

A Milano, se non sei ricco, ormai spendi il 60% del salario per casa e trasporti

L'emergenza abitativa a Milano non accenna a rallentare. A raccontarlo in maniera approfondita è l'ultimo rapporto dell'Osservatorio Casa Abordabile, che registra un quadro in costante peggioramento: in un solo decennio, tra il 2015 e il 2024, **i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 65%, i canoni di locazione del 44%, mentre i salari sono rimasti sostanzialmente stagnanti**. Per un operaio, oggi l'affitto assorbe mediamente il 30% del reddito per appena 25 metri quadri, ma considerando i costi reali di mercato e le spese accessorie, per i lavoratori del ceto medio **la cifra supera ampiamente la soglia di sostenibilità**, attestandosi quasi sempre al di sopra del 60% dello stipendio netto. Il rapporto evidenzia come le abitazioni a Milano crescano, ma non abbastanza da riequilibrare il sistema: **la città ospita più case che nuclei familiari registrati**, con un margine strutturale di abitazioni non occupate da residenti.

Il divario tra redditi e spese abitative non riguarda ormai solo le fasce più deboli. Il [report](#) sottolinea infatti come la forbice tra costi per la casa e capacità economica si consolidi anno dopo anno, colpendo ormai anche impiegati e quadri con contratti stabili. **L'indice dei metri quadri abordabili in affitto è crollato per tutte le qualifiche**: un operaio nel 2024 può permettersi 25 metri quadri commerciali, contro i 38 del 2015; un impiegato scende da 49 a 34. Il canone medio annuo al metro quadro, nel frattempo, è aumentato fino a 201 euro, **con un balzo del 6,8% solo nell'ultima annata**. A livello quantitativo, le locazioni a lungo termine continuano a diminuire - oggi rappresentano appena la metà dei nuovi contratti - mentre crescono in modo esponenziale gli affitti brevi e transitori, che «erodono l'offerta di abitazioni in affitto per percorsi abitativi stabili».

Le conseguenze si riversano sull'intera regione urbana. Ogni giorno oltre 650.000 pendolari entrano a Milano per lavoro, ma **anche nei comuni della prima cintura l'abbordabilità è in rapido peggioramento**. Per un lavoratore con 1.540 euro lordi mensili, a Milano le spese complessive di casa e mobilità risultano quasi sempre sopra il 60% del salario netto; con l'automobile, in molti casi, la quota sale tra il 60% e l'80%. In parallelo, si richiama il divario tra residenti ufficiali e abitanti reali: nel 2023 i residenti anagrafici risultavano 1.417.597, mentre gli "abitanti telefonici annuali" erano 1.610.400, con **una differenza di quasi 193 mila persone**. È un dato che non descrive solo una questione statistica, ma una domanda abitativa più ampia e mobile, legata a studenti, lavoratori, persone temporaneamente presenti: un pezzo di popolazione che aumenta a dismisura senza riuscire a essere intercettata dalle statistiche ufficiali né dalle politiche pubbliche.

Il report è chiaro: «la casa si configura come infrastruttura strategica per l'occupazione», e senza un intervento coordinato su scala metropolitana che possa integrare politiche abitative, del lavoro e della mobilità, il rischio è che Milano diventi **una città sempre più**

A Milano, se non sei ricco, ormai spendi il 60% del salario per casa e trasporti

inaccessibile per chi non ha una importante disponibilità economica.

Contestualmente, è evidente come nemmeno i territori della cintura metropolitana possano offrire una vera soluzione, dal momento che **il risparmio sull'affitto viene spesso divorato dai costi di trasporto e dal tempo di pendolarismo**. Il risultato è una geografia paradossale: più ci si allontana dal centro, più spesso si paga comunque un prezzo alto per vivere e lavorare nell'area milanese.



Stefano Baudino

Laureato in Mass Media e Politica, autore di dieci saggi su criminalità mafiosa e terrorismo.

Interviene come esperto esterno in scuole e università con un modulo didattico sulla storia di Cosa nostra. Per *L'Indipendente* scrive di attualità, politica e mafia.