

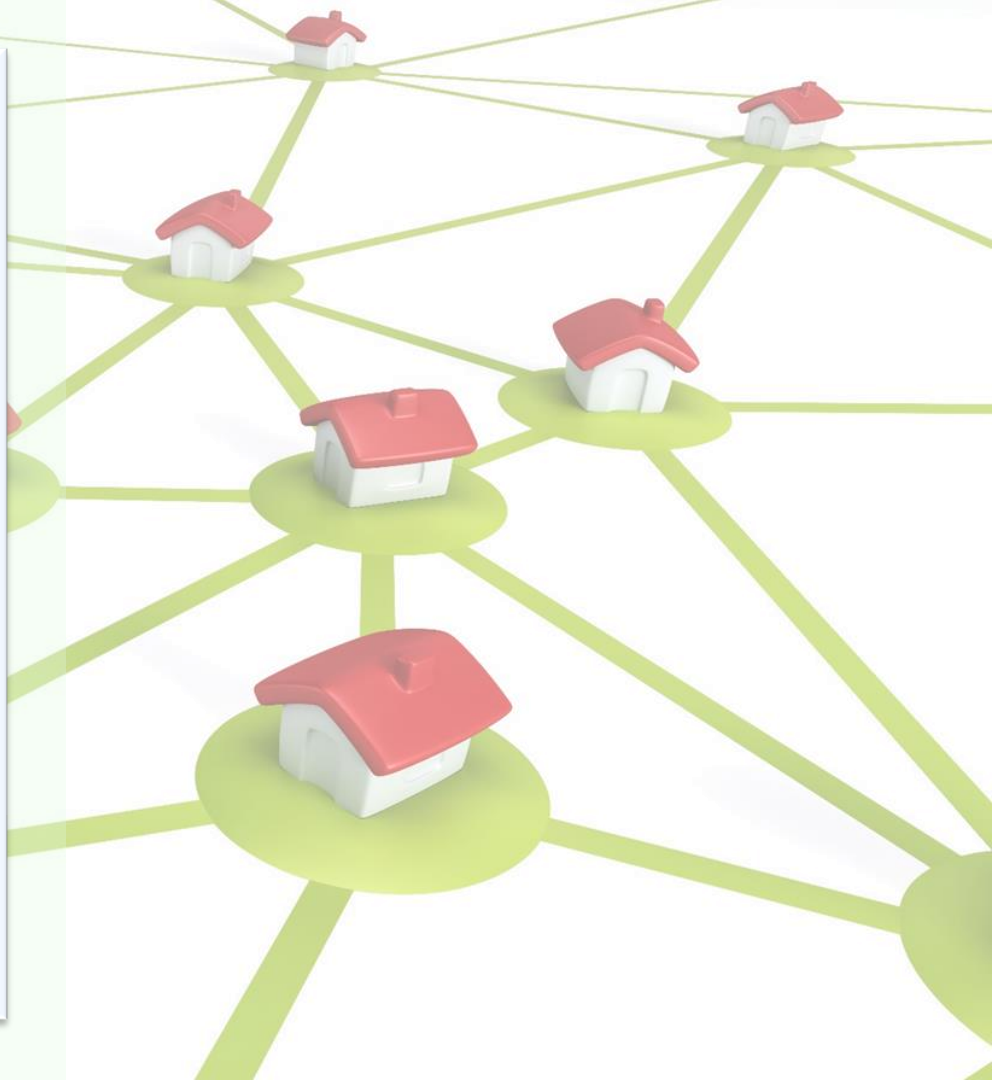


Nomisma

MILANO INCLUSIVA

*La produzione di case in
locazione a costi accessibili*

Milano 2020



OGGETTO DELLO STUDIO

Posizionamento sul mercato abitativo milanese dell'offerta di nuova EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE in locazione





Contesto – Lombardia



Lombardia



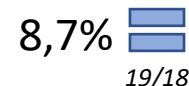
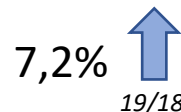
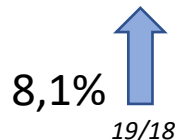
Nord Italia



Italia

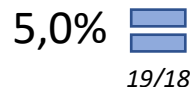
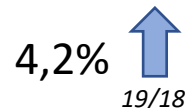
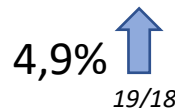
Sovraccarico costi dell'abitare

% persone che sopportano un costo dell'abitazione <40% del reddito familiare)



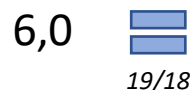
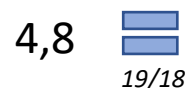
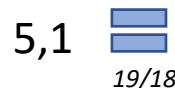
Grave deprivazione abitativa

% persone che vivono in condizioni di sovraffollamento e in abitazioni inadeguate



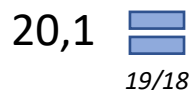
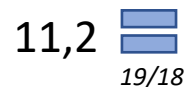
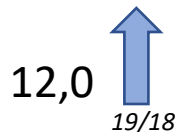
Diseguaglianza di reddito

Indicatore di quante volte il reddito del quintile di popolazione più ricco è superiore a quello del quintile di popolazione più povero



Rischio di povertà

% persone il cui reddito equivalente è ≤ 60% del reddito equivalente dell'insieme della popolazione



Fonte: Nomisma su dati Istat-BES



Milano città – *Stock abitativo*



Stock abitativo
805.000 unità



di cui in proprietà

483.000 unità



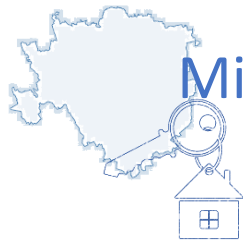
*di cui locato e
potenzialmente locabile*

321.000 unità

80%
proprietà
persone
fisiche

20%
proprietà
persone
giuridiche

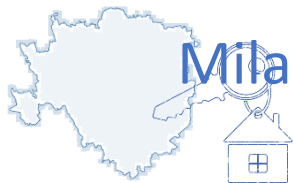
Fonte: Nomisma su dati Agenzia Entrate



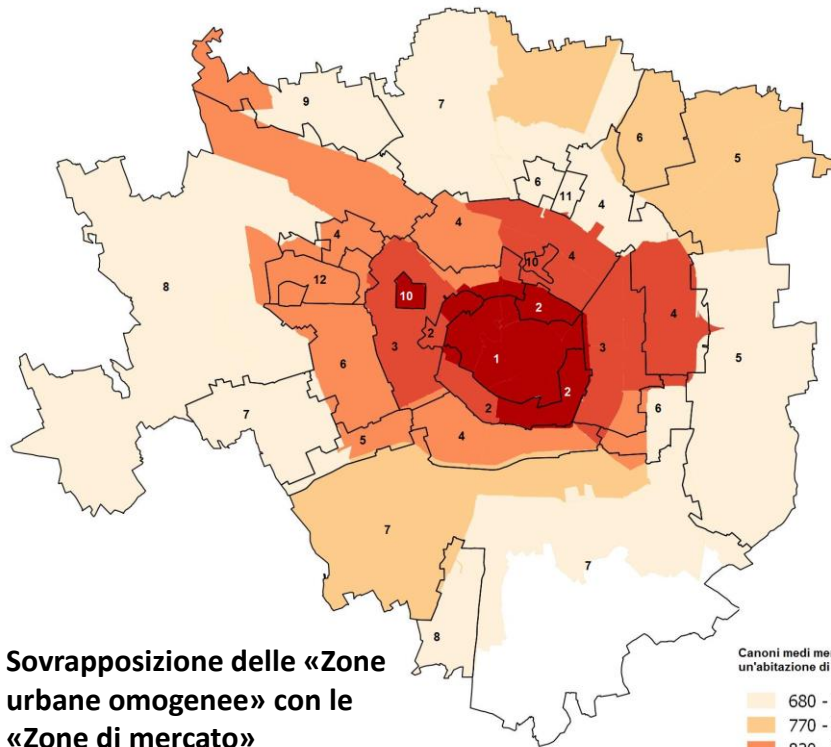
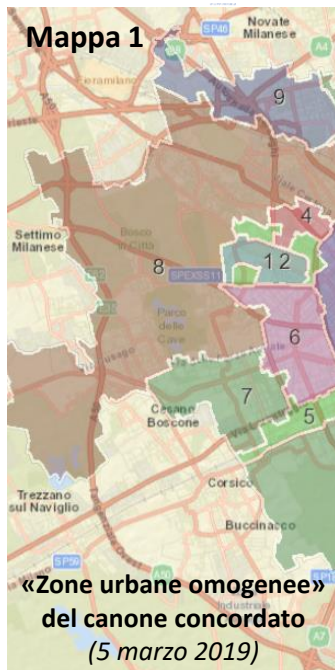
Milano città – Mercato della locazione

	Anno 2020	Var. 2020/19	Var. 2019/18	Canone medio 2020 €/mq/anno
Contratto ordinario transitorio	10.277	↓	↑	143,2
Contratto ordinario di lungo periodo	28.653	↓	↑	160,3
Contratto agevolato per studenti	593	↓	↑	122,7
Contratto agevolato a canone concordato	1.626	↓	↑	108,5
Totale contratti (nuovi e rinnovi)	41.149	47.779	46.633	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	

Fonte: Nomisma su dati Agenzia Entrate



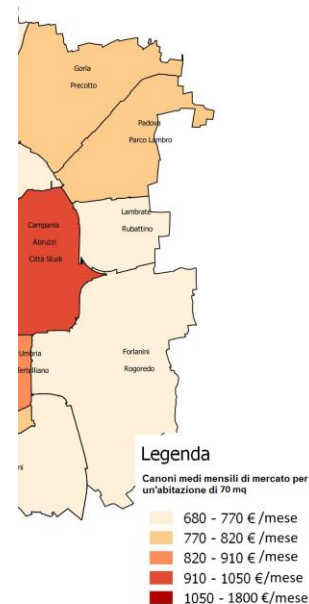
Milano città – Mercato della locazione



Sovrapposizione delle «Zone urbane omogenee» con le «Zone di mercato»

Canoni medi mensili di mercato per un'abitazione di 70 mq

- 680 - 770 €/mese
- 770 - 820 €/mese
- 820 - 910 €/mese
- 910 - 1050 €/mese
- 1050 - 1800 €/mese



Fonte: Nomisma e info Accordo Territoriale 2019

Mappa Territoriale

Canoni sul libero mercato



Milano città – *Censimento alloggi convenzionati*

52 convenzioni
censite

A CONSUNTIVO DEGLI ULTIMI 10 ANNI LE CONVENZIONI STIPULATE TRA IL COMUNE DI MILANO E GLI OPERATORI PRIVATI (REGOLAMENTATA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI) HANNO GENERATO LA SEGUENTE OFFERTA DI NUOVA EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA NELLA CITTÀ DI MILANO (censimento aggiornato a settembre 2020)

Tipologia di alloggi convenzionati	Numero alloggi
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN VENDITA senza requisiti*	1.657
n. alloggi ERS art. 9.2 lett. a) PdR - VENDITA CONVENZIONATA AGEVOLATA	1.493
n. alloggi ERS art. 9.2 lett. b PdR - LOCAZIONE CANONE CONVENZIONATO	1.263
n. alloggi LIBERA	653
n. alloggi ERS art. 9.2 lett. b PdR - LOCAZIONE CANONE MODERATO	329
n. alloggi ERS art. 9.2 riconducibile alla lett. b PdR ai sensi L.R. 80/2014 e Det. PUG 47/2014 - LOCAZIONE CANONE CONVENZIONATO CON PATTO DI FUTURA VENDITA	318
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN VENDITA con requisiti*	289
n. alloggi ERS art. 9.2 lett. C PdR - LOCAZIONE A CANONE SOCIALE	207
n. alloggi SERVIZI ABITATIVI (tempo indeterminato)	56
n. alloggi CO- HOUSING art. 9.2 lett. b PdR	19
n. alloggi CONVENZIONATA ORDINARIA IN LOCAZIONE con requisiti*	0
n. alloggi ERS art. 9.2 lett. B PdR - LOCAZIONE CANONE CONCORDATO	0
TOTALE n.alloggi	6.284
<i>RESIDENZE CONVENZIONATE PER STUDENTI UNIVERSITARI - n. posti letto</i>	<i>2.178 pl</i>
<i>Somme destinate ad interventi di Edilizia Pubblica (€) - contributo art. 9.6 PdR</i>	<i>1.115.010 €</i>



Milano città – *Censimento alloggi convenzionati*

Highlights

Numero convenzioni censite

52 convenzioni, per complessivi 6.284 alloggi e 2.178 posti letto per studenti

Alloggi destinati alla locazione

2.192 alloggi (il 35% del totale)

Quota di mercato sulla produzione di edilizia abitativa

630 nuovi alloggi/anno (il 33% del totale alloggi prodotti in 1 anno)

Tipologia di operatori privati

38% Cooperative edilizie; **31%** Società di Gestione del Risparmio; **24%** Imprese; **7%** Altro soggetto

Localizzazione delle convenzioni

Diffuse sul territorio comunale (*prevalenza al di fuori della Circonvallazione e una maggiore concentrazione nel quadrante nord ed est della città*)



Milano città – *Censimento alloggi convenzionati*

Highlights

La componente delle Residenze convenzionate per studenti universitari ha generato **2.178 nuovi posti letto**.

L'offerta presente in città per complessivi 12.500 posti letto in strutture istituzionali (residenze convenzionate con gli organismi regionali per il Diritto allo studio e collegi universitari), risponde al 15% del fabbisogno espresso dagli studenti fuori sede che frequentano le 7 Università di Milano (2 pubbliche, 4 private e il Politecnico).

La quota convenzionata in questi ultimi 10 anni rappresenta il 17,4% dei posti letto disponibili in città negli studentati convenzionati.

**Residenze convenzionate
per studenti universitari**



Milano città – *Censimento alloggi convenzionati*

Schema 1 - **Principali connotati dell'offerta e della domanda di ERS in locazione censita**

Canoni medi praticati per alloggio	Canoni di locazione compresi tra 80-100 €/mq/anno (comprensivi di IVA); se arredati 110-120 €/mq/anno (comprensivi di IVA)
Tipologia del conduttore	Famiglie, Giovani coppie, Lavoratori, Pensionati, Monogenitori, Studenti
Tipologia alloggio	Monolocale, Bilocale, Trilocale (più frequente), Quadrilocale
Fascia di età intestatario del contratto	35-44 anni (più frequente)
Canoni medi praticati per alloggio per studenti	Canoni di locazione compresi tra 320 €/mese in camera doppia; 550 €/mese in camera singola

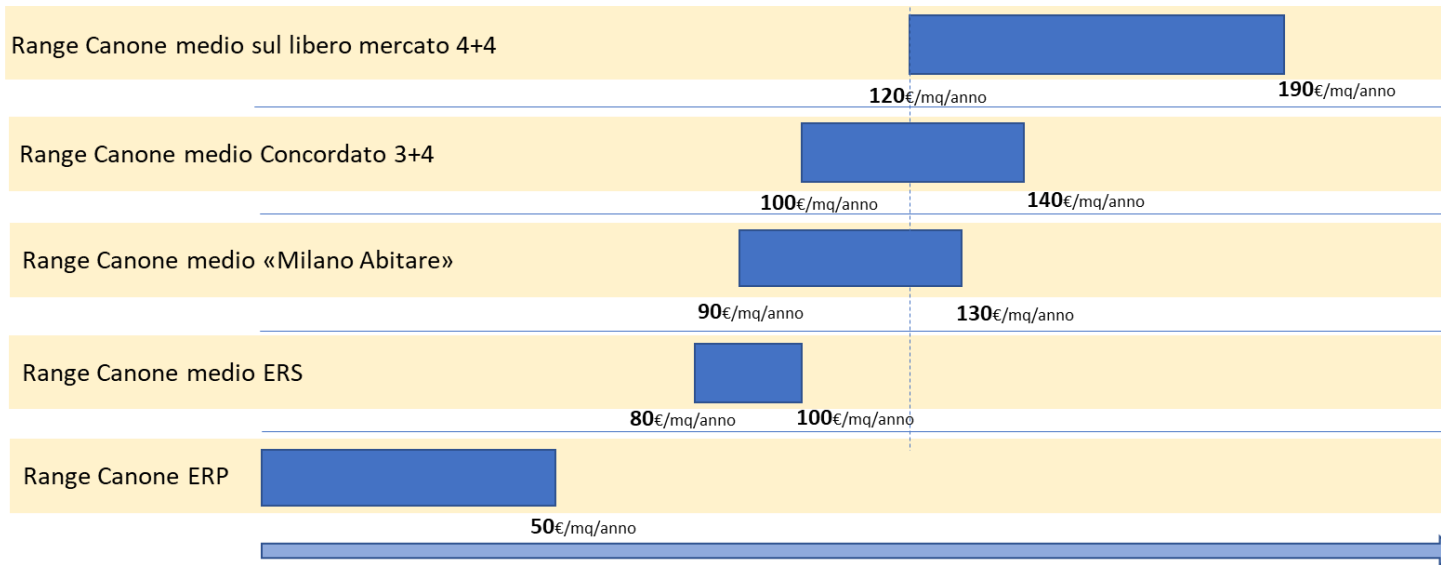
Il range dei canoni è stato identificato in un intervallo compreso tra il medio dei minimi (80€/mq/anno) ed il medio dei massimi (100€/mq/anno).

Si segnala che nella casistica presa in esame vi sono interventi che si posizionano al di sotto degli 80 €/mq/anno così come altri che superano i 100 €/mq/anno.



Milano città – Censimento alloggi convenzionati

LA LINEA DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI A MILANO⁽¹⁾



I canoni di locazione suddivisi per target di mercato tendono in parte a sovrapporsi.

Il canone ERS tra gli 80 e i 90 €/mq/anno rappresenta l'unica opzione sul mercato. L'altra componente di ERS che esprime un canone compreso tra i 90-100 €/mq/anno si sovrappone in parte all'offerta di abitazioni a canone concordato gestita da «Milano Abitare». Non è attualmente presente sul mercato una nuova offerta abitativa a canone compreso tra 50-80 €/mq/anno.

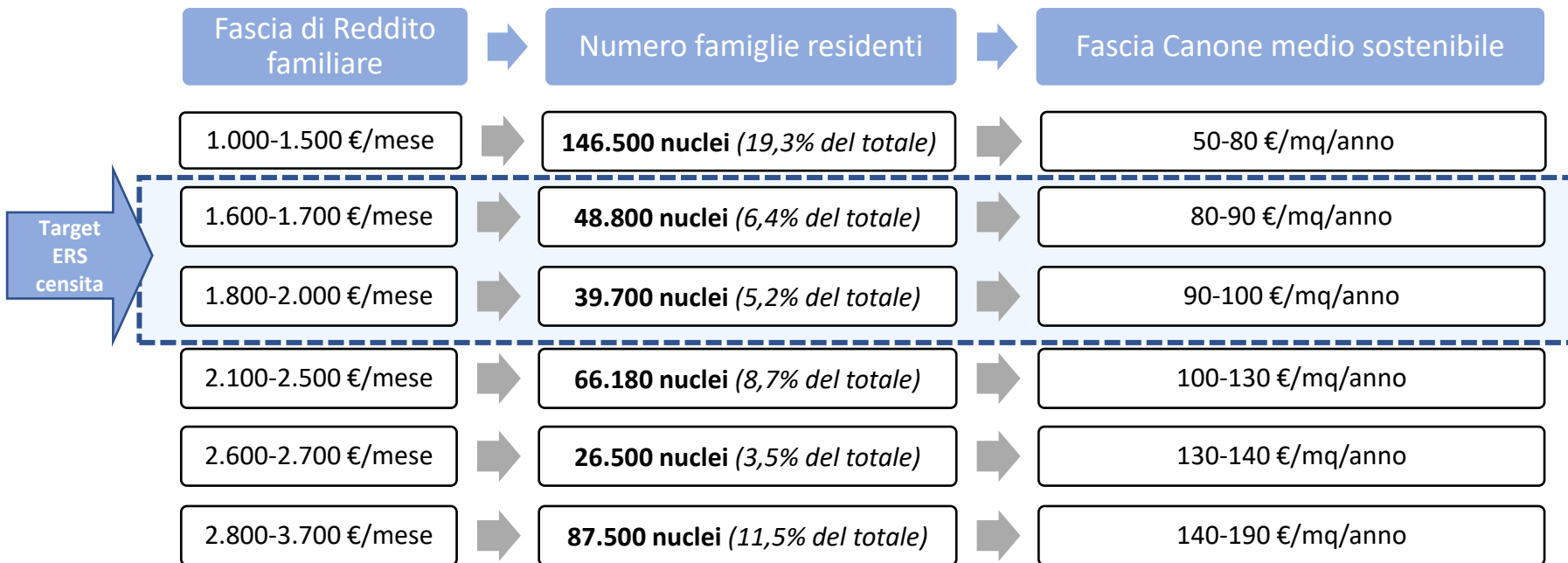
⁽¹⁾ Le fasce dei canoni per ciascuna tipologia di locazione sono rappresentative dei rispettivi mercati nella parte centrale della distribuzione dei canoni con l'esclusione delle «code» (quote tra il 70/80% dei rispettivi mercati)



Milano città – *Censimento alloggi convenzionati*

FAMIGLIE MILANESI PER FASCIA DI REDDITO E CORRISPONDENTE FASCIA DI CANONE SOSTENIBILE

(assumptions: 1. abitazione di 70 mq; 2. incidenza del canone sul reddito del 30%)



L'analisi ha riguardato il 54,6% delle famiglie residenti. Sono state escluse le famiglie con reddito superiore ai 3.700 euro/mese e quelle a cui si rivolge il sistema dell'ERP, vale a dire i 61.600 nuclei, che corrispondono un canone medio mensile di 110 euro.