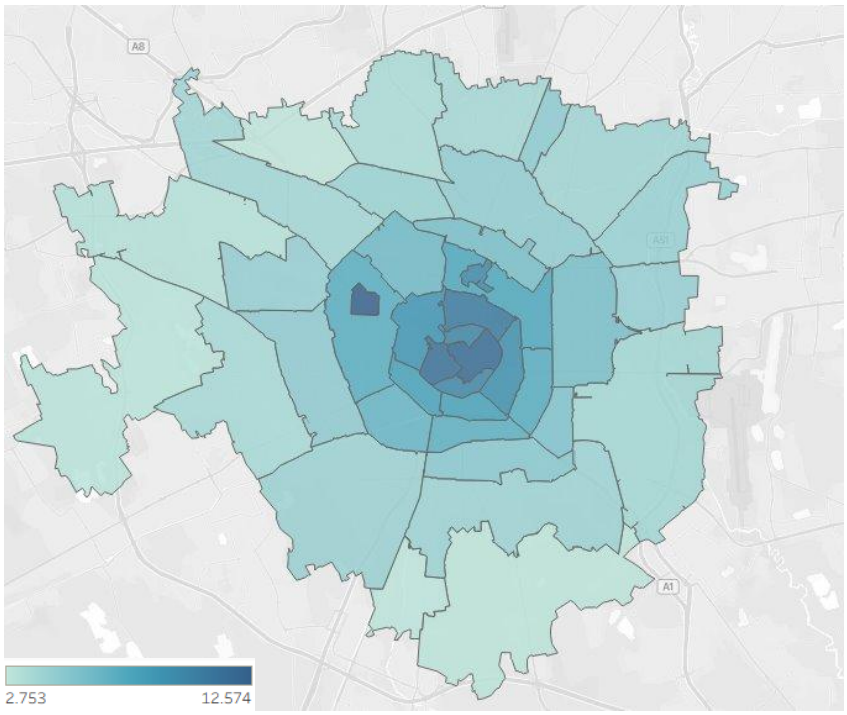
→ Prezzi medi €/mq per Comune (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Il dettaglio a livello di zona OMI del Comune di Milano conferma e amplifica questo pattern: il differenziale di prezzo tra area centrale e periferia è particolarmente marcato, con valori medi che oscillano tra 2.750 e 12.575 €/mq. Il nucleo storico-centrale (Duomo, Brera, zone di pregio limitrofe come City Life e Porta Nuova) si distingue nettamente dal resto del tessuto urbano, mentre le zone periferiche, soprattutto verso i quadranti sud e nord-est, si posizionano ai livelli più contenuti della distribuzione. Questo divario di oltre 4,5 volte tra i valori massimi e minimi testimonia una polarizzazione del mercato immobiliare milanese ormai strutturale, alimentata anche da una domanda internazionale e dagli investimenti nelle aree centrali e nei quartieri oggetto di progetti di riqualificazione.

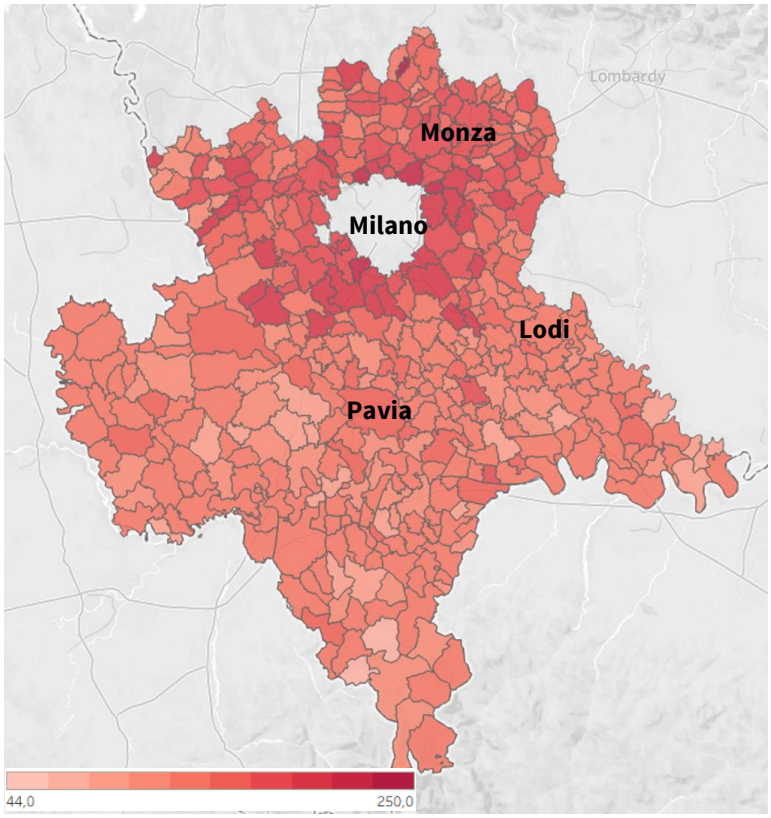
→ Prezzi medi €/mq per zona OMI, Comune di Milano (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Anche sul fronte locativo si osserva una dinamica coerente con quella del mercato della compravendita: il canone medio raggiunge i valori più elevati nel Comune di Milano, per poi decrescere progressivamente nelle aree provinciali circostanti. La sovrapponibilità tra la mappa dei prezzi di vendita e quella dei canoni di locazione suggerisce come i driver di attrattività del mercato (accessibilità, servizi, occupazione, qualità urbana) agiscano in modo analogo sui due segmenti, sebbene con intensità diverse.

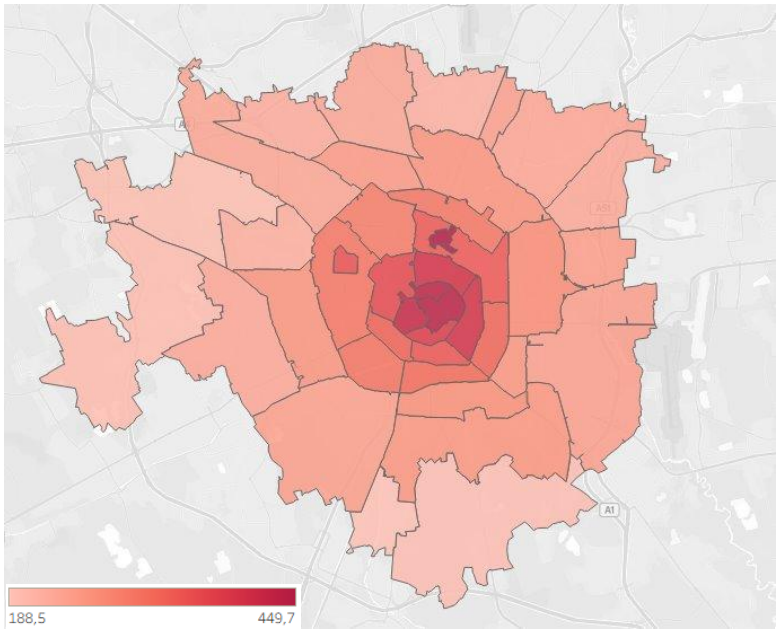
→ Canoni medi €/mq/anno per Comune (2025)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

A livello di zona OMI all'interno del Comune di Milano, il canone medio annuo per mq varia tra 188,5 e 449,7 €, con un range di variazione (circa 2,4 volte), quindi meno ampio rispetto a quello osservato per i prezzi di vendita. Questo dato è coerente con le dinamiche tipiche del mercato locativo, generalmente meno volatile e meno sensibile alle componenti speculative e di investimento che invece caratterizzano il segmento della compravendita, soprattutto nelle zone centrali a maggiore vocazione turistica e di rappresentanza.

→ Canoni medi €/mq/anno per zona OMI, Comune di Milano (2025)

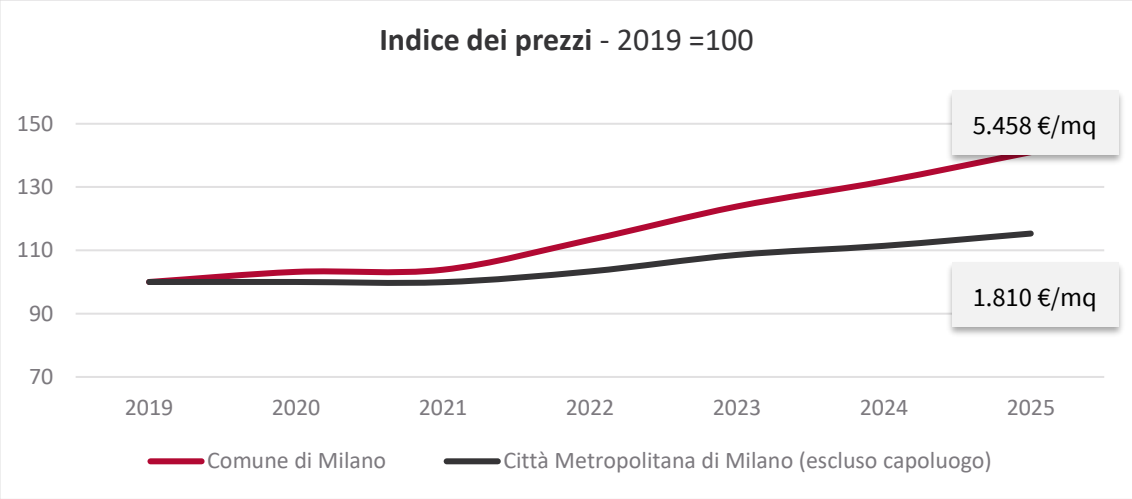


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Prezzi e Canoni crescono sia nel Comune di Milano che nel resto della Città metropolitana

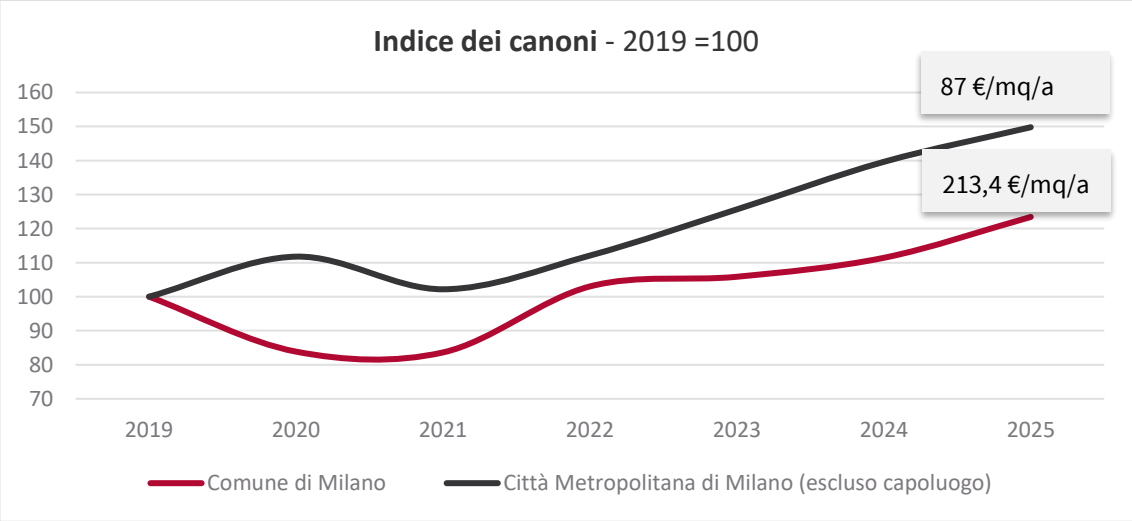
I trend di prezzi e canoni mostrano due dinamiche diverse. Sui prezzi il Comune di Milano cresce più del resto della Città metropolitana (rispettivamente +32% e +11% nel 2025 rispetto al 2019), ampliando il divario già elevato nei valori di acquisto (rispettivamente 5.458 €/mq e 1.810 €/mq), con un differenziale di circa 3 volte tra capoluogo e resto della Città metropolitana. Sui canoni, invece, la crescita appare più diffusa e sostenuta anche fuori dal capoluogo: l'hinterland recupera terreno (+50% dal 2019), spinto dalla domanda in uscita da Milano e da valori ancora più accessibili, mediamente del 60% più bassi rispetto al capoluogo. La pressione abitativa resta massima in città, ma si sta estendendo alla cintura metropolitana.

→ Andamento dei prezzi di compravendita, Città metropolitana di Milano (2019-2025) – Indice dei prezzi 2019=100



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Andamento dei canoni di locazione, Città metropolitana di Milano (2019-2025) – Indice dei canoni 2019=100

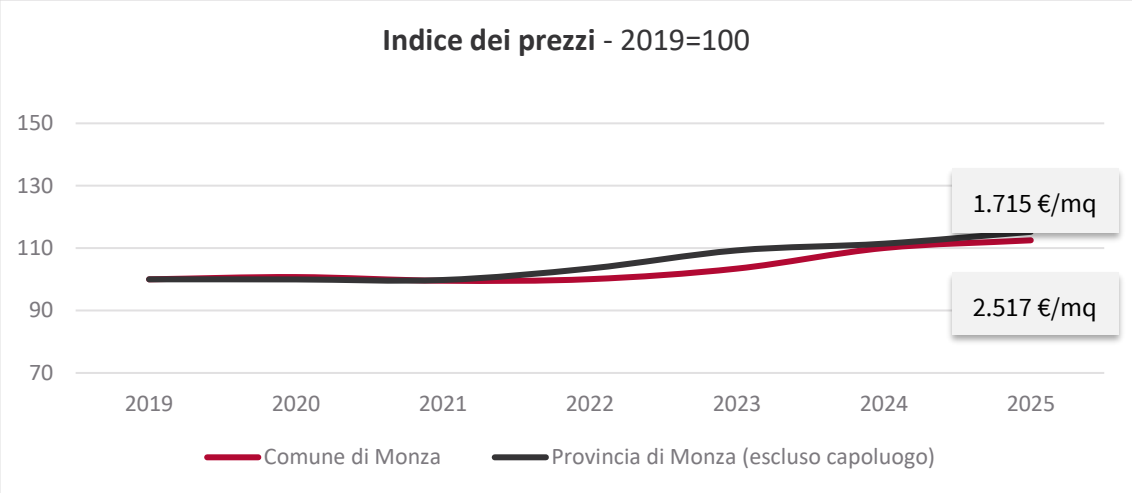


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Prezzi e canoni in Provincia di Monza e Brianza si avvicinano ai livelli del resto della Città metropolitana di Milano

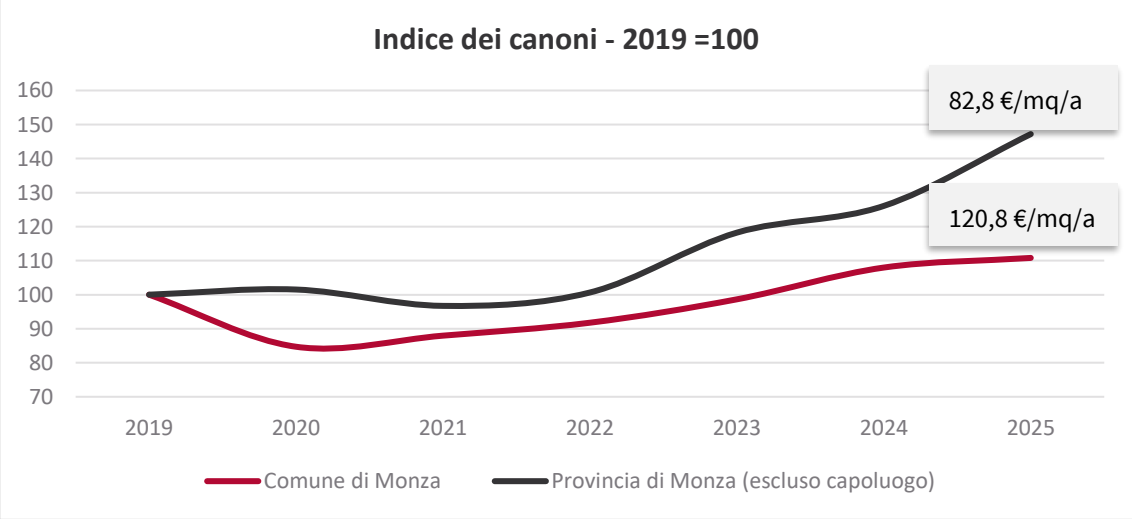
A Monza e Brianza i prezzi mostrano una crescita dal 2019 più contenuta ed equilibrata tra capoluogo (+10%) e resto della Provincia (+11%), con differenziali meno marcati rispetto alla Città metropolitana di Milano. I prezzi medi del resto della Provincia di Monza (1.715 €/mq) non sono distanti dai valori della Città metropolitana escluso il Comune di Milano e valgono il 68% dei prezzi del Comune di Monza (2.517 €/mq). I canoni, invece, evidenziano una dinamica più vivace, soprattutto nei Comuni della Provincia escluso il capoluogo (+26% dal 2019). Complessivamente, la pressione abitativa tende a distribuirsi in maniera più uniforme sul territorio, con valori non distanti da quelli della Città metropolitana di Milano escluso il capoluogo.

→ Andamento dei prezzi di compravendita, Provincia di Monza e Brianza (2019-2025) – Indice dei prezzi 2019=100



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Andamento dei canoni di locazione, Provincia di Monza e Brianza (2019-2025) – Indice dei canoni 2019=100

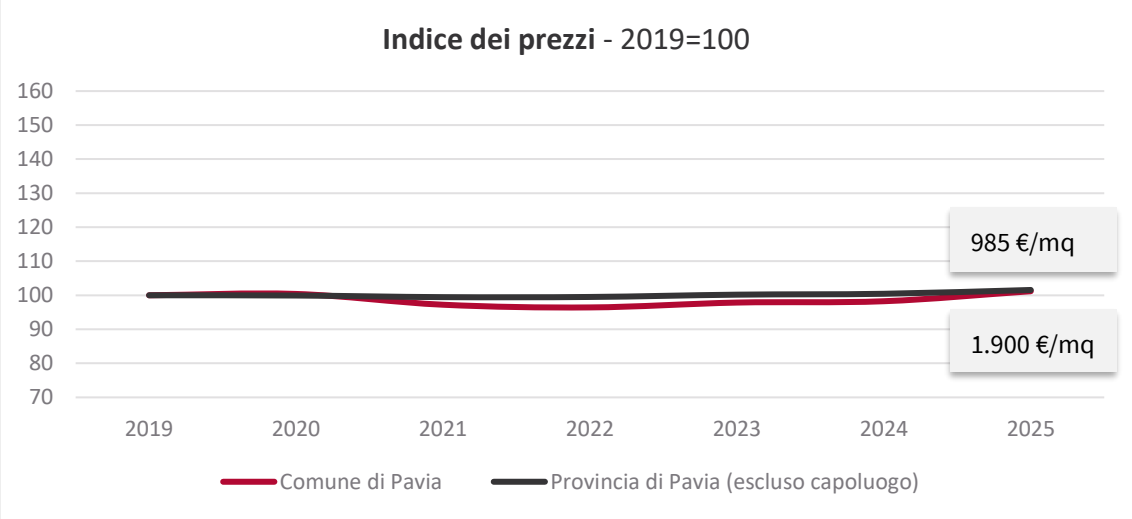


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

In Provincia di Pavia i prezzi sono stazionari mentre crescono i canoni

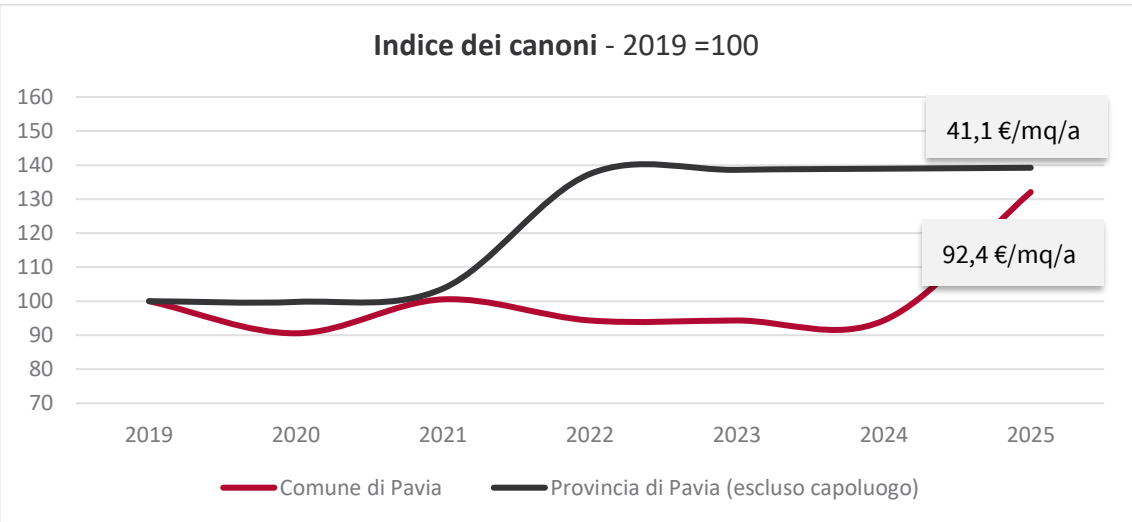
In Provincia di Pavia il mercato mostra una divaricazione tra acquisto e affitto. I prezzi sono sostanzialmente stazionari, pari a 1.900 €/mq nel Comune di Pavia, mentre nel resto della Provincia sono più bassi di circa il 50% (985 €/mq). I canoni, invece, risultano più dinamici, sostenuti dalla domanda universitaria e dalla maggiore attrattività del mercato locativo, con una crescita rispetto al 2019 del 32% nel Comune di Pavia e del 39% nel resto della Provincia.

→ Andamento dei prezzi di compravendita, Provincia di Pavia (2019-2025) – Indice dei prezzi 2019=100



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Andamento dei canoni di locazione, Provincia di Pavia (2019-2025) – Indice dei canoni 2019=100

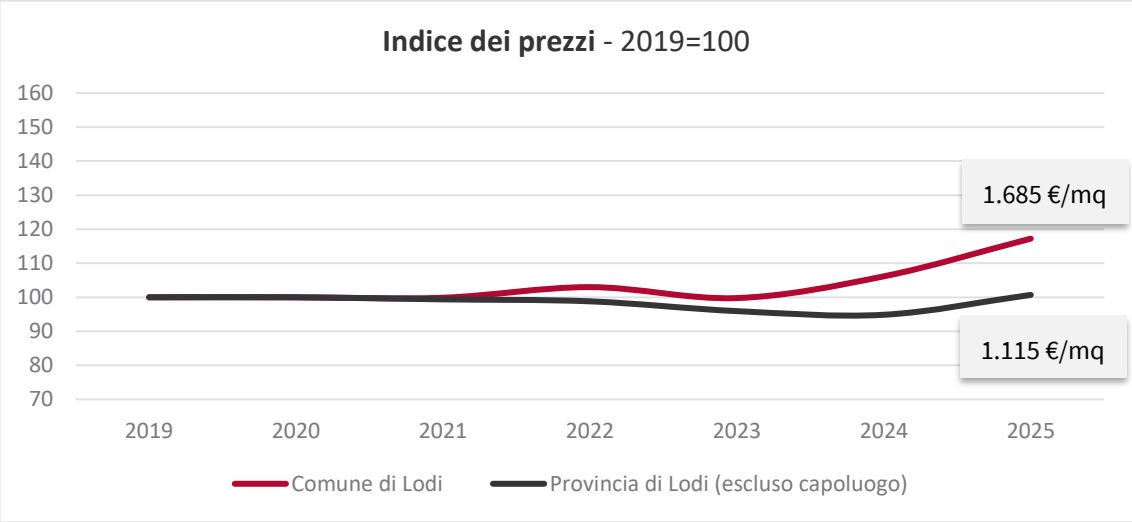


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

I prezzi crescono maggiormente nel Comune di Lodi mentre i canoni crescono di più nel resto della Provincia

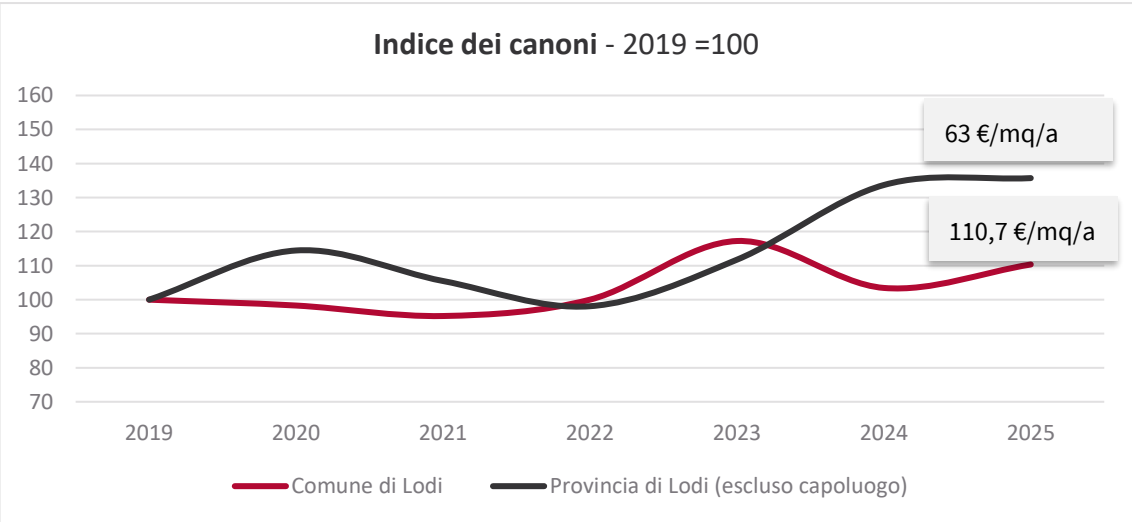
In Provincia di Lodi prezzi e canoni seguono variazioni contenute rispetto agli altri territori. I valori di acquisto crescono in modo graduale nel capoluogo (+17% dal 2019) mentre nel resto della Provincia, dopo una leggera flessione si è tornati su livelli pre-Covid. I canoni, pur restando su livelli più contenuti, mostrano segnali di maggiore dinamismo, legati alla domanda di soluzioni accessibili e ben collegate. Sia per i prezzi che per i canoni, la differenza tra capoluogo e resto della Provincia è meno marcata rispetto alle altre province.

→ Andamento dei prezzi di compravendita, Provincia di Lodi (2019-2025) – Indice dei prezzi 2019=100



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

→ Andamento dei canoni di locazione, Provincia di Lodi (2019-2025) – Indice dei canoni 2019=100



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

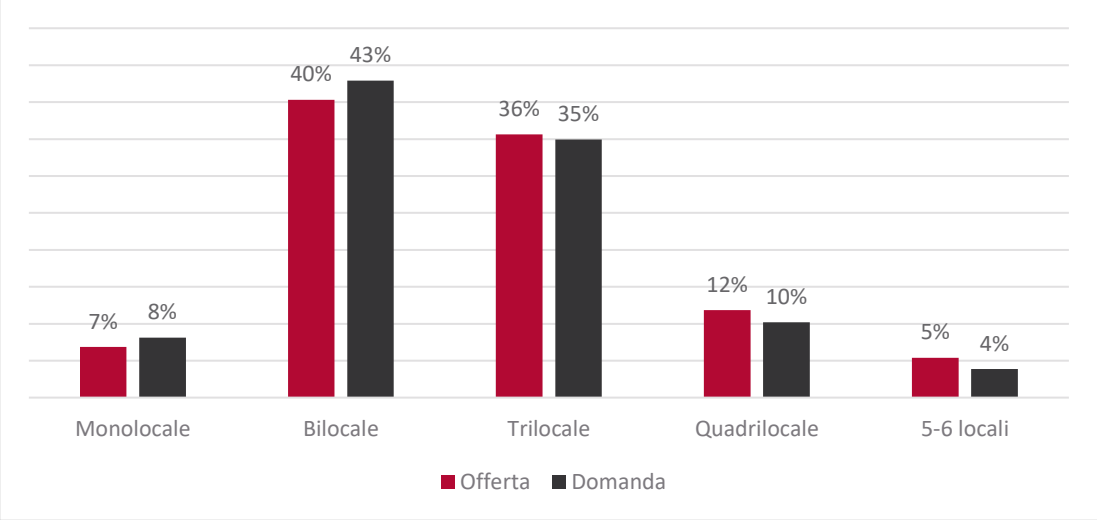
2.5. Offerta e domanda

Il rapporto tra domanda e offerta viene analizzato attraverso le caratteristiche degli immobili disponibili sulle piattaforme specializzate e le preferenze espresse dagli utenti, distinguendo tra il segmento della vendita e quello della locazione.

La domanda e l'offerta si concentrano sui trilocali tranne a Milano dove prevalgono i bilocali

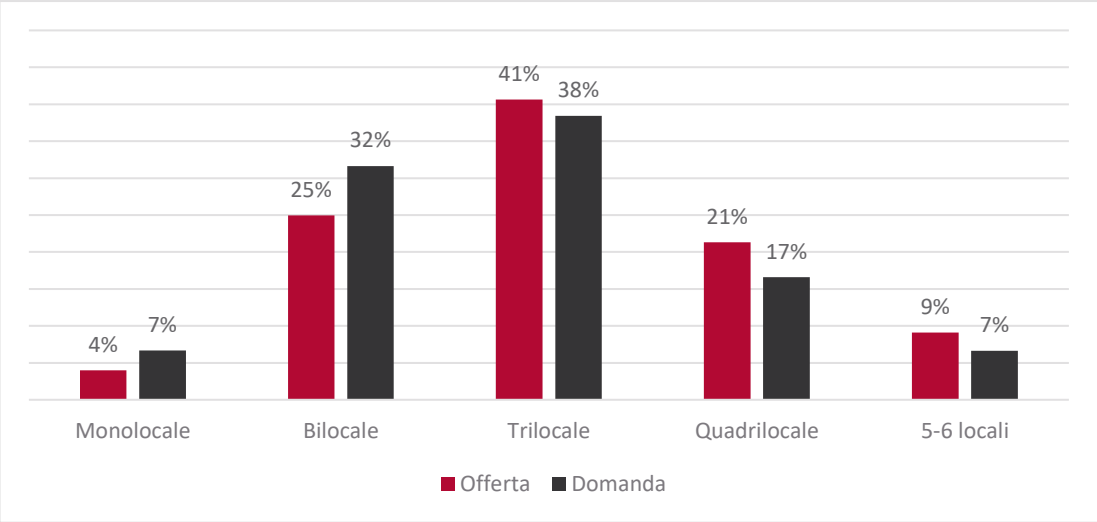
Nel mercato della vendita, l'equilibrio tra domanda e offerta varia in modo significativo tra i territori analizzati. Nel Comune di Milano la tipologia di immobile più offerta e più ricercata è quella dei bilocali, con una domanda superiore all'offerta; negli altri capoluoghi, invece, l'offerta si concentra soprattutto sui trilocali, tipologia di immobile adeguato a nuclei famigliari con figli. I Comuni di Monza e Lodi evidenziano alcuni disallineamenti: la domanda privilegia i bilocali, mentre l'offerta disponibile riguarda più spesso tagli di dimensioni maggiori.

→ Domanda e offerta in vendita, Comune di Milano (1° semestre 2026)



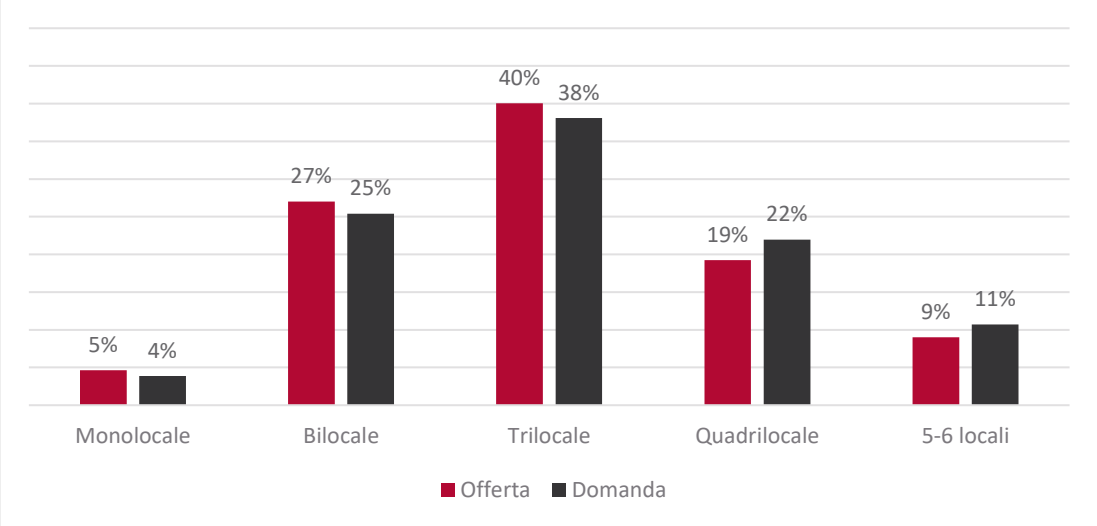
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ **Domanda e offerta in vendita, Comune di Monza (1° semestre 2026)**



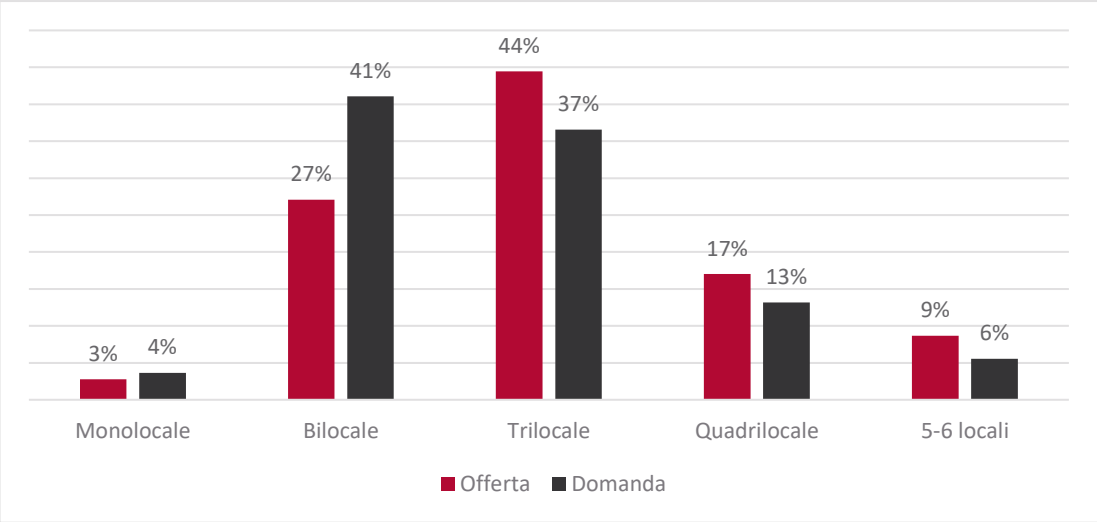
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ **Domanda e offerta in vendita, Comune di Pavia (1° semestre 2026)**



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ **Domanda e offerta in vendita, Comune di Lodi (1° semestre 2026)**

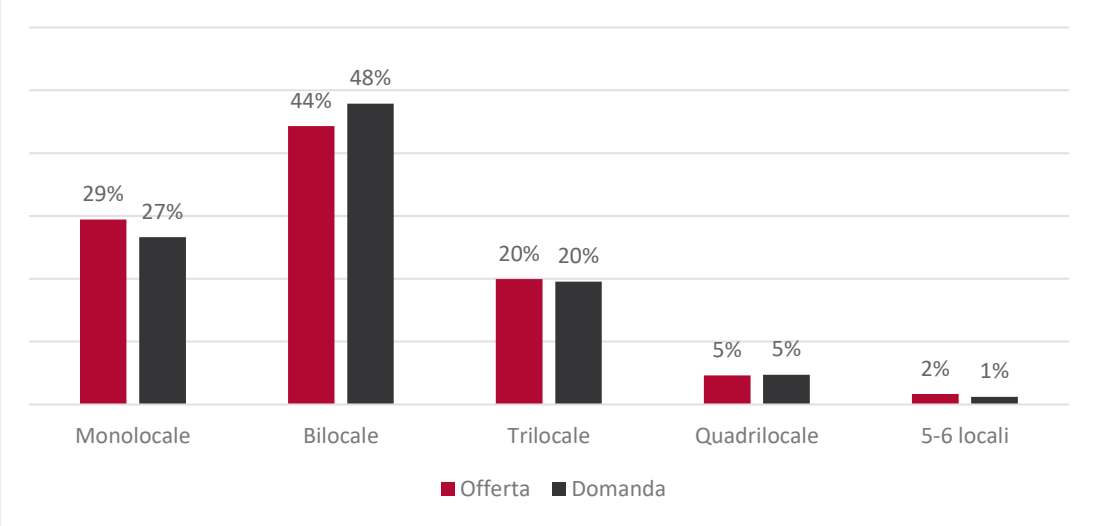


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

Il bilocale è la tipologia di immobile maggiormente offerta e ricercata in locazione

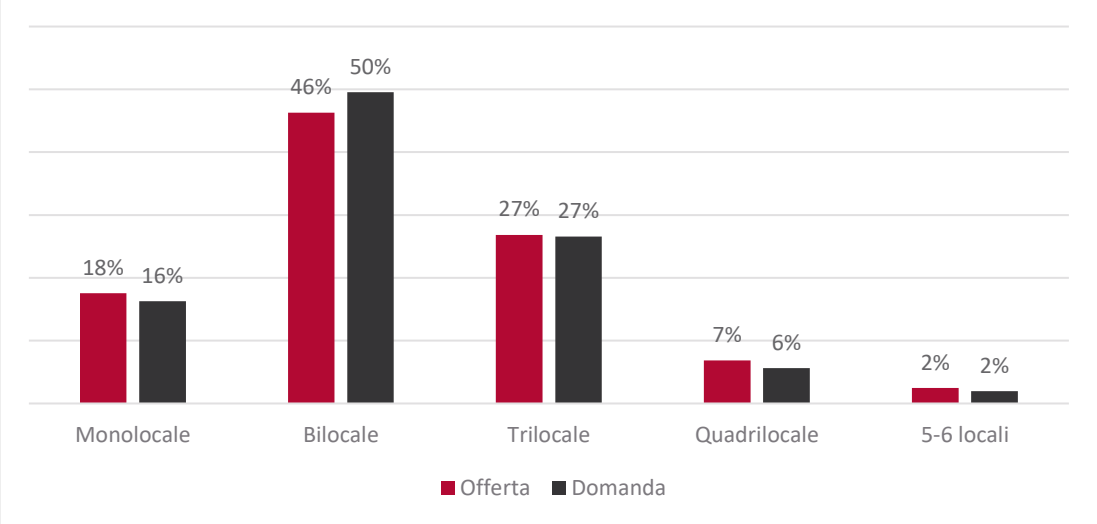
Per quanto riguarda la locazione, in tutti i capoluoghi il bilocale si conferma la tipologia largamente prevalente, sia per l'offerta che per la domanda, con quote comprese tra il 44% di Milano e il 64% di Lodi. Il secondo taglio più richiesto varia invece da territorio a territorio: a Milano e Pavia è il monolocale, mentre a Monza e Lodi è il trilocale, che a Lodi precede anche il quadrilocale (16% della domanda), lasciando il monolocale come tipologia marginale (2%). La locazione appare una soluzione temporanea, infatti la tipologia più ricercata è quella del bilocale adatta a single o nuclei senza figli.

→ Domanda e offerta in locazione, Comune di Milano (1° semestre 2026)



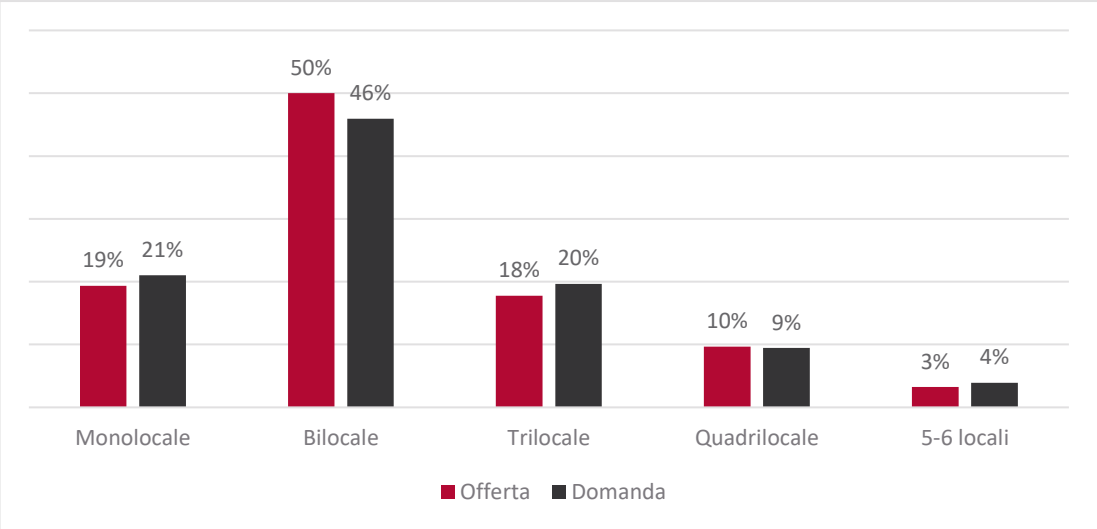
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ Domanda e offerta in locazione, Comune di Monza (1° semestre 2026)



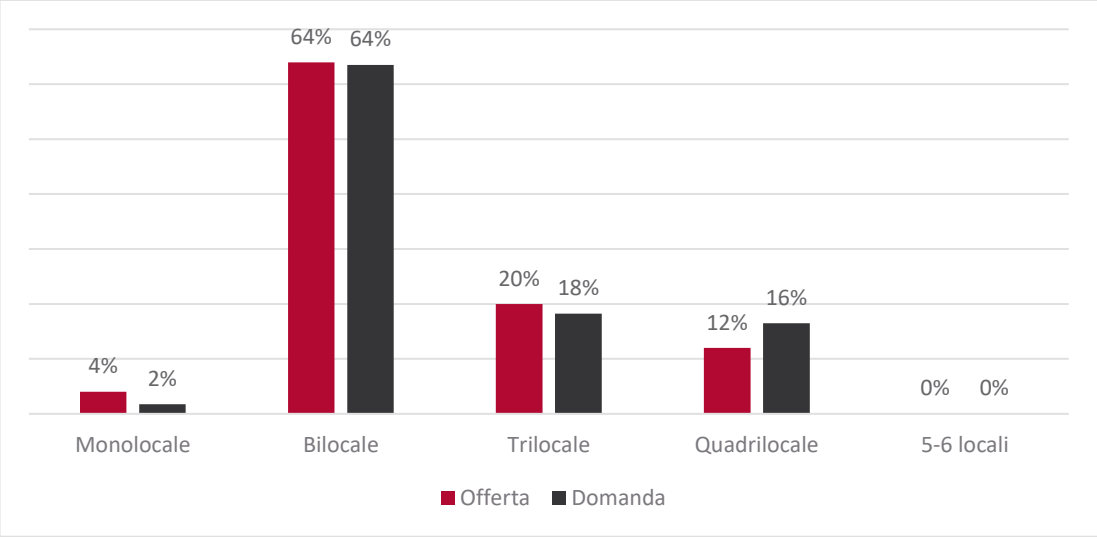
Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ Domanda e offerta in locazione, Comune di Pavia (1° semestre 2026)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

→ Domanda e offerta in locazione, Comune di Lodi (1° semestre 2026)



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati Wikicasa

2.6. Sostenibilità economica dell'abitare

La sostenibilità economica dell'abitare viene letta mettendo in relazione valori immobiliari e redditi disponibili, così da individuare dove la spesa per la casa pesa maggiormente sull'economia familiare.

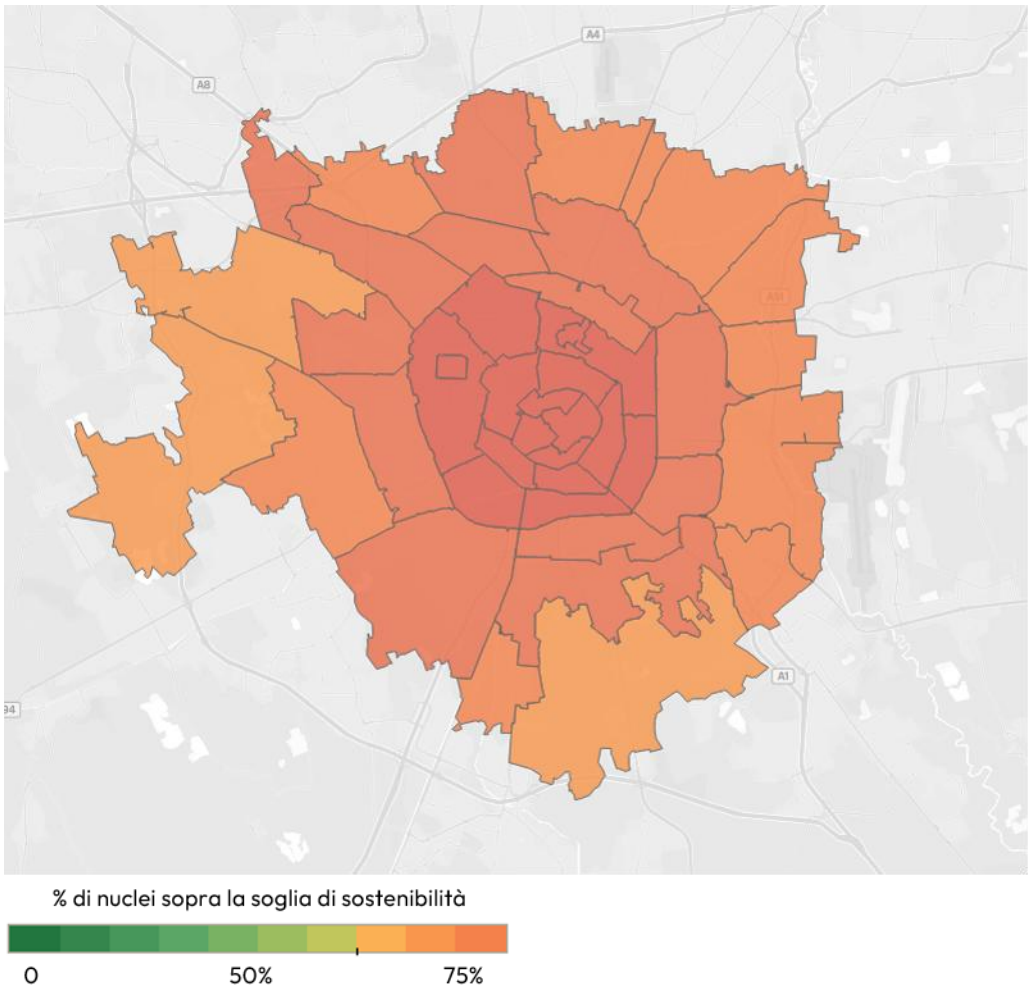
Il rapporto tra canoni e reddito per nucleo familiare offre una misura della pressione abitativa, utile anche per orientare possibili interventi di welfare e politiche di supporto.

Il quadro del disagio abitativo a Milano

L'analisi condotta da Patrigest sul disagio abitativo nel Comune di Milano evidenzia una situazione di forte tensione, che coinvolge la quasi totalità delle zone OMI cittadine. La tensione abitativa è definita come il rapporto tra il reddito minimo richiesto per accedere in maniera sostenibile alla fascia più economica dell'offerta residenziale (25° percentile dell'offerta in locazione) e il reddito netto effettivo del nucleo familiare: valori superiori a 1 indicano una condizione di disagio.

Nelle zone periferiche la soglia di sostenibilità (25° percentile dell'offerta in locazione) viene superata dai nuclei con reddito netto annuo inferiore a 44.000 €, e il 74,8% delle famiglie si troverebbe in condizione di disagio per accedere alla fascia bassa del mercato locativo. Nelle zone semicentrali la soglia sale a 54.500 € (84% dei nuclei in disagio) e in quelle centrali a 64.000 € (88,6% dei nuclei in disagio). Complessivamente, per sostenere le spese abitative medie della fascia inferiore dell'offerta residenziale un nucleo deve disporre di un reddito netto pari o superiore a circa 48.000 € annui.

→ Mappa del disagio abitativo per zona OMI del Comune di Milano. Nelle zone periferiche la quota di nuclei sopra la soglia di sostenibilità supera il 60%, mentre in quelle centrali e semicentrali i valori sono stabilmente oltre il 75%.

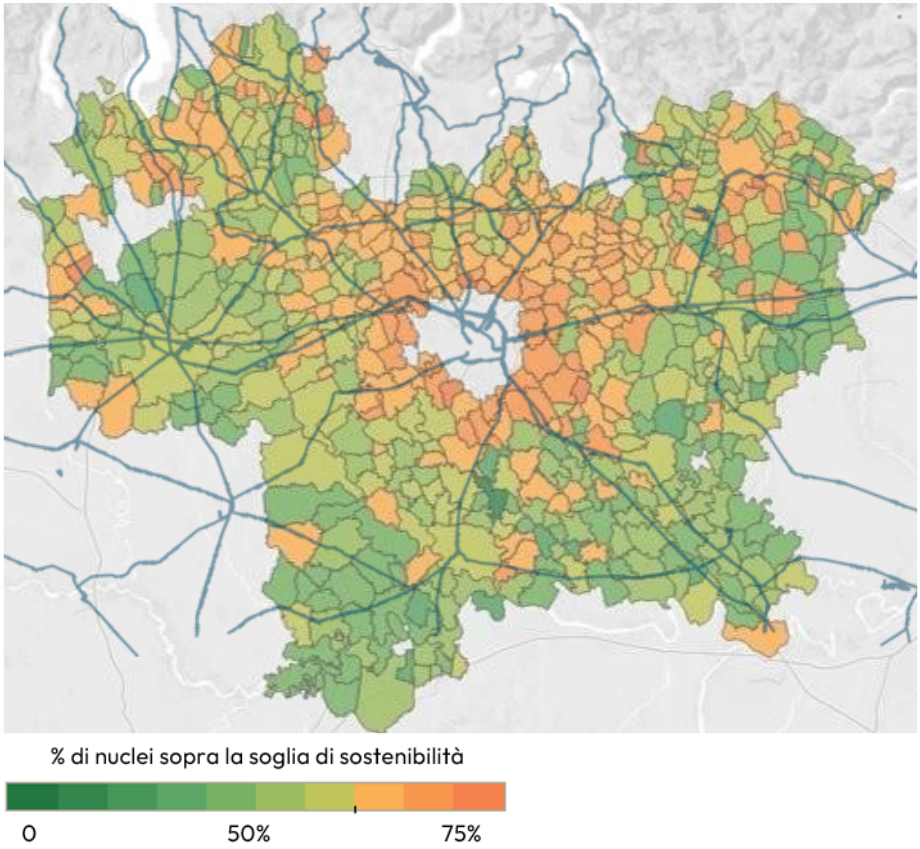


Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati MEF, Istat e Wikicasa

Il fenomeno oltre i confini comunali

Il disagio abitativo non è un fenomeno circoscritto al solo Comune di Milano. Su un campione di 610 Comuni entro 60 minuti dal capoluogo, e utilizzando i redditi di Milano come riferimento per calcolare quanto sia necessario allontanarsi per trovare condizioni abitative più sostenibili, emerge come la tensione abitativa media scenda progressivamente allontanandosi da Milano, mentre risulti positivamente correlata alla dimensione del Comune, poiché i centri più grandi tendono a trovarsi in prossimità del capoluogo. Entro 20 minuti la tensione media è pari a 0,71, scende a 0,56 entro 40 minuti e a 0,49 entro 60 minuti (circa la metà del valore milanese) segno che lo stesso livello di reddito garantisce un margine di accessibilità crescente allontanandosi dalla città.

→ Mappa del disagio abitativo per Comune, escluso Milano, per una famiglia ricadente nella fascia grigia della popolazione di Milano, 2026



Fonte: elaborazione Research & Data Intelligence – Patrigest su dati MEF, Istat e Wikicasa


3

3. Casa, mobilità e lavoro: evidenze dall'indagine campionaria

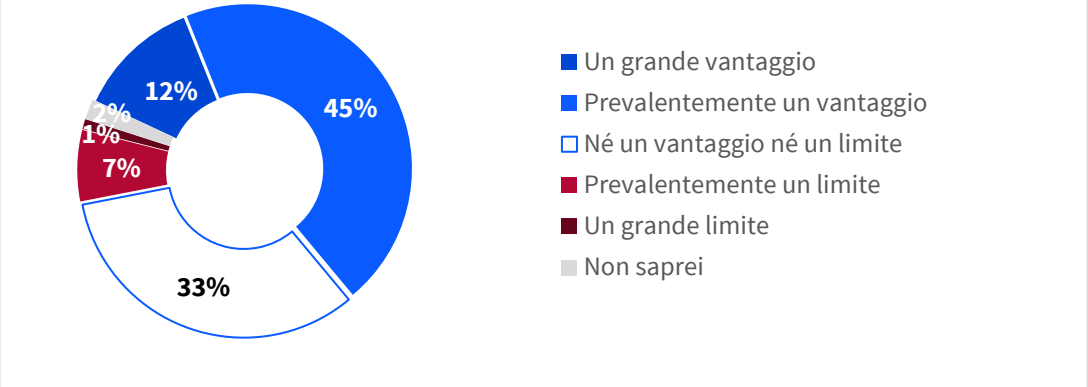
Per approfondire la condizione abitativa di giovani e lavoratori nelle prime fasi della carriera, è stata realizzata un'indagine campionaria dedicata al rapporto tra abitazione, sostenibilità dei costi abitativi e mobilità territoriale, con particolare riferimento agli spostamenti connessi a motivi di lavoro e studio. L'indagine si concentra sulle persone di età compresa tra 18 e 45 anni residenti nella Città metropolitana di Milano e delle Province di Pavia, Monza e Brianza e Lodi. Il questionario è stato somministrato da Sigma Consulting nel mese di luglio 2026 a un campione di 1.200 persone, rappresentativo per genere, classe d'età e Provincia di residenza. Le interviste sono state realizzate attraverso due modalità: 903 interviste su panel online Sigma Consulting (CAWI) e 297 interviste telefoniche (CATI-CAMI) su liste di abbonati a telefonia fissa e mobile. Il dato complessivo è stato calcolato riconducendo le numerosità delle singole province alle corrette proporzioni dell'universo di riferimento. Le interviste hanno approfondito quattro ambiti principali: la situazione abitativa attuale e i relativi costi; la propensione a cambiare casa; la mobilità territoriale per motivi di studio e di lavoro; l'interesse verso soluzioni di welfare abitativo.

3.1. Vantaggi e limiti del Comune di residenza

La vita nel proprio Comune di residenza: più un vantaggio che un limite

Più della metà degli intervistati (57%) ritiene che vivere nel proprio Comune di residenza comporti più vantaggi che limiti. Si tratta di un dato complessivamente positivo, ma che presenta significative differenze a livello territoriale. I residenti nei capoluoghi esprimono infatti una valutazione più favorevole rispetto a chi vive negli altri comuni (63% contro 53%). Tra i casi più significativi emerge quello di Milano, dove il 64% degli intervistati considera un vantaggio vivere nel proprio Comune. Allo stesso tempo, Milano registra una quota superiore alla media di cittadini che percepiscono la residenza nel Comune come un limite: l'11%, contro l'8% complessivo. Un dato che segnala una maggiore polarizzazione delle percezioni. La Provincia di Monza e Brianza si colloca in linea con la media complessiva, mentre quella di Lodi presenta una valutazione leggermente meno favorevole (53%). Particolarmente significativo è il dato della Provincia di Pavia, dove la quota di residenti che considera un vantaggio vivere nel proprio Comune scende al di sotto del 50%.

→ Valutazione rispetto all'attuale Comune di residenza



Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

La prossimità, tra relazioni, servizi e lavoro, è il primo vantaggio

I vantaggi associati al vivere nel proprio Comune di residenza delineano uno scenario nel quale la prossimità rappresenta la dimensione più rilevante. Al primo posto si colloca la vicinanza agli affetti e alle reti sociali di supporto, indicata dal 32% del campione. Seguono la possibilità di raggiungere facilmente negozi, supermercati e servizi commerciali (28%) e quella di essere vicini al luogo di lavoro o di studio (27%). Anche le diverse componenti della qualità del contesto urbano assumono un peso significativo: tranquillità, sicurezza, buona viabilità, presenza di aree verdi e accessibilità ai servizi sono infatti indicate, singolarmente, da circa un quarto degli intervistati.

Il proprio Comune appare invece meno competitivo sul piano dei collegamenti con i comuni limitrofi, della presenza di scuole e università e dell'offerta culturale, sportiva e ricreativa: ciascuno di questi aspetti viene indicato da meno del 20% degli intervistati. Nel complesso, quindi, emerge un modello di vantaggio legato soprattutto alla vicinanza quotidiana alle relazioni, ai servizi e alle principali attività, più che alla varietà dell'offerta territoriale.

La mancanza di tranquillità e sicurezza è il principale limite

Sul versante dei limiti, le risposte si concentrano soprattutto sulla percezione di una scarsa tranquillità e sicurezza, indicata dal 35% degli intervistati. È il fattore che più di ogni altro incide negativamente sulla valutazione del proprio Comune di residenza.

Un secondo elemento critico è rappresentato dalla carenza di spazi verdi, segnalata dal 21% degli intervistati. Gli altri aspetti considerati problematici coinvolgono invece quote inferiori a un intervistato su cinque: l'offerta culturale e ricreativa (16%), i collegamenti con i comuni limitrofi

Tuttavia, emergono alcune differenze tra territori. I residenti nel Comune di Milano citano tra i principali vantaggi la prossimità ai servizi e al luogo di lavoro, oltre alla facilità di spostamento, nel resto della città Metropolitana di Milano e nelle Province di Monza e Brianza, Lodi e Pavia prevalgono gli aspetti di prossimità alle reti sociali oltre a tranquillità, sicurezza e presenza di spazi verdi. Specularmente, la scarsa sicurezza e la carenza di verde sono i principali limiti citati dai residenti a Milano, mentre nel resto dei territori sono la carenza di servizi e collegamenti intercomunali insufficienti.

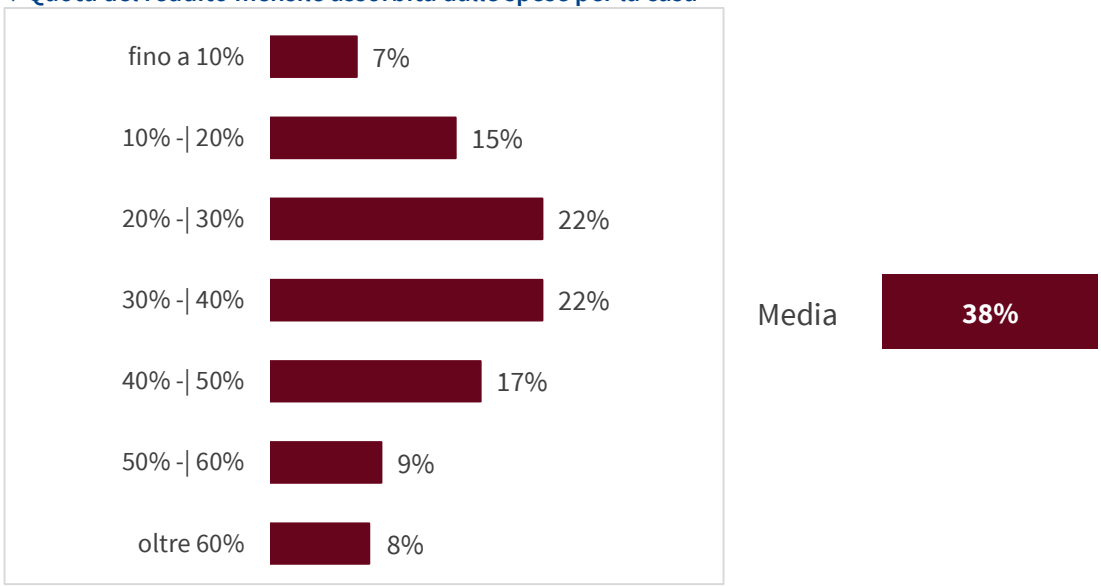
3.2. Spesa per la casa e vulnerabilità abitativa

Nel campione intervistato la quota di abitazioni occupate a titolo di proprietà è pari al 77%, in linea con le statistiche ufficiali, con alcune differenze territoriali: nelle province di Monza e Brianza, Pavia e Lodi è più elevata la presenza di abitazioni di proprietà, mentre Milano si distingue per una maggiore diffusione della locazione. Nel capoluogo, infatti, il 24% degli intervistati vive in affitto, a fronte di una media complessiva del 19%.

Il 38% del reddito mensile è destinato alle spese per la casa

Le spese legate all'abitazione rappresentano una componente significativa del bilancio economico degli intervistati. Secondo quanto dichiarato, affitto o mutuo, utenze, spese condominiali, tasse locali e costi di manutenzione assorbono complessivamente il 38% del reddito mensile, individuale per i nuclei monocomponente e familiare negli altri casi. L'incidenza varia in modo significativo in relazione al titolo di godimento dell'abitazione, evidenziando condizioni economiche differenti tra proprietari e affittuari. Nel complesso, questi dati restituiscono l'immagine di una casa che costituisce una voce di spesa strutturale e rilevante, con un peso particolarmente marcato per le persone che vivono in locazione. Il dato è sociologicamente importante perché il costo dell'abitare non incide soltanto sulla disponibilità economica residua, ma può restringere i margini di scelta degli individui, influenzando altre dimensioni della vita quotidiana, dalla mobilità alle opportunità lavorative e formative. Non sono presenti differenze territoriali particolarmente marcate rispetto all'incidenza delle spese per la casa sul reddito, con valori prossimi al valore medio, ad esclusione della Provincia di Lodi che risulta essere quella con un'incidenza inferiore alla media.

→ Quota del reddito mensile assorbita dalle spese per la casa

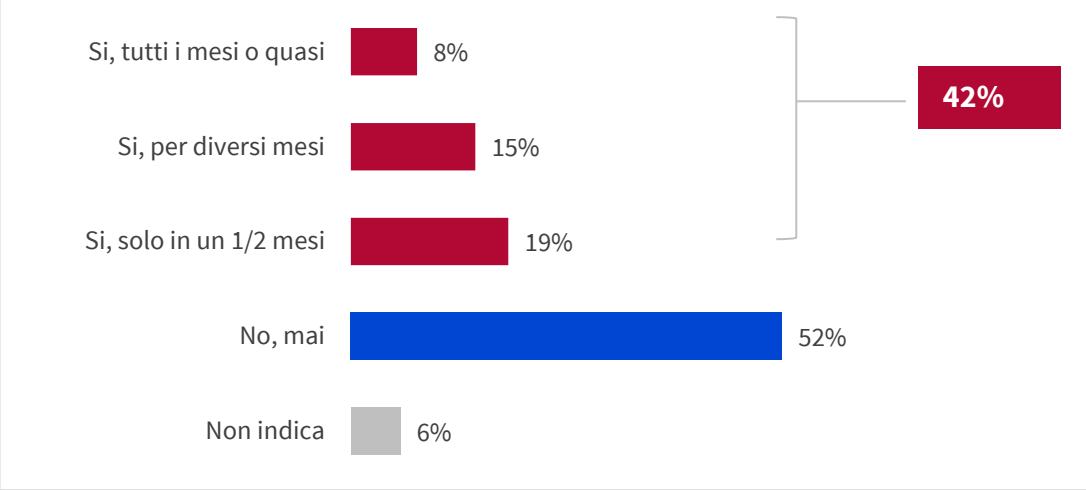


Base: soggetti titolari di abitazione, stanza o posto letto ad uso esclusivo o condiviso (1.187 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

4 intervistati su 10 hanno difficoltà a sostenere le spese per la casa

La rilevanza dei costi abitativi si riflette concretamente sulla condizione economica degli intervistati: il 42% dichiara di aver incontrato, nell'ultimo anno, difficoltà nel sostenere le spese per la propria abitazione. Per l'8% si è trattato di una difficoltà pressoché costante, mentre il 15% l'ha sperimentata per alcuni mesi e il 19% in una o due occasioni. Il dato evidenzia quindi una situazione di vulnerabilità abitativa non necessariamente stabile, ma sufficientemente diffusa da coinvolgere una quota significativa della popolazione. Per una parte degli intervistati, infatti, il pagamento dei costi della casa non rappresenta un problema strutturale, ma può diventare una criticità in presenza di imprevisti, riduzione delle entrate o aumento delle altre spese. Questa dimensione episodica non rende tuttavia il fenomeno meno rilevante: anche difficoltà temporanee possono ridurre la capacità delle famiglie e degli individui di far fronte ad altre esigenze e di mantenere margini di sicurezza economica. Le difficoltà risultano più diffuse tra chi vive in affitto, confermando il maggiore peso della locazione sul reddito già evidenziato dai dati precedenti. Emergono inoltre differenze rispetto alle caratteristiche socio-demografiche: la vulnerabilità abitativa appare più frequente tra le donne, i liberi professionisti, gli studenti e gli inoccupati, gruppi accomunati, seppure per ragioni differenti, da condizioni reddituali o lavorative potenzialmente più discontinue o meno stabili.

→ Frequenza della difficoltà nel sostenere le spese per la casa



Base: soggetti titolari di abitazione, stanza o posto letto ad uso esclusivo o condiviso (1.187 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

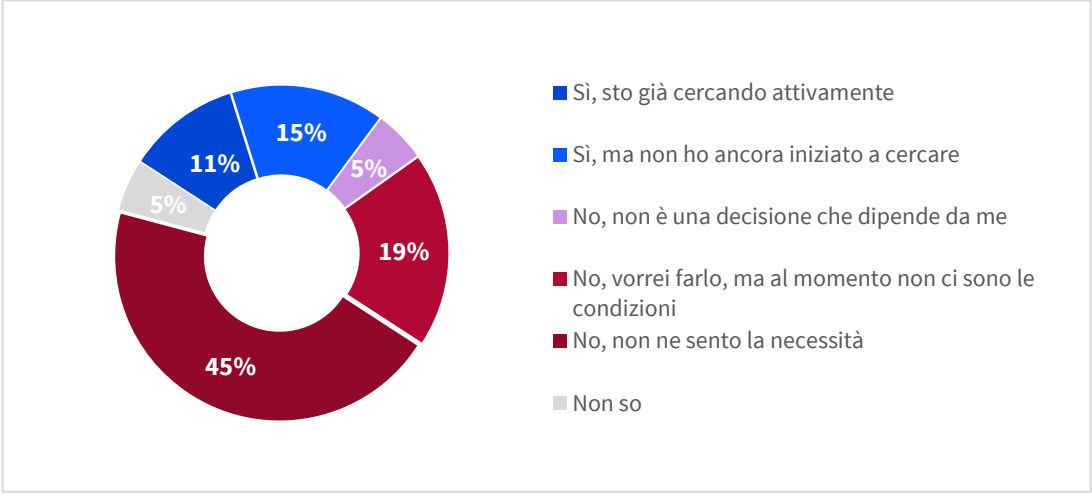
Nel complesso, il quadro suggerisce che la questione abitativa non riguarda esclusivamente chi si trova in condizioni di povertà, ma interessa anche una fascia più ampia di popolazione esposta a forme di vulnerabilità economica. Il costo della casa può infatti ridurre i margini di autonomia e di scelta, incidendo sulla possibilità di affrontare altre spese, sostenere la mobilità o cogliere opportunità di lavoro e formazione.

3.3. Dinamismo abitativo

Più di 1 residente su 4 sta pensando di cambiare casa

Guardando ai prossimi 12-24 mesi, il 26% degli intervistati si dichiara propenso a valutare una nuova soluzione abitativa. Il profilo di chi manifesta una maggiore intenzione di cambiare casa è quello di persone tra i 27 e i 35 anni, attualmente in affitto e residenti nell'attuale Comune da meno di dieci anni. Sul piano territoriale, il Comune di Milano è l'area caratterizzata dalla maggiore mobilità abitativa: nel capoluogo lombardo il 34% degli intervistati dichiara infatti di essere intenzionato a cambiare casa entro i prossimi due anni. I residenti nella Provincia di Lodi, invece, mostrano una minore propensione al cambiamento abitativo, con solo il 9% degli intervistati in cerca di una nuova casa, mentre i rimanenti territori (resto della Città metropolitana di Milano, Province di Monza e Brianza e Pavia) mostrano livelli prossimi alla media.

→ Propensione a cambiare casa nei prossimi 12/24 mesi



Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Chi è propenso a cambiare casa è interessato anche spostarsi: oltre la metà dei rispondenti vorrebbe uscire dal proprio Comune di residenza, ma la mobilità abitativa prevista rimane tuttavia prevalentemente di prossimità. In meno della metà dei casi, infatti, chi pensa di cambiare casa vorrebbe rimanere nello stesso Comune di residenza, cercando però una soluzione in zone o quartieri ritenuti migliori. Un ulteriore 27% intende restare nella stessa Provincia, ma trasferendosi in un altro Comune, mentre il 12% considera l'ipotesi di spostarsi in un'altra Provincia della Lombardia. Il 14% vorrebbe cambiare Regione. Tra i residenti nel Comune di Milano, tuttavia, emerge una preferenza per una diversa soluzione senza cambiare comune: la maggior parte degli intervistati (58%) vorrebbe rimanere in città.

→ **Luoghi di destinazione per chi è propenso a cambiare casa**



Base: soggetti propensi a cambiare casa nei prossimi 12/24 mesi (339 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Cambiare casa per migliorare la qualità della vita e ridurne il costo

Tra le motivazioni che spingono gli intervistati a valutare un cambiamento abitativo, il desiderio di migliorare la qualità della vita si colloca al primo posto, indicato dal 48% degli interpellati. A questo si affianca con forza la dimensione economica: chi intende cambiare casa mira, infatti, a ridurre sia il costo complessivo della vita (27%) sia, più nello specifico, i costi associati all'abitazione, come affitto e mutuo (24%). Nel complesso, le motivazioni legate alla qualità e alla sostenibilità economica della vita risultano più frequenti tra gli over 35 e tra le persone che vivono in affitto, delineando una domanda abitativa orientata non solo alla ricerca di condizioni migliori, ma anche a un maggiore equilibrio tra costi e qualità dell'abitare. Seguono le motivazioni legate ai cambiamenti familiari o di convivenza (19%) e il desiderio di uscire dalla famiglia di origine e raggiungere una maggiore autonomia (15%). Quest'ultima esigenza assume particolare rilievo tra i giovani e gli studenti, per i quali il cambiamento abitativo rappresenta anche una tappa nel percorso verso l'indipendenza. Interessanti, infine, le differenze di genere nelle motivazioni alla mobilità abitativa: gli uomini guardano maggiormente alla prossimità al luogo di lavoro o di studio, mentre le donne attribuiscono maggiore importanza alla vicinanza alle reti familiari e amicali. Il cambiamento di casa riflette così bisogni differenti, legati da un lato alla dimensione professionale e dall'altro alla disponibilità di relazioni e reti di supporto.

→ **Motivazioni per il cambiamento dell'abitazione**

Migliorare la qualità della vita	**48%**
Ridurre il costo complessivo della vita	**27%**
Costi di acquisto / affitto più sostenibili / vantaggiosi	**24%**
Cambiamenti familiari o di convivenza	**19%**
Uscire dalla famiglia di origine / rendermi autonomo/a	**15%**
Avvicinarmi a famiglia, partner, amici o rete di supporto	**15%**
Ridurre tempi o costi degli spostamenti	**13%**
Avvicinarmi al luogo abituale di lavoro/studio	**11%**
Vivere in un Comune con più servizi	**11%**
Nuove / maggiori opportunità di lavoro/studio	**10%**
Altri motivi	**4%**

Base: soggetti propensi a cambiare casa nei prossimi 12/24 mesi (339 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Le motivazioni al cambiamento mostrano profili territoriali piuttosto differenziati. A Milano prevale nettamente la ricerca di una migliore qualità della vita (54%), accompagnata dall'esigenza di ridurre il costo complessivo della vita (30%). Nei comuni della Provincia di Milano emerge invece una maggiore attenzione alla sostenibilità economica dell'abitazione e alla possibilità di avvicinarsi alla famiglia, al partner o alla rete di supporto. La Provincia di Monza e Brianza si caratterizza per la ricerca di maggiori servizi e per motivazioni legate al lavoro e allo studio, mentre Pavia evidenzia soprattutto esigenze di autonomia dalla famiglia di origine e di accesso a nuove opportunità. Lodi presenta il profilo più orientato alla dimensione lavorativa: il 23% indica come motivo le nuove o maggiori opportunità di lavoro/studio, il valore più alto tra le aree considerate. Al contrario, è molto meno presente la motivazione economica legata alla riduzione del costo complessivo della vita (8%).

La casa di proprietà si conferma la soluzione abitativa più desiderata da chi prevede di cambiare casa nei prossimi due anni: il 72% degli intervistati orienterebbe la propria scelta verso l'acquisto di un'abitazione. Le differenze socio-demografiche confermano il ruolo delle risorse economiche e della fase del ciclo di vita. L'acquisto con mutuo rappresenta l'opzione più accessibile soprattutto per i lavoratori dipendenti, mentre tra autonomi e studenti l'affitto rimane una soluzione più frequente.

3.4. Mobilità territoriale per lavoro e studio

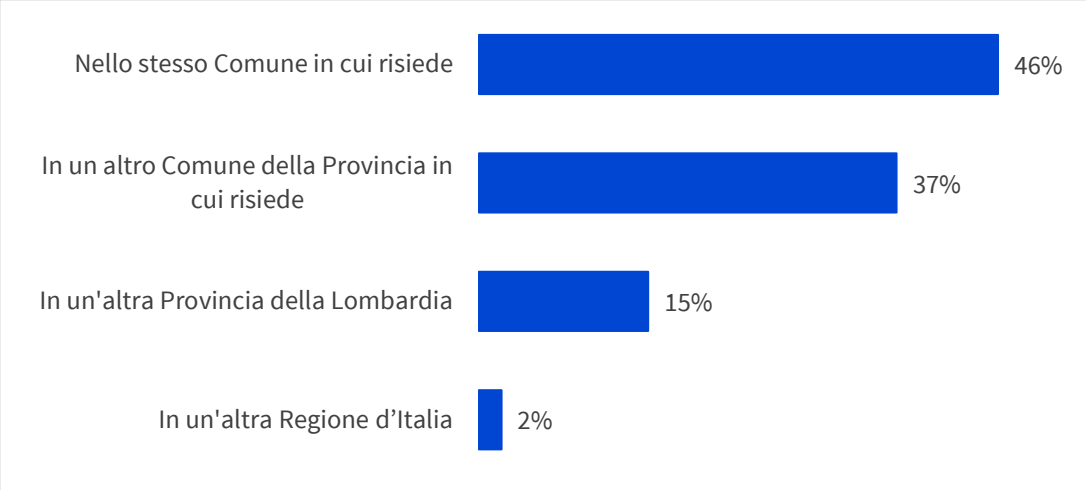
Oltre la metà dei lavoratori/studenti si sposta al di fuori del proprio Comune di residenza

Gli spostamenti quotidiani legati al lavoro e allo studio rappresentano una quota rilevante della mobilità del campione: circa due persone su tre (67%) dichiarano di spostarsi tutti i giorni o quasi. A questa percentuale si aggiunge il 28% di chi si sposta solo in alcuni giorni della settimana, mentre solo il 5% dichiara di lavorare o studiare stabilmente da casa.

Gli spostamenti per motivi di lavoro e studio evidenziano una mobilità prevalentemente di scala provinciale, ma al tempo stesso mostrano una significativa capacità di oltrepassare i confini del Comune di residenza. Il 46% degli spostamenti avviene infatti all'interno del proprio Comune, mentre il 37% interessa località limitrofe, rimanendo quindi all'interno del bacino provinciale di riferimento. Nel complesso, l'83% degli spostamenti si concentra dunque entro i confini della Provincia di residenza. La mobilità extra comunale rappresenta tuttavia una componente tutt'altro che marginale: il 54% degli interpellati dichiara di recarsi, quotidianamente o con frequenza meno assidua, al di fuori del proprio Comune di residenza. Di questi, il 15% si sposta oltre i confini provinciali e il 2% oltre quelli regionali. Il quadro restituisce quindi un sistema di mobilità nel quale il Comune di residenza continua a rappresentare un importante spazio di vita quotidiana, ma non coincide necessariamente con il territorio entro cui si sviluppano le principali attività lavorative e formative.

Emergono inoltre differenze territoriali significative. Il Comune di Milano si distingue per una forte prevalenza degli spostamenti interni: l'86% avviene infatti entro i confini comunali, a conferma del ruolo del capoluogo come mercato del lavoro e polo formativo fortemente concentrato e dotato di un'ampia offerta di servizi e opportunità, come confermato dal 61% degli spostamenti verso un altro Comune da parte di persone residenti nel resto dei Comuni della Città metropolitana di Milano. Al contrario, tra i residenti nelle Provincia di Monza e Brianza prevalgono spostamenti verso un'altra Provincia, in Provincia di Pavia in un altro Comune della Provincia, mentre in Provincia di Lodi prevalgono spostamenti all'interno del Comune di residenza. Nel complesso, le differenze osservate suggeriscono che la mobilità quotidiana non sia omogenea sul territorio, ma rifletta la diversa struttura policentrica dell'area, la distribuzione delle opportunità occupazionali e formative e il grado di integrazione tra i diversi territori.

→ **Localizzazione del luogo frequentato abitualmente per studio/lavoro, dati complessivi e per residenza**



	Comune di Milano	Resto C.m. Milano	Prov. Monza e Brianza	Prov. Pavia	Prov. Lodi
Nello stesso Comune in cui risiede	86%	26%	27%	29%	45%
In un altro Comune della Provincia in cui risiede	10%	61%	33%	41%	28%
In un'altra Provincia della Lombardia	2%	12%	39%	24%	24%
In un'altra Regione	1%	1%	0%	6%	3%

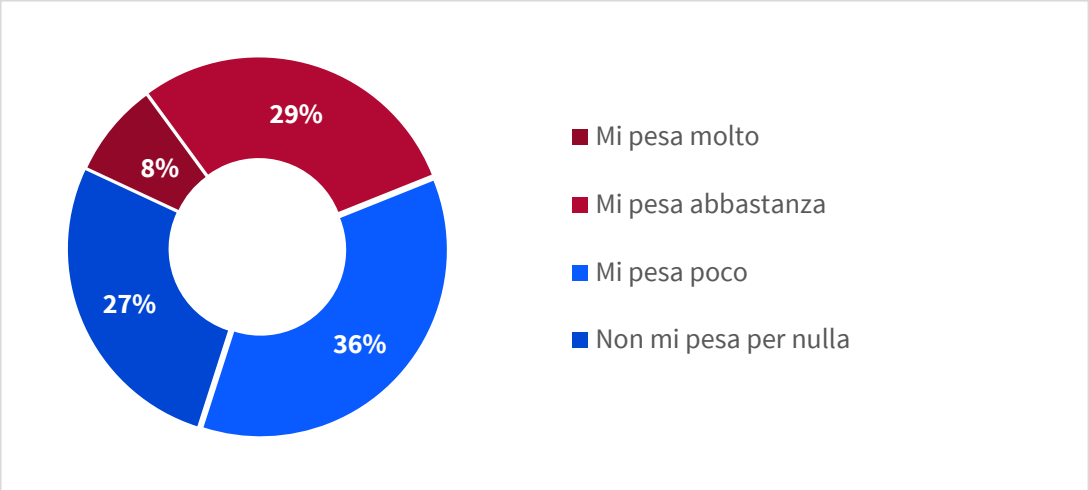
Base: lavoratori e studenti che non lavorano/studiano a casa (1.062 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Gli spostamenti «pesano» sulla qualità della vita

La mobilità quotidiana non rappresenta soltanto una questione di tempo e distanza, ma può tradursi in un costo percepito sulla qualità della vita. Nel complesso, il 37% degli intervistati dichiara di avvertire «molto» o «abbastanza» il peso degli spostamenti quotidiani, segnalando come il pendolarismo possa incidere sul benessere individuale e sull'organizzazione della vita di ogni giorno.

La percezione del disagio risulta particolarmente accentuata tra i residenti nel Comune di Milano. In questo gruppo, la quota di chi dichiara di risentire degli spostamenti supera il 60% tra coloro che sono costretti a muoversi al di fuori del capoluogo. Il dato suggerisce che, anche in un contesto caratterizzato da un'elevata concentrazione di opportunità lavorative e formative, l'allungamento e la maggiore complessità degli spostamenti possono trasformare la mobilità in un fattore di pressione sulla vita quotidiana.

→ Valutazione rispetto agli spostamenti verso il luogo di studio/lavoro



Base: lavoratori e studenti che non lavorano/studiano a casa (1.062 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

L'automobile è il mezzo prevalente per gli spostamenti casa-lavoro/studio, ma a Milano prevalgono i mezzi pubblici

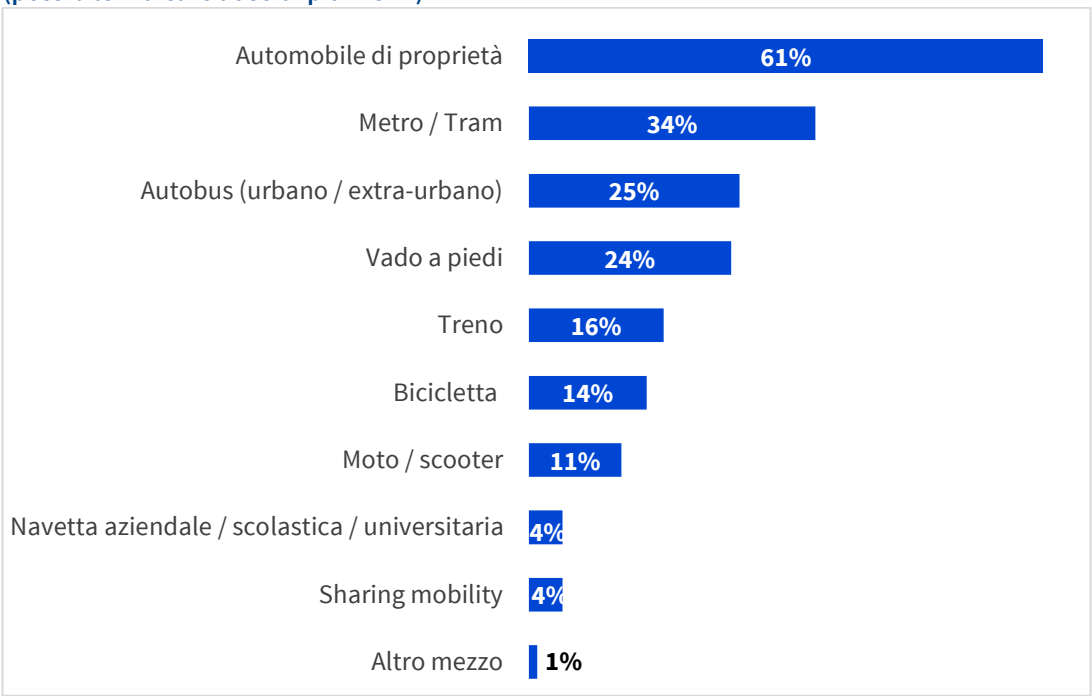
L'automobile si conferma il principale mezzo di trasporto per gli spostamenti legati al lavoro e allo studio: 6 intervistati su 10 dichiarano di utilizzarla. Seguono la metropolitana e il tram, indicati dal 34% dei rispondenti, mentre il 25% utilizza l'autobus e il 24% si sposta anche a piedi. Il treno è utilizzato dal 16% del campione. Più contenuto è invece il ricorso alle due ruote: il 14% dichiara di utilizzare la bicicletta e l'11% moto o scooter. È importante sottolineare che le percentuali non rappresentano modalità di trasporto alternative ed esclusive: il 58% degli intervistati ha dichiarato di utilizzare 2 o più mezzi diversi nel corso dei propri spostamenti. L'automobile mantiene un ruolo centrale ma si combina, a seconda delle esigenze e dei percorsi, con il trasporto pubblico e con modalità di spostamento attive. Nel Comune di Milano e nel resto della Città metropolitana prevalgono forme di spostamento multimodali, mentre nelle Province di Monza e Brianza, Pavia e Lodi la maggior parte degli intervistati utilizza un unico mezzo privato.

→ **Numero di mezzi di trasporto utilizzati abitualmente per raggiungere il luogo di studio o di lavoro**

	Media	Comune di Milano	Resto C.m. Milano	Prov. Monza e Brianza	Prov. Pavia	Prov. Lodi
1 mezzo	42%	23%	43%	**64%**	**48%**	**77%**
2 mezzi	23%	**28%**	22%	16%	23%	12%
3 mezzi	35%	**49%**	35%	20%	29%	11%
Numero medio di mezzi impiegati	1,9	**2,3**	1,9	1,6	1,8	1,3

Base: lavoratori e studenti che non lavorano/studiano a casa (1.062 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

→ **Mezzi di trasporto utilizzati abitualmente per raggiungere il luogo di studio o di lavoro (possibile indicare l'uso di più mezzi)**



Base: lavoratori e studenti che non lavorano/studiano a casa (1.062 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

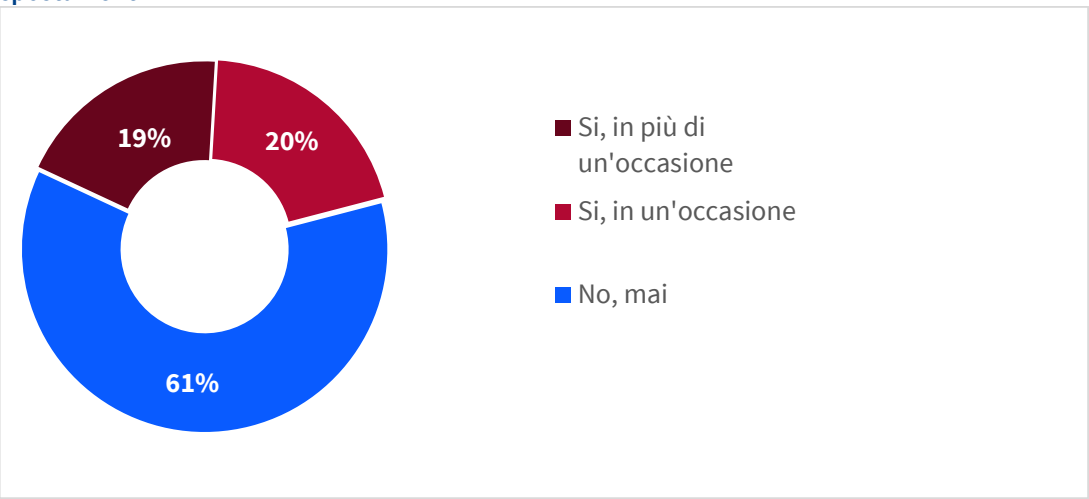
Emergono inoltre marcate differenze territoriali relative alla scelta di mezzo utilizzato, che sembrano riflettere la diversa disponibilità e accessibilità delle infrastrutture di trasporto. L'automobile rappresenta il mezzo maggiormente utilizzato tra i residenti al di fuori del capoluogo lombardo, mentre tra i residenti nel Comune di Milano prevale l'utilizzo della metropolitana o del tram. La scelta del mezzo appare dunque strettamente connessa non solo alle caratteristiche individuali e alle destinazioni, ma anche alla struttura dell'offerta di mobilità disponibile nei diversi contesti territoriali.

Negli ultimi anni, 4 intervistati su 10 hanno scartato offerte di lavoro/formazione a causa degli spostamenti troppo impegnativi

La mobilità quotidiana non incide soltanto sull'organizzazione della vita e sul bilancio familiare, ma può condizionare concretamente le opportunità professionali e formative. Il 39% degli intervistati dichiara infatti di aver rinunciato, negli ultimi 2-3 anni, ad almeno un'offerta di lavoro perché considerata troppo lontana da casa, perché avrebbe richiesto spostamenti eccessivamente impegnativi o perché avrebbe comportato un trasferimento difficile da sostenere. Il fenomeno riguarda in particolare le fasi iniziali della vita lavorativa, con una maggiore incidenza tra i 27 e i 35 anni, oltre che tra i lavoratori autonomi e gli studenti. Si tratta di gruppi per i quali la possibilità di accedere a nuove opportunità può essere particolarmente importante, ma che sembrano incontrare maggiori vincoli nella capacità di sostenere la mobilità richiesta.

Particolarmente significativo è il rapporto con la condizione abitativa ed economica. La propensione a rinunciare a un'offerta di lavoro sale infatti al 52% tra coloro che dichiarano di aver incontrato, nell'ultimo anno, difficoltà nel sostenere le spese della casa. Il dato suggerisce un possibile intreccio tra due dimensioni della vulnerabilità: da un lato, il costo dell'abitazione può limitare la possibilità di trasferirsi in prossimità del luogo di lavoro; dall'altro, un pendolarismo più lungo comporta ulteriori costi economici e di tempo, rendendo alcune opportunità lavorative meno sostenibili. In questa prospettiva, casa e mobilità appaiono come dimensioni strettamente interconnesse delle disuguaglianze nell'accesso alle opportunità. La distanza dal luogo di lavoro non costituisce quindi soltanto una questione di preferenze individuali o di comodità, ma può diventare un vero e proprio vincolo strutturale: quando il costo dell'abitare e quello della mobilità risultano entrambi difficili da sostenere, si restringe lo spazio delle opportunità realisticamente accessibili.

→ Rinunce a opportunità di studio o formazione negli ultimi 2-3 anni a causa del peso degli spostamenti



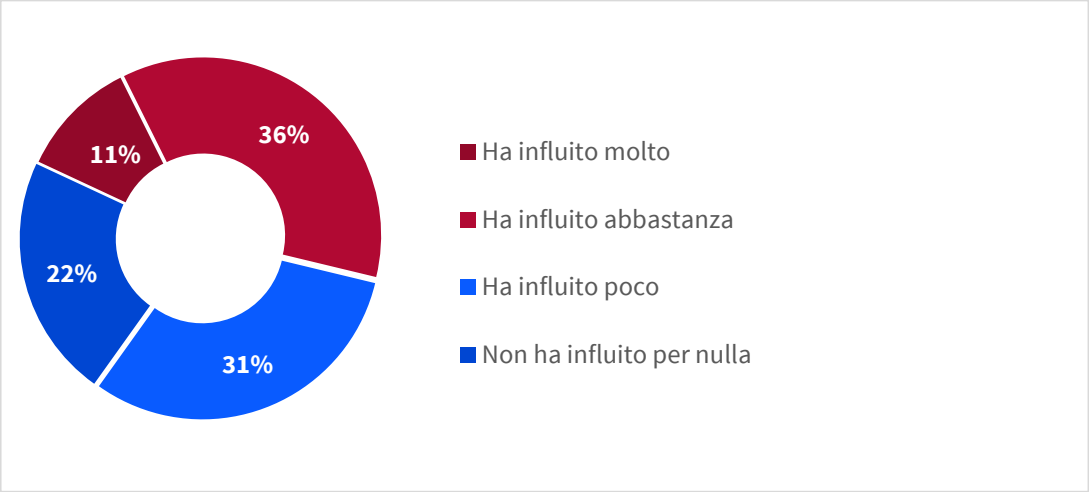
Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Anche la dimensione territoriale appare rilevante: il fenomeno risulta infatti particolarmente presente nelle province di Milano e Monza e Brianza, territori caratterizzati da elevata concentrazione di opportunità lavorative e formative e, al tempo stesso, da una forte pressione sui costi abitativi. Il dato rafforza l'ipotesi che le scelte di mobilità e quelle relative al lavoro e all'abitare siano parte di un unico sistema di vincoli e opportunità, più che dimensioni indipendenti della vita quotidiana.

3.5. Aziende e supporto abitativo

Quasi la metà degli intervistati afferma che la questione abitativa ha influenzato le proprie scelte di lavoro o studio: l'11% in modo forte e il 36% in modo abbastanza rilevante. Il dato evidenzia come costi, disponibilità e localizzazione della casa possano incidere concretamente sulla valutazione delle opportunità formative e professionali.

→ Influenza della questione abitativa nelle scelte di lavoro o studio



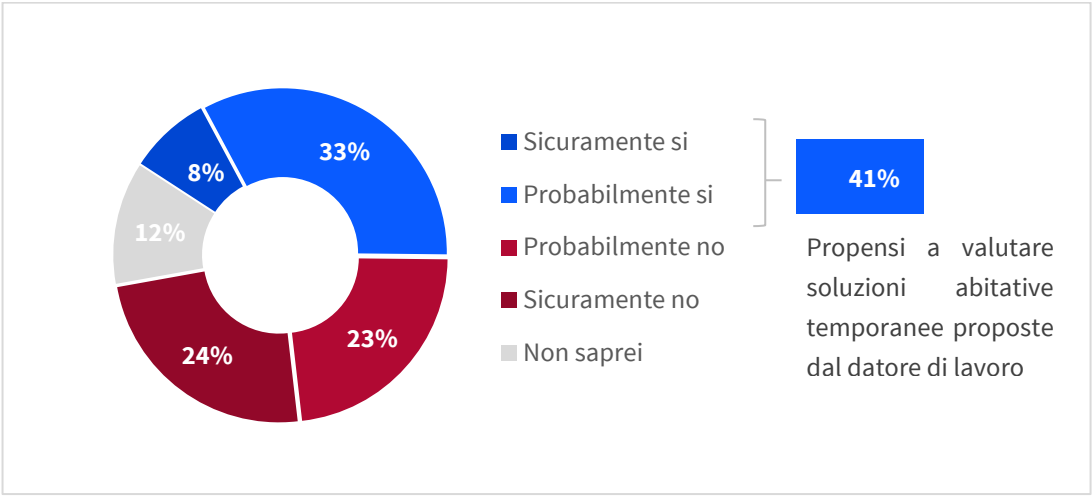
Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

4 intervistati su 10 sono propensi a valutare soluzioni abitative temporanee del datore di lavoro

La pressione esercitata dai costi abitativi sembra riflettersi anche nelle aspettative nei confronti del mondo del lavoro. Il 41% degli intervistati dichiara di essere disposto a prendere in considerazione una soluzione abitativa temporanea proposta o facilitata dal datore di lavoro, segnalando una domanda potenziale di forme di welfare capaci di intervenire non soltanto sul reddito, ma anche sull'accesso alla casa. La propensione è particolarmente elevata tra gli uomini, le persone tra i 27 e i 35 anni e gli studenti, e risulta maggiore tra coloro che dichiarano di incontrare difficoltà nel sostenere le spese della propria abitazione. Si tratta di un dato che appare coerente con una fase della vita professionale nella quale autonomia abitativa, ingresso o consolidamento nel mercato del lavoro e possibilità di mobilità territoriale possono essere strettamente intrecciati. Anche la condizione professionale sembra incidere sulla disponibilità verso questa

soluzione. La propensione risulta infatti più elevata tra gli occupati nelle grandi aziende, con oltre 100 dipendenti, e tra coloro che lavorano su turni articolati in due o tre fasce. In questi contesti, una soluzione abitativa temporanea può rappresentare non solo un sostegno economico, ma anche uno strumento in grado di ridurre il costo e la complessità della mobilità legata al lavoro, soprattutto quando gli orari rendono più difficile il ricorso al trasporto pubblico o a spostamenti quotidiani di lunga durata.

→ Propensione a valutare soluzioni abitative temporanee proposte o facilitate dal datore di lavoro



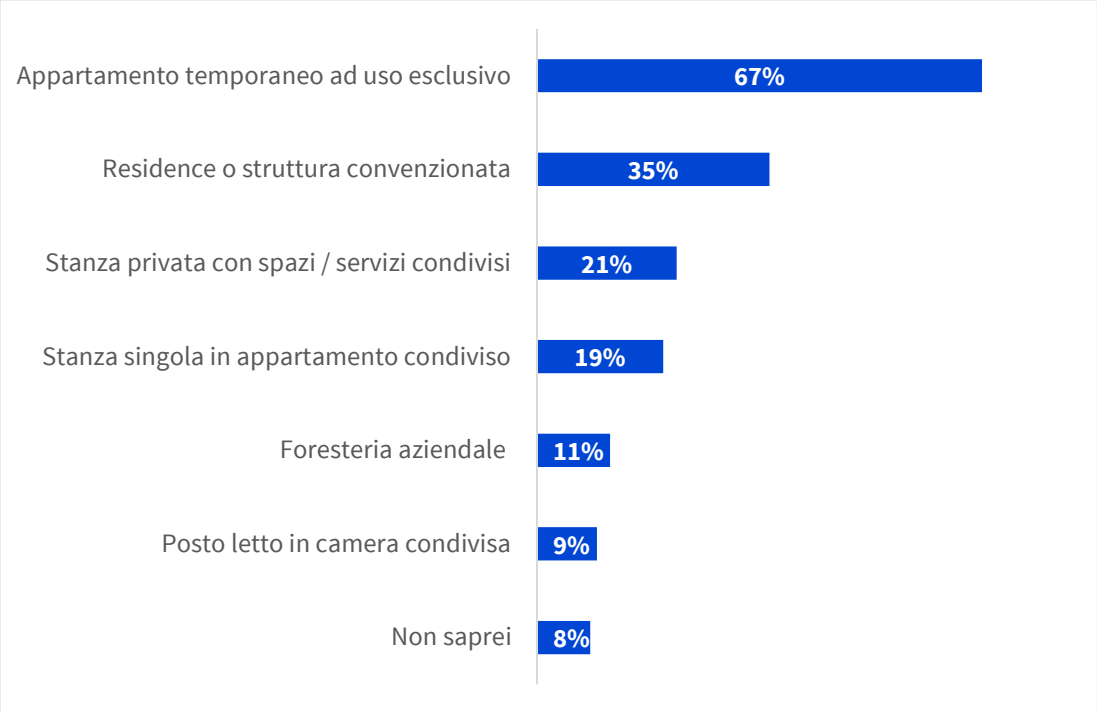
Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Il dato territoriale è particolarmente significativo: tra i residenti nel Comune di Milano la propensione raggiunge il 56%, una quota nettamente superiore alla media del campione. Il risultato può essere letto alla luce della particolare pressione esercitata dal mercato abitativo milanese e della sua forte capacità di attrazione occupazionale e formativa: proprio nei territori in cui si concentrano le opportunità, infatti, l'accessibilità economica della casa può diventare un fattore determinante nella possibilità concreta di accedere e permanere nel mercato del lavoro.

L'appartamento temporaneo ad uso esclusivo supportato dal datore di lavoro è la soluzione preferita

Tra le diverse soluzioni abitative temporanee sottoposte agli intervistati, l'appartamento ad uso esclusivo si conferma nettamente la formula più attrattiva, indicata dal 67% del campione. Seguono i residence e le strutture convenzionate, considerate una soluzione interessante dal 35% dei rispondenti. Le alternative caratterizzate da una maggiore condivisione degli spazi raccolgono invece consensi più contenuti: il 21% considera positivamente la possibilità di disporre di una stanza privata con spazi e servizi condivisi, mentre il 19% indica la stanza singola in un appartamento condiviso. Ancora più marginali risultano la foresteria aziendale (11%) e il posto letto in camera condivisa (9%).

→ Preferenza tra le tipologie di soluzioni abitative temporanee proposte o facilitate dal datore di lavoro (possibile indicare più preferenze)



Base: soggetti propensi a considerare soluzioni abitative temporanee del datore di lavoro (490 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

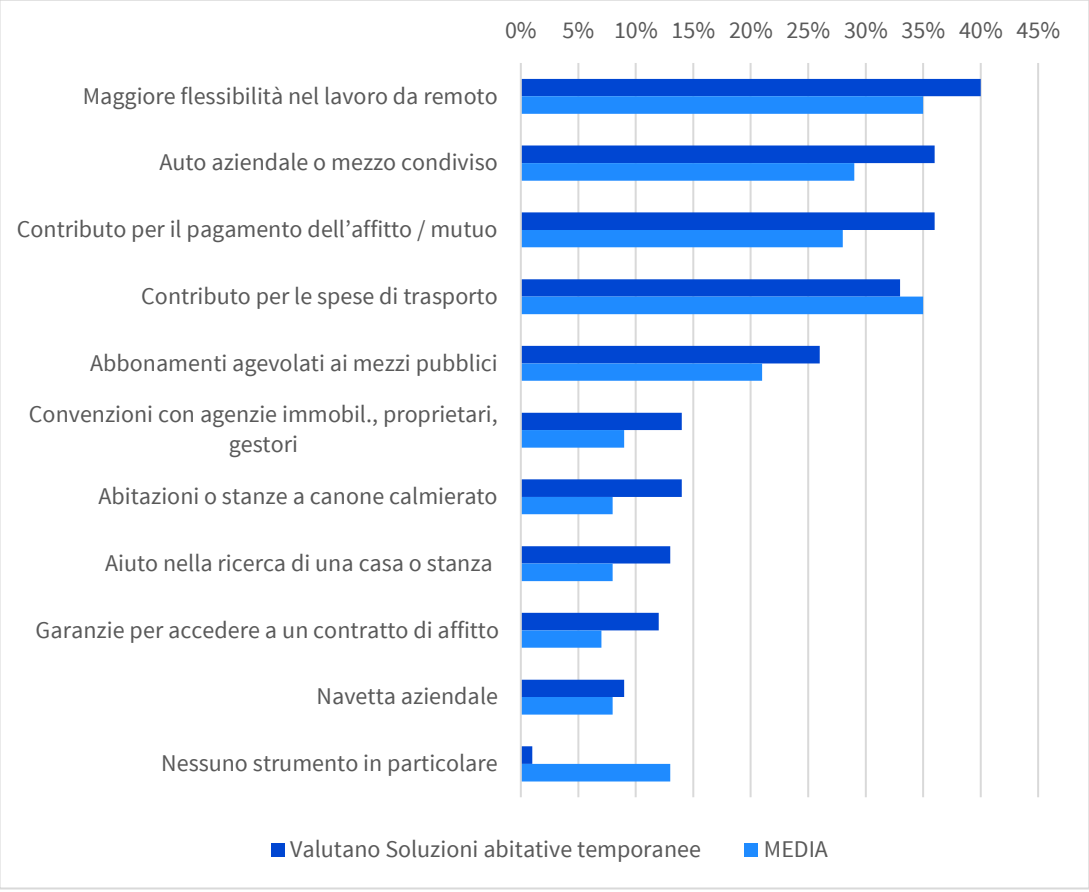
La netta preferenza per l'appartamento ad uso esclusivo sembra evidenziare come, anche quando la soluzione abitativa è pensata come temporanea, gli intervistati attribuiscano un valore significativo alla privacy, all'autonomia e alla disponibilità di uno spazio abitativo proprio. La temporaneità della soluzione non sembra quindi tradursi in una disponibilità generalizzata ad accettare condizioni abitative più condivise o meno autonome. Il dato suggerisce inoltre che, per essere percepita come realmente attrattiva, una proposta abitativa legata al lavoro dovrebbe rispondere non soltanto all'esigenza di ridurre i costi o la distanza dal luogo di lavoro, ma anche a una domanda di qualità e autonomia dello spazio domestico. In questa prospettiva, l'abitazione temporanea può essere interpretata non semplicemente come una misura di sostegno alla mobilità, ma come una componente delle condizioni complessive di benessere e di attrattività del lavoro.

Maggiore flessibilità nel luogo di lavoro e contributi alle spese di trasporto sono gli strumenti di supporto che sarebbero più apprezzati

Al di là delle soluzioni abitative temporanee, gli strumenti di supporto che possono essere messi in campo dalle aziende maggiormente apprezzati dai potenziali lavoratori risultano essere quelli che intervengono direttamente sulla gestione del tempo e sui costi della mobilità. In particolare, tra chi è interessato a soluzioni abitative temporanee, una maggiore flessibilità nel lavoro da remoto è segnalata dal 40% di, seguita dalla disponibilità di un'auto aziendale e da contributi alle spese per affitto o mutuo (entrambe

dal 36%). Gli strumenti di supporto in ambito immobiliare, quali convenzioni con agenzie, proprietari o gestori di alloggi, assistenza nella ricerca di una casa o di una stanza, abitazioni o stanze a canone calmierato e garanzie per l'accesso a un contratto di locazione, sono citati da circa il 12-14% delle persone che valutano positivamente soluzioni abitative temporanee, valori più elevati rispetto al totale del campione. La graduatoria delle preferenze restituisce alcuni elementi d'interesse: risultano preferibili opzioni che non creano vincoli strutturati tra imprese e lavoratori, privilegiando, quindi, strumenti che riducono il costo della mobilità o aumentano la flessibilità nell'organizzazione del lavoro, lasciando al tempo stesso un ampio margine di autonomia nelle scelte individuali. Al contrario, le misure che prevedono un coinvolgimento più diretto dell'impresa nella ricerca o nella gestione della soluzione abitativa risultano meno richieste. Questo può indicare che il bisogno di sostegno abitativo non coincide necessariamente con una domanda di maggiore intervento dell'azienda nella sfera privata: il lavoratore sembra piuttosto ricercare forme di supporto che rendano più sostenibili le proprie scelte, mantenendo il controllo sulle modalità con cui organizzare la propria vita abitativa e professionale. Tra le differenze territoriali, nel Comune di Milano la preferenza per la flessibilità nel lavoro è superiore alla media, mentre nelle Province di Monza e Brianza e Pavia contributi alle spese di trasporto è superiore alla media. In Provincia di Lodi risulta un minore interesse per queste modalità di supporto.

→ Importanza di ulteriori strumenti di supporto offerti o facilitati dal datore di lavoro



Base: totale campione (1.200 casi)
Fonte: Indagine campionaria Sigma Consulting per Assolombarda, luglio 2026.

Nel complesso, emerge quindi una domanda di supporto orientata soprattutto alla riduzione dei costi e dei tempi della mobilità, alla flessibilità e all'autonomia individuale. Casa, trasporti e organizzazione del lavoro appaiono sempre più come dimensioni interconnesse del benessere lavorativo e come elementi attraverso cui le imprese possono intervenire concretamente sulla qualità della vita dei propri lavoratori.



4

4. Appendice metodologica

Disegno della ricerca e metodologia. Al fine di approfondire le condizioni abitative della popolazione giovane e dei lavoratori nelle prime fasi della carriera, è stata affidata all'istituto di ricerca sociale e di mercato Sigma Consulting la realizzazione di un'indagine campionaria volta ad analizzare le principali dimensioni del rapporto tra abitazione, sostenibilità dei costi abitativi e mobilità territoriale, con particolare riferimento agli spostamenti connessi ai percorsi di studio e di lavoro. La ricerca ha inoltre consentito di esplorare la propensione al cambiamento della propria condizione abitativa e l'interesse nei confronti di strumenti e soluzioni di welfare abitativo.

Popolazione di riferimento. L'universo di indagine è costituito dalle persone di età compresa tra 18 e 45 anni residenti nella Città metropolitana di Milano e nelle province di Pavia, Monza e Brianza e Lodi. La scelta di tale popolazione consente di concentrare l'analisi su una fascia di popolazione particolarmente rilevante rispetto ai processi di ingresso e consolidamento nel mercato del lavoro, di autonomia abitativa e di mobilità territoriale.

Campionamento e numerosità. La rilevazione è stata condotta nel mese di luglio 2026 su un campione complessivo di 1.200 individui così suddiviso: 600 soggetti residenti nella Città metropolitana di Milano e 200 soggetti residenti in ciascuna delle province di Pavia, Monza e Brianza e Lodi. Il campione è stato strutturato in modo da garantire la rappresentatività della popolazione di riferimento rispetto alle principali variabili socio-demografiche genere, classe di età e provincia di residenza. La raccolta delle informazioni è stata realizzata mediante un approccio multimodale, combinando interviste CAWI (Computer-Assisted Web Interviewing) e CATI-CAMI (Computer-Assisted Telephone Interviewing). In particolare, sono state realizzate 903 interviste attraverso il panel online di Sigma Consulting (CAWI) e 297 interviste telefoniche (CATI-CAMI), effettuate su liste di abbonati alla telefonia fissa e mobile. L'adozione di due modalità di rilevazione ha consentito di ampliare la copertura della popolazione target e di integrare differenti canali di accesso agli intervistati. Con riferimento al totale del campione, pari a 1.200 intervistati, l'errore teorico massimo di campionamento è risultato pari al ±2,8%, a un livello di confidenza del 95%.

Trattamento e rappresentatività territoriale dei dati. Ai fini dell'elaborazione dei risultati complessivi, le numerosità campionarie osservate nelle singole province sono state ricondotte alle rispettive proporzioni nell'universo di riferimento, così da garantire un'adeguata rappresentazione della distribuzione territoriale della popolazione oggetto di studio. I risultati presentati nell'analisi complessiva sono pertanto riferiti alla popolazione di interesse secondo la composizione territoriale di riferimento.

Aree tematiche dell'indagine. Il questionario è stato articolato attorno a quattro principali dimensioni analitiche:

1. condizione abitativa e sostenibilità economica dell'abitare, con riferimento alla situazione abitativa attuale e all'incidenza dei relativi costi;

2. mobilità e transizioni abitative, attraverso l'analisi della propensione a cambiare abitazione, delle intenzioni e dei fattori che possono favorire o ostacolare tale scelta;

3. mobilità territoriale per studio e lavoro, con particolare attenzione agli spostamenti e ai cambiamenti di territorio connessi ai percorsi formativi e professionali;

4. welfare abitativo, al fine di rilevare l'interesse nei confronti di strumenti e misure di sostegno all'accesso e alla sostenibilità dell'abitazione.

Caratteristiche del campione interpellato

Genere*	n	%
Maschio	619	52%
Femmina	581	48%
Totale	1.200	100%

* variabile successivamente riallineata ai dati di popolazione

Fascia età*	n	%
18-26 anni	311	26%
27-35 anni	386	32%
36-45 anni	503	42%
Totale	1.200	100%

* variabile successivamente riallineata ai dati di popolazione

Provincia di residenza*	n	%
Comune di Milano	310	26%
Altri Comuni della Città metropolitana di Milano	290	24%
Provincia di Monza e Brianza	200	16,7%
Provincia di Pavia	200	16,7%
Provincia di Lodi	200	16,7%
Totale	1.200	100%

* variabile successivamente riallineata ai dati di popolazione

Titolo di studio*	n	%
Basso	77	7%
Medio	508	42%
Alto	615	51%
Totale	1.200	100%

* variabile successivamente riallineata ai dati di popolazione

Dim. del nucleo familiare	n	%
1 componente	197	16%
2 componenti	424	36%
3 componenti	351	29%
4 componenti	184	15%
5 componenti o più	44	4%
Totale	1.200	100%

Status occupazionale*	n	%
Lavoratore dipendente	880	74%
Lavoratore autonomo	122	10%
Un solo datore di lavoro / cliente	*57*	*4,5%*
Più di un datore di lavoro / cliente	*65*	*5,5%*
Studente universitario	86	7%
Studente di scuola secondaria che proseguirà gli studi	28	2%
Studente di scuola secondaria che non proseguirà gli studi	6	0,5%
In cerca di occupazione	78	6,5%
Totale	1.200	100%

* dato ponderato

Settore occupazionale	
Industria	16%
Servizi	84%
Totale	100%

Dimensione dell'impresa*	
Fino a 15 dipendenti	27%
16-50 dipendenti	17%
51-100 dipendenti	13%
101-500 dipendenti	20%
Più di 500 dipendenti	20%
Non indica	3%
Totale	100%

* la base non comprende i lavoratori autonomi con più di un datore di lavoro / cliente (937 casi)

Turnazione di lavoro	
Nessun turno	77%
2 turni	14%
3 turni	9%
Totale	100%

Propensione a cambiare lavoro	
Intenzionati	30%
Titubanti	19%
Contrari	51%
Totale	100%

Elenco ricerche pubblicate

– “La giusta pensione” N° 01/2025
– “La formazione che serve” N° 02/2025
– “L’attrattività di Milano e della Lombardia verso gli studenti internazionali” N° 03/2025
– “Giovani e lavoro - Aspettative personali e lavorative dei giovani di Milano, Pavia, Lodi e Monza e Brianza” N° 04/2025
– “Donne e lavoro in Lombardia” N° 05/2025
– “Dal tempo al valore: ripensare l'orario di lavoro” N° 06/2025
– “L’internazionalizzazione degli atenei di Milano e della Lombardia” N° 07/2025
– “L'impatto occupazionale delle startup innovative italiane” N° 08/2025
– “Top1000 Le eccellenze di Monza e Brianza” N° 09/2025
– “Top300 Le eccellenze di Lodi” N° 10/2025
– “L’indotto del golf in Lombardia” N° 01/2026
– “La Genitorialità in azienda: congedi e altre politiche per la flessibilità lavorativa” N° 02/2026
– “L’ecosistema dell’innovazione di Pavia” N° 03/2026
– “Smart Human Capital e dialogo intergenerazionale” N° 04/2026
– “Abitare il lavoro. Casa, imprese e competitività territoriale” N° 05/2026



www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it