



ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

Osservatorio sull'abitare

per la competitività delle imprese

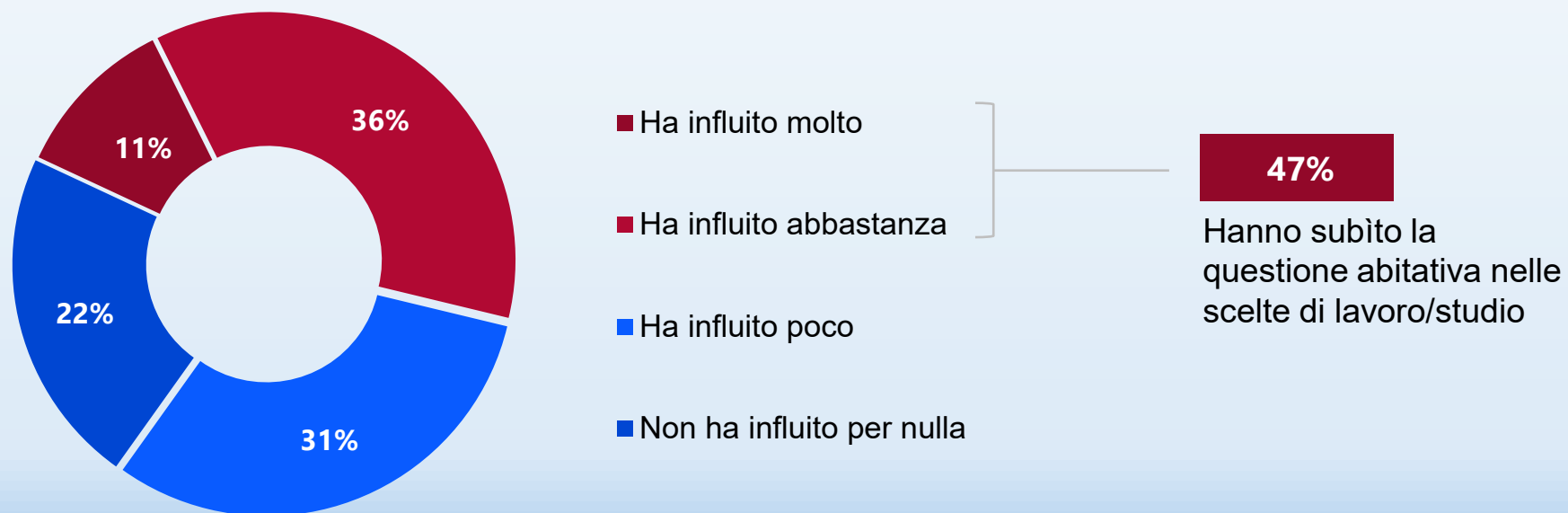
Luca Dondi dall'Orologio - Patrigest
Emanuela Curtoni - Assolombarda

Milano, 21 settembre 2026



Il punto di partenza: la questione abitativa influenza le scelte del 47% degli intervistati

Nel corso della sua carriera professionale o di studio quanto la questione abitativa ha influito sulle sue scelte di lavoro/studio?



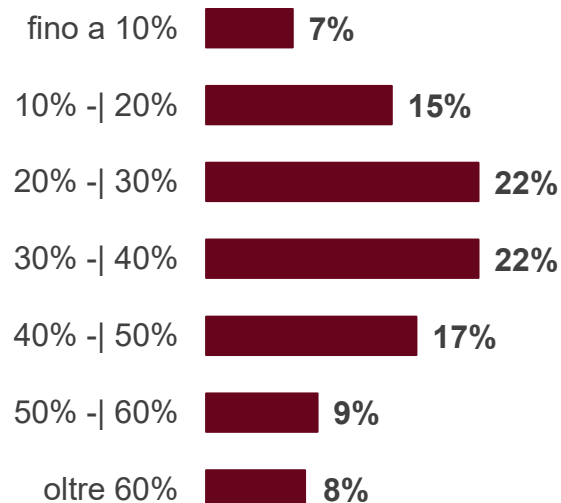
Condizione abitativa e incidenza delle spese per la casa





Incidenza sul reddito delle spese per la casa

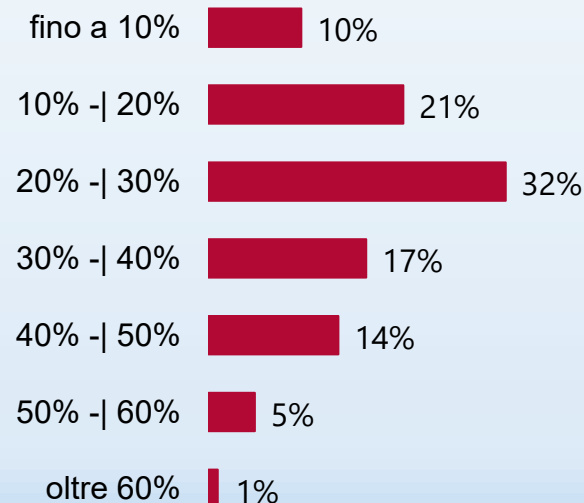
Indicativamente quale quota del reddito mensile viene assorbita dalle **spese per la casa**?



Media **38%**

Base: soggetti titolari di abitazione, stanza o posto letto ad uso esclusivo o condiviso (1.187 casi)

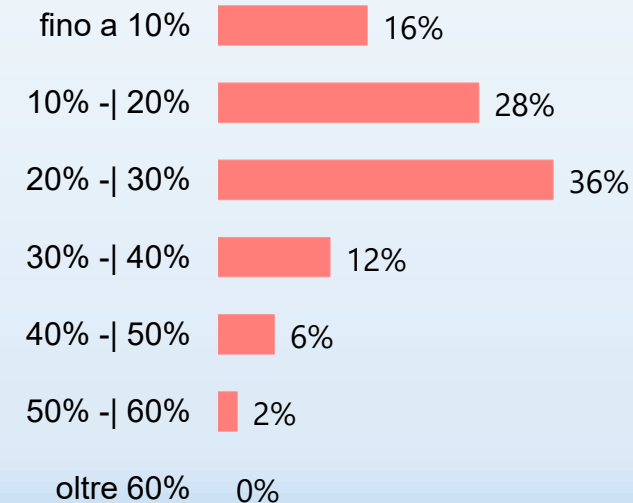
Quale quota del reddito mensile viene destinata esclusivamente al pagamento dell'**affitto**?



Media **31%**

Base: soggetti titolari di abitazione o posto letto in affitto (221 casi)

Quale quota del reddito mensile viene destinata esclusivamente al pagamento del **mutuo**?



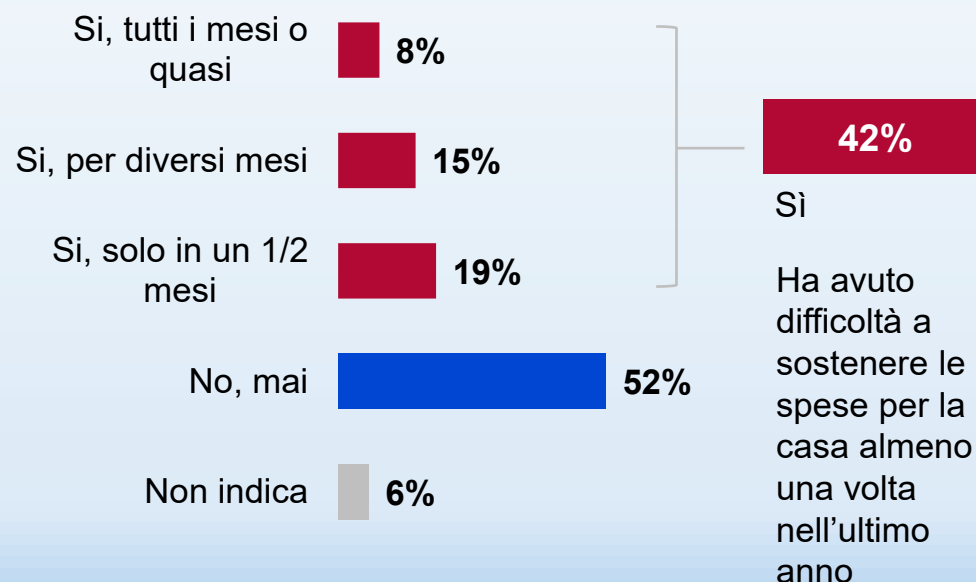
Media **26%**

Base: soggetti proprietari di abitazione con mutuo ipotecario (494 casi)



Il 42% ha avuto difficoltà a sostenere le spese per la casa

Nell'ultimo anno le è capitato di avere difficoltà a sostenere le spese per la casa?



Fascia di età

18-26	43%
27-35	47%
36-45	39%
Media	42%

Titolo di godimento

Proprietà con mutuo	41%
Proprietà senza mutuo	32%
Affitto	65%
Altro titolo	50%
Media	42%

Area di residenza

Milano	48%
Milano altri comuni	42%
Monza-Brianza	43%
Pavia	36%
Lodi	27%
Media	42%



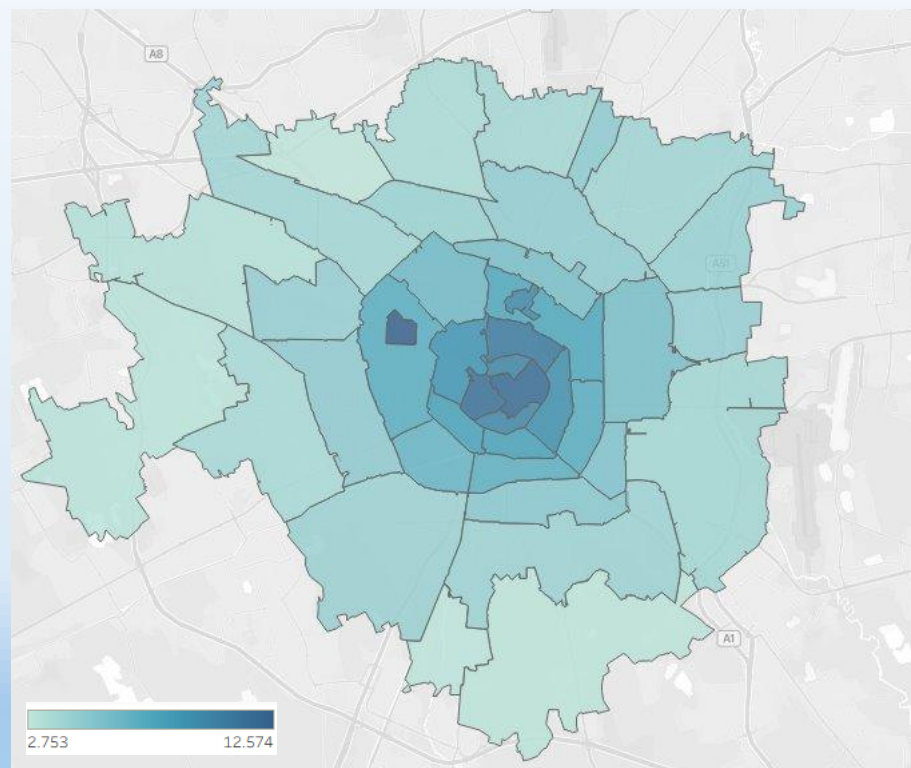
ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

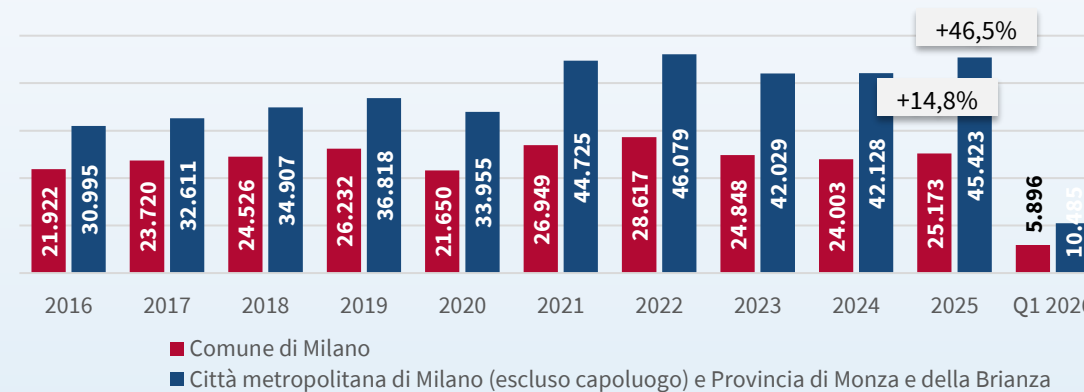
CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

A Milano il mq vale 3 volte l'hinterland: la forbice si allarga (+41% vs +15% dal 2019)

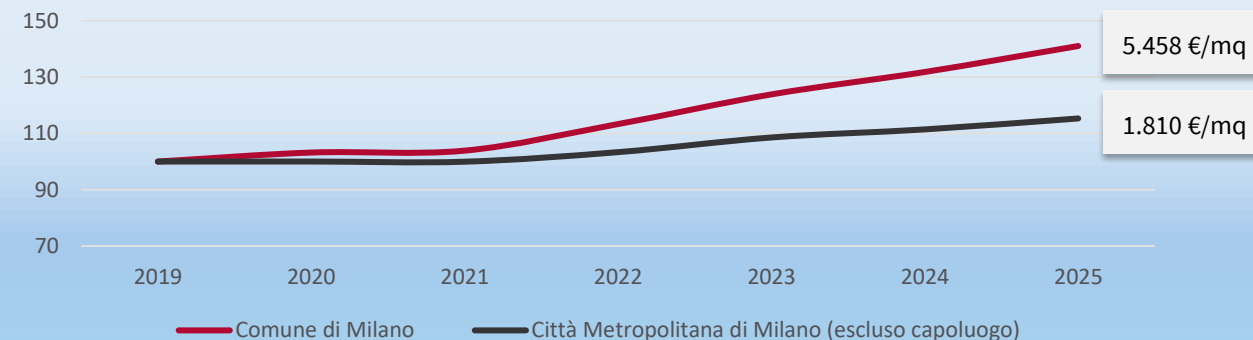
I prezzi medi dei quartieri a Milano



Andamento delle compravendite residenziali e var% 2025/2016



Indice dei prezzi medi a Milano - 2019 = 100





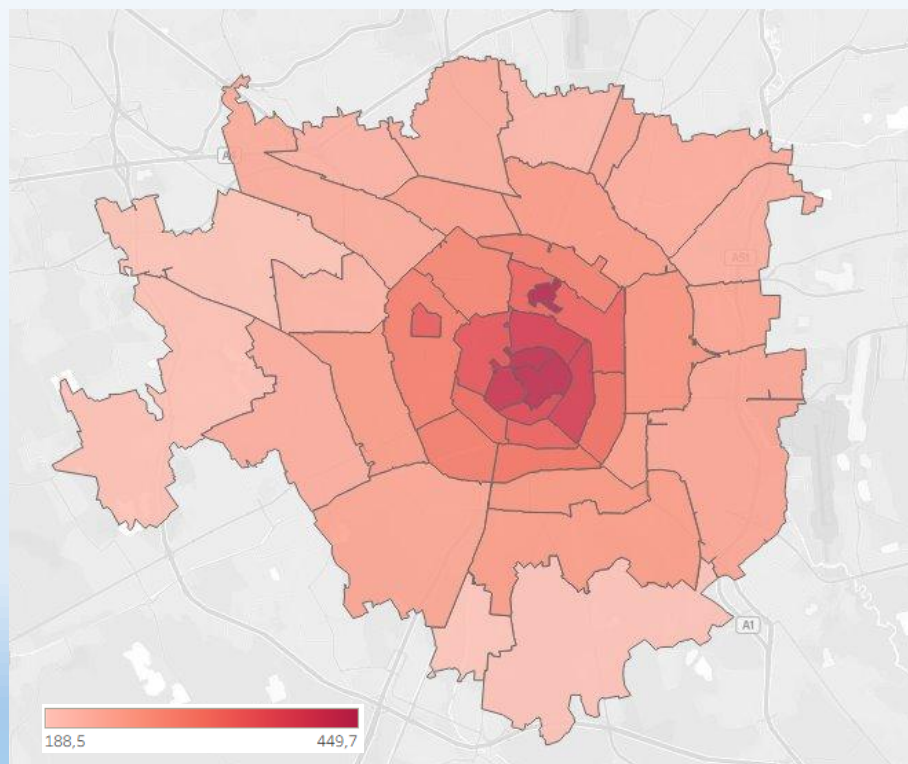
ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

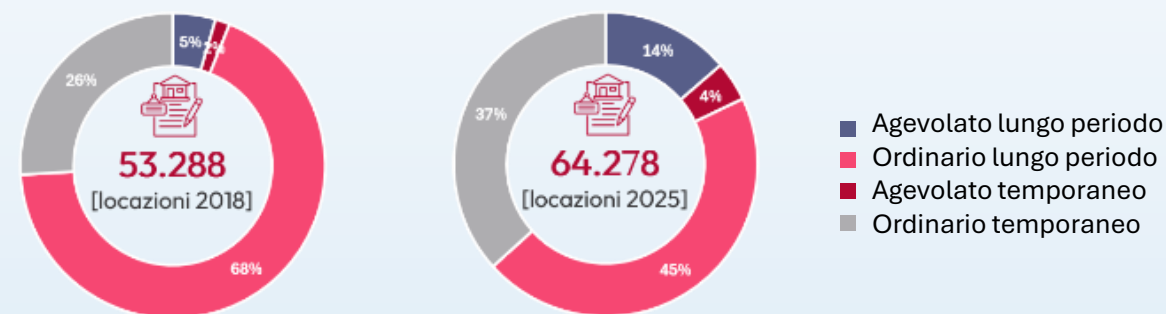
CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

La crescita dei canoni si estende oltre il capoluogo: +50% nella città metropolitana

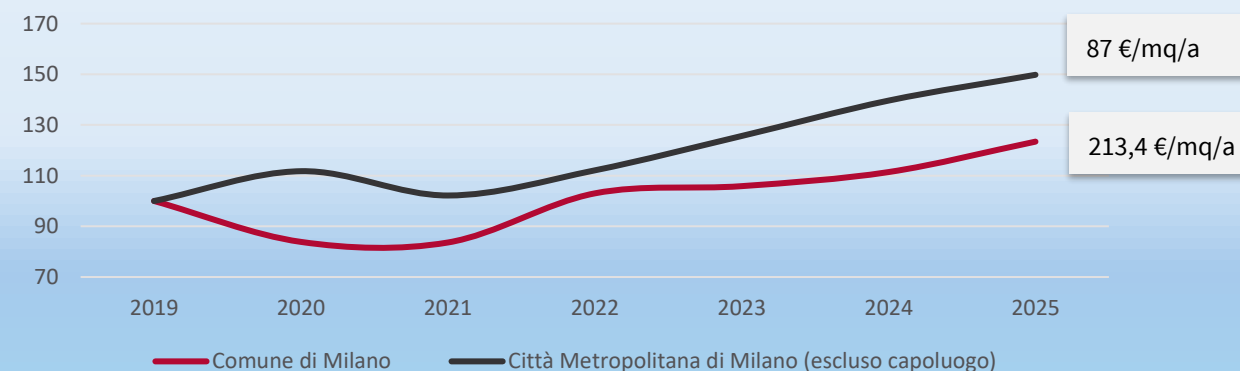
I canoni medi dei quartieri a Milano



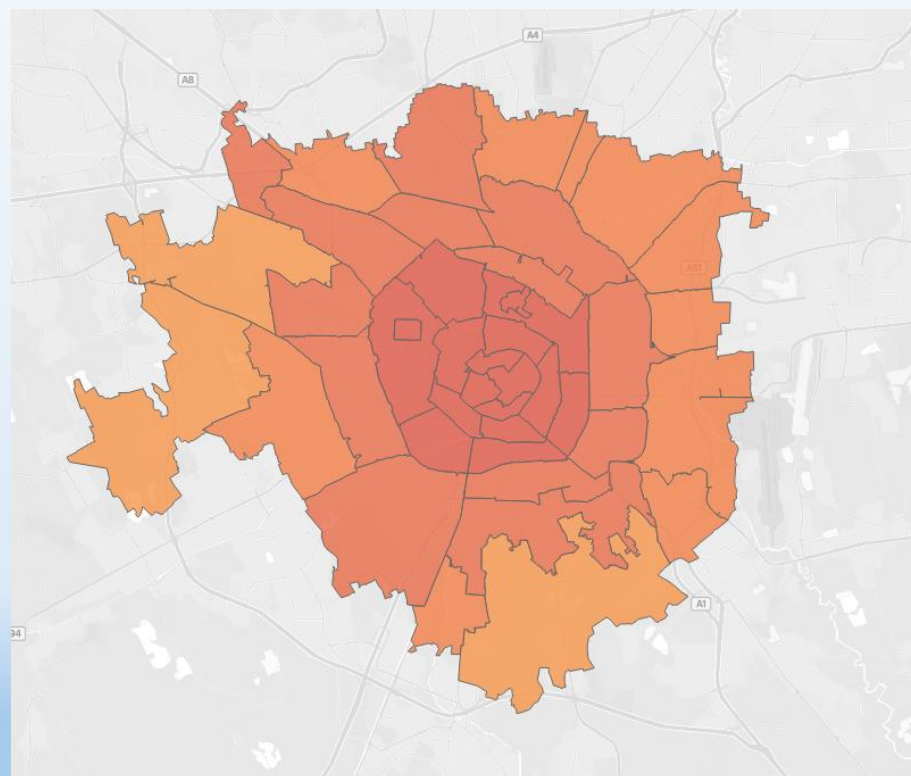
Abitazioni locate per tipologia di contratto a Milano – 2018 vs 2025



Indice dei canoni medi a Milano - 2019 = 100

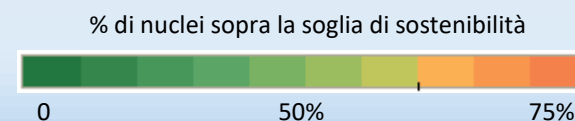


Accessibilità abitativa a Milano: un obiettivo mancato



La situazione interna al comune di Milano restituisce un quadro di marcata inaccessibilità abitativa.

Nella totalità delle zone OMI periferiche, la percentuale di nuclei che, dovendo accedere al mercato locativo, supererebbero la soglia di disagio è superiore al 60%, mentre in quelle centrali e semicentrali i valori risultano stabilmente superiori al 75%.



Mobilità territoriale per lavoro e studio



Gli spostamenti al di fuori del comune di residenza riguardano il 54% dei lavoratori/studenti

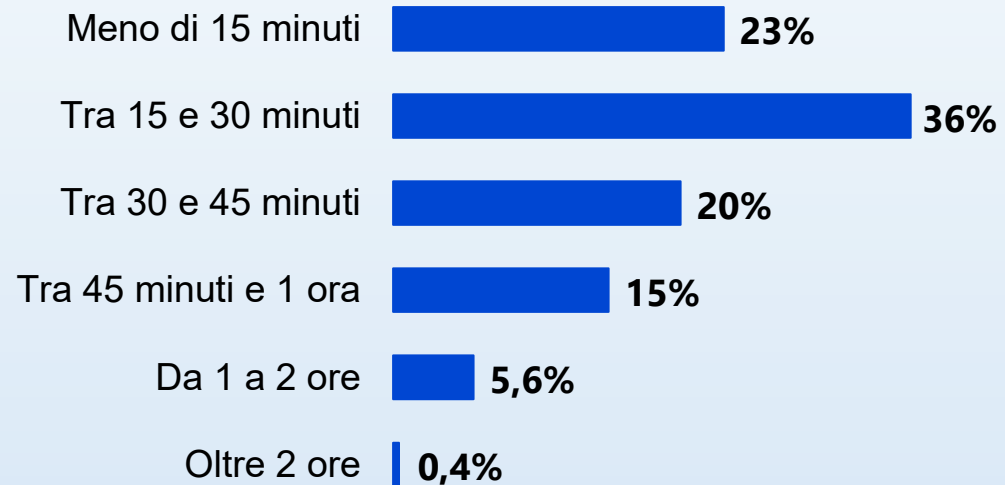
Dove si trova il luogo che frequenta per studio/lavoro?

		AREA DI RESIDENZA				
		Milano	Altri comuni Milano	Monza-Brianza	Pavia	Lodi
Nello stesso Comune in cui risiede	46%	86%	26%	27%	29%	45%
In un altro Comune della Provincia in cui risiede	37%	10%	61%	33%	41%	28%
In un'altra Provincia della Lombardia	15%	2%	12%	39%	24%	24%
In un'altra Regione d'Italia	2%	1%	1%	0%	6%	3%



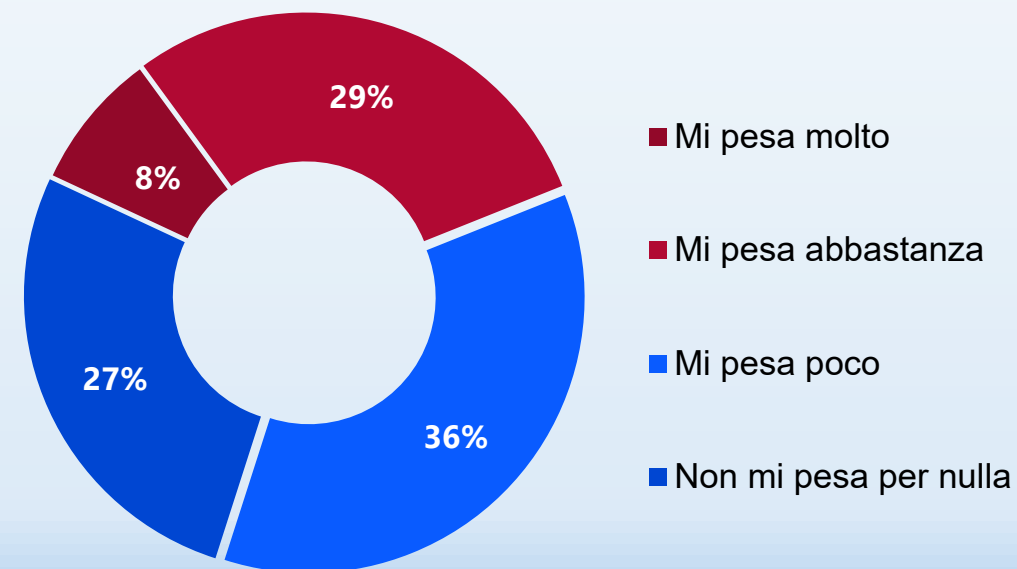
Il 37% «soffre» gli spostamenti verso il luogo di lavoro/studio

Quanto tempo impiega, mediamente, per raggiungere il suo luogo di studio/lavoro abituale?



Media **32 min**

Come vive questo spostamento per raggiungere il suo luogo di studio/lavoro abituale?





ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

L'automobile è il primo mezzo impiegato fuori Milano

Quali e quanti mezzi utilizza abitualmente per raggiungere il suo luogo di studio / lavoro abituale? [scelta multipla]

		AREA DI RESIDENZA				
		Milano	Altri com. Milano	Monza-Brianza	Pavia	Lodi
Automobile di proprietà	61%	43%	66%	76%	68%	69%
Metro / Tram	34%	63%	27%	15%	12%	5%
Autobus (urbano / extra-urbano)	25%	33%	27%	10%	21%	11%
Vado a piedi	24%	33%	22%	16%	24%	14%
Treno	16%	11%	17%	18%	25%	8%
Bicicletta	14%	18%	13%	10%	14%	10%
Moto / scooter	11%	15%	10%	7%	10%	7%
Navetta aziendale / scolastica / universitaria	4%	5%	5%	2%	3%	4%
Sharing mobility	4%	6%	4%	1%	4%	1%
Altro mezzo	1%	1%	0%	0%	0%	1%
Numero medio di mezzi impiegati		2,3	1,9	1,6	1,8	1,3

Numero medio di mezzi impiegati

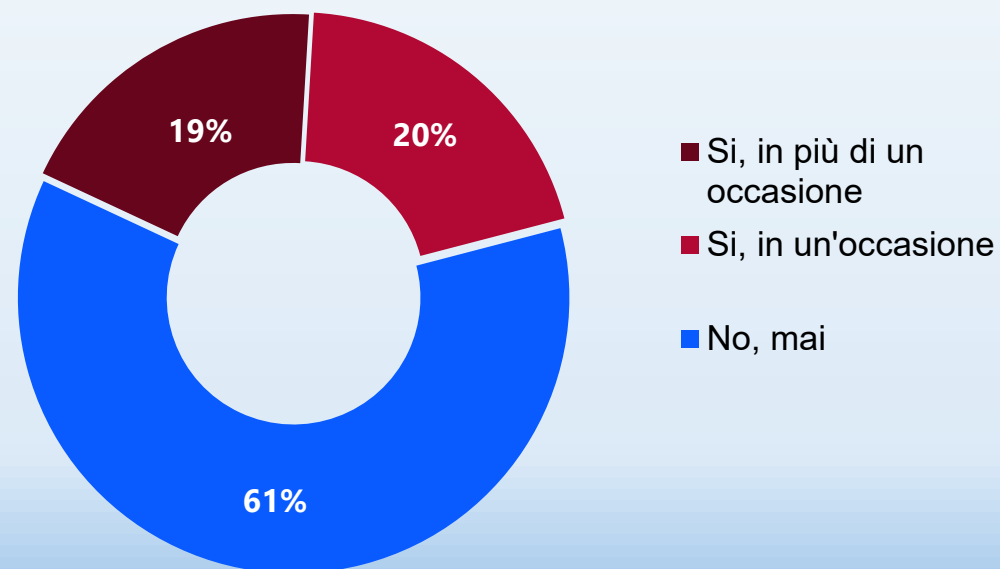
1,9

Base: lavoratori e studenti che non lavorano/studiano a casa (1.062 casi)



Il 39% ha scartato offerte di lavoro/formazione per via degli spostamenti troppo impegnativi

Negli ultimi 2/3 anni, le è capitato di rinunciare ad un'opportunità di lavoro, studio o formazione perché era troppo lontana da casa, richiedeva spostamenti troppo impegnativi o avrebbe comportato un trasferimento difficile da realizzare?



Base: totale campione (1.200 casi)

Fascia d'età

18-26	39%
27-35	45%
36-45	35%
Media	39%

Area di residenza

Milano	43%
Altri comuni Milano	40%
Monza-Brianza	42%
Pavia	32%
Lodi	16%
Media	39%

Condiz. professionale

Dipendenti	38%
Autonomi	43%
Studenti	46%
Inoccupati	39%
Media	39%

Settore azienda

Industria	44%
Servizi	37%
Media	39%

Difficoltà su spese casa

Sì	56%
No	26%
Media	39%

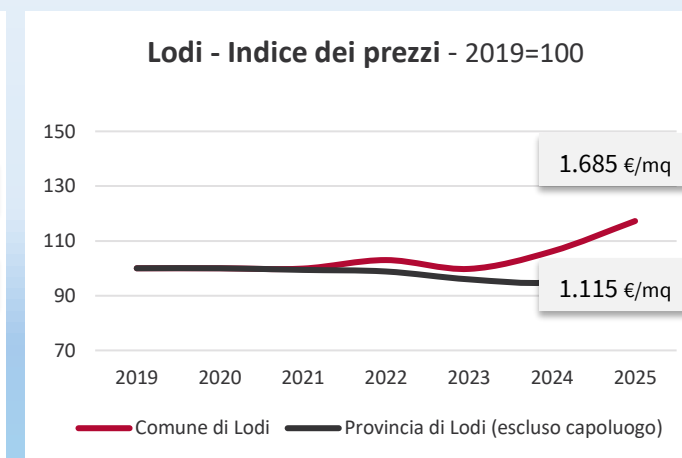
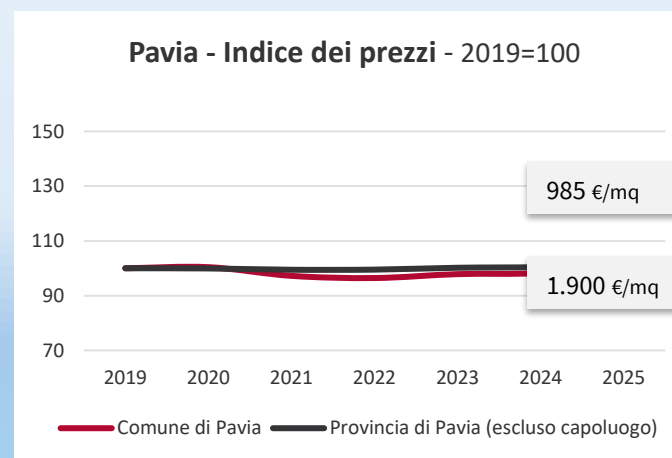
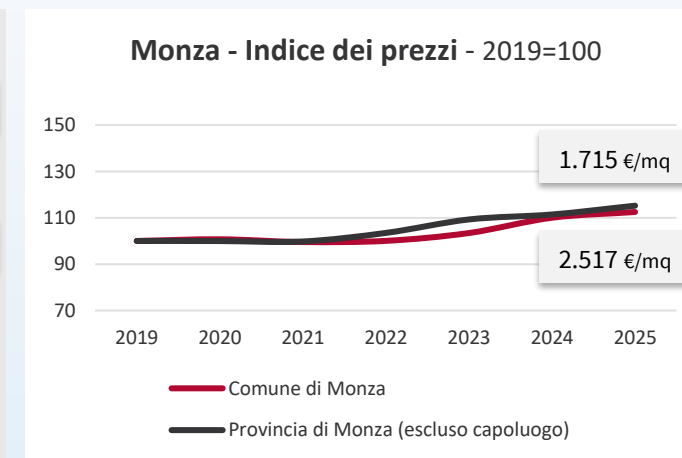
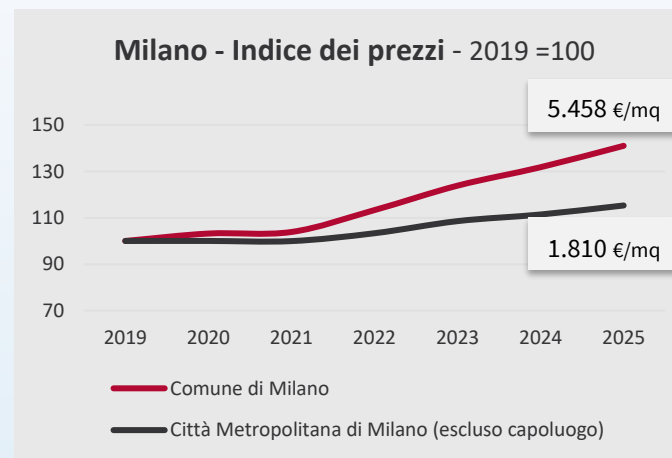
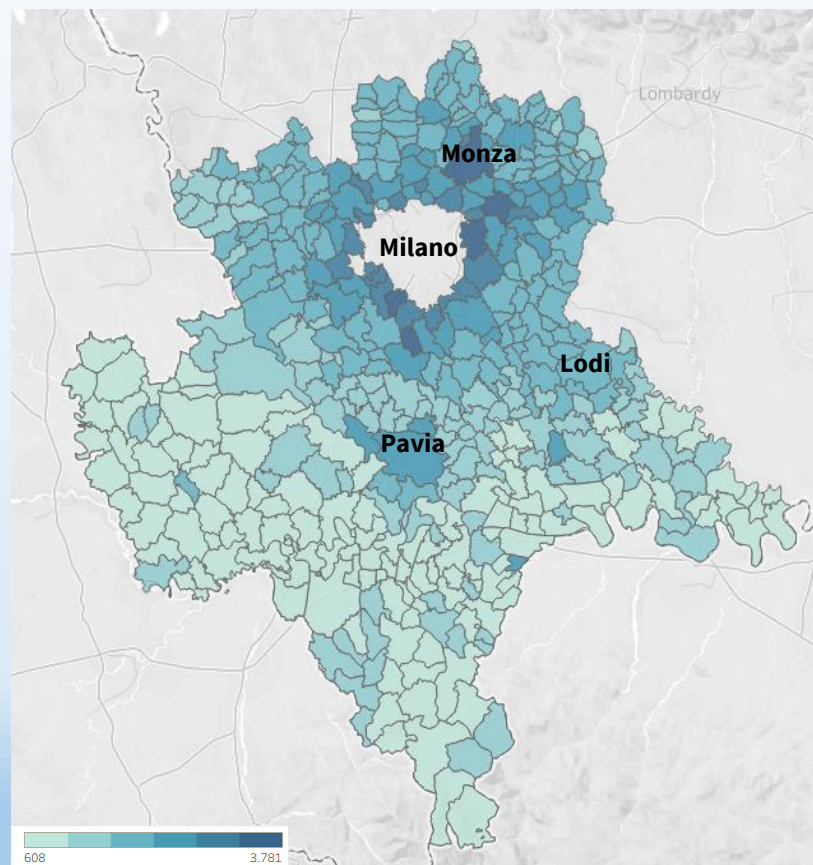


ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

Prezzi immobiliari in Lombardia: la corsa di Milano non si ripete negli altri capoluoghi



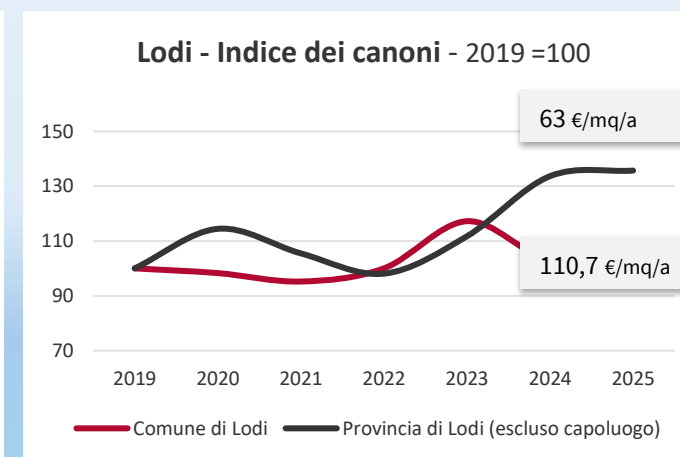
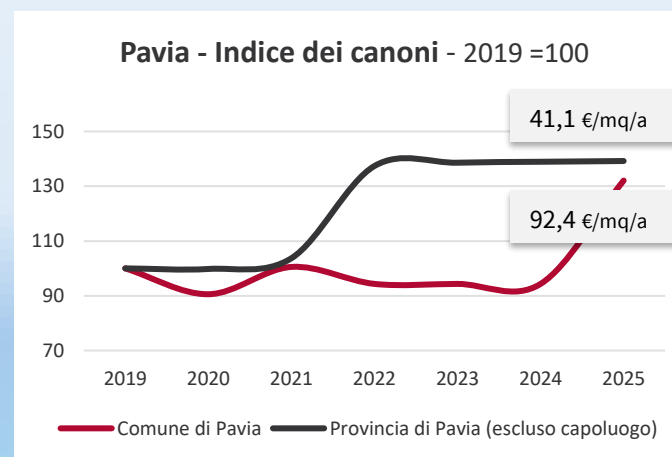
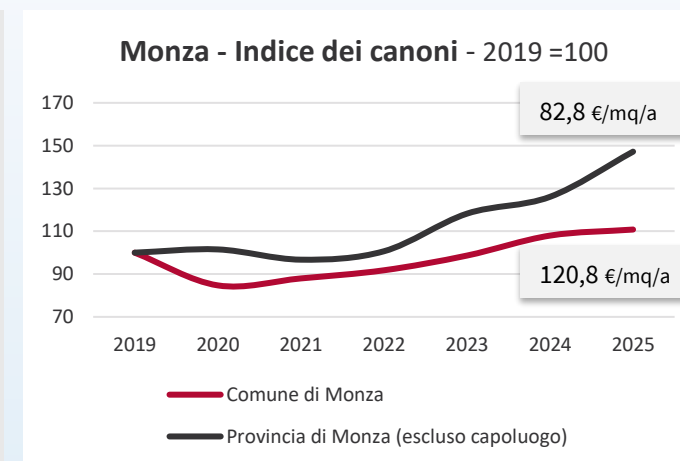
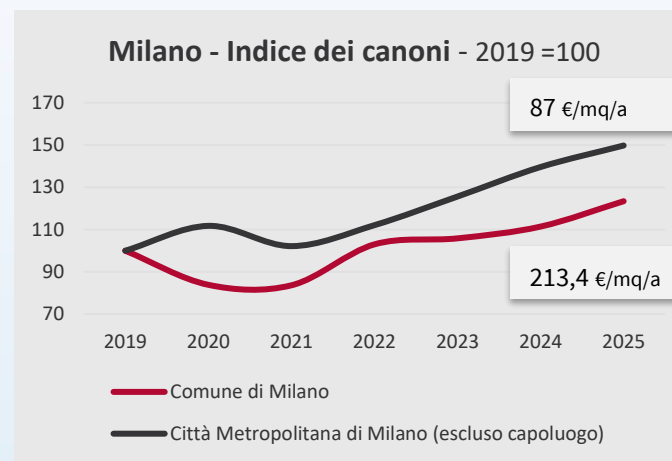
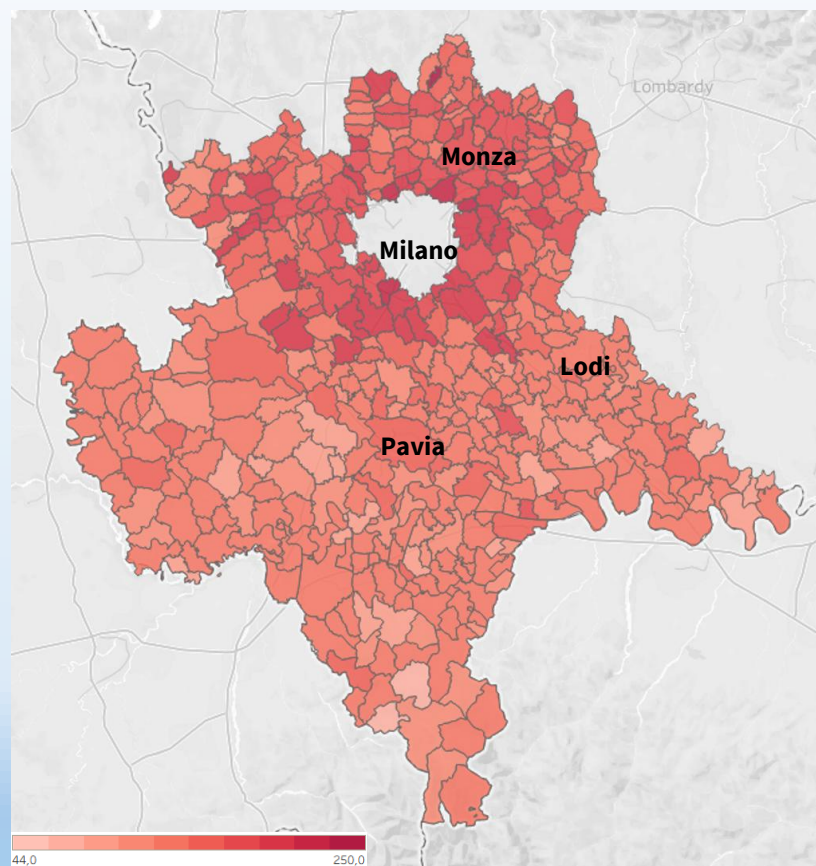


ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

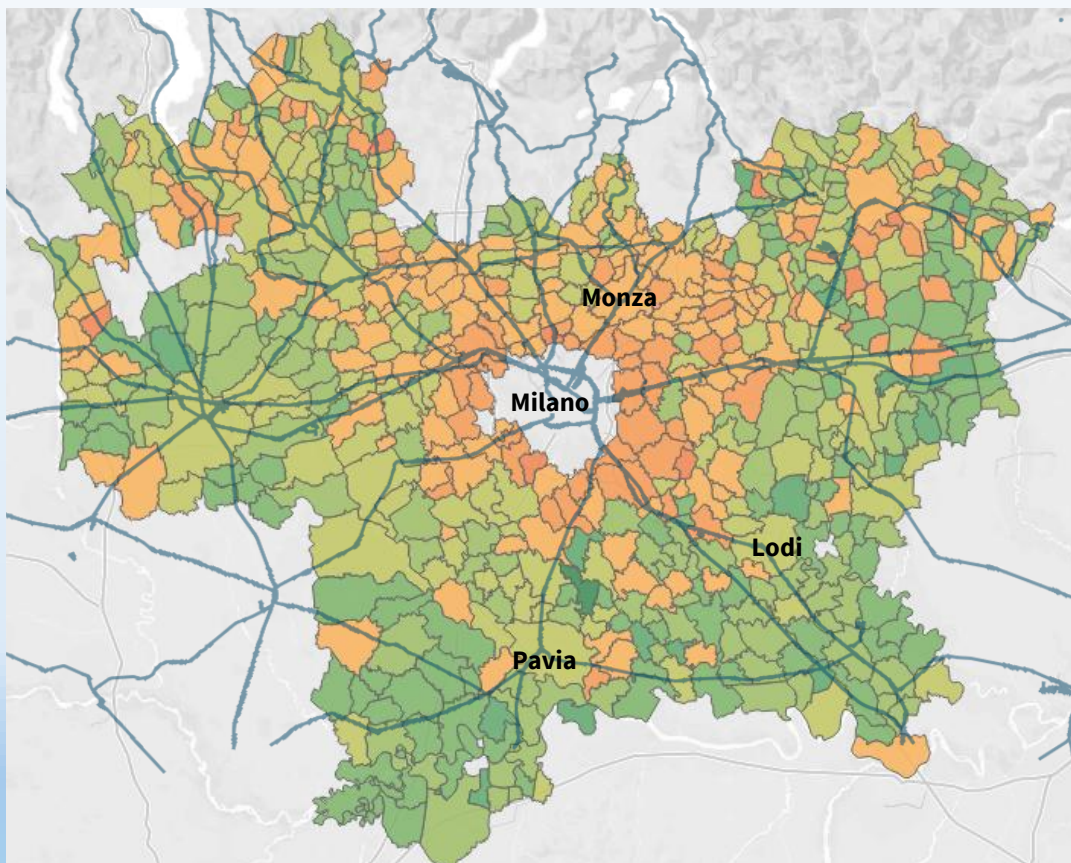
Canoni in crescita ovunque: in Lombardia è la provincia a correre più del capoluogo



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



L'accessibilità abitativa non è solo un problema di Milano

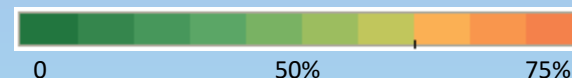


La mappa cromatica rappresenta la percentuale di nuclei familiari che risulterebbe in una condizione di disagio abitativo nelle localizzazioni entro 60 minuti di macchina da Milano se costretta a ricorrere al mercato locativo.

Il colore arancione indica che la maggior parte dei nuclei oggi residenti nel comune capoluogo non riuscirebbe ad accedere in maniera sostenibile alla fascia inferiore dell'offerta nelle aree considerate.

La mappa evidenzia come la tensione abitativa non sia un fenomeno circoscritto al solo Comune capoluogo, coinvolgendo ormai tutta la prima e parte della seconda cintura.

% di nuclei sopra la soglia di sostenibilità



— Ferrovia



ASSOLOMBARDA

**ABITARE
IL LAVORO**

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

Alcune riflessioni sulle strategie abitative percorribili: 2 strade complementari



Sovvenzioni per l'affitto

- Tempi di attivazione rapidi
- Risorse prevalentemente pubbliche
- Agiscono sullo stock esistente
- Effetto: calmiera temporaneo sui canoni



Realizzazione nuova offerta sostenibile

- Tempi medio-lunghi di realizzazione
- Risorse prevalentemente private
- Ampliano lo stock con nuovo patrimonio
- Effetto: strutturale e duraturo sull'offerta

Quale ruolo vogliono giocare le imprese? E con quale logica?

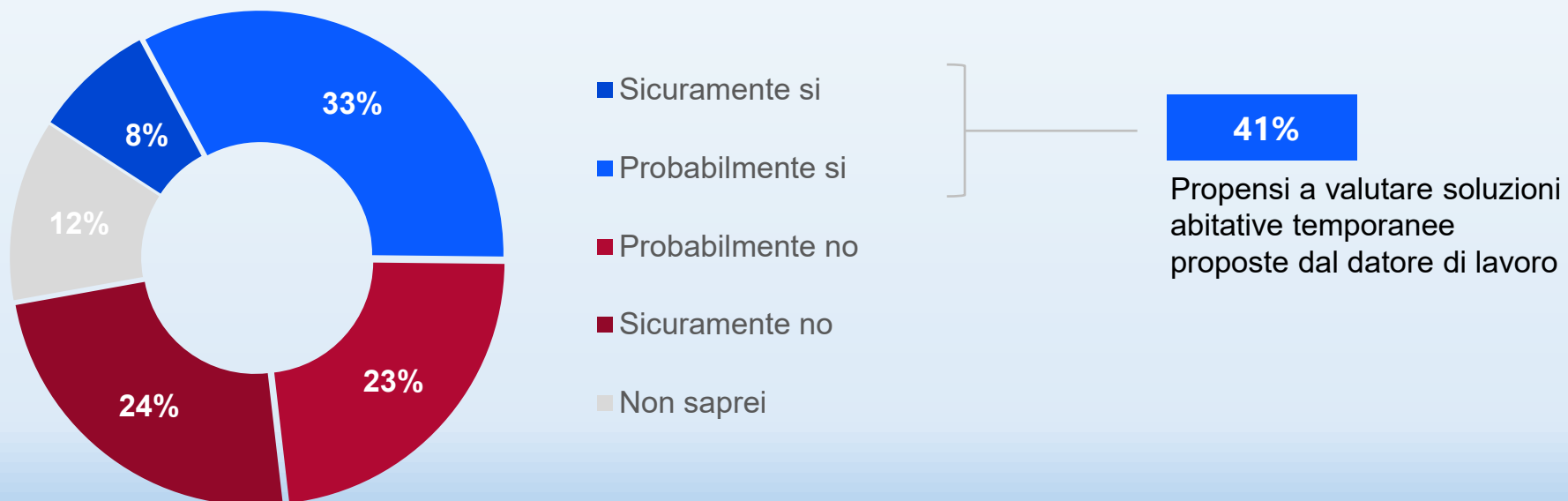
Aziende e accessibilità abitativa





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

Pensando ai prossimi anni, potrebbe prendere in considerazione una soluzione abitativa temporanea proposta o facilitata da un datore di lavoro per esigenze legate al lavoro?





ASSOLOMBARDA

**ABITARE
IL LAVORO**

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

Identikit di chi valuterebbe soluzioni abitative temporanee del datore di lavoro

41%

Propensi a valutare soluzioni
abitative temporanee proposte dal
datore di lavoro

Uomini

27-35 anni

Studenti

Lavoratori su
turni

Residenti a
Milano

Dipendenti di
medie e grandi
imprese

L'appartamento temporaneo ad uso esclusivo è la soluzione preferita

Quali soluzioni abitative temporanee potrebbe prendere maggiormente in considerazione se proposte o facilitate da un datore di lavoro?

	AREA GEOGRAFICA				
	Milano	Altri comuni Milano	Monza- Brianza	Pavia	Lodi
67% Appartamento temporaneo ad uso esclusivo	67%	62%	75%	70%	56%
35% Residence o struttura convenzionata	40%	31%	36%	30%	23%
21% Stanza privata con spazi / servizi condivisi	26%	18%	12%	23%	21%
19% Stanza singola in appartamento condiviso	23%	19%	12%	21%	16%
11% Foresteria aziendale	11%	8%	16%	13%	10%
9% Posto letto in camera condivisa	10%	12%	2%	7%	2%
8% Non saprei	5%	11%	8%	8%	8%

Strumenti di supporto ai lavoratori: smart working e contributi per le spese di trasporto

[Chi valuterebbe soluzioni temporanee] Al di là di eventuali soluzioni abitative temporanee, quali altri strumenti di supporto offerti o facilitati da un datore di lavoro sarebbero importanti per lei?

40% Maggiore flessibilità nel lavoro da remoto



26% Abbonamenti agevolati ai mezzi pubblici



12% Garanzie per accedere a un contratto di affitto



36% Contributo per il pagamento dell'affitto / mutuo



14% Convenzioni con agenzie immobiliari, proprietari o gestori di alloggi



9% Navetta aziendale



36% Auto aziendale o mezzo condiviso



14% Abitazioni o stanze a canone calmierato



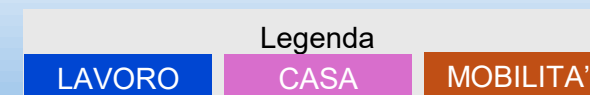
1% Nessuno di questi



33% Contributo per le spese di trasporto



13% Aiuto nella ricerca di una casa o stanza





ASSOLOMBARDA

**ABITARE
IL LAVORO**

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE

Fascia 27-35 anni: centrale per comprendere le trasformazioni della domanda abitativa

Una fase di transizione più lunga ed esposta a vulnus

Esposizione all'affitto maggiore. Accessibilità iniziale ma + **difficoltà alla sostenibilità economica per costi abitativi elevati e crescenti**

Distanza dai luoghi di lavoro o formazione + costo abitativo limitano l'accesso effettivo a nuove opportunità

Equilibrio instabile tra reddito, costo della casa, mobilità e aspirazioni di autonomia

Difficoltà abitative, di mobilità e consolidamento lavorativo si rafforzano reciprocamente stabilizzando una **vulnerabilità complessiva in una fascia di età chiave per la competitività economica del territorio.**

Quali strumenti e strategie possono essere messe in campo da soggetti pubblici e privati?



ASSOLOMBARDA

ABITARE IL LAVORO

CASA, IMPRESE E COMPETITIVITÀ TERRITORIALE