

Famiglie e abitazioni

A Milano le famiglie in affitto sono più di 380.000 per un totale di quasi quasi 1 milione persone e occupano il 25% delle abitazioni della città circa il 50% delle abitazioni in affitto dell'intera regione.

Nelle città europee dei paesi più sviluppati la percentuale delle abitazioni in affitto si attesta tra il 30% e il 40% di quelle totali.

Abitazioni per titolo di godimento

	In affitto		In proprietà		Ad altro titolo	
Lombardia	788.958	22%	2.578.958	71%	365.465	7%
Milano	381.867	25%	1.067.856	69%	87.387	6%

1.640.470 abitazioni



81.545 non occupate

1.558.925 occupate



75,2% in proprietà

24,8% in affitto

49,4% piccoli proprietari

26,1% edilizia pubblica

24,5% grandi proprietà

Il numero di famiglie in affitto è destinata ad aumentare:

per motivi relativi alla composizione delle famiglie:
la metà dei nuclei familiari hanno figli, per un'ampia quota con più di 25 anni e anche percettori di reddito, che vivono ancora nei nuclei di origine dai quali si separerebbero se potessero comprare un'abitazione o trovarne una in locazione.

1.545.503 famiglie



1.079.962 nuclei familiari

581.244 coppie con figli

137.415 genitori soli con figli

**Nei nuclei familiari
con figli:**



111.710 figli tra 18 e 25 anni

131.590 figli > di 25 anni

cresce il fenomeno migratorio che per la quasi totalità si rivolge al mercato dell'affitto.

Nella provincia di Milano in dieci anni il numero di stranieri provenienti da Paesi è aumentato di quasi 300mila unità. Si è accresciuto del 236%, passando da un valore di 126mila unità a 422mila presenze tra regolari e irregolari. Solo a Milano l'incidenza è del 16% sulla popolazione.

Nel Comune di Milano :

158,7mila residenti

16,5mila regolari non residenti

37,2mila irregolari.

Nel resto della provincia:

148,4mila residenti

27,2mila regolari non residenti

33,8mila irregolari.

Gli affitti

Gli affitti sono cresciuti negli ultimi anni in maniera considerevole, particolarmente nei grandi centri urbani: **dal 1999** si è registrato un **aumento medio del 150%**, con punte nei grandi centri del **165%**.



Nonostante l'**aumento di offerta di affitto** a seguito degli investimenti sul mattone degli ultimi anni **il livello dei canoni non si è ridotto.**

Milano - valore medio: 1.400,00 euro mensili

Per un alloggio di 80 mq. considerando tutti i valori dell'offerta (anche tagli di 4 o più stanze)

	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Centro	900,00	1.500,00	2.000,00
Semicentro	760,00	1.050,00	1.380,00
Periferia	700,00	850,00	1.100,00

Fatta eccezione per Londra e Parigi che hanno caratteristiche peculiari, i **canoni di mercato di città italiane del centro nord** risultano in linea o addirittura **superiori a quelli di molte città nordeuropee**:



- Londra (centro) 40 (Area londinese 19) ■
- Parigi 22 (Regione parigina 16) ■ Copenaghen 18
- Bruxelles, Stoccolma 17, ■ **16**, ■ Madrid, **Milano, Roma 16**, ■ **Bologna 15**, ■ Barcellona 14,
- Edinburgo, Monaco di Baviera, Helsinki 13, ■ Marsiglia, Vienna 12, ■ Lione 11, ■
- Francoforte, Amburgo 10, ■ Berlino 9, Atene 9.

Valori medi euro/mq-/mese: Elaborazione Censis su fonti varie, 2007

Zona 8 Porta Volta, Fiera,
Gallaratese, Quarto Oggiaro

Monolocale **800,00**
Bilocale **900,00**
Trilocale **1.100,00**

Zona 9 Porta Nuova,
Stazione Garibaldi, Niguarda,
Bovisa, Fulvio Testi

Monolocale **850,00**
Bilocale **900,00**
Trilocale **1.000,00**

Zona 2 Centro storico,
P.zza Duomo

Monolocale **750,00**
Bilocale **850,00**
Trilocale **1.200,00**

Zona 3 Porta Venezia,
Città Studi, Lambrate

Monolocale **700,00**
Bilocale **950,00**
Trilocale **1.200,00**

Zona 7 Vercellina, Baggio, De
Angeli, Forze Armate, San Siro

Monolocale **700,00**
Bilocale **1.000,00**
Trilocale **1.100,00**

Zona 1 - Centro

Aree: Centro storico,
Piazza Duomo

Monolocale **900,00**
Bilocale **1.750,00**
Trilocale **2.100,00**

Zona 4 Porta Vittoria, Porta
Romana, Forlanini, Monlué,
Rogoredo, Corvetto

Monolocale **800,00**
Bilocale **1.050,00**
Trilocale **1.300,00**

Zona 6 Barona, Lorenteggio,
Giambellino, Porta Genova

Monolocale **700,00**
Bilocale **900,00**
Trilocale **1.150,00**

Zona 5 Porta Ticinese, Lodovica,
Vigentino, Chiaravalle, Gratosoglio

Monolocale **650,00**
Bilocale **850,00**
Trilocale **1.300,00**

L'incidenza sui redditi

Le **attuali offerte del mercato privato** sono **incompatibili con le condizioni reddituali** delle famiglie: nei grandi centri **un quarto delle famiglie in affitto percepisce meno di 10.000,00 euro annui**, quelle con **reddito inferiore a 20.000,00 euro sono il 77%**.



Famiglie con **redditi fino a 15.000,00 euro annui** percepiscono **redditi inferiori ai canoni richiesti**.

Famiglie con redditi **da 15.000,00 a 25.000,00 euro** dovrebbero impiegare **quasi la totalità per l'affitto**

Famiglie con redditi **da 25.000,00 e 35.000,00 euro** dovrebbero impiegare **più di metà**.

Le **offerte del libero mercato** incontrano la domanda solo nel caso di **redditi superiori a 40.000,00 euro annui**.

Il fondo sociale

La **diminuzione delle risorse** e l'**aumento del fabbisogno** hanno portato a una **riduzione del contributo all'affitto**, che avrebbe dovuto portare l'incidenza massima del canone sul reddito al 14% per i redditi più bassi e al 24% per gli altri, ma non è mai riuscito a portare l'incidenza media al di sotto del 50%. A questo si aggiunge l'enorme ritardo tra lo stanziamento e la effettiva erogazione.

Fondi attribuiti

58.519.215,00 nel **2000**

44.374.000,00 nel **2010**

con impegno della Regione per portarlo ad 50.000.000,00


Gli sfratti e le morosità

Negli anni sono **diminuiti i provvedimenti emessi, aumentando però** sia in termini assoluti che percentualmente sul totale **quelli per morosità** (dal **12,9%** del 1983 al **78,8%** del 2008): nel **2008** **aumentano di nuovo anche i provvedimenti emessi nel totale,** con il **valore più alto degli ultimi 12 anni.**


	Finita locazione	Morosità	Altro	Totale
Comune di Milano	4.762	5.543	911	11.216
Altri Comuni	1.891	1.747	274	3.912
Totale	6.653	7.390	1.185	15.128

Sfratti in esecuzione con Forza Pubblica richiesta sul territorio milanese al 30/06/2009

Domanda



Esiste **un'area di disagio** rappresentata da **famiglie che hanno i requisiti per un alloggio pubblico**, ma alle quali l'esiguità del comparto di edilizia residenziale pubblica non riesce a dare risposta, né il fondo sociale può sostenere.



Esiste **un'altra area di disagio** rappresentata da **famiglie che non hanno i requisiti per un alloggio pubblico**, ma per le quali non c'è compatibilità con **gli attuali canoni** del mercato privato.

Aree di disagio abitativo a Milano

18.200

famiglie sono in graduatoria per un **alloggio pubblico**

Bando Erp chiuso a luglio 2010

11.200

famiglie hanno uno **sfratto esecutivo, 5.500 per morosità**

al 30/12/2009

11.000

famiglie nel 2009 hanno richiesto il **contributo all'affitto**

125.000

giovani non possono uscire dal proprio nucleo familiare

50.000

studenti fuori sede

400.000

immigrati regolari

Risposta al fabbisogno

