



## Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006-2015

*Rapporto di ricerca*

Quaderni del Piano territoriale n.25



Provincia  
di Milano



CRESME

ALINEA  
EDITRICE

### Collana Quaderni del Piano territoriale

La Provincia di Milano è impegnata in un processo di pianificazione attiva che necessita di strumenti di comunicazione e di ampio confronto con la società, con i Comuni, con il mondo dell'economia e della cultura, per conseguire il più ampio consenso sulle scelte operate. Ai processi di formazione, modifica e attuazione del Piano si accompagnano momenti di verifica, convegni e seminari su temi e problemi specifici di rilevante interesse, per definire una strategia di intervento condivisa tra Provincia e Comuni, capace di confrontarsi efficacemente con le strategie degli altri attori territoriali. La complessità dell'area metropolitana milanese è fonte continua di riflessioni e di esperienze, da verificare anche in riferimento alle altre realtà nazionali ed europee, per contribuire a costruire una conoscenza comune sui problemi del territorio e a definire attività di governo e di promozione delle grandi trasformazioni.

Questa Collana si pone l'obiettivo di restituire la ricchezza e l'articolazione dei prodotti di ricerca e delle proposte in corso di elaborazione, con l'ambizione di mantenere vivo il dibattito sull'intero processo di pianificazione del territorio dell'area milanese e di rendere partecipi tutti i soggetti alle fasi di approfondimento e gestione del piano territoriale.





**Provincia  
di Milano**

*Quaderno del Piano territoriale n.25*

## **Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006-2015**

*Rapporto di ricerca*



**CRESME**

**ALINEA**  
EDITRICE

## Quaderni del Piano territoriale

La collana raccoglie le analisi, gli studi e gli approfondimenti realizzati dagli uffici della Provincia di Milano con particolare riferimento alla definizione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ogni Quaderno contiene ricerche su specifici temi, riferiti in modo sostanzialmente omogeneo ai settori di analisi e approfondimento disciplinare, tra i quali le infrastrutture, l'ambiente, il paesaggio, l'assetto insediativo e socio-economico, utilizzando quale strumento di analisi il Sistema Informativo Territoriale.

**Assessore Provinciale alla politica del territorio e parchi, Agenda 21,  
mobilità ciclabile, diritti degli animali**

Pietro Mezzi

**Direttore centrale Pianificazione e Assetto del territorio**

Emilio De Vita

*Quaderno n. 25*

**Coordinamento editoriale**

Pierluigi Mutti, *assistente per la comunicazione dell'assessore*

Sara Pace, *Direzione centrale Pianificazione e Assetto del territorio*

**Autori**

Cresme Ricerche spa

**Progettazione e direzione**

Lorenzo Bellicini

**Coordinamento**

Enrico Campanelli

**Ricercatori**

Lorenzo Bellicini, Enrico Campanelli, Gualtiero Bovino, Paolo De Alessandris,  
Francesco Toso

**Progetto grafico e impaginazione**

DA centro per il disegno ambientale, Milano

**Alinea Editrice srl**

Firenze 2006

**ISBN: 88-8125-997-4**

© copyright Provincia di Milano - Milano 2006

© copyright ALINEAEDITRICE s.r.l. - Firenze 2006

*Tutti i diritti sono riservati: nessuna parte può essere riprodotta in alcun modo  
(compresi fotocopie e microfilms) senza il permesso scritto della Provincia di  
Milano e della Casa Editrice*

## Verso un piano di settore della casa per la provincia di Milano

La questione abitativa è diventata un tema rilevante nell'agenda politica milanese e ha assunto sempre più i connotati di un'emergenza espressa principalmente dalle fasce deboli del mercato. La Provincia di Milano, attraverso l'assessorato al territorio che mi è affidato, ha voluto focalizzare i contorni precisi di questo fenomeno, commissionando all'Istituto Cresme la ricerca che qui pubblichiamo nella collana Quaderni del Piano.

L'analisi evidenzia alcuni aspetti di particolare rilevanza. In primo luogo il fabbisogno di abitazioni nell'intera provincia di Milano, che al 2005 ammonta a oltre 54 mila unità. Di questa necessità alcune componenti rappresentano una vera e propria emergenza, come testimoniano le 10 mila famiglie prive di alloggio e le 28 mila abitazioni in cui si vive in condizioni di sovraffollamento e coabitazione. Il forte incremento della popolazione, effetto principalmente della regolarizzazione dell'immigrazione, spinge in alto la domanda sul nostro territorio, che nel prossimo decennio porterà alla necessità di offrire un quantitativo di abitazioni che oscilla tra 100 mila e 140 mila unità: la forbice si spiega con le diverse possibilità di sviluppo, in base alla potenziale crescita del livello di competitività del sistema economico locale e l'eventuale conferma dell'attuale tendenza migratoria.

Il quadro che emerge dalla ricerca è per certi versi sorprendente, sicuramente di grande rilievo e suscita una serie di riflessioni, che devono essere rigorosamente finalizzate alla rapida individuazione di orientamenti operativi. La Provincia di Milano considera questo lavoro di analisi propedeutico alla definizione di un piano di settore della casa, pensato come parte integrante dell'adeguamento del nuovo Piano territoriale di coordinamento provinciale, come prescritto dalla legge regionale n. 12/05. Un piano di settore da condividere con i Comuni della provincia e con gli operatori locali, sulla base di ulteriori approfondimenti che troveranno il loro ambito ideale nelle aree omogenee definite dai tavoli interistituzionali.

Alcuni elementi risultano già chiari e devono rappresentare un punto di riferimento per la definizione di qualsiasi politica abitativa. Non si può rispondere all'emergenza casa individuando un'unica linea onnicomprensiva, è necessario analizzare la segmentazione della domanda e quindi le caratteristiche e le esigenze di ogni componente, cui corrispondono particolari fasce sociali. Le istituzioni devono mettere a punto politiche mirate differenti per i senza casa, gli immigrati, le fasce deboli, le giovani coppie, gli studenti, i professionisti fuori sede, solo per fare alcuni esempi. E devono integrare le politiche abitative con quelle urbanistiche, con particolare attenzione a un consistente rilancio del mercato delle abitazioni in affitto e puntando a realizzare sul territorio mix funzionali capaci anche di integrare la costruzione con la gestione e la fornitura di servizi alle comunità di residenti.

Obiettivi possibili solo sulla base di un accordo che le istituzioni pubbliche e private devono stringere per coordinare le iniziative sul tema della casa.



**Pietro Mezzi**

*Assessore alla politica del territorio e parchi,  
Agenda 21, mobilità ciclabili, diritti degli  
animali della Provincia di Milano*

## Indice

1. Elementi di sintesi: le dimensioni del problema .....	8
2. Le dinamiche del mercato residenziale .....	12
2.1. Inquadramento .....	12
2.2. Famiglie, abitazioni e dinamiche socio-economiche .....	14
2.3. Crescita dei servizi di produzione e mercato residenziale: il ritorno dell'erosione .....	19
2.4. Il boom immobiliare .....	20
3. Lo scenario demografico .....	24
3.1. La popolazione residente .....	24
3.2. Le ipotesi di scenario .....	26
3.3. Le ipotesi sui flussi migratori interni .....	27
3.4. Lo scenario dei flussi con l'estero .....	32
3.5. L'evoluzione della natalità .....	36
3.6. Lo scenario delle morti .....	44
3.7. Dinamica demografica e caratteri strutturali della popolazione .....	46
3.8. La dinamica delle famiglie .....	53
4. La domanda abitativa .....	61
4.1. La domanda pregressa al 1991 .....	63
4.2. Aggiornamento al 2005 della domanda pregressa .....	69
4.3. Lo scenario decennale della domanda (2006-2015) .....	72
4.4. Quadro di sintesi della domanda abitativa .....	76
5. La domanda abitativa nei sistemi territoriali della provincia .....	78
5.1. Le dinamiche in atto .....	78
5.2. Verso un'ipotesi di distribuzione della domanda abitativa nel territorio provinciale .....	79
6. Analisi qualitativa per un category management delle politiche di intervento .....	88
7. Le politiche di intervento .....	91

# 1. Elementi di sintesi: le dimensioni del problema

Negli anni 2000 il tema della domanda abitativa, soprattutto nella grandi aree urbane del Paese, è tornato a giocare un ruolo importante nelle agende dell'urbanistica e degli assessorati casa. Di emergenza casa si parla a Roma, di emergenza casa si parla nella provincia di Milano. Nell'area milanese il problema è stato sollevato da diverse parti, in particolare da chi sta a contatto con il mondo della cosiddetta "domanda debole" e dell'immigrazione. Non a caso il Prefetto di Milano da un lato e il cardinale Tettamanzi dall'altro hanno richiamato l'attenzione sulla questione abitativa, mentre l'area metropolitana rivive stagioni che sembravano dimenticate, di insediamenti precari fatti di capanne e baracche nelle periferie occupati da centinaia di persone, di occupazioni abusive, di morosità diffuse.

In questo quadro, in cui l'emergenza abitativa torna a essere una delle questioni calde del dibattito, è necessario fare i conti con il tema più ampio della domanda nella provincia di Milano, delimitando in primo luogo le quantità in gioco per poi costruire uno scenario previsionale sul quale articolare le politiche abitative.

## La domanda abitativa 2006-2015: da 100.000 a 140.000 abitazioni

La stima della domanda abitativa è frutto di un percorso analitico ormai sperimentato che ha come primo obiettivo la definizione della domanda abitativa pregressa, vale a dire la domanda espressa dalle famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo. In particolare, l'analisi della condizione abitativa ha consentito di definire le seguenti componenti:

- la domanda da sovraffollamento
- la coabitazione forzata
- i senza casa e le abitazioni precarie

Vi è inoltre una componente nuova nello scenario milanese che incide sul mercato e della quale è necessario tenere conto, la popolazione dei non residenti, immigrati extra-comunitari e utilizzatori temporanei della città (studenti e lavoratori).

La domanda abitativa ha poi a che fare con altre tipologie di domanda che possono interessare le politiche abitative: l'emergenza sfratti e le condizioni di degrado del patrimonio edilizio. La disciplina che negli ultimi trent'anni ha affrontato la stima della domanda abitativa insegna che per tracciare delle ipotesi quantitative è necessario sviluppare innanzitutto una analisi della condizione abitativa e, grazie ai dati della rilevazione censuaria, definire il fabbisogno pregresso alla data censuaria, da aggiornare poi sulla base dei dati disponibili al 2005.

La domanda decennale complessiva (2006-2015), quindi, si compone di una quota di domanda pregressa al 2005 e di una quota di domanda aggiuntiva definita in base alle ipotesi evolutive dello scenario demografico 2006-2015 e dell'offerta nel frattempo maturata.

Tavola 1

	Abitazioni
<b>DOMANDA PREGRESSA al 2001</b>	<b>36.288</b>
Sovraffollamento	25.279
Coabitazioni	2.937
Senza abitazione e con sistemazione precaria	8.072

Tavola 1  
Provincia di Milano - Sintesi delle componenti e stima della domanda pregressa al 2001 (residenti e senza casa)

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

L'analisi elaborata dal Cresme definisce il fabbisogno pregresso al 2001 pari a 36.288 abitazioni. La prima componente, la domanda da sovraffollamento, è definita con un'attenta analisi della condizione abitativa e in particolare del livello di affollamento del patrimonio edilizio occupato. In base ai risultati delle rilevazioni censuarie, infatti, è stata costruita una matrice di affollamento che consente di analizzare il rapporto tra l'ampiezza delle famiglie occupanti e il numero di stanze di cui è composta l'abitazione. Fissando uno standard minimo di una stanza per abitante, quindi, la domanda da sovraffollamento rappresenta la stima delle abitazioni necessarie a soddisfare tale condizione.

La seconda voce che alimenta il fabbisogno pregresso è la quota di famiglie che vivono in condizioni di coabitazione forzata e che quindi esprimono una domanda di autonomia; la terza componente è originata dal complesso mondo dei senza casa, delle sistemazioni precarie e improprie, che somma sia la domanda espressa dalle famiglie residenti, sia quella proveniente da stranieri non residenti alloggiati in ricoveri di fortuna.

Al 2001, secondo il Censimento dell'Istat, le abitazioni nella provincia di Milano erano 1.640.470, delle quali 1.537.110 occupate e 103.360 non occupate. Il fabbisogno pregresso, quindi, è pari al 2,2% dello stock abitativo. Va qui evidenziato che, considerando che una quota del patrimonio non occupato è impegnata per attività varie (studi, case vacanza, city users, ecc.), la quota di patrimonio non utilizzata è scesa su livelli particolarmente contenuti. In sostanza il patrimonio frizionale che serve al funzionamento del mercato si è significativamente ristretto.

La domanda pregressa al 2001 può essere aggiornata al 2005 sulla base delle previsioni sulle famiglie residenti. Tra il 2002 e il 2005, a causa dei forti incrementi di popolazione residente - in gran parte riconducibili ai reinserimenti di popolazione cancellata dalle liste anagrafiche in seguito al censimento e agli effetti della sanatoria dell'immigrazione - la dinamica delle nuove famiglie registra impennate particolarmente significative. L'esercizio previsionale sviluppato dal Cresme valuta in 63.800 le nuove famiglie, collocandosi ben al di sotto dell'incremento risultante dai dati ufficiali pubblicati dall'Istat con il Censimento della popolazione e delle abitazioni. Secondo i dati del Censimento, infatti, al 2001 le famiglie residenti nella provincia risultavano 1.545.503 mentre, secondo i dati del movimento anagrafico dei comuni al 2004, le famiglie residenti sarebbero 1.690.327, registrando un incremento in soli tre anni di 144.825 unità. Per evidenziare che si tratta di un dato decisamente sorprendente basta ricordare che nel decennio 1991-2001 nella provincia di Milano l'incremento delle famiglie è stato di sole 121.647. Per comprendere i termini della questione occorre formulare alcune precisazioni terminologiche: mentre nel caso del dato anagrafico l'unità familiare è rappresentata dal nucleo anagrafico, la definizione censuaria fa riferimento a soggetti abitualmente residenti nella medesima unità abitativa. Il forte incremento risultante dal dato anagrafico, considerando il carattere specifico del fattore dominante nelle recenti dinamiche demografiche, l'immigrazione straniera, è riconducibile a una massiccia immissione di nuclei familiari solo nominalmente monocomponente. Nell'analisi della domanda abitativa, quindi, il dato rilevante è rappresentato dalla famiglia intesa nella definizione censuaria e non in quella anagrafica. Ciononostante la dinamica demografica degli anni 2001-2005 appare, in particolare nel biennio 2003-2004, sorprendente.

L'aggiornamento della stima della domanda pregressa al 2005 tiene conto anche dell'incremento delle sistemazioni precarie e dei senza abitazione, in particolare correlati ai flussi migratori (una domanda pari 2.000 abitazioni) e dell'erosione del patrimonio residenziale a opera delle attività economiche e terziarie: ipotizzata in riduzione rispetto al periodo precedente, ma che comporta nel periodo 2002-2005 una perdita di circa 5.000 abitazioni nello stock residenziale.

A fronte di questa domanda si registra, nel periodo 2002-2005, una attività edilizia particolarmente vivace che sfiora le 53.000 nuove abitazioni prodotte. In definitiva, la domanda pregressa al 2005 è valutabile in 54.142 abitazioni.

Tavola 2

	Abitazioni
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2005</b>	<b>54.142</b>
Domanda pregressa al 2001	36.288
Nuove famiglie 2002-2005	63.801
Senza abitazione e con sistemazione precaria	2.010
Offerta 2002-2005	47.957
Attività edilizia	52.944
Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001)	-4.987

Nel valutare la domanda pregressa dovremmo anche tenere presenti due voci di riferimento importanti, alle quali è però pensabile dare risposta in forme diverse rispetto alla metodologia della stima del fabbisogno: le abitazioni degradate - il Censimento del 2001 ne rileva oltre 20.000 nella provincia di Milano - e le situazioni di disagio generate dalla dinamica degli sfratti. Si tratta però di condizioni che possono trovare risposta nel primo caso in forme di sostegno alla riqualificazione, nel secondo caso, invece, pur definendo i contorni di una situazione di emergenza e problematicità, si tratta di un segmento di domanda ricollocabile nel conto teorico degli alloggi sul mercato. Più politica urbana che nuove costruzioni, si potrebbe dire. Lo scenario della domanda abitativa così costruito va poi messo in relazione con quello demografico che è possibile tracciare in termini di saldi naturali e saldi migratori, al fine di disegnare la domanda futura in termini di popolazione e nuove famiglie. La storia demografica che si disegnerà nei prossimi anni nella provincia di Milano è costruita sui seguenti elementi:

- il riflusso dell'onda demografica degli anni '60 in termini di domanda abitativa primaria
- una ripresa della natalità, ma su valori contenuti
- una forte crescita delle morti
- l'attrattività della provincia e del capoluogo nei confronti del territorio italiano, soprattutto nei segmenti di domanda collocabili nell'ambito delle professioni, dell'università e della ricerca
- le dinamiche interne al territorio provinciale, con la forte attrattività del capoluogo per i giovani e degli altri comuni per le famiglie mature
- una rilevante componente migratoria da valutare attraverso tre ipotesi di incremento - minima, media e massima - frutto dell'attrazione della provincia e delle politiche che verranno messe in atto, di apertura o di chiusura

Tavola 2  
 Provincia di Milano - Sintesi delle componenti  
 e stima della domanda abitativa al 2005  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 3.  
 Provincia di Milano - Sintesi delle componenti e stima  
 della domanda abitativa nel periodo 2006-2015  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

In sintesi, la domanda abitativa per il prossimo decennio è stimabile in un minimo di 100.000 abitazioni e in un massimo di 140.000. Le diverse ipotesi di scenario si definiscono aggiungendo alla domanda pregressa al 2005 la domanda stimata per il decennio 2006-2015, pari a un valore oscillante tra le 60.768 abitazioni dello scenario in flessione e le 97.065 abitazioni dello scenario incrementale e sottraendo segmenti di offerta ricavabili con politiche abitative specifiche.

Tavola 3

	In flessione	scenari	
		Tendenziale	Incrementale
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>100.321</b>	<b>123.907</b>	<b>140.061</b>
Domanda pregressa al 2005	54.142	54.142	54.142
Domanda 2006-2015	60.768	80.127	97.065
Nuove famiglie	45.289	64.648	81.586
Domanda non residenti	15.479	15.479	15.479
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>14.589</b>	<b>10.362</b>	<b>11.146</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	7.630	5.723	8.826
Quota	8%	6%	9%
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320
Quota	9%	6%	3%

\* Famiglie di uno e due componenti che vivono in abitazioni di 6 o + stanze e di un componente in abitazioni di cinque stanze

Per quanto attiene all'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre a quella relativa alle nuove famiglie oscillante tra le 45.289 dell'ipotesi pessimistica e le 81.586 dell'ipotesi ottimistica, essa comprende anche la domanda espressa dai non residenti, studenti e city users, che abitano e vivono nella provincia e nel capoluogo per periodi di tempo più o meno lunghi pur avendo la residenza in altri luoghi.

Tra le componenti dell'offerta, invece, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono sia il frazionamento di quote oscillanti tra il 6% e il 9% delle unità abitative sottoutilizzate - cioè delle abitazioni di sei e più stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di quelle composte da cinque stanze occupate da famiglie di un componente - sia il riuso di quote oscillanti tra il 3% e il 9% delle abitazioni non occupate. Nella definizione dei potenziali di offerta sono stati considerati sia i fattori di mercato in grado di incentivare le iniziative (livello dei prezzi e saturazione dell'offerta), sia fattori socio-demografici (aumento degli anziani soli in abitazioni di grandi dimensioni, domanda di affitto di giovani).

Nelle previsioni 2006-2015 non è stato considerato il processo di erosione sul patrimonio edilizio residenziale, in quanto si tiene conto della ripresa di offerta non residenziale che il mercato milanese sta vivendo.

## 2. Le dinamiche del mercato residenziale

### 2.1. Inquadramento

L'analisi delle dinamiche del mercato residenziale è un esercizio estremamente complesso. Sono molti e contrastanti i fattori in gioco per cui l'esercizio previsionale risulta spesso incerto. Tuttavia è possibile analizzare alcuni fattori chiave che permettono di esplicitare le dinamiche più evidenti e svelare le interrelazioni tra fenomeni diversi in un'ottica di implementazione di politiche di governo.

Alla complessità di tipo disciplinare si aggiunge nello specifico caso milanese una complicazione di tipo territoriale. Il sistema Milano, sempre più parte della grande "città infinita" ha relazioni e dinamiche che non si esauriscono all'interno del territorio provinciale.

La lettura di un territorio siffatto è estremamente complessa in quanto saltano la maggior parte dei modelli interpretativi delle dinamiche socio demografiche ed economiche, basati sulla dialettica centro-periferia. Fatta eccezione per un nucleo centrale, infatti, il territorio della provincia si sviluppa in continuità con la regione urbana di cui fa parte, dove le relazioni tra i territori sono intrecciate in modo multidirezionale e non sempre gerarchico.

Lo studio ha analizzato e messo in relazione i fenomeni demografici principali combinandoli successivamente per arrivare alla costruzione di scenari. Gli elementi principali tra quelli presi in considerazione per la costruzione del modello previsionale della domanda abitativa sono raggruppabili in due aree: alcuni sono attinenti alla domanda di abitazioni, altri all'offerta.

#### La domanda

*La distribuzione demografica per età: il saldo famiglie, il baby boom e la domanda di case.* Le previsioni demografiche e della domanda abitativa sono basate sull'analisi e la proiezione della popolazione per anno di età. Questa impostazione permette di comprendere in modo più approfondito la tipologia di domanda e di monitorare la crescita o la contrazione del numero delle famiglie. La distribuzione per età della popolazione italiana non è affatto regolare; risente invece notevolmente di boom demografici ai quali sono seguiti periodi di forte contrazione della natalità. L'ultima eccezione è il cosiddetto baby boom che dagli anni '60 si è protratto fino ai primissimi anni '70. Questo fenomeno portava con sé la crescita della popolazione e del numero dei componenti per famiglia. Progressivamente, con tempi più lunghi rispetto al passato, questi figli sono usciti (o stanno uscendo) dalle famiglie di origine e il numero dei componenti per famiglia è calato aumentando notevolmente il numero delle famiglie a popolazione quasi costante.

Adesso, anche grazie alla forte immigrazione di giovani in età riproduttiva, cresce la popolazione (più nati) e quindi crescono il numero di componenti per famiglia, ma meno il numero totale delle famiglie (i figli non creano domanda diretta di case ma al massimo di una stanza in più). Monitorando anche le morti, in aumento (al netto dei movimenti migratori) a causa dell'invecchiamento della popolazione, è possibile stimare il numero di abitazioni che si libereranno. Dall'incrocio dei vari dati, compresi quelli dell'immigrazione, è possibile stimare il saldo famiglie che costituisce la base della domanda abitativa.

*L'immigrazione.* L'immigrazione ha un'importanza cruciale nella determinazione delle dinamiche della popolazione e in una situazione come quella italiana, dove la popolazione autoctona nonostante la ripresa degli ultimi anni ha una natalità prossima allo zero, è determinante anche sulla direzione dei trend futuri. L'immigrazione solitamente riguarda giovani extracomunitari, ma nel caso di Milano si assiste a una forte attrattività nei confronti di tutto il territorio nazionale. Milano come uno dei principali motori economici italiani è fortemente attrattivo per i giovani italiani in carriera o semplicemente in cerca di lavoro, carente nella realtà di origine. Questo forte flusso di giovani nel capoluogo vedremo genererà uno scenario demografico del tutto singolare e per certi versi in controtendenza rispetto alla generalità dei territori nazionali.

*Il movimento con l'interno e il mercato immobiliare.* Estremamente interessante è inoltre il rapporto tra i movimenti migratori con l'interno e il mercato immobiliare. Esiste infatti una correlazione tra l'aumento dei prezzi e l'aumento dei flussi in uscita dalla zone maggiormente inflazionate. Questo complica la costruzione degli scenari di evoluzione demografica in quanto i flussi sono influenzati dai prezzi, i prezzi anche dalla domanda, la domanda anche dalle politiche. Il che trasforma il campo delle previsioni demografiche in un sistema di relazioni dinamiche difficilmente determinabili a priori e non slegate dagli indirizzi politici delle politiche urbanistiche e di sostegno all'accesso alla casa.

## L'offerta

*La produzione edilizia e le abitazioni disponibili.* Le nuove costruzioni sicuramente costituiscono una variabile determinante in una fase di crescita della domanda di abitazioni. Tuttavia altre politiche possono rendere disponibili abitazioni attualmente non sul mercato (case vuote e sfitte) oppure permettere il frazionamento di abitazioni troppo grandi e/o sotto utilizzate.

*L'erosione residenziale.* Un fenomeno che merita attenzione e politiche mirate è quello dell'utilizzo a ufficio di abitazioni, specialmente nelle aree centrali delle città. In pratica, se da una parte si costruiscono case l'erosione le sottrae al mercato delle abitazioni immettendole in quello degli spazi per uffici, spesso più convenienti da affittare. In questo modo gli uffici diventano un concorrente "sleale" nel mercato immobiliare della casa, contribuendo a inflazionarlo sia in quanto domanda aggiuntiva sia in quanto conduttore spesso preferibile dai proprietari delle case stesse.

*L'offerta attrae la domanda.* In un contesto con pochi flussi migratori generalmente la popolazione, se non espulsa dall'inaccessibilità dei prezzi, tende a localizzarsi nella stessa area o in aree vicine a quella dove è cresciuta, per non perdere la rete di protezione sociale costituita dalla famiglia e dagli amici. In contesti metropolitani molto estesi le distanze e le difficoltà nelle comunicazioni fanno sì che il fattore guida possa diventare la vicinanza al posto di lavoro, se non troppo precario. A indirizzare gli ingenti flussi migratori dall'esterno del sistema urbano (come è il caso milanese) può essere l'offerta. Offerta a prezzi accessibili, ben collegata alle reti di trasporto, offerta di qualità, che propone uno stile di vita appetibile, offerta di edilizia economica e popolare. Diventa importante quindi lo studio dell'offerta potenziale (edilizia e di piano) anche per definire dove si orienteranno i flussi migratori interni ed esterni e dove quindi crescerà la popolazione.

## Le difficoltà di incontro tra domanda e offerta

*L'aspezzazione dei prezzi, la domanda insolubile e la migrazione per abitare.* L'attuale livello dei prezzi ovviamente influisce anche sulla domanda reale. Cercare una casa per le proprie tasche non può significare allontanarsi all'infinito dal centro della città in quanto lo spostamento è comunque un costo e richiede un tempo che oltre un certo limite diventa insostenibile. A volte quindi la coabitazione o la marginalità diventa l'unica scelta possibile. Alcuni giovani sono costretti a ritardare l'uscita di casa e quindi la costruzione di una famiglia perché impossibilitati ad abitare autonomamente. Alcuni extracomunitari non hanno alternative ad ammassarsi con livelli di affollamento impensabili. Molta della domanda risulta quindi insolubile. L'innalzamento dei prezzi delle abitazioni e degli affitti a livello medio dei salari praticamente costante esclude dalla possibilità di accesso al bene casa una fascia sempre più ampia della popolazione.

*La segmentazione della domanda e le tipologie dell'offerta.* La crescita dell'immigrazione, l'aumento del disagio abitativo causato dall'impazzimento dei prezzi del mercato immobiliare, l'articolazione degli stili di vita richiedono la costruzione di politiche pubbliche e di prodotto edilizio sempre più segmentate e mirate a target sociali specifici. Il rischio è di accrescere la difficoltà di incontro tra domanda e offerta.

## 2.2. Famiglie, abitazioni e dinamiche socio-economiche

### Elementi sintetici di lettura:

- negli anni '90 la riduzione media annua dello stock abitativo nel capoluogo continua sostenuta ma con minore forza degli anni Ottanta, cresce invece il differenziale tra riduzione dello stock abitativo e nuova crescita delle famiglie nel capoluogo
- negli altri comuni della provincia per la prima volta le famiglie crescono più dello stock abitativo
- il nodo della nuova domanda primaria autoctona, degli immigrati e dell'erosione del patrimonio residenziale

### Il rapporto famiglie residenti/abitazioni

Uno degli elementi cruciali della questione abitativa è il rapporto tra il numero delle famiglie e le abitazioni disponibili. Si tratta del rapporto domanda-offerta, per cui è facile immaginare che sia in stretta relazione con il livello dei prezzi, anche se a influenzare quest'ultimo subentrano altri fattori, anche di carattere macroeconomico (tassi di interesse, andamento della Borsa, indebitamento delle famiglie etc.). Tuttavia, all'interno del quadro complesso degli andamenti di mercato, la dinamica delle famiglie e la disponibilità di abitazioni costituiscono un elemento strutturale.

Tavola 4

	Famiglie residenti Incremento medio annuo	Abitazioni totali Incremento medio annuo	Abitazioni totali -Famiglie (Differenza incremento)
<b>Comune di Milano</b>			
1971-1981	691	1.503	812
1981-1991	-4.153	-1.778	2.375
1991-2001	431	-749	-1.180
<b>Altri comuni della provincia</b>			
1971-1981	13.142	14.879	1.737
1981-1991	10.102	12.155	2.053
1991-2001	11.734	11.454	-279

Nel Comune di Milano durante l'ultimo decennio intercensuario è tornato a crescere il numero delle famiglie, che ha registrato un incremento medio annuo di 431 unità dopo la vera e propria emorragia del decennio precedente, quando calavano a un ritmo di 4.153 all'anno.

Sempre nel comune di Milano: considerando le abitazioni, se calavano di 1.778 unità all'anno nel decennio '81-'91, molto di meno della contrazione delle famiglie, durante il periodo '91-2001 hanno dimezzato il calo attestandosi su un livello di -749 abitazioni annue, che tuttavia, a causa della crescita delle famiglie, crea una situazione di tensione tra domanda e offerta dimensionabile in un differenziale di -1.180 tra gli incrementi annui delle abitazioni e delle famiglie

Completamente diverso è il quadro negli altri comuni della provincia. Dagli anni '70 a oggi il numero delle famiglie è cresciuto incessantemente a un ritmo di oltre 10.000 unità all'anno. Con un ritmo leggermente maggiore sono cresciute anche le abitazioni, anche se nell'ultimo decennio il differenziale è stato negativo, con 179 famiglie in più all'anno rispetto alle abitazioni prodotte nello stesso periodo.

#### L'onda del baby boom sulla domanda abitativa

In Italia abbiamo assistito negli anni '60 a un vero e proprio boom delle nascite. Il tasso di fecondità totale, rimasto stabile per tutti gli anni '50 su un valore di 2,3 figli per donna, a partire dal 1960 segna un forte incremento, toccando nel 1964 il picco massimo di 2,7, per poi ridursi progressivamente nei decenni successivi fino al valore attuale di 1,2 figli per donna.

Il baby boom italiano, frutto di un altro boom, quello economico, ha propagato nel tempo i suoi effetti, provocando progressivamente il sovraffollamento in tutti i livelli di istruzione: tutti ricordano i doppi turni nelle scuole. Come un'ondata di piena, le generazioni degli anni '60 crescendo hanno gonfiato, anno dopo anno, le diverse classi d'età, provocando emergenze in tutti i servizi correlati. Ma quando l'onda è passata ha lasciato dietro di sé una magra e, spesso, tanti "argini" che oggi appaiono sovradimensionati.

L'onda del baby boom ha attraversato il sistema scolastico, ma prima di infrangersi su quello previdenziale, giunta l'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine, ha impattato sul mercato immobiliare, alimentando una crescita sostenuta della domanda primaria di abitazioni.

A popolazione stabile, infatti, è stato l'aumento del numero delle famiglie ad alimentare la domanda primaria di abitazioni. La creazione di nuove famiglie, sia per le dinamiche migratorie esterne e interne, sia per la divisione di un nucleo

Tavola 4  
Incremento medio annuo delle famiglie  
e dello stock abitativo a confronto  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 5

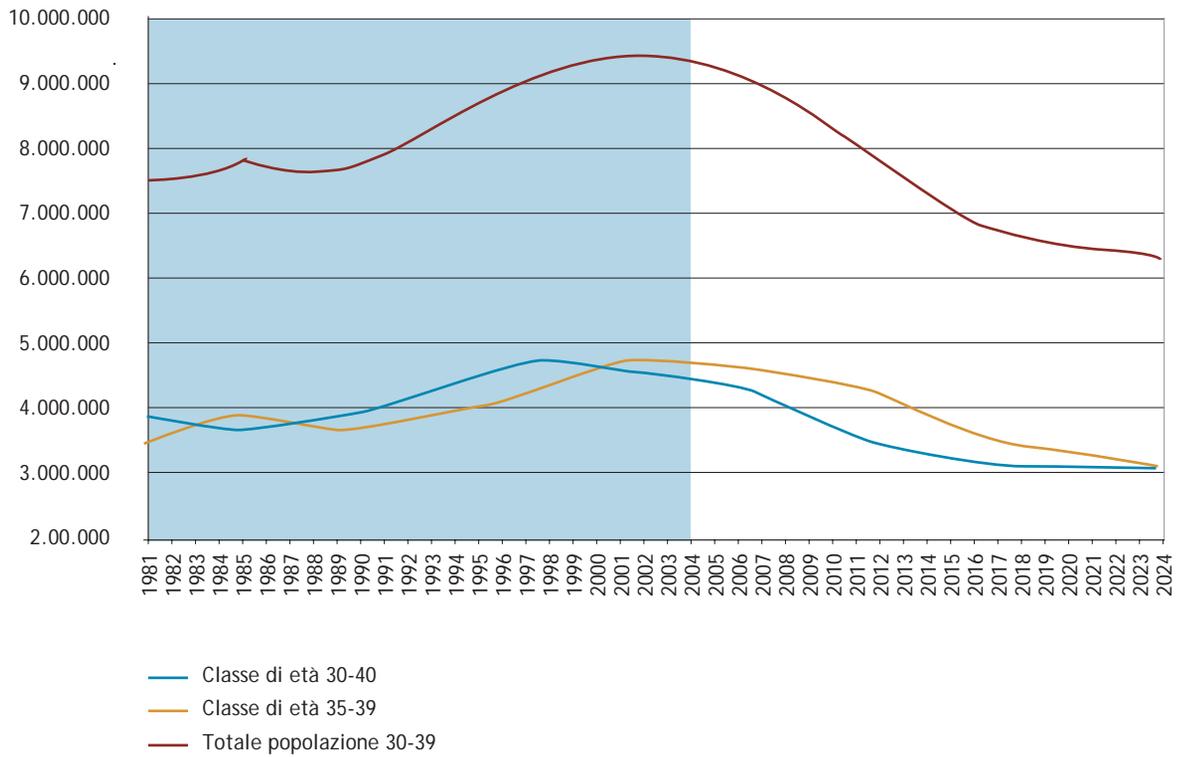
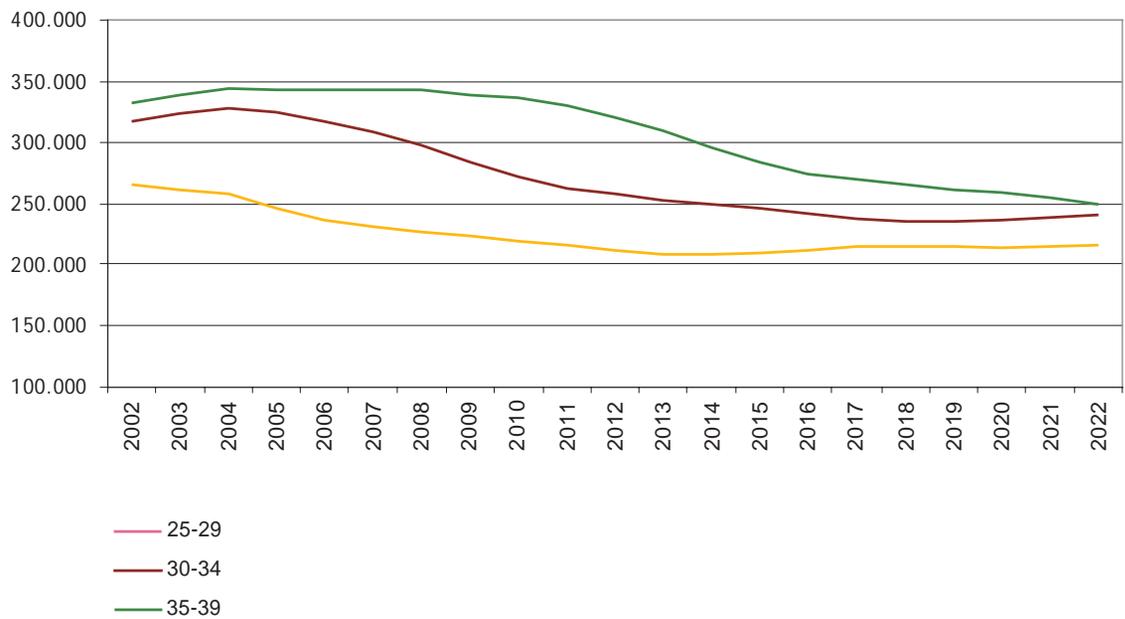


Tavola 6



per le dinamiche migratorie esterne e interne, sia per la divisione di un nucleo esistente, ha generato una domanda aggiuntiva che ha esercitato una pressione sull'offerta.

L'assunto di base, a questo punto, è che dal 1990 fino ai primi anni del 2000, il fenomeno della fuoriuscita dalle famiglie di origine delle generazioni nate a cavallo del baby boom ha costituito un fattore strutturale del mercato residenziale, rispetto al quale hanno giocato un ruolo non trascurabile, in accelerazione e in frenata, numerosi altri fattori sociali e congiunturali. Dai primi anni '90 a oggi, quindi, il mercato residenziale è stato caratterizzato da questo fattore strutturale in grado di esercitare una forte pressione della domanda sull'offerta abitativa.

L'analisi delle dinamiche della popolazione per singolo anno di età permette di affinare l'esercizio previsionale affrancandosi dalla semplice prosecuzione dei trend in atto. Un elemento di estrema importanza nel dimensionamento della domanda abitativa è l'andamento del numero medio di componenti per famiglia che negli ultimi anni è stato in continuo calo. L'esaurirsi del fenomeno di fuoriuscita dalle famiglie di origine dei baby boomers e il formarsi e il crescere delle famiglie di questi ultimi genera inevitabilmente un'inversione di tendenza.

Questo tipo di analisi inoltre permette di prevedere in alcuni territori un rallentamento della creazione di nuove famiglie alla quale si contrappone un aumento del numero delle morti causato dal progressivo invecchiamento della popolazione. Un simile scenario prefigura un ridimensionamento della domanda abitativa e in alcune realtà una domanda inferiore allo stock via via disponibile. Il fenomeno è causato dalla drastica riduzione delle classi in età da mettere su famiglia e da comprare casa.

Questo non è il caso della provincia di Milano. Il peso dei flussi migratori, infatti, in alcuni territori dove sono estremamente consistenti come il comune di Milano, compensa o addirittura ribalta queste dinamiche. Sostanzialmente si configurano due evoluzioni demografiche molto diverse per il capoluogo e per gli altri comuni della provincia.

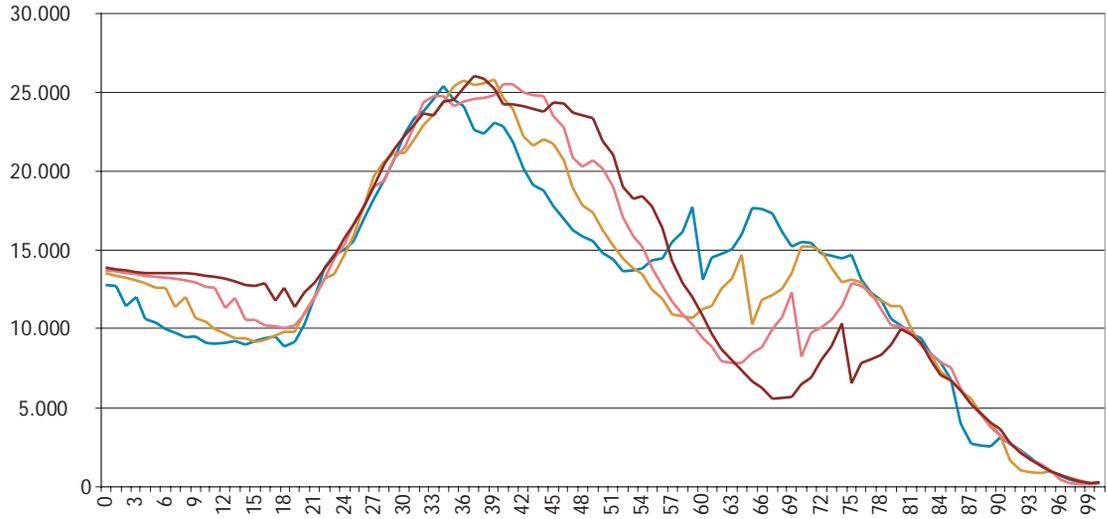
Mentre a Milano la magra di giovani che segue il passaggio dell'onda del baby boom è mitigata da un'immigrazione massiccia di giovani che rimpiazza progressivamente la generazione che invecchia, negli altri comuni della provincia che ricevono l'emigrazione dal capoluogo di giovani coppie con figli e anziani il passaggio dell'onda generazionale è ancora evidente.

*Tavola 5  
L'onda lunga del baby boom in Italia  
Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat*

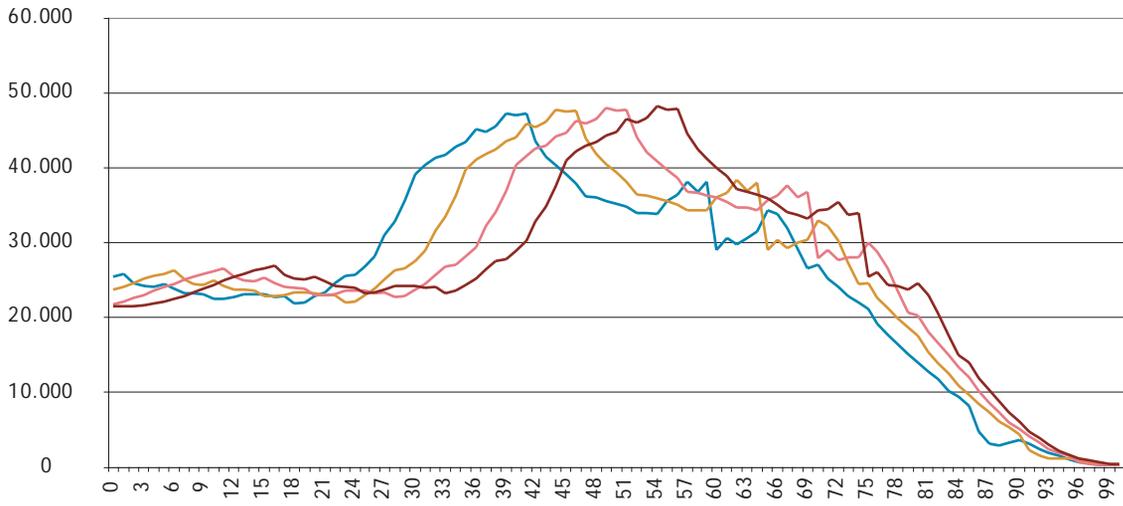
*Tavola 6  
Provincia di Milano - Andamento delle classi di età  
quinquennali tra 30 e 39 anni (Scenario tendenziale)  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

Tavola 7

Comune di Milano



Altri Comuni della provincia



- 2005
- 2010
- 2015
- 2020

### 2.3. Crescita dei servizi di produzione e mercato residenziale: il ritorno dell'erosione

Un altro fattore importante che influisce nel rapporto tra domanda e offerta di case è costituito dal fenomeno dell'erosione da parte della attività terziarie di abitazioni da adibire a ufficio.

Il fenomeno che ha caratterizzato la crescita dell'economia degli ultimi anni è stato il vero e proprio boom del settore dei servizi di produzione che ha visto il proliferare di piccole e a volte piccolissime imprese. Questo tipo di attività esprime in molti casi una domanda di piccoli uffici situati in aree centrali delle città. Vista la carenza di offerta specifica - è rarissima l'offerta di piccoli uffici tra i 50 e i 200 mq - questa domanda si orienta sul residenziale riutilizzando appartamenti che rispondono almeno in termini dimensionali e localizzativi alle esigenze della domanda.

La dimensione del fenomeno è quantificabile incrociando i dati del Censimento riguardanti la variazione dello stock residenziale con l'attività edilizia. Nella provincia di Milano nel periodo 1992-2001 sono state costruite 122.636 abitazioni, mentre lo stock, cioè le abitazioni rilevate ai censimenti, è cresciuto nello stesso periodo di sole 107.050 abitazioni: cioè di meno di quelle che sono state prodotte. Il fenomeno si spiega con il cambio di utilizzo di molti appartamenti che sono appunto diventati uffici. A livello provinciale il fenomeno è stimabile in 15.586 abitazioni erose.

Tavola 8

	Milano	Altri comuni	Provincia
Produzione edilizia nel periodo 1992-2001	16.755	105.881	122.636
Variazione dello stock abitativo ai censimenti	-7.523	114.573	107.050
Erosione / Riproduzione residenziale	-24.278	8.692	-15.586

Considerando il territorio del solo comune di Milano, coerentemente con le esigenze localizzative delle attività dei servizi di produzione, il fenomeno ha assunto una dimensione decisamente più importante: le abitazioni erose tra il 1992 e il 2001 sono addirittura 24.278, pari a 2.428 abitazioni in meno all'anno. Gli altri comuni della provincia, invece, evidenziano un fenomeno inverso, con una riproduzione residenziale, pari a 8.692 abitazioni.

L'erosione residenziale è uno dei fattori che, riducendo l'offerta di case, contribuisce a esasperare il rapporto tra domanda e offerta e quindi all'aumento dei prezzi. Per contro, la correlazione tra la domanda abitativa e quella impropria espressa dai piccoli uffici consente di individuare un'altra leva su cui operare per calmierare il mercato e riprodurre o difendere l'offerta residenziale. Individuando modelli di offerta di piccoli uffici, nei luoghi e con i servizi adeguati alle esigenze della domanda, è possibile intervenire, anche se in modo indiretto, nel delicato rapporto domanda offerta del mercato della casa.

Tavola 7

Popolazione per anno di età  
(Scenario tendenziale)

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 8

Stima del fenomeno di erosione/riproduzione  
residenziale

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat  
e Cresme/Si

## 2.4. Il boom immobiliare

Gli anni dal '97 a oggi sono stati caratterizzati da una crescita costante dei prezzi delle abitazioni. Il boom del mercato immobiliare ha diverse cause.

Alcuni fattori riguardano il rapporto tra domanda e offerta di case e quindi sono influenzati dalla crescita del numero delle famiglie (baby boom) e dall'immigrazione.

Altri invece riguardano la propensione a rifugiarsi o investire nel bene casa - e sono quindi in relazione con fattori macroeconomici quali l'andamento della Borsa e il costo del denaro - oppure il fenomeno congiunturale dell'estinzione dei mutui con i quali gli italiani hanno comprato la casa, mettendo in condizione le famiglie di migliorare la situazione abitativa o di aiutare i figli ad acquistare una casa.

Tavola 9

	Compravendite			Nuove abitazioni	Incidenza nuovo su compravendite
	Capoluogo	Altri comuni	Provincia		
1997	18.277	37.545	55.823	16.020	28,7%
1998	20.072	35.645	55.716	11.004	19,8%
1999	23.640	38.997	62.638	10.803	17,2%
2000	24.822	38.158	62.980	10.562	16,8%
2001	22.928	38.249	61.177	11.496	18,8%
2002	26.208	41.397	67.605	11.314	16,7%
2003	25.778	42.397	68.175	12.435	18,2%
2004				13.825	
97-03	161.725	272.388	434.114	83.634	19,3%

La domanda crescente e le condizioni favorevoli hanno scatenato un boom delle compravendite, configurando un vero e proprio salto di scala, al quale è seguita, poco dopo, un'impennata dei prezzi che ha raggiunto livelli senza precedenti.

Il fattore di innesco sembra essere stato il progressivo calo dei tassi di interesse dovuto al processo di integrazione monetaria che nel 1998 ha toccato il minimo storico e che da allora è rimasto su livelli bassissimi.

Questo elemento di novità, oltre ad arrivare in un momento in cui l'indebitamento delle famiglie era molto basso, si è inserito dopo anni di risanamento e di austerità seguiti alla crisi economica e finanziaria del 1992 e probabilmente ha reso solvibile anche la domanda repressa negli anni di incertezza precedenti.

Negli anni '90 inoltre è proseguito il processo di acquisto delle case da parte delle famiglie che ha caratterizzato gli ultimi trent'anni; nel 2001 il 59,5% delle case del comune di Milano erano in proprietà contro il 51,1% del 1991.

Contemporaneamente si è ridotto il mercato dell'affitto che, se nel 1991 rappresentava quasi la metà del totale con il 44,2% delle case in affitto, nel 2001 si è drasticamente ridimensionato arrivando al 34,8%.

Stesse dinamiche ma situazione diversa negli altri comuni della provincia, dove cresce la proprietà arrivando addirittura al 75% dal 69,3% del 1991, mentre il mercato dell'affitto rappresenta un esiguo 18,7% rispetto al 25,8% del 1991.

Analizzando il rapporto tra il reddito delle famiglie e i prezzi delle abitazioni si osserva come a Milano e nei comuni capoluoghi lombardi i prezzi abbiano raggiunto il massimo storico.

Tavola 10

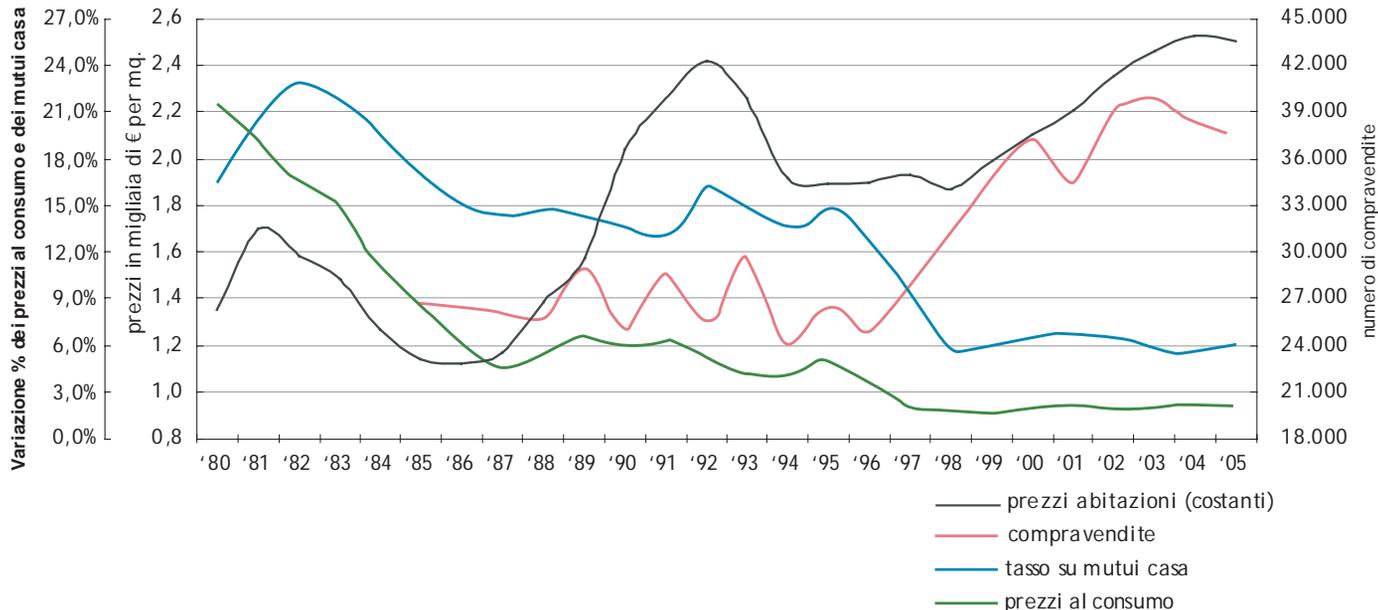


Tavola 11

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune di Milano				
1971	149.336	435.513	22.968	607.817
1981	217.823	371.450	24.127	613.400
1991	295.003	255.234	26.564	576.801
1991 *	294.989	255.222	26.563	576.774
2001	347.353	203.419	32.563	583.335
Altri comuni della provincia				
1971	252.497	323.531	20.709	596.737
1981	402.973	289.283	30.045	722.301
1991	580.918	216.019	40.511	837.448

\* Dato omogeneo con il 2001 calcolato considerando che Milano nel 1997 ha aggregato territori staccati dal comune di Sesto San Giovanni che nel Censimento 1991 contavano 64 residenti

Tavola 12

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune di Milano				
1971	24,57	71,65	3,78	100,0
1981	35,51	60,56	3,93	100,0
1991	51,14	44,25	4,61	100,0
2001	59,55	34,87	5,58	100,0
Altri comuni della provincia				
1971	42,31	54,22	3,47	100,0
1981	55,79	40,05	4,16	100,0
1991	69,37	25,80	4,84	100,0
2001	75,54	18,71	5,75	100,0

Tabella 9

Compravendite e nuove abitazioni

Fonte: elaborazione Cresme/Si su fonti varie

Tavola 10

Il ciclo immobiliare in Lombardia (comuni capoluogo)  
Compravendite, prezzi delle abitazioni, tasso di interesse dei mutui per la casa e inflazione a confronto

Fonte: Cresme su fonti varie

Tavola 11

Abitazioni occupate per titolo di godimento

Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 12

Distribuzione percentuale delle abitazioni occupate per titolo di godimento

Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 13

Dimensione urbana	1965	1975	1985	1990	1992	1995	2000	2002	2004
<b>Costo in euro per m<sup>2</sup></b>									
fino 80.000 abit.	35	95	320	600	730	770	1.000	1.270	1.340
80.000-250.000	45	110	490	800	960	1.080	1.330	1.560	1.630
Grande area urbana	90	225	950	1.590	1.940	1.740	1.980	2.330	2.500
Milano	100	255	1.030	1.880	2.550	2.150	2.660	3.140	3.600
Lombardia (capoluoghi)	80	200	820	1.480	1.970	1.760	2.190	2.580	2.910
<b>Costo totale alloggio (€)</b>									
fino 80.000 abit.	3.150	8.550	28.800	54.000	65.700	69.300	90.000	114.300	120.600
80.000-250.000	4.050	9.900	44.100	72.000	86.400	97.200	119.700	140.400	146.700
Grande area urbana	8.100	20.250	85.500	143.100	174.600	156.600	178.200	209.700	225.000
Milano	9.000	22.950	92.700	169.200	229.500	193.500	239.400	282.600	324.000
Lombardia (capoluoghi)	7.200	18.000	73.800	133.200	177.300	158.400	197.100	232.200	261.900
<b>Reddito netto per famiglia (€)</b>									
1 <sup>^</sup> stipendio	84	165	723	958	1.000	1.056	1.188	1.222	1.340
2 <sup>^</sup> stipendio	65	122	634	824	860	904	1.033	1.089	1.194
reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	24.180	25.479	28.870	30.035	32.942
<b>Annualità necessarie per l'acquisto</b>									
fino 80.000 abit.	1,6	2,3	1,6	2,3	2,7	2,7	3,1	3,8	3,7
80.000-250.000	2,1	2,7	2,5	3,1	3,6	3,8	4,1	4,7	4,5
Grande area urbana	4,2	5,4	4,8	6,2	7,2	6,1	6,2	7,0	6,8
Milano	4,7	6,2	5,3	7,3	9,5	7,6	8,3	9,4	9,8
Lombardia (capoluoghi)	3,7	4,8	4,2	5,8	7,3	6,2	6,8	7,7	8,0

Tavola 13  
 Capacità economiche di accesso all'abitazione in Lombardia  
 Prima simulazione: famiglia di reddito medio (insegnante di scuola media ed elementare), acquisto di una abitazione di 90 m<sup>2</sup>  
 Fonte: elaborazioni e stima Cresme su fonti varie

Tavola 14  
 Capacità economiche di accesso all'abitazione a Milano  
 Prima simulazione: famiglia di reddito medio (insegnante di scuola media e elementare), acquisto di una abitazione di 90 m<sup>2</sup>  
 Fonte: elaborazioni e stima Cresme su fonti varie

Tavola 15  
 Indebitamento per l'acquisto di immobili in Lombardia: consistenze  
 Fonte: elaborazioni Cresme su fonti varie

Se nel 1965 servivano 4,7 annualità di stipendio a un'insegnante di scuola elementare per comprare la casa, nel 2004 ne sono necessarie 9,8, addirittura di più rispetto anche all'altro picco del mercato immobiliare registrato nel 1992 quando ne servivano 9,5 e al quale era seguito uno sbom che le aveva riportate a 7,6 nel 1995.

Contemporaneamente è cresciuto vertiginosamente l'indebitamento delle famiglie, il che lascia pensare all'avvicinarsi del momento di esaurimento della piena delle compravendite del quale effettivamente si iniziano a intravedere i primi sintomi a partire dal 2003 e al quale tuttavia non è ancora seguito un ridimensionamento dei prezzi.

La situazione appare comunque molto incerta e, anche se la sensazione è di trovarsi alla fine di un ciclo espansivo, è difficile dire, visti i livelli di domanda, se e quando questo possa provocare un abbassamento dei prezzi.

La situazione potrebbe cambiare con un eventuale innalzamento del tasso di sconto la cui possibilità inizia a materializzarsi.

Tavola 14

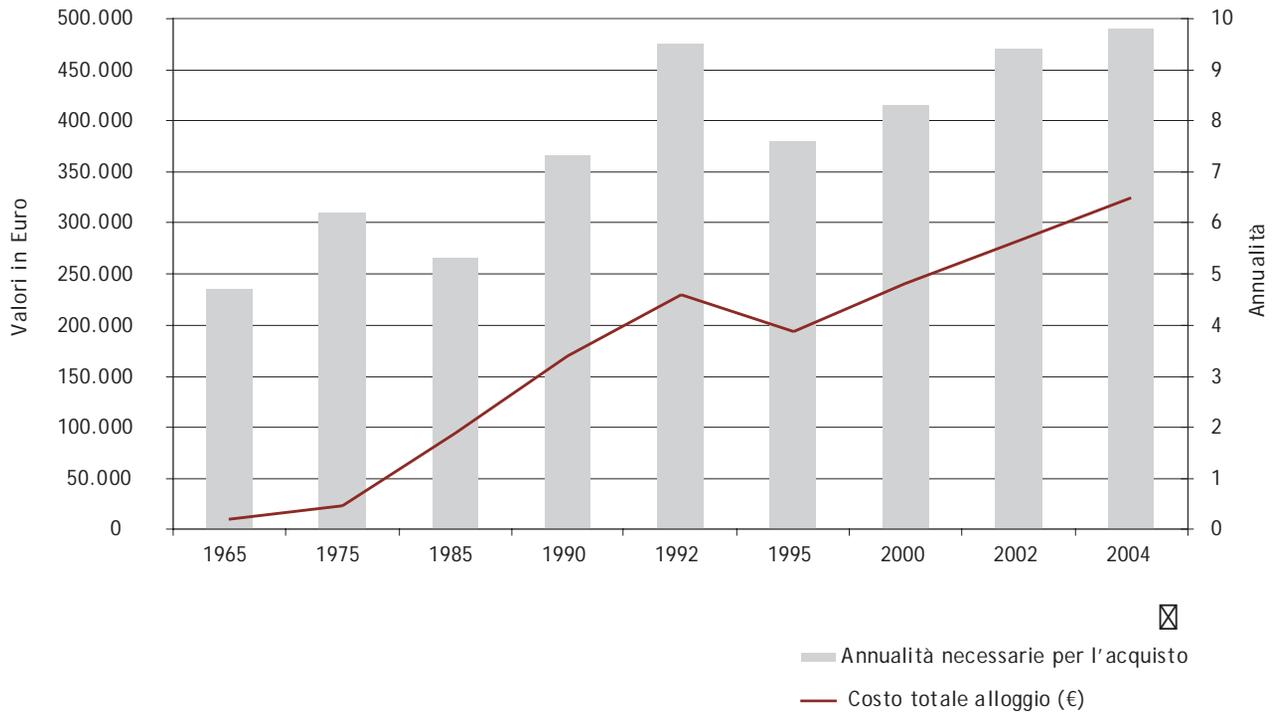
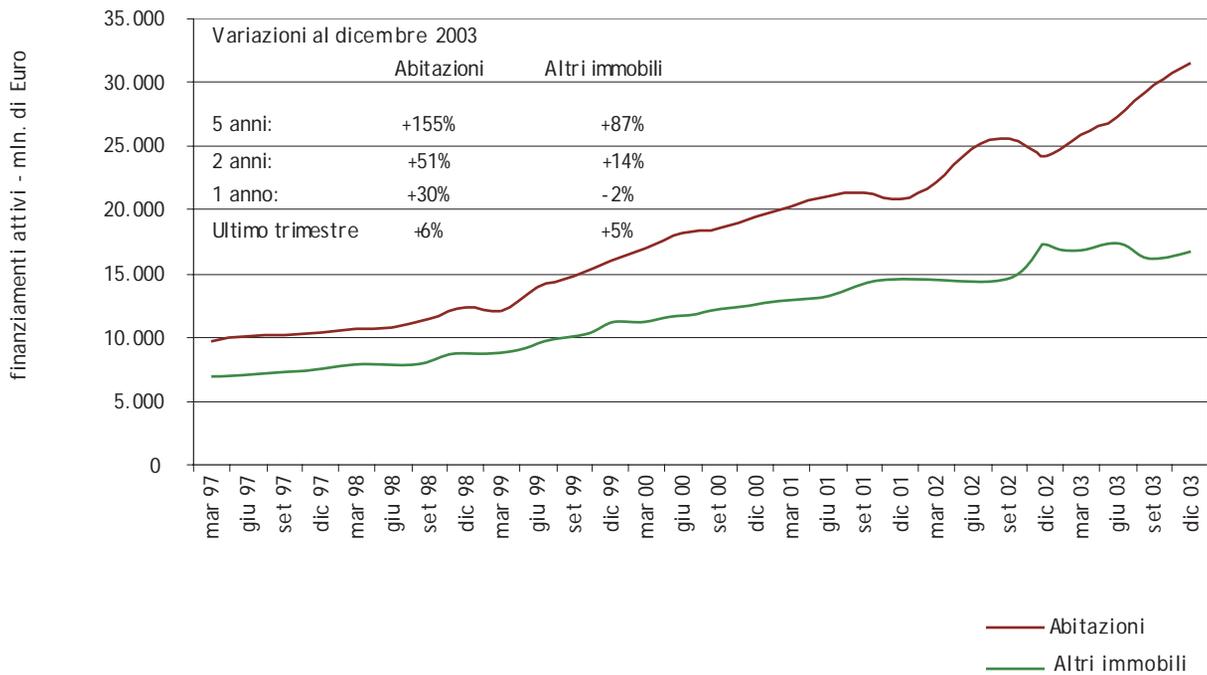


Tavola 15



### 3. Lo scenario demografico

#### 3.1 La popolazione residente

L'ultimo Censimento della popolazione e delle abitazioni al 2001 conta nel comune di Milano 1.256.211 residenti, segnando un calo di 113.020 abitanti rispetto alla rilevazione del 1991. La popolazione residente negli altri comuni della provincia, invece, segna un incremento di 81.545 unità recuperando, anche se parzialmente, il calo demografico del capoluogo e definendo una perdita netta dell'intera provincia di 31.475 abitanti.

Tavola 16

	Comune di Milano	var. %	Altri comuni	var. %	Provincia	var. %
1971	1.732.000		1.995.841		3.727.841	
1981	1.604.773	-7,3	2.234.233	11,9	3.839.006	3,0
1991	1.369.295	-14,7	2.369.390	6,0	3.738.685	-2,6
1991 *	1.369.231		2.369.454		3.738.685	
2001	1.256.211	-8,3	2.450.999	3,4	3.707.210	-0,8

\* Dato omogeneo con il 2001 calcolato considerando che Milano nel 1997 ha aggregato territori staccati dal comune di Sesto San Giovanni che nel Censimento 1991 contavano 64 residenti

Valutando le dinamiche degli anni '90 nel quadro definito dalle rilevazioni censuarie effettuate dal 1971 a oggi, l'attuale situazione conferma la tendenza dei decenni precedenti: calo di popolazione del capoluogo e crescita degli altri comuni della provincia. Il peso demografico del capoluogo rispetto all'intera provincia, quindi, passa dal 46,5% del 1971 al 41,8% del 1981, al 36,6% del 1991, giungendo nel 2001 al 33,9%. La serie storica dei dati annuali<sup>1</sup>, però, a partire dal 1995 sembra indicare un rallentamento della dinamica in calo del capoluogo, ma a ridosso di una rilevazione censuaria l'interpretazione dei dati demografici richiede grande cautela.

Con la pubblicazione dei primi risultati del Censimento, infatti, la popolazione residente nella provincia all'ottobre 2001 risultava pari a 3.614.108 abitanti con 1.182.693 unità nel Comune di Milano, evidenziando in entrambi i casi un notevole scostamento rispetto alle statistiche annuali dall'Istat: in altri termini mancavano all'appello oltre 170mila abitanti, più precisamente 120mila nel capoluogo e circa 50mila negli altri comuni della provincia. Con la consueta revisione dei conteggi e la relativa pubblicazione dei dati definitivi, la popolazione ufficiale al 21 ottobre 2001 è risultata pari a 3.707.210 abitanti; il dato provvisorio, quindi, è stato ritoccato al rialzo di circa 93.102 unità, 73mila delle quali nel solo capoluogo, ma lo scarto rispetto ai dati annuali è rimasto tutt'altro che trascurabile, 79mila abitanti nell'intera provincia e 46 mila nel capoluogo. In definitiva, considerando che i risultati delle rilevazioni censuarie definiscono il dato ufficiale (popolazione legale), le anagrafi comunali hanno dovuto effettuare delle operazioni di ripulitura dei registri al fine di adeguarli ai risultati censuari. Tra il 2002 ed il 2004, quindi, nelle statistiche pubblicate dall'Istat compare una voce che rappresenta un movimento di popolazione virtuale, non corrispondente cioè a fenomeni migratori o al differenziale tra nati e morti ma a un puro movimento contabile. La voce relativa alle iscrizioni e alle cancellazioni per "altri motivi", peraltro, incide in maniera decisiva nella deter-

Tavola 16  
Popolazione residente ai Censimenti  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 17  
Serie storica della popolazione residente ai Censimenti  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 18  
Dinamica della popolazione residente tra 1992 e 2004. La discontinuità nella serie storica è dovuta alle rilevazioni censuarie del 2001 e alla contestuale fissazione della popolazione legale  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 17

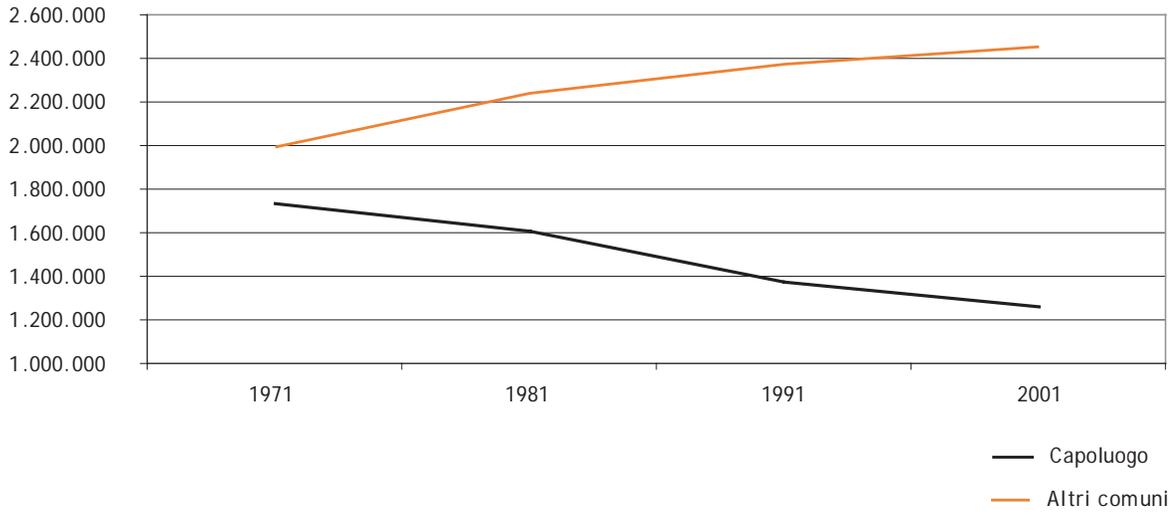
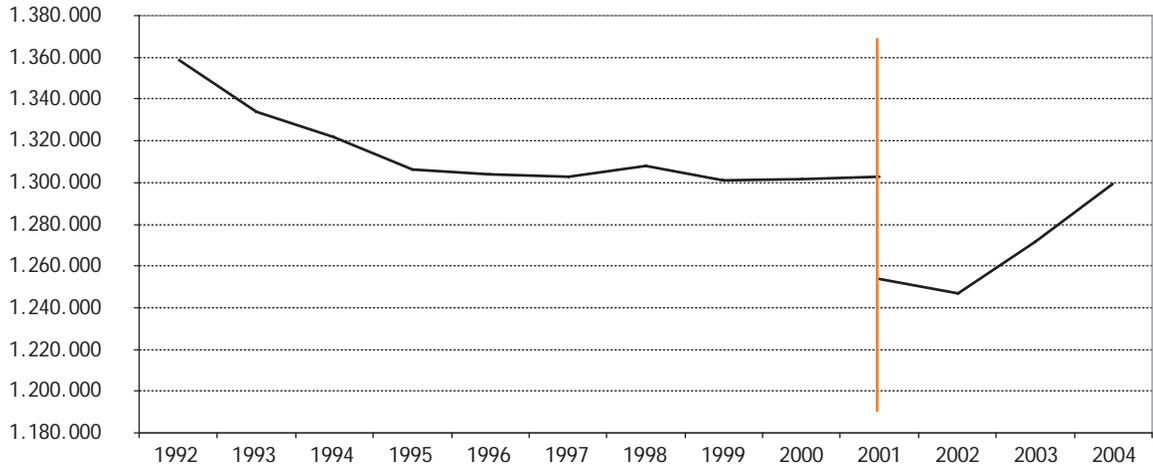
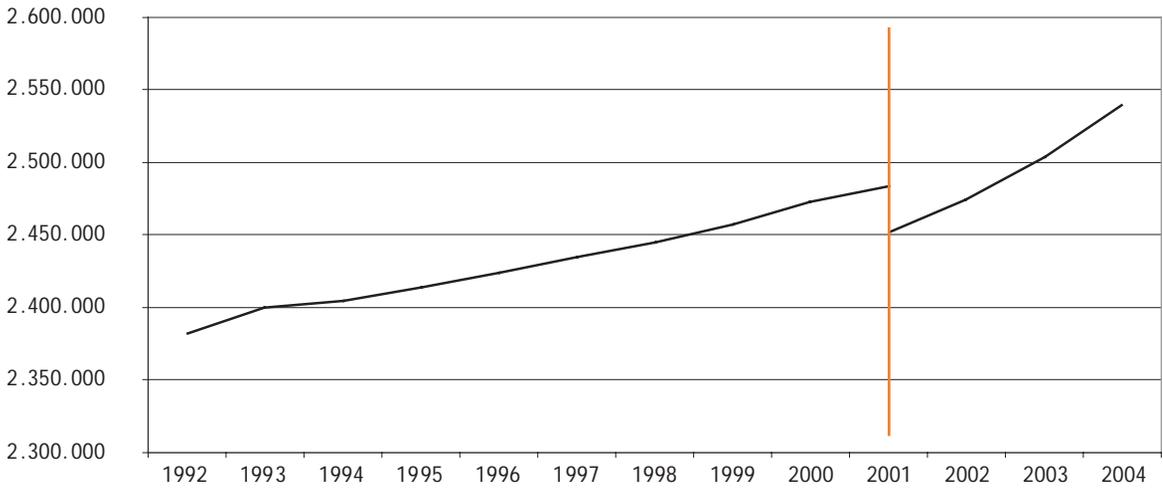


Tavola 18



Comune di Milano



Altri Comuni della provincia

minazione delle dinamiche complessive. Questo specifico saldo sull'intera provincia nel 2002 è risultato pari a 3.198 unità, ma nel 2003 ha toccato le 35.427 unità, riducendosi a 11.114 nel 2004; nel comune, invece, il valore del saldo è risultato pari a -2.255 unità nel 2002, balzando a 45.301 nel 2003 e riducendosi a 6.316 nel 2004. In altri termini, nel 2003 oltre il 65% dell'incremento demografico della provincia è dovuto a un movimento virtuale di popolazione, mentre nel capoluogo rappresenta addirittura il principale fattore di crescita, è infatti grazie a un saldo virtuale di 45mila unità che la popolazione milanese cresce di 26mila abitanti. Altro elemento da valutare con cautela è il saldo migratorio con l'estero che, soprattutto per il repentino incremento delle iscrizioni, da un valore relativo al 2002 di 16mila unità, balza alle 29mila del 2003 e alle quasi 54mila del 2004. Anche in questo caso, infatti, gran parte della crescita potrebbe essere ricondotta agli effetti della sanatoria prevista dalla nuova legge sull'immigrazione (L.n.189/2002), circostanza che, anche in questo caso, ha determinato un incremento virtuale di popolazione, facendo emergere quote di popolazione già fisicamente presente sul territorio, anche se sconosciuta alle statistiche ufficiali.

Nel definire gli scenari demografici, quindi, l'attenta analisi dei dati di base ha costituito un momento centrale di riflessione e approfondimento, con il duplice obiettivo di fissare dei dati di partenza solidi e affidabili e definire ragionevoli ipotesi evolutive dei singoli fenomeni.

### 3.2. Le ipotesi di scenario

La base di partenza per la definizione degli scenari demografici è il dato ufficiale Istat sulla popolazione residente per singolo anno di età e sesso al 1.1.2003. La base di partenza è stata aggiornata al 31.12.2004 e resa coerente con i dati Istat sul movimento anagrafico dei comuni che, fornendo il dettaglio delle componenti naturali e migratorie del bilancio demografico, fissa la popolazione complessiva ma non fornisce l'articolazione in classi di età. Gli scenari demografici si sviluppano in un orizzonte temporale ventennale e definiscono le singole componenti del bilancio demografico (nascite, morti, iscrizioni e cancellazioni per movimento interno e con l'estero) e la popolazione per sesso e singolo anno di età per ogni anno dell'intervallo temporale. Le ipotesi di scenario possono essere sinteticamente descritte come segue:

- **scenario incrementale**-assume una dinamica in crescita dei flussi migratori con l'estero e un progressivo azzeramento del saldo migratorio con l'interno
- **scenario tendenziale**-assume, nel ventennio della previsione, la stabilità delle singole componenti del bilancio migratorio con l'interno e con l'estero, definendo un'ipotesi di permanenza delle condizioni evidenziate a partire dalla seconda metà degli anni '90
- **scenario in flessione**-definisce una mutazione delle condizioni verificatesi a partire dalla seconda metà degli anni '90, con un rallentamento dei flussi migratori con l'estero e una ripresa dei flussi in uscita verso le altre province italiane

Le ipotesi sui flussi migratori costituiscono la discriminante tra i diversi scenari, mentre le ipotesi sulla dinamica della fecondità e sulla mortalità sono assunte in maniera unitaria e si differenziano nel modello di simulazione in funzione della diversa composizione della popolazione tra autoctoni e stranieri. Il modello, infatti, lavora su indici di natalità differenziati tra popolazione autoctona e straniera, quindi la fecondità complessiva dipende dalle diverse ipotesi sui flussi migratori con l'interno e soprattutto con l'estero.

### 3.3. Le ipotesi sui flussi migratori interni

La provincia di Milano evidenzia una dinamica del movimento interno costantemente negativa ma un'analisi delle dinamiche interne al territorio provinciale evidenzia che la perdita di popolazione complessiva si verifica in un quadro in cui gli altri comuni della provincia segnano un saldo netto positivo, mentre il capoluogo perde consistenti quote di popolazione.

In altri termini, si disegna un sistema territoriale nel quale la provincia intercetta solo in parte il massiccio esodo di popolazione proveniente dal comune di Milano.

In particolare, l'esodo dal capoluogo evidenzia due fasi distinte: la prima matura nei primi anni '90 per concludersi nel 1996, ed è riconducibile alla fase di stagnazione economica; la seconda, meno brusca ma inesorabile, parte dal 1997 per giungere ai giorni nostri e non è un caso che proceda parallelamente all'incremento della dinamica dei prezzi del mercato immobiliare.

Un altro interessante elemento interpretativo scaturisce dall'analisi della composizione per età del saldo migratorio della provincia di Milano con le altre province italiane.

Nonostante il saldo complessivo risulti negativo, infatti, la distribuzione per età evidenzia l'esistenza di un flusso positivo di giovani di età compresa tra i 15 ed i 34 anni - l'età dell'istruzione superiore e universitaria e dell'ingresso nel mondo del lavoro - mentre il saldo negativo è causato dalla consistenza delle componenti in uscita costituite dai giovanissimi (meno di 15 anni) e dalla popolazione in età matura e anziana.

In definitiva, emerge l'immagine di un sistema territoriale fortemente attrattivo sul piano dell'alta formazione e dell'inserimento lavorativo, ma, dopo aver trovato una adeguata collocazione lavorativa o giunta all'età della pensione, una consistente quota di popolazione matura la decisione del trasferimento, alla ricerca di una sistemazione alloggiativa a prezzi più accessibili e standard di vivibilità più elevati. In particolare le giovani coppie nel trasferimento portano con sé i bambini.

Nel definire le ipotesi di scenario, quindi, si è tenuto conto sia della consistenza complessiva del fenomeno migratorio interno, sia della sua articolazione per età.

#### Lo scenario incrementale

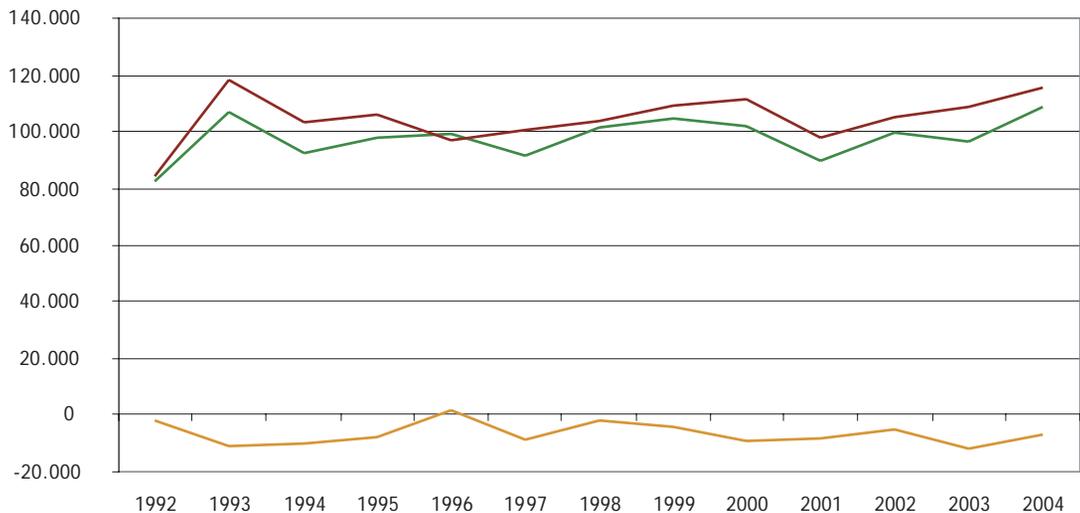
L'ipotesi di base per la definizione dello scenario incrementale assume che nel periodo 2005-2022 il saldo migratorio con l'interno, nella provincia e nel comune di Milano, dal livello medio del periodo 1992-2004 giunga a un valore pari a zero al 2022. L'azzeramento del flusso in uscita, però, è determinato mantenendo costante il livello di attrattività che la provincia esercita nei confronti dei giovani (15-34 anni) riducendo, quindi, progressivamente i flussi negativi di bambini e adolescenti e di popolazione in età matura e anziani.

Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

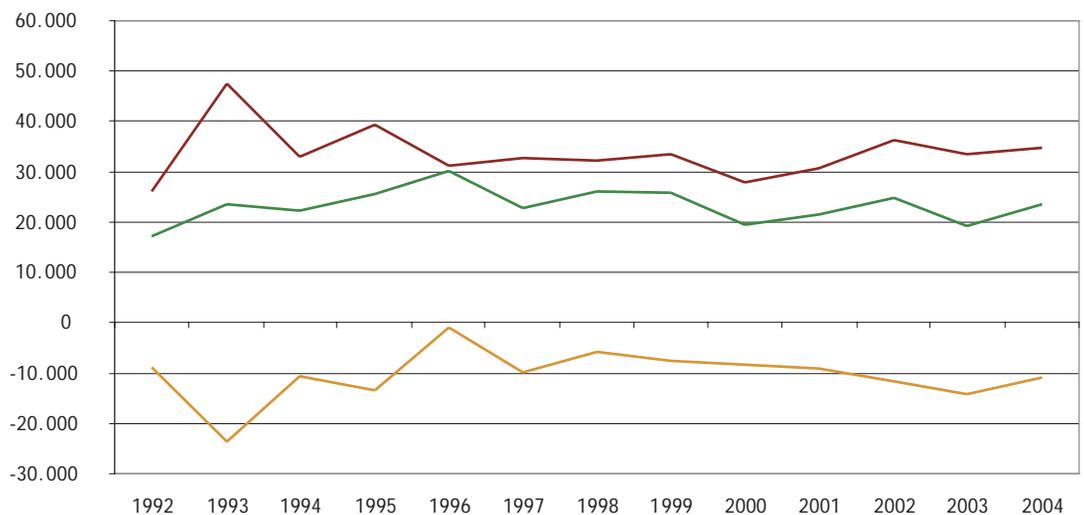
- la conferma del livello di competitività del sistema economico provinciale
- la conferma del livello di attrattività della provincia sul fronte dell'istruzione universitaria e della ricerca
- l'avvio verso condizioni di mercato che consentano un più facile accesso alla casa sia per l'affitto, sia per l'acquisto

Tavola 19

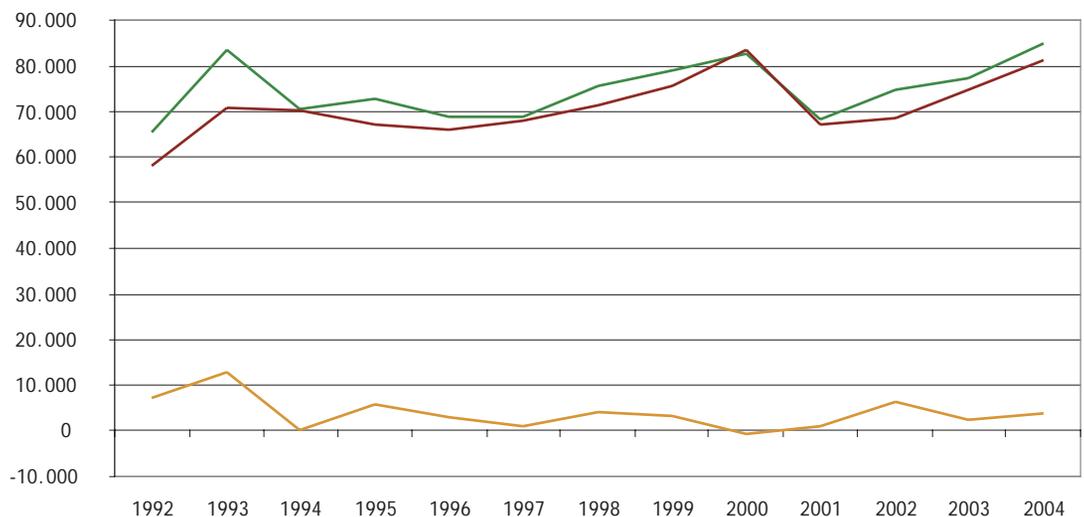
Provincia di Milano



Comune di Milano



Altri comuni della provincia



— Iscritti interno      — Cancellati interno      — Saldo migratorio con l'interno

### Lo scenario tendenziale

Si assume che, nella provincia e nel comune di Milano, tutte le variabili in gioco mantengano nell'orizzonte previsionale il livello medio del periodo 1992-2004, sia in termini di consistenza complessiva, sia in termini di distribuzione dei flussi per classi di età. Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- la conferma del livello di competitività del sistema economico provinciale
- la conferma del livello di attrattività della provincia sul fronte dell'istruzione universitaria e della ricerca
- la permanenza delle attuali condizioni di mercato

### Lo scenario in flessione

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario in flessione assume che nel periodo 2005-2022, nella provincia e nel capoluogo, il saldo migratorio con l'interno dal livello medio del periodo 1992-2004 giunga a un valore fortemente negativo. La misura dell'incremento del flusso in uscita è determinata dimezzando il livello di attrattività che la provincia esercita nei confronti dei giovani (15-34 anni), e aumentando proporzionalmente i flussi negativi di bambini e adolescenti e di popolazione in età matura e anziani. Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- l'arretramento del livello di competitività del sistema economico provinciale
- il peggioramento del livello di attrattività del sistema universitario e della ricerca
- il peggioramento delle attuali condizioni del mercato immobiliare

*Tavola 19*  
*La dinamica del movimento con l'interno dal 1992 al 2004*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 20*  
*Provincia di Milano - Composizione per età del saldo migratorio con altre province dal 1992 al 2004*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 20*

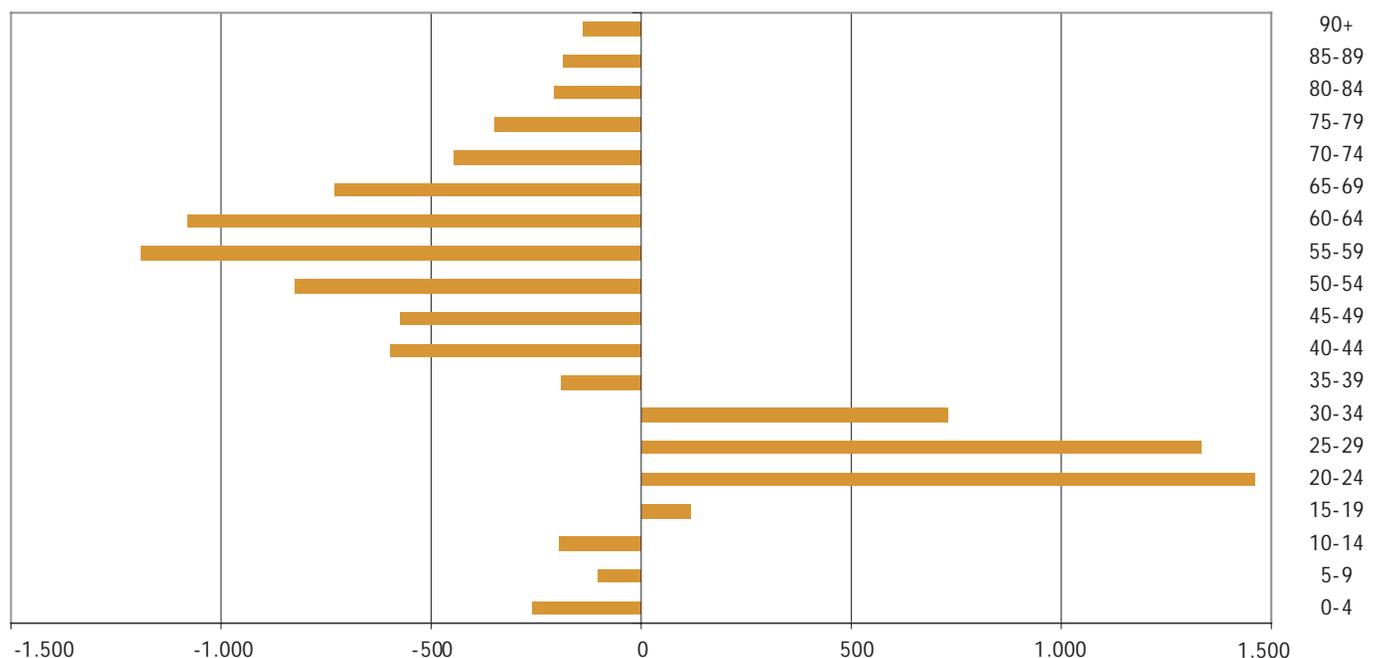


Tavola 21

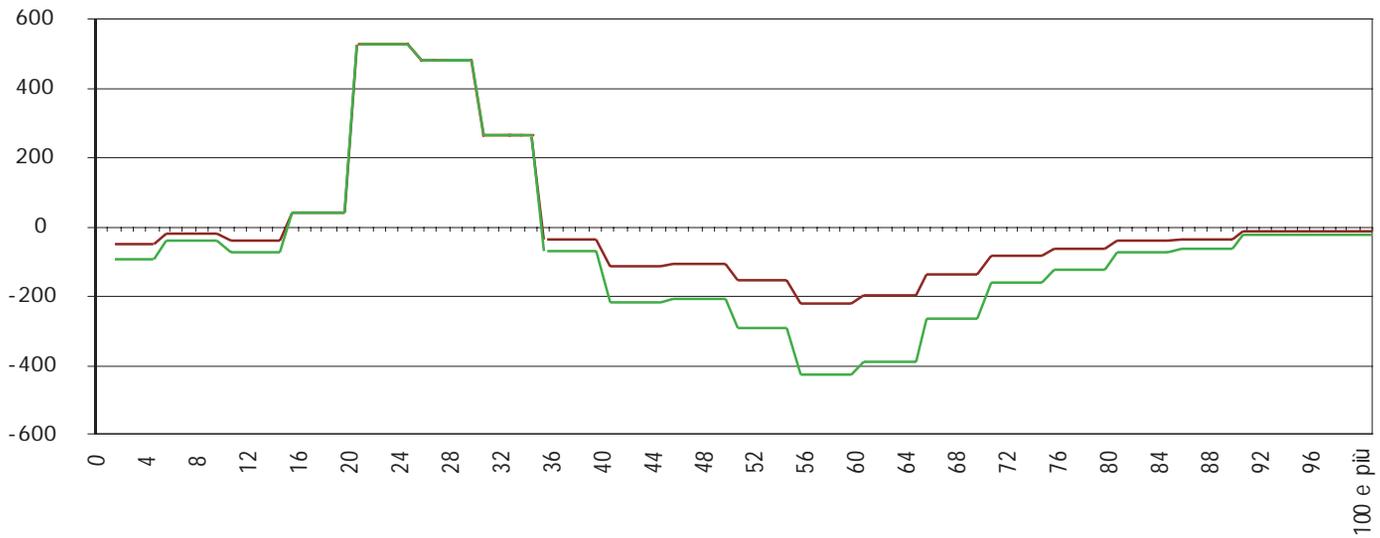


Tavola 22

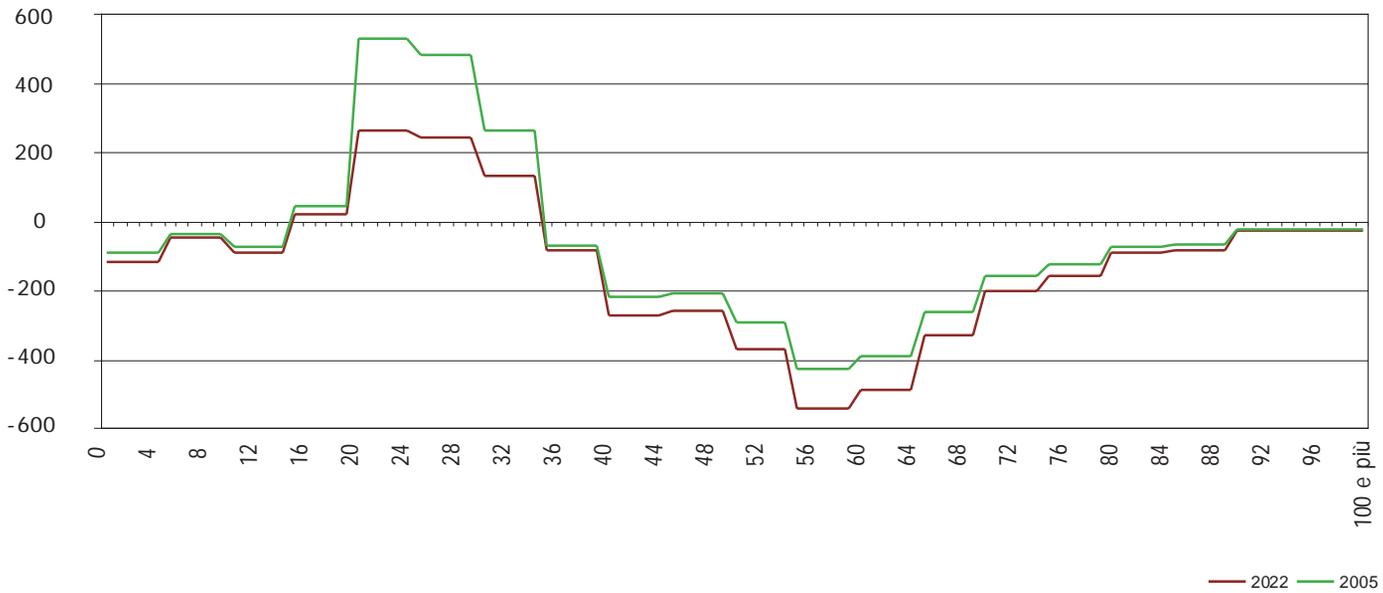
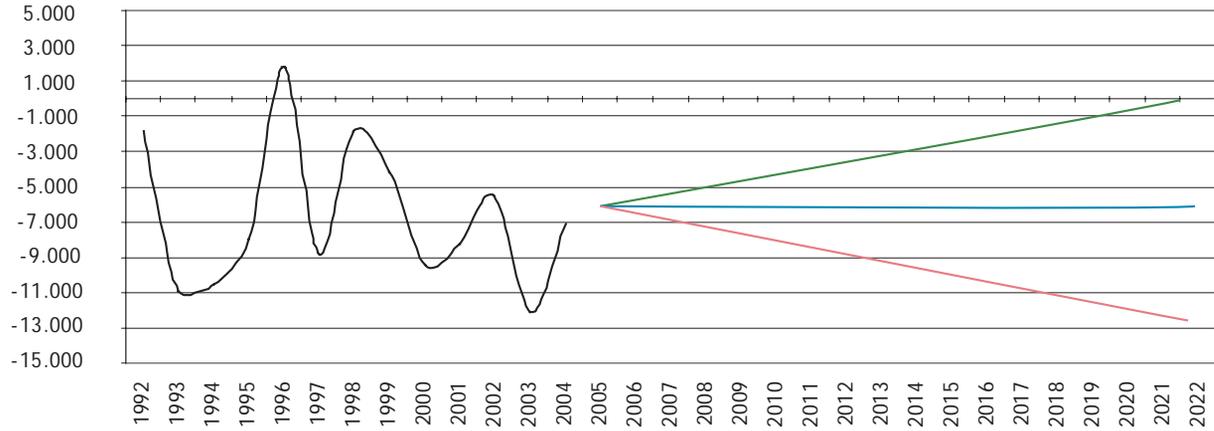


Tavola 21  
 Provincia di Milano - Lo scenario incrementale nella  
 previsione  
 del movimento interno  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

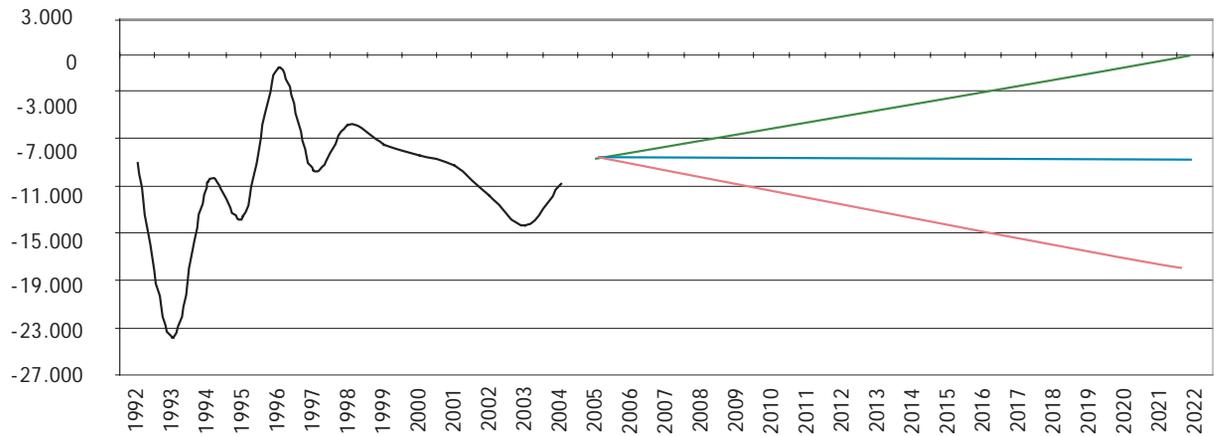
Tavola 22  
 Provincia di Milano - Lo scenario in flessione nella  
 previsione  
 del movimento interno  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 23  
 Serie storica e scenari previsionali del  
 movimento interno  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

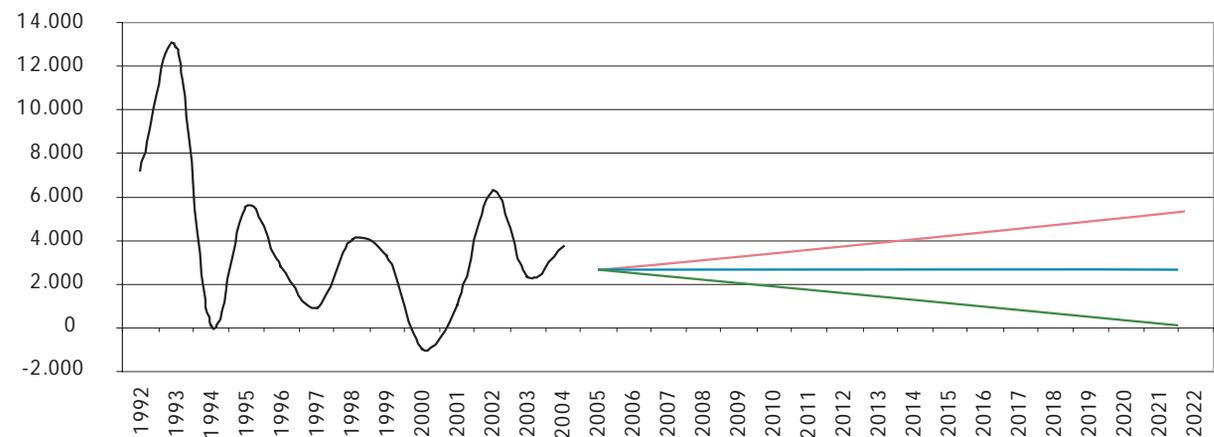
Tavola 23



Provincia di Milano



Comune di Milano



Altri Comuni della provincia

- Saldo migratorio con l'interno
- Scenario tendenziale
- Scenario in flessione
- Scenario incrementale

### 3.4. Lo scenario dei flussi con l'estero

La provincia di Milano evidenzia una dinamica del movimento con l'estero in forte crescita in tutto il periodo, con una notevolissima accelerazione nel 2003 e nel 2004. In questi due anni il forte incremento del saldo con l'estero dipende dalla forte crescita delle iscrizioni anagrafiche, che con riferimento all'intera provincia passano da un valore medio del decennio 1992-2002 pari a 17.191 alle 34.307 del 2003, per giungere alle 58.510 del 2004.

Nel definire gli scenari evolutivi del fenomeno migratorio occorre considerare che gran parte di questo incremento non rappresenta un reale movimento di popolazione, ma è riconducibile agli effetti della sanatoria prevista dalla nuova legge sull'immigrazione (L.n. 189/2002), circostanza che ha fatto emergere quote di popolazione già fisicamente presente sul territorio anche se sconosciuta alle statistiche ufficiali. Per quanto attiene alla composizione per età del saldo migratorio con l'estero è ben visibile una distribuzione che privilegia le classi in età lavorativa con una forte concentrazione della classe 25-29.

Nel definire le ipotesi di scenario, quindi, si è tenuto conto della consistenza complessiva del fenomeno migratorio, considerando che il livello raggiunto negli ultimi anni costituisce un fatto eccezionale e, soprattutto, che rappresenta un fenomeno di emersione di flussi reali maturati negli anni precedenti. Per quanto riguarda la distribuzione per età, invece, si è assunta costante in tutte le ipotesi di scenario.

#### Lo scenario incrementale

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario incrementale assume che, nel periodo 2005-2022, il saldo migratorio con l'interno nella provincia e nel comune di Milano dal livello medio del periodo 1992-2004 giunga al valore medio degli anni successivi all'attuazione del Trattato di Schengen (1 aprile 1998).

L'attuazione del Trattato, infatti, facilitando la circolazione interna ai Paesi europei e rafforzando il ruolo strategico dell'Italia quale ambito di transito per i flussi migratori diretti in Europa, ha contribuito a determinare un repentino incremento del fenomeno migratorio.

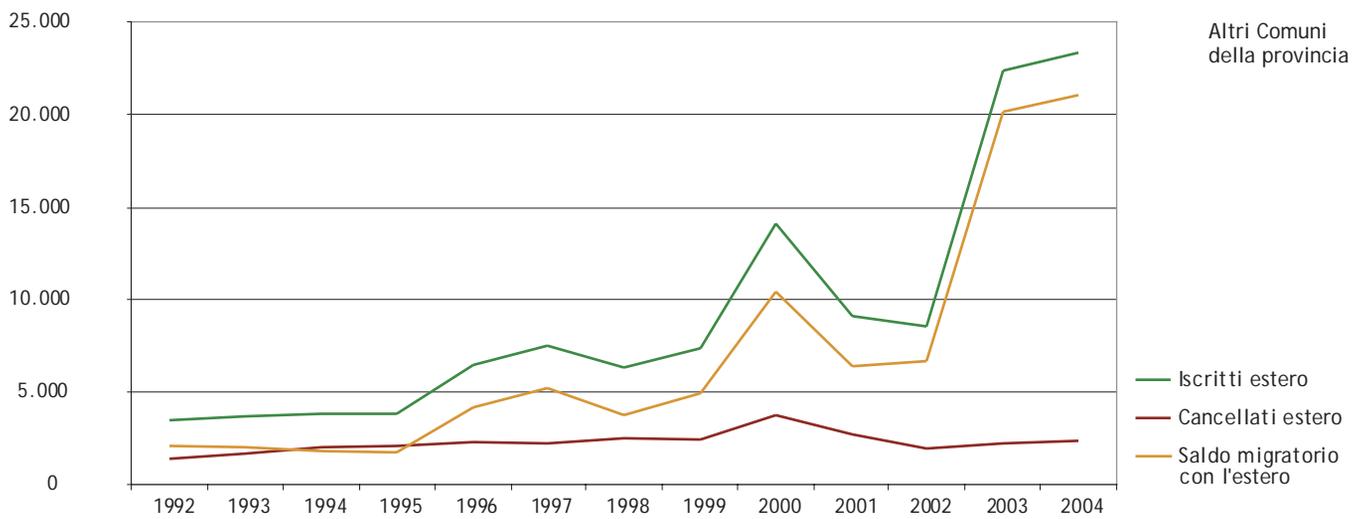
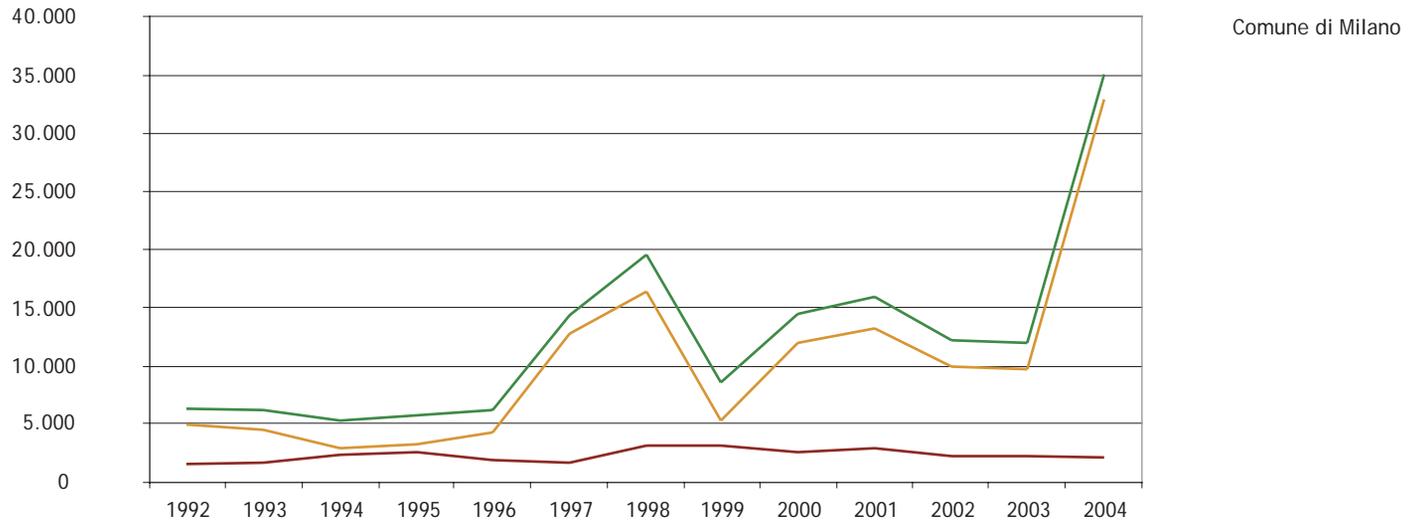
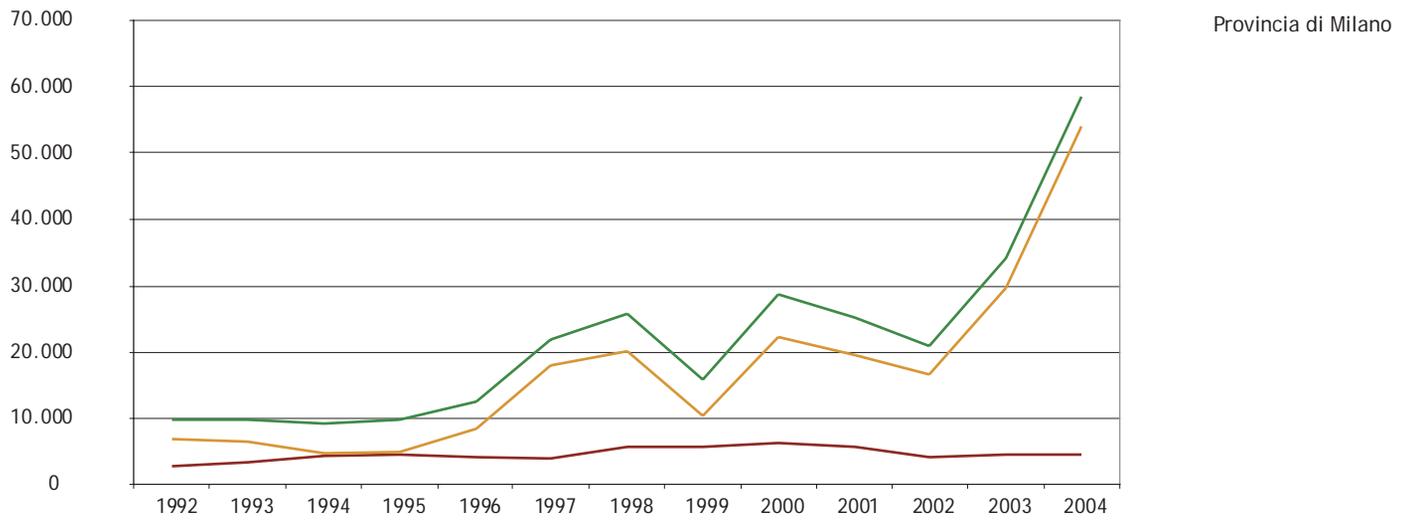
Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- la conferma del livello di competitività del sistema economico provinciale
- l'avvio verso condizioni di mercato che consentano un più facile accesso all'affitto e definizione di specifiche politiche di sostegno
- la revisione delle attuali politiche sull'immigrazione

#### Lo scenario tendenziale

Assume che nella provincia e nel comune di Milano tutte le variabili in gioco mantengano nell'orizzonte previsionale il livello medio del periodo 1992-2004, sia in termini di consistenza complessiva, sia in termini di distribuzione dei flussi per classi di età.

Tavola 24



Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- la conferma del livello di competitività del sistema economico provinciale
- la permanenza delle attuali condizioni di mercato
- la conferma delle attuali politiche sull'immigrazione

### Lo scenario in flessione

L'ipotesi di base per la definizione dello scenario in flessione assume che nel periodo 2005-2022, nella provincia e nel capoluogo, il saldo migratorio con l'estero dal livello medio del periodo 1992-2004 giunga al valore più contenuto pari alla media della prima metà degli anni '90.

Le condizioni di contesto nelle quali si definisce questa ipotesi di scenario, sono:

- l'arretramento del livello di competitività del sistema economico provinciale
- il peggioramento delle attuali condizioni del mercato immobiliare e assenza di politiche di sostegno
- l'attuazione di politiche di contenimento dei flussi immigratori con l'estero

*Tavola 25*  
*Provincia di Milano - Composizione per età del saldo migratorio con l'estero dal 1992 al 2004*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 26*  
*Serie storica e scenari previsionali del movimento con l'estero*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

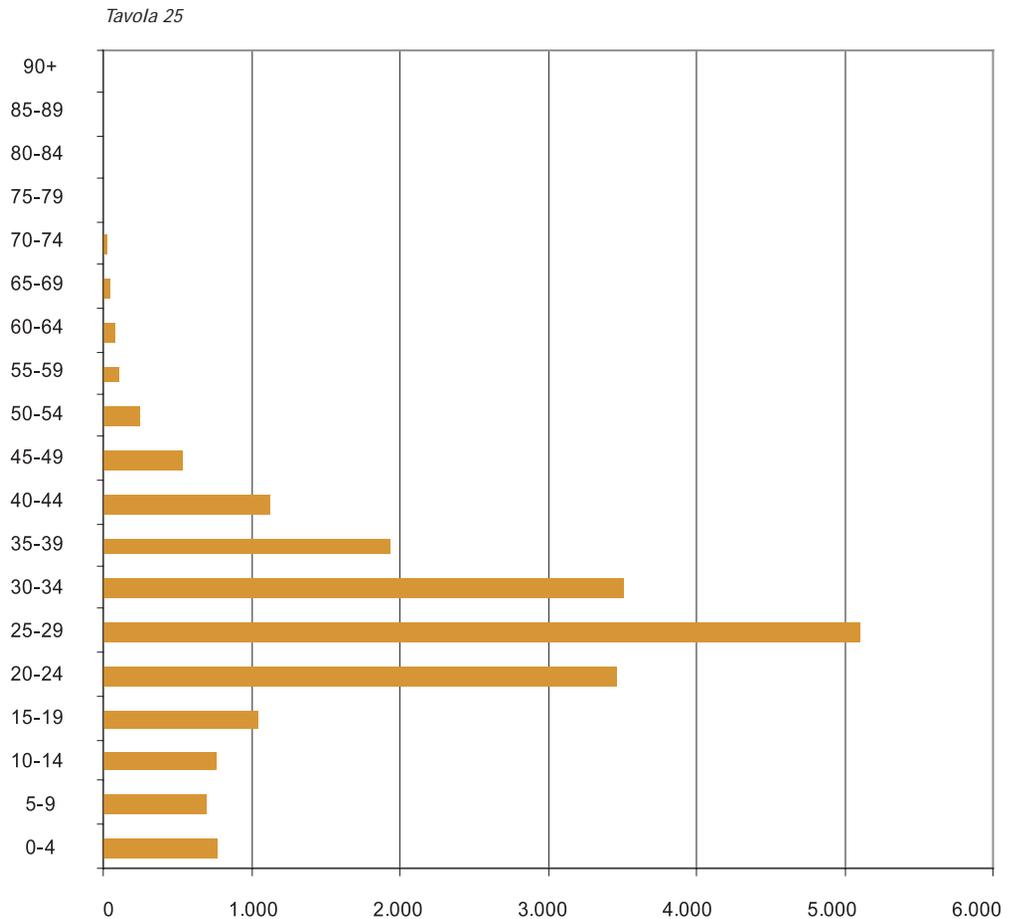
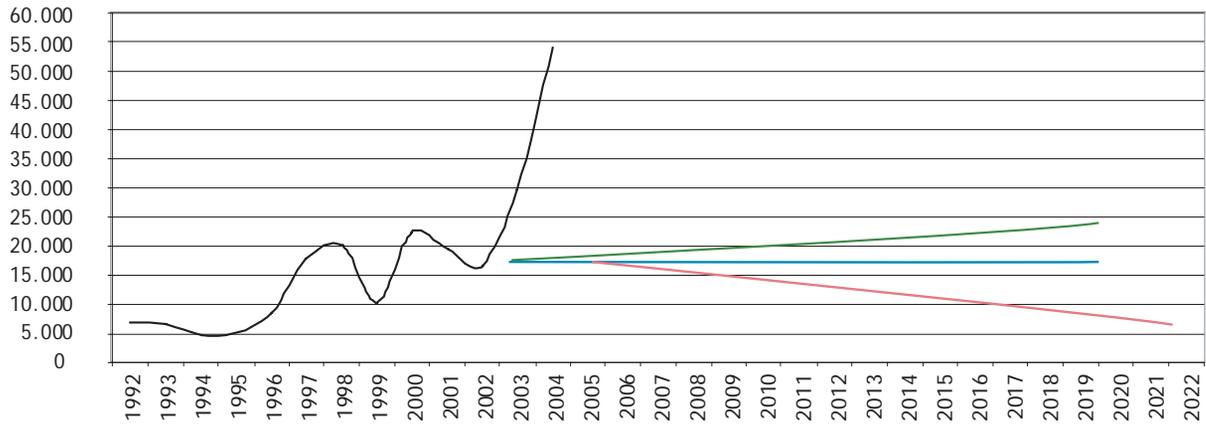
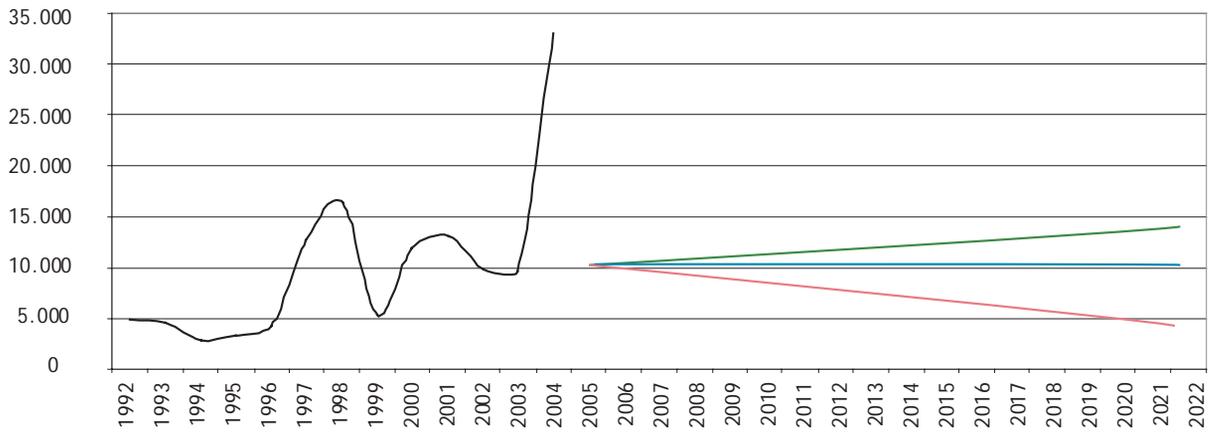


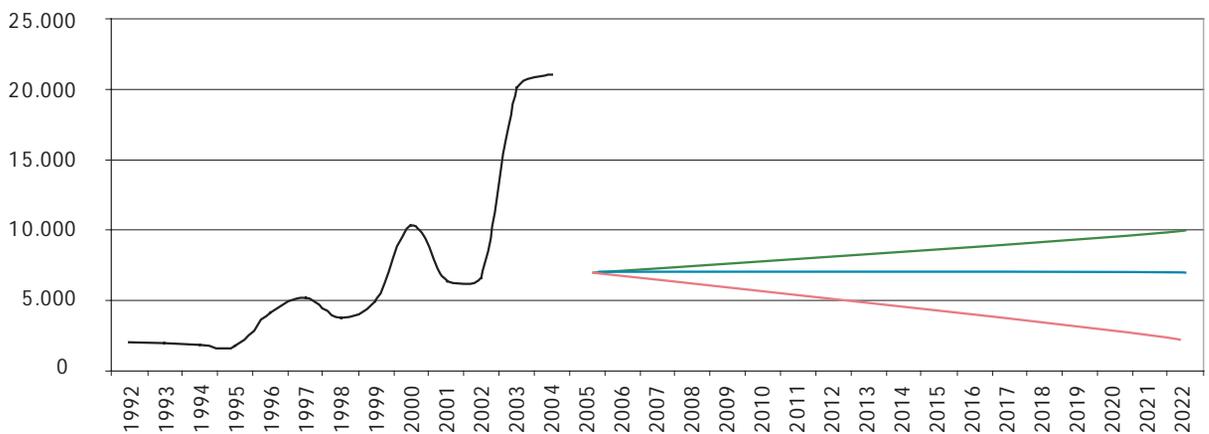
Tavola 26



Provincia di Milano



Comune di Milano



Altri Comuni della provincia

- Saldo migratorio con l'estero
- Scenario tendenziale
- Scenario in flessione
- Scenario incrementale

### 3.5. L'evoluzione della natalità

La curva della serie storica delle iscrizioni per nascita nella provincia di Milano evidenzia notevoli oscillazioni. Alla forte riduzione del periodo '92-'94, da 32.142 nati a 30.539, fa seguito la sensibile ripresa del triennio '95-'97, con un numero di nascite che si attesta sulle 33.200 unità. Nel 2000, con 35.237 nascite, si registra un primo boom, ma è a partire dal 2002 che inizia un incremento che porterà nel 2004 al picco delle 38.189 nascite.

La dinamica generale, quindi, seppur mostrando un andamento frastagliato e sicuramente in parte influenzato dalle operazioni di verifica e riallineamento dei dati anagrafici ai risultati delle rilevazioni censuarie - che con buona probabilità hanno indotto, come confermato dall'Istat, molte anagrafi comunali a rinviare parte delle iscrizioni del 2003 all'anno successivo - è sicuramente in crescita.

Esaminando la linea di tendenza definita dai singoli valori annuali, infatti, si evidenzia un andamento complessivo in decisa crescita, ma per ricavare elementi utili alla definizione delle prospettive future bisogna considerare alcuni fattori strutturali all'origine del fenomeno. Nel 1995, infatti, giunge all'età del picco di fecondità la generazione di donne più consistente nella struttura per età della popolazione. La generazione di donne nate negli anni del baby boom (anni a cavallo del 1964), infatti, giungono all'età di 29-31 anni, che con un valore di circa 95 figli per mille donne, rappresenta l'età della massima fecondità. In base a questa riflessione, e considerando che il contingente di donne di questa classe di età (29-31 anni) è destinato a ridursi nel tempo per effetto del repentino assottigliamento delle generazioni nate dopo il 1964, la positiva dinamica delle nascite è destinata a mutare rotta. Nel definire gli elementi di base dello scenario previsionale, però, bisogna considerare un'altro importante fattore.

Gli indici di fecondità definiti in questa fase storica risultano, con buona probabilità, sottostimati, in quanto scaturiscono dall'osservazione contemporanea di generazioni di donne con comportamenti riproduttivi assai differenti. Le donne nate dopo gli anni '60 infatti, per effetto delle profonde trasformazioni socioculturali e dello stile di vita, hanno rimandato di qualche anno l'inizio della vita riproduttiva, mentre le donne appartenenti alle generazioni precedenti spesso l'avevano già conclusa.

*Tavola 27*  
*La dinamica delle nascite nella provincia di Milano dal 1992 al 2004*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 28*  
*Provincia di Milano*  
*Età media della madre al parto*  
*Fonte: elaborazioni Cresme su dati Hfa (Health for all)*

*Tavola 29*  
*Tasso di fecondità per età della madre*  
*dati rilevati e ipotesi previsionale per stranieri e residenti*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 27*

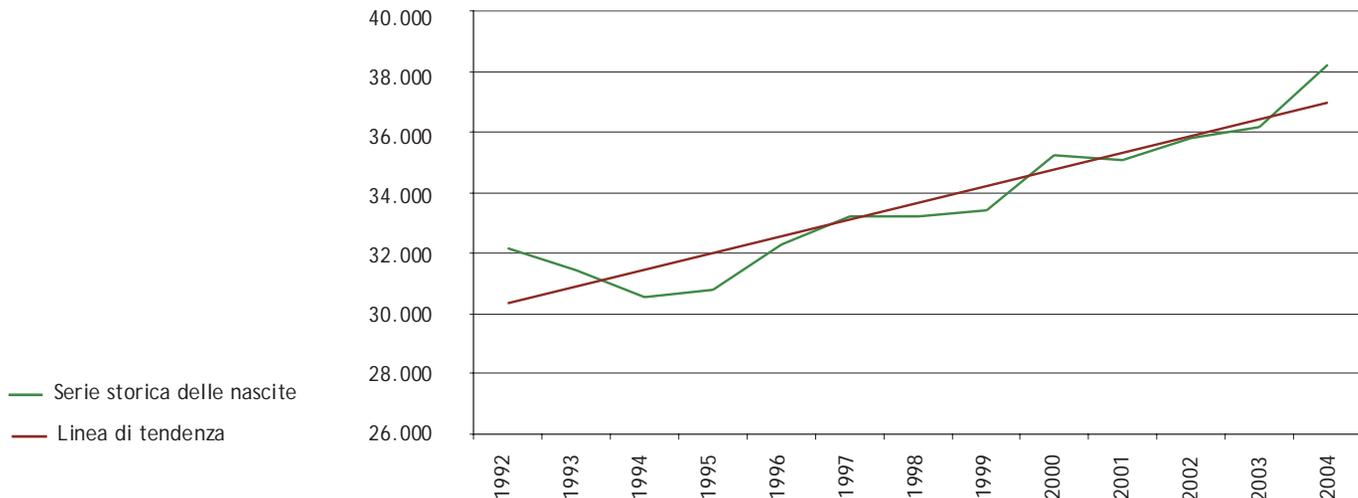


Tavola 28

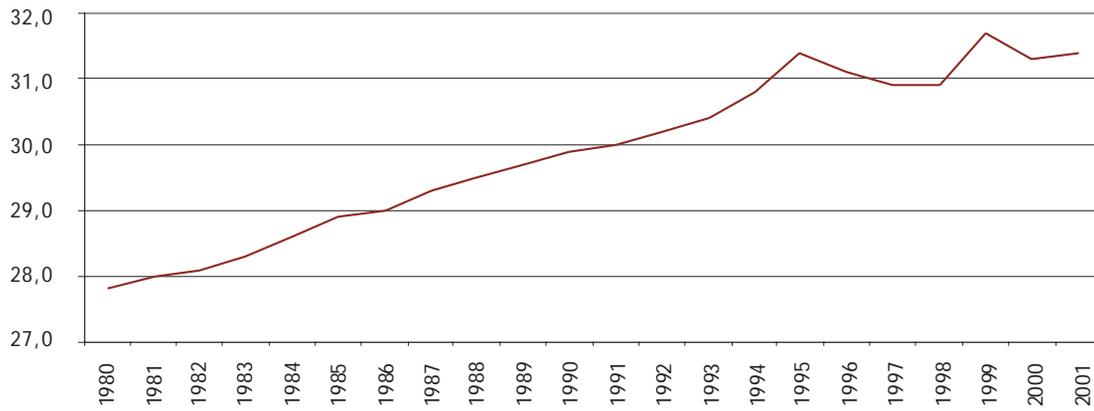
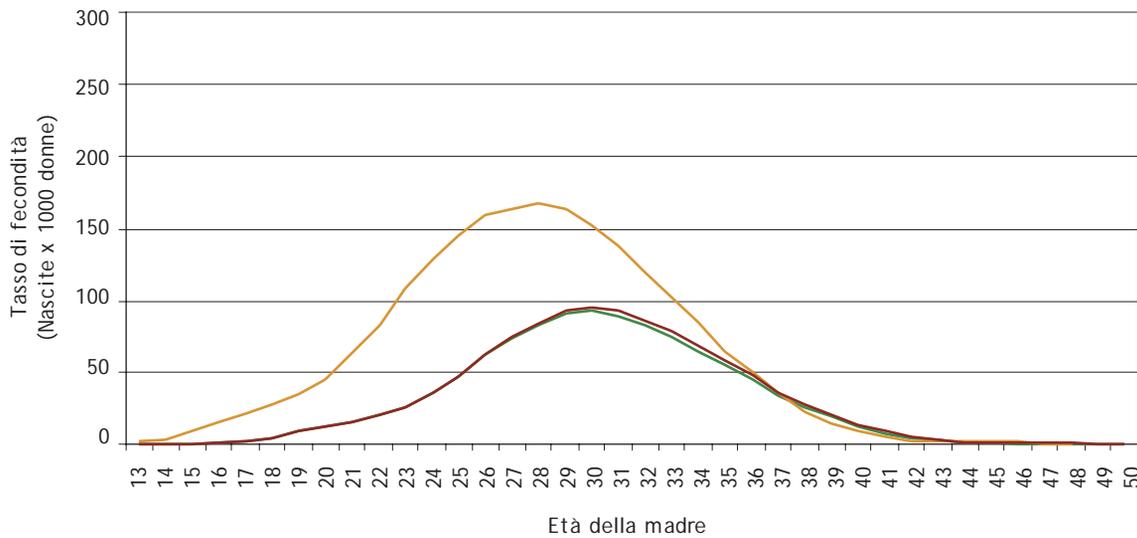
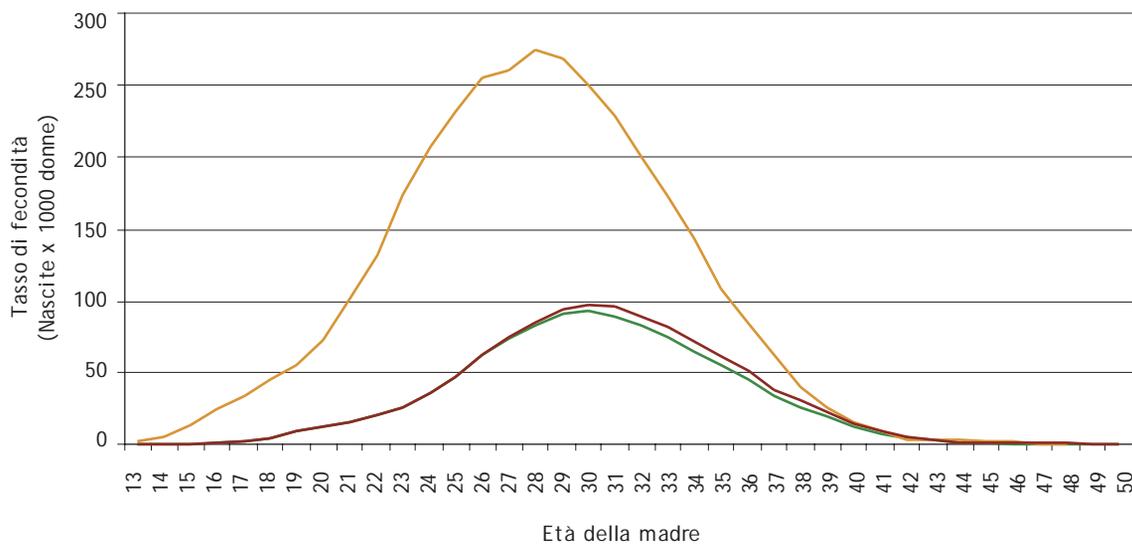


Tavola 29



Nel definire lo scenario evolutivo della curva di distribuzione del tasso di fecondità per età della madre, quindi, si è considerato che il superamento della fase di transizione condurrà a una normalizzazione che, spostando di qualche anno il picco dell'età riproduttiva e prevedendo un lieve recupero in fase più avanzata, produrrà un tasso di fecondità totale lievemente più elevato di quelli osservati al 1996.

Si è considerato, inoltre, il crescente apporto alla natalità fornito dalla popolazione straniera, notoriamente più prolifica di quella italiana, definendo, in base a considerazioni sullo stile di vita, ipotesi differenziate tra provincia e capoluogo.

L'ipotesi previsionale provinciale, quindi, per la popolazione autoctona ha condotto alla definizione di un tasso di fecondità totale (TFT) che, ritardando l'ingresso nella vita riproduttiva e recuperando in età più avanzata, dagli 1,1 figli per donna osservati nel 1996 giunge a un TFT di 1,27. Mentre per quanto riguarda la popolazione straniera, con un ingresso alla vita riproduttiva anticipato e una fecondità più elevata, si è definito un TFT di 3,51. Per il capoluogo, invece, l'ipotesi previsionale per la popolazione autoctona fissa un tasso di fecondità totale (TFT) di 1,14, mentre per quanto riguarda la popolazione straniera si arriva a 2,15. Nelle tre ipotesi previsionali, quindi, il valore della fecondità complessiva scaturisce dalle ipotesi sui flussi migratori con l'interno, per la maggiore o minore fuoriuscita di popolazione autoctona in età fertile, ma soprattutto dalle ipotesi sui flussi migratori con l'estero e dall'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione complessiva.

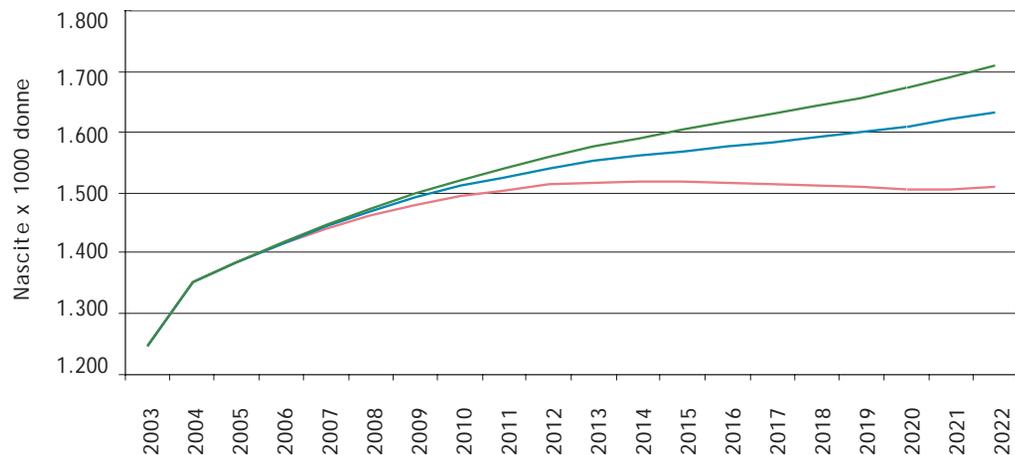
Tavola 30  
Dinamica del tasso di fecondità totale (TFT)  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 31  
Provincia di Milano  
Serie storica e scenario delle nascite  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

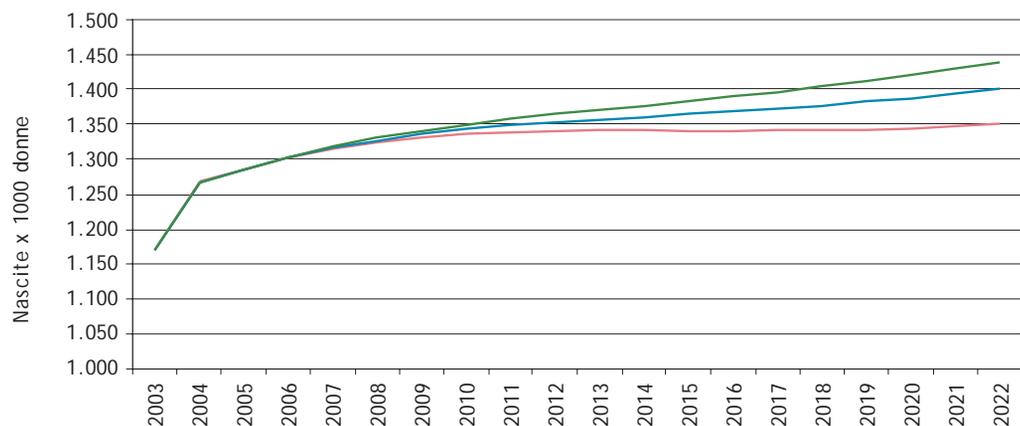
Tavola 32  
Provincia di Milano  
Consistenza attuale e futura delle donne in età fertile  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 30

Provincia di Milano



Comune di Milano



— Scenario tendenziale  
— Scenario in flessione  
— Scenario incrementale

Tavola 31

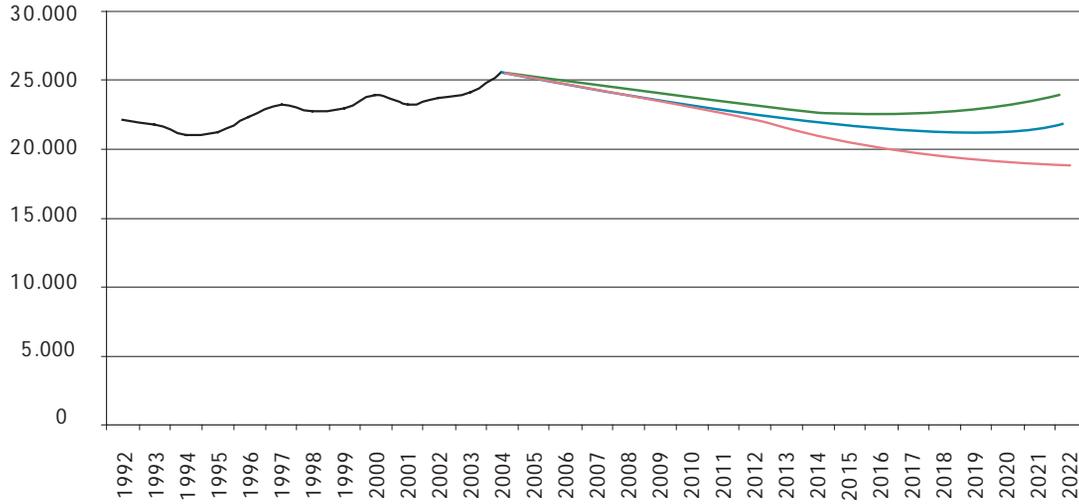
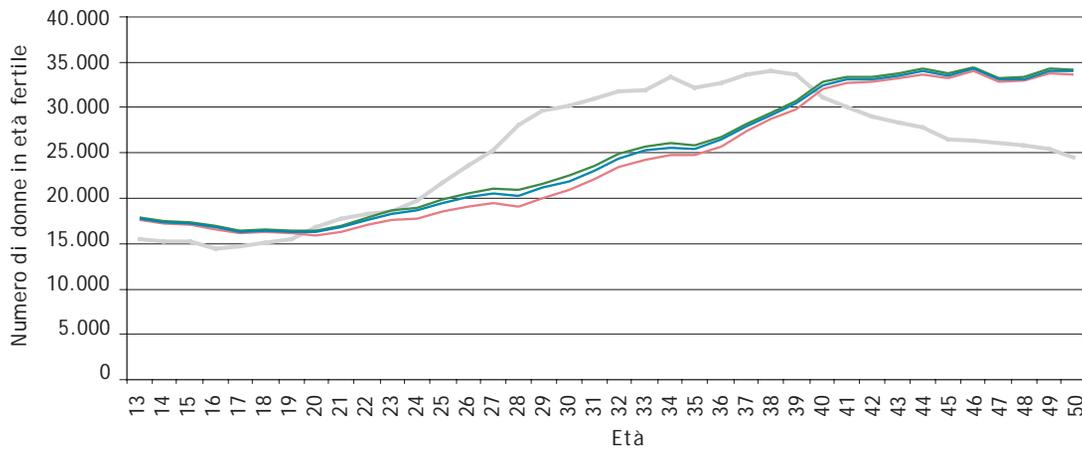
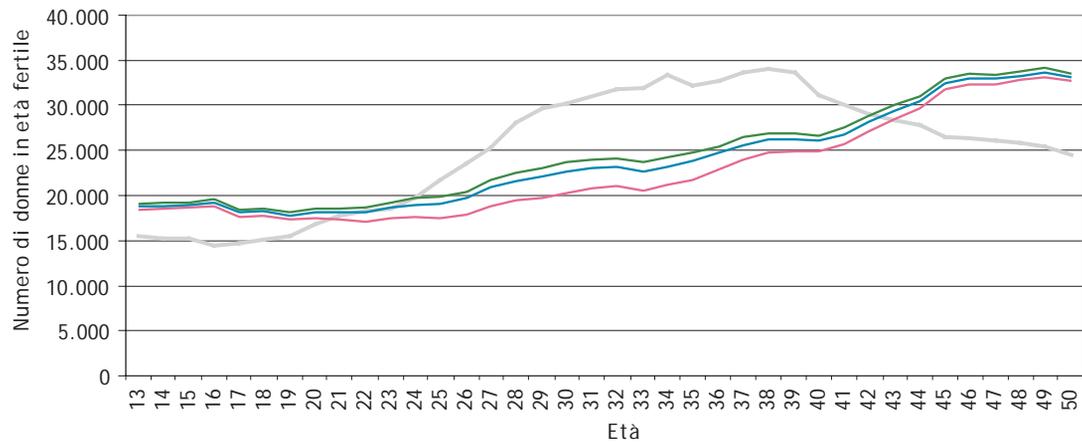


Tavola 32



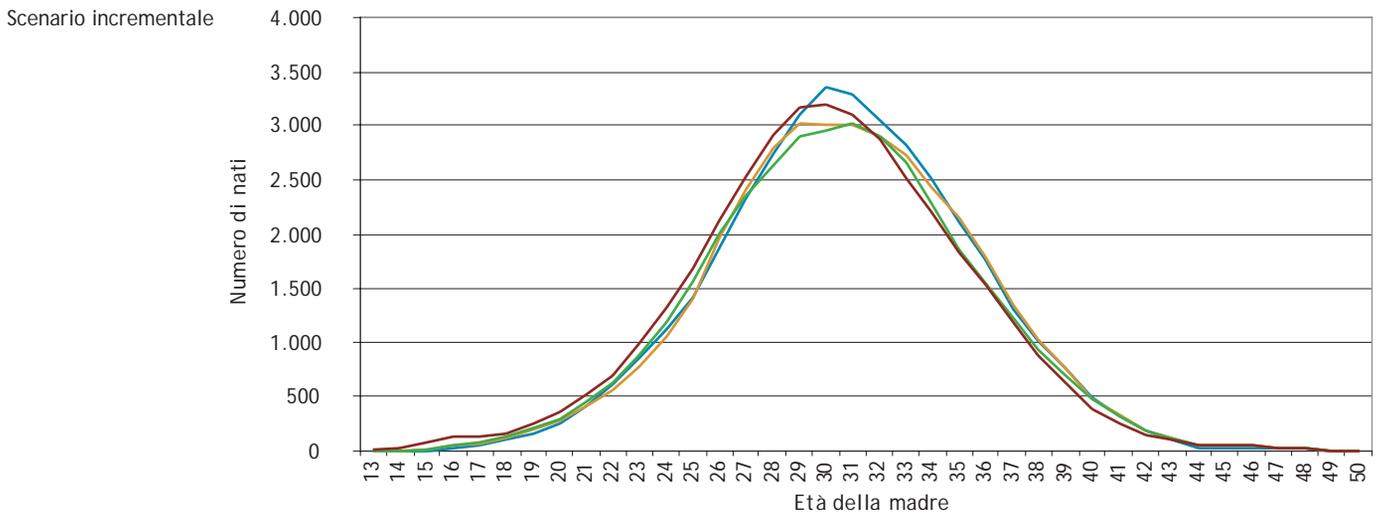
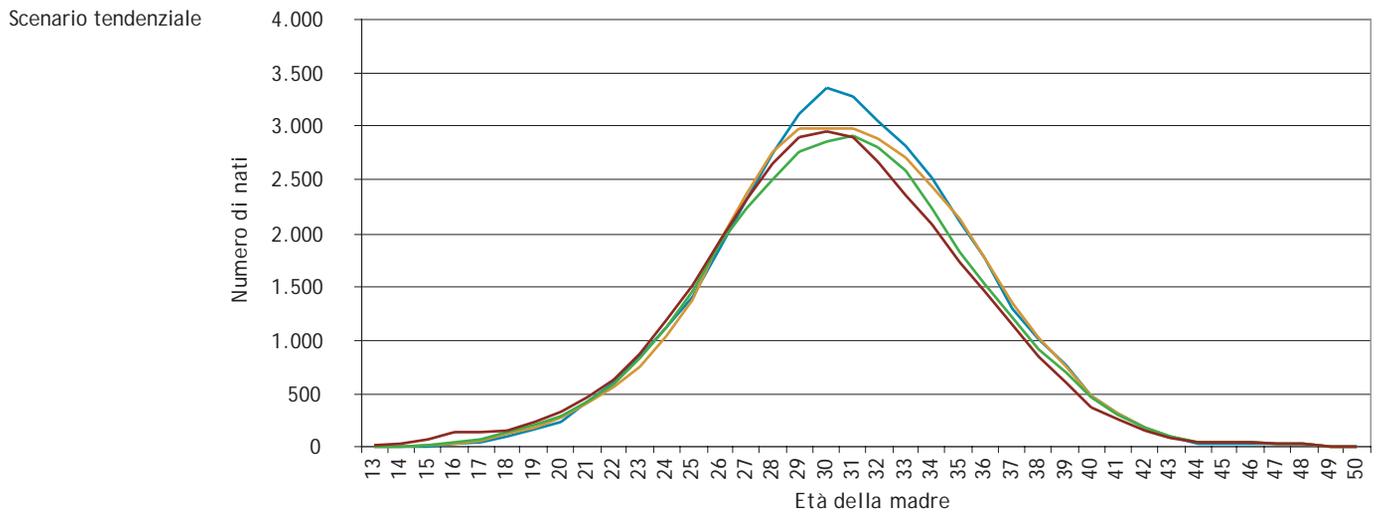
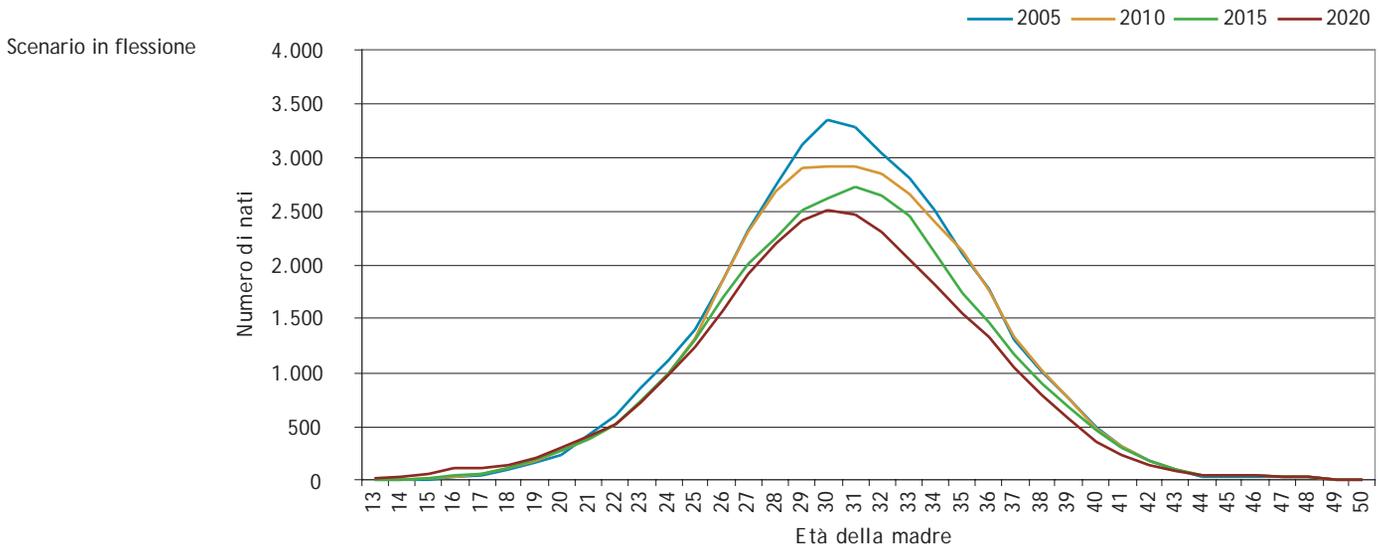
Scenari al 2015



Scenari al 2020

- Situazione al 2003
- Scenario tendenziale
- Scenario in flessione
- Scenario incrementale

Tavola 33



Nella provincia, quindi, partendo da un TFT complessivo di italiani e stranieri al 2003 di 1,25 figli per donna, per il 2022 nelle tre ipotesi di scenario si giunge rispettivamente a 1,51, 1,63 e 1,71 figli per donna.

Nel comune di Milano, invece, partendo da un TFT complessivo di italiani e stranieri al 2003 di 1,17 figli per donna, al 2022 nelle tre ipotesi di scenario si giunge rispettivamente a 1,35, 1,40 e 1,44 figli per donna.

Nonostante l'aumento del tasso di fecondità, però, è ragionevole ritenere che la dinamica delle nascite sia destinata a segnare una parabola discendente. Questo dipenderà dalla particolare distribuzione della popolazione femminile in età fertile, caratterizzata da fortissimi squilibri generazionali, con una nutrita rappresentanza delle generazioni nate negli anni '60 e un vuoto delle generazioni successive. La progressiva fuoriuscita di queste generazioni dall'età riproduttiva, anche nell'ipotesi più ottimistica, potrà essere solo parzialmente compensata dall'apporto di popolazione straniera, che, tra l'altro, avverrà progressivamente nel tempo e i cui effetti saranno attenuati dalla contestuale fuoriuscita di popolazione autoctona delle medesime classi di età.

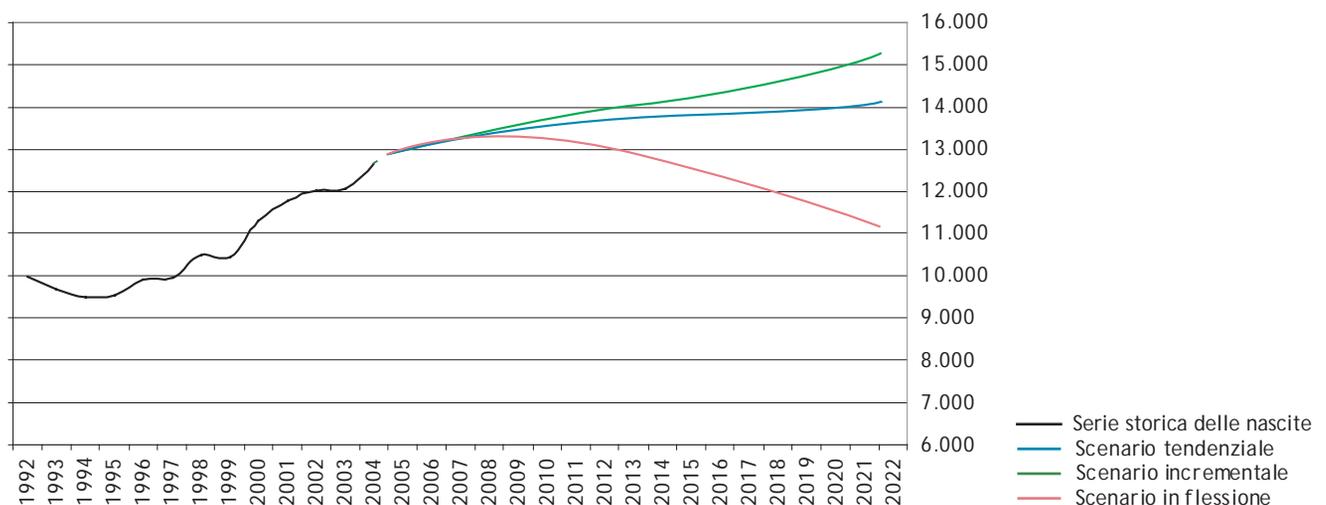
La struttura per età delle donne in età fertile, infatti, subirà una vistosa trasformazione, con un progressivo sbilanciamento verso le classi di età più avanzate, e questo fenomeno si verificherà, anche se in misura diversa, in tutte le ipotesi previsionali. La forbice tra le tre ipotesi di scenario, naturalmente, sarà più visibile se valutata all'orizzonte temporale ventennale, proprio perché si esplicheranno con più intensità gli effetti complessivi del maggiore afflusso di stranieri. Gli effetti della diversa composizione per età della popolazione femminile nelle tre ipotesi di scenario saranno chiaramente visibili sulla consistenza delle nascite, ma soprattutto sul numero di nati da donne appartenenti alle classi di età centrali.

La curva dei nati per età della madre, infatti, mostra con chiarezza che la prevista ripresa in età avanzata della fecondità delle donne autoctone sortirà scarsissimi effetti in termini di consistenza delle nascite, mentre, soprattutto nella terza ipotesi di scenario, sarà ben visibile il contributo della popolazione straniera, caratterizzato da una progressiva anticipazione dell'età riproduttiva.

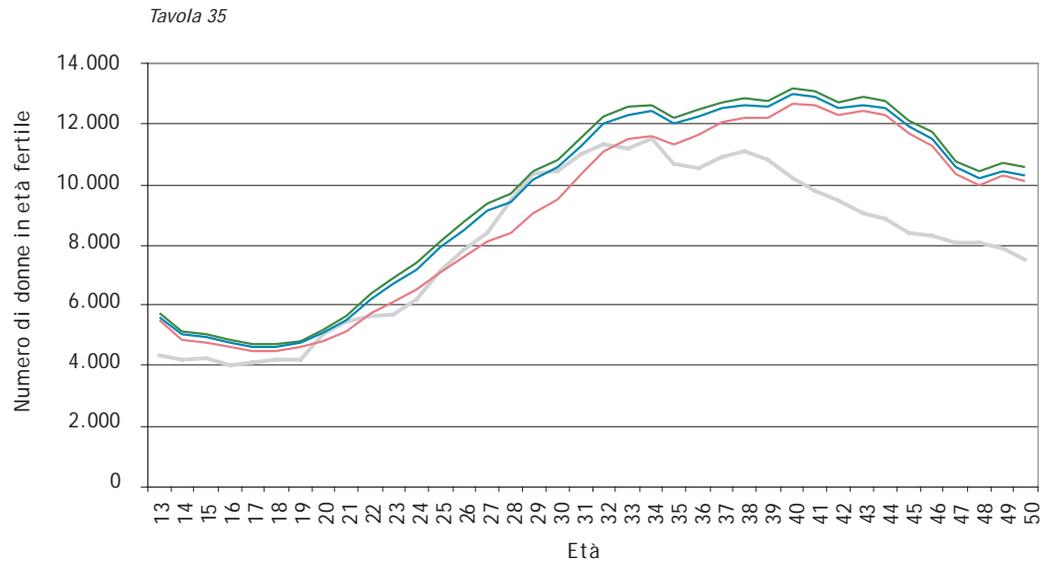
Tavola 33  
Provincia di Milano - Consistenza attuale e futura delle nascite per età della madre  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 34  
Comune di Milano - Dinamica delle nascite  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 34

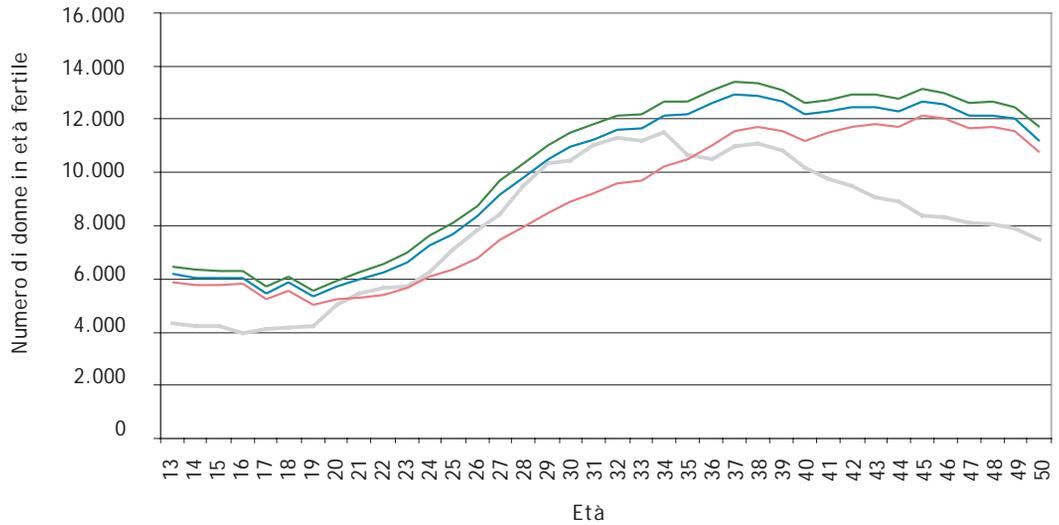


Scenari al 2015



Scenari al 2020

- Situazione al 2003
- Scenario tendenziale
- Scenario in flessione
- Scenario incrementale



In tutte le ipotesi di scenario, quindi, nella provincia il numero di nascite complessive è destinato a ridursi in maniera significativa rispetto ai livelli del 2004, mentre nel comune di Milano la crescita potrebbe continuare, con dinamiche differenti nelle tre ipotesi di scenario.

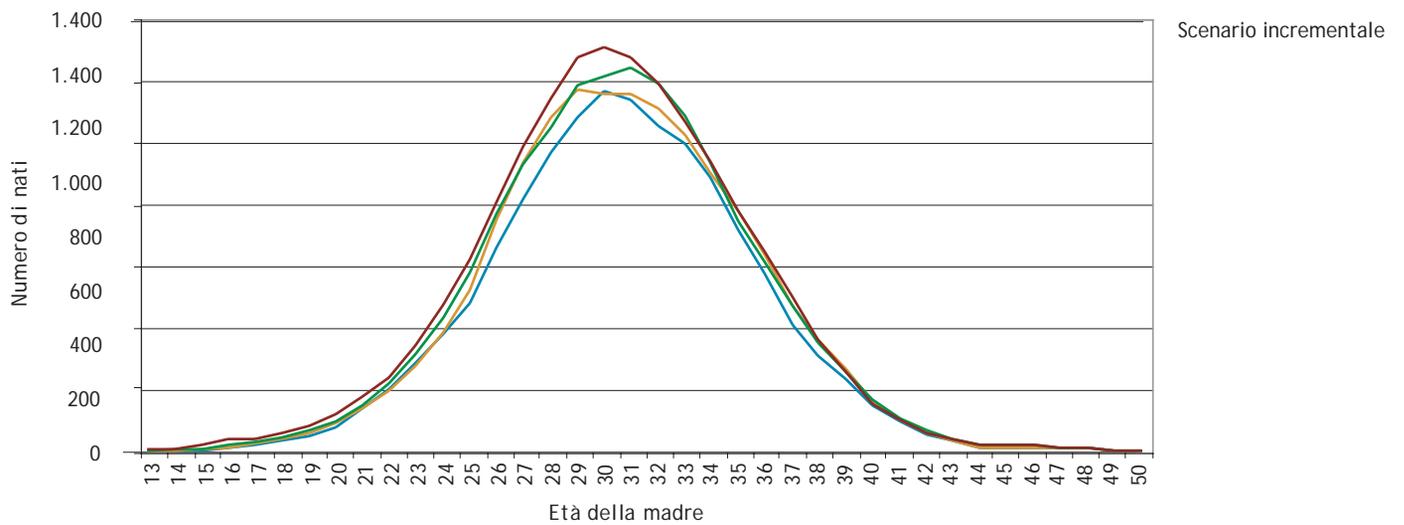
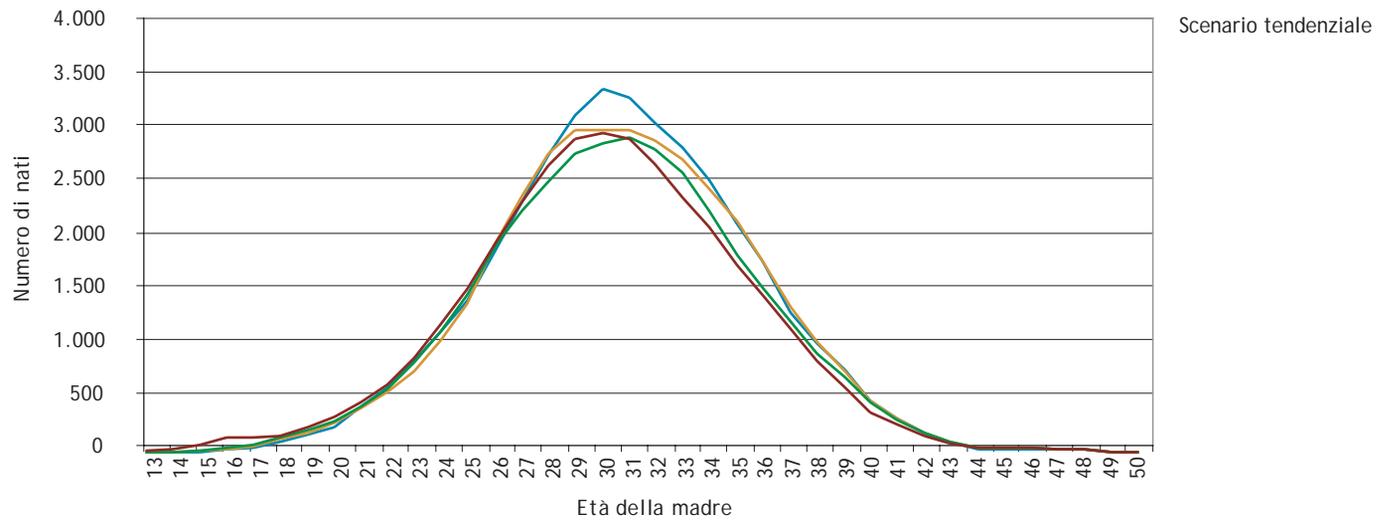
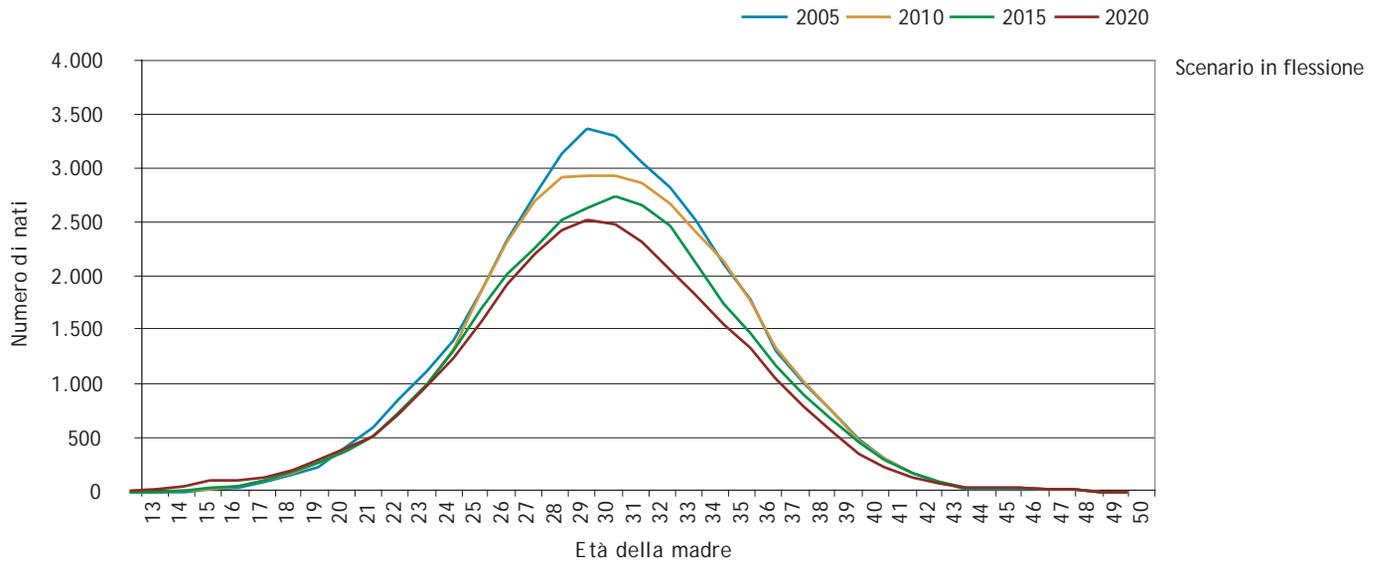
La consistenza dell'immigrazione straniera e dei movimenti interni, entrambi costituiti prevalentemente da popolazione in età fertile, compenserà la progressiva fuoriuscita dall'età fertile delle generazioni del baby boom.

In questo caso la curva dei nati per età della madre mostra con chiarezza che la ripresa in età avanzata della fecondità delle donne autoctone sortirà effetti visibili solo nello scenario incrementale e comunque decisamente inferiori rispetto al contributo della popolazione straniera, caratterizzato da una progressiva anticipazione dell'età riproduttiva.

*Tavola 35*  
*Comune di Milano - Consistenza attuale e futura delle donne in età fertile*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

*Tavola 36*  
*Comune di Milano - Consistenza attuale e futura delle nascite per età della madre*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

Tavola 36



### 3.6. Lo scenario delle morti

L'analisi della dinamica delle cancellazioni per morte, seppur registrando notevoli oscillazioni, evidenzia una tendenza in crescita nella provincia e in calo nel capoluogo.

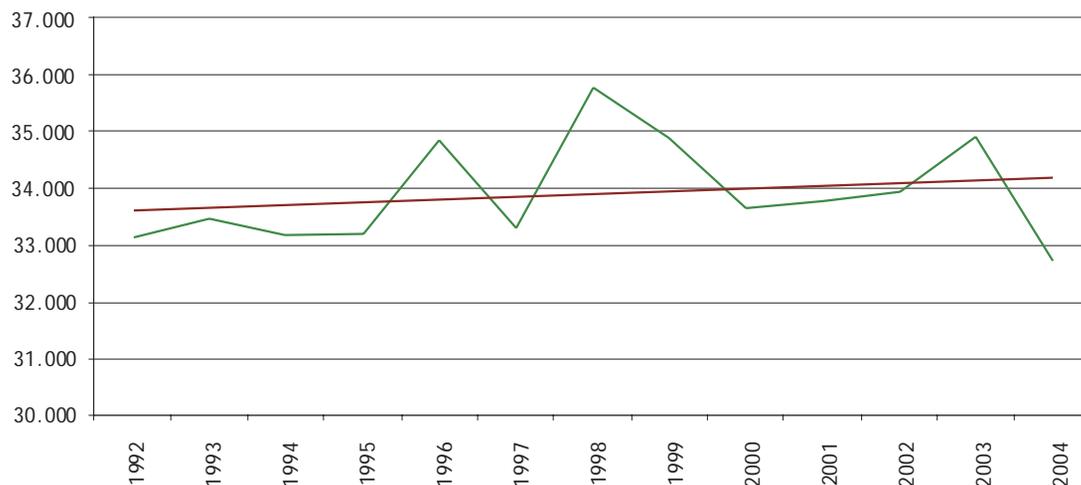
Questa dinamica è sicuramente riconducibile ai fenomeni di migrazione interna tra capoluogo e altri comuni della provincia, caratterizzati, come si è visto, da consistenti flussi di popolazione in età matura in uscita dal comune di Milano, in gran parte diretti verso l'hinterland metropolitano. Si tratta, infatti, di popolazione che, per le caratteristiche di età, è più esposta al rischio di morte, quindi, con lo spostamento contribuisce a determinare questo fenomeno. Questa tendenza è destinata a protrarsi nel tempo e, nonostante il prolungamento della speranza di vita alla nascita, l'invecchiamento strutturale della popolazione porterà inevitabilmente a un progressivo incremento delle morti.

Tavola 37  
Serie storica delle cancellazioni anagrafiche per morte  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

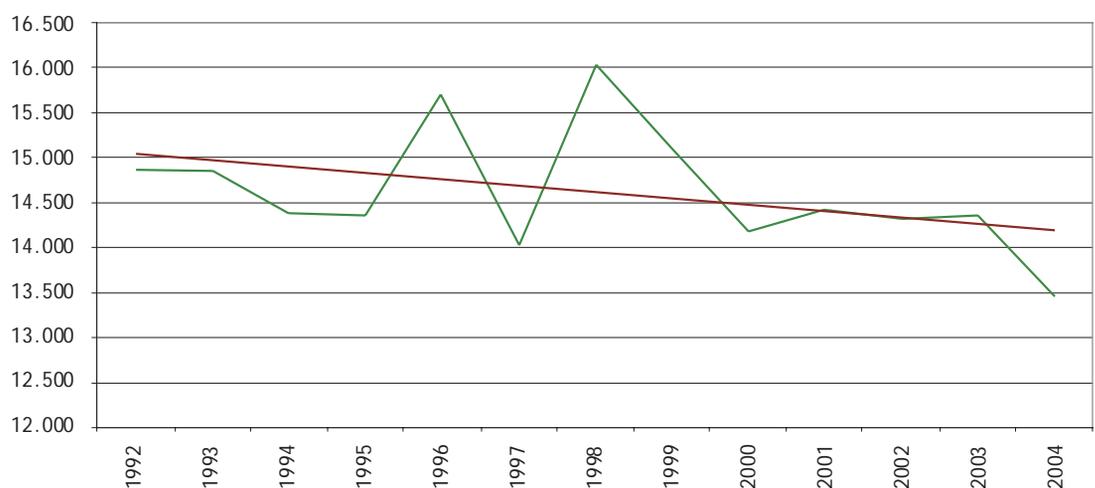
Tavola 38  
Serie storica e scenari delle cancellazioni per morte  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 37

Provincia di Milano



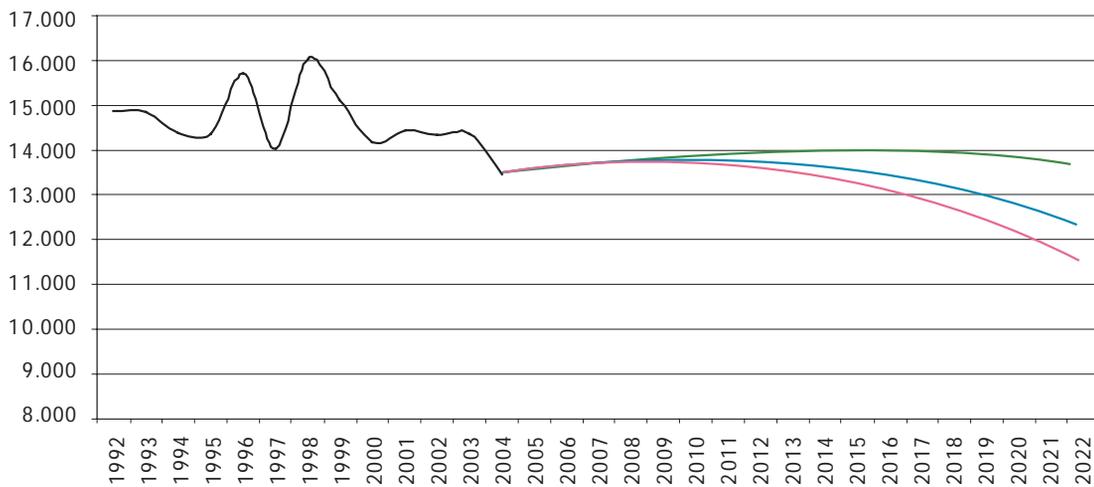
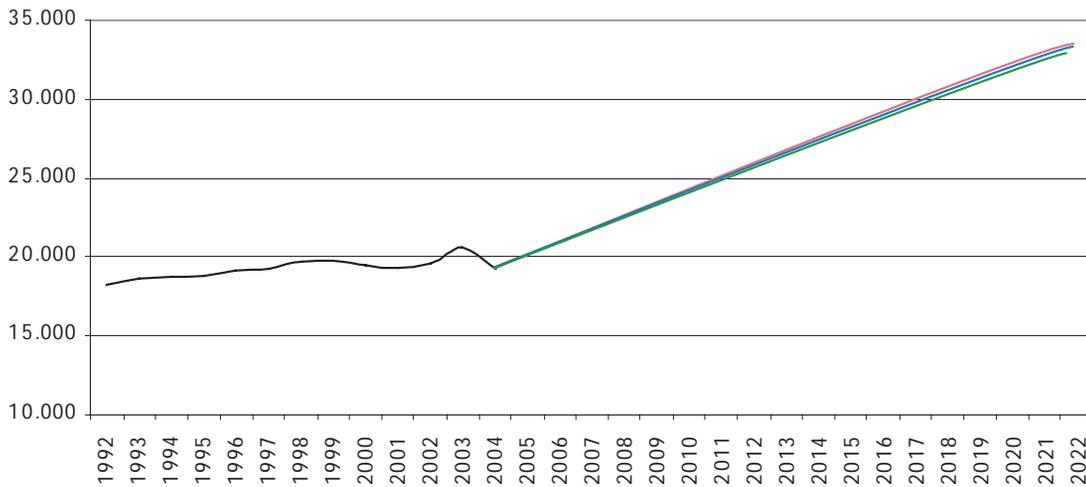
Comune di Milano



— Cancellazioni anagrafiche per morte  
— Linea di tendenza

Il comune di Milano, invece, grazie ai flussi migratori in uscita e alla capacità attrattiva di popolazione giovane, sembra in grado di produrre un vistoso effetto rigenerativo della composizione per età della popolazione, confermando, in diversa misura nei tre scenari, dinamiche di stabilizzazione o addirittura di riduzione del numero delle morti.

Tavola 38



- Cancellazione anagrafiche per morte
- Scenario tendenziale
- Scenario incrementale
- Scenario in flessione

### 3.7. Dinamica demografica e caratteri strutturali della popolazione

Il risultato dell'esercizio previsionale consente di stimare la popolazione residente nella provincia di Milano secondo le tre ipotesi di scenario.

#### Scenario incrementale

La dinamica della popolazione provinciale conferma il trend di crescita precedente alle rilevazioni censuarie, procedendo linearmente per tutto il periodo di previsione, passando dai 3.839.216 abitanti del 2004, ai 3.998.139 del 2015, ai 4.100.216 del 2022. L'analisi delle dinamiche interne al territorio provinciale, invece, evidenzia con chiarezza gli effetti delle ipotesi di base dello scenario, che per capoluogo e provincia assumono: la permanenza delle condizioni di attrattività della popolazione giovane e il progressivo rallentamento dei flussi di bambini e famiglie in età matura verso i comuni della provincia; il progressivo incremento dei flussi migratori con l'estero, dal livello medio del periodo 1992-2004 al livello medio del periodo 1997-2004.

Per il capoluogo gli effetti riscontrabili saranno: una dinamica della popolazione complessiva stabile sui livelli precedenti al censimento fino al 2007, anno dal quale l'accelerazione dei fenomeni migratori con l'estero e il rallentamento dei flussi di popolazione in uscita cominceranno a manifestare effetti visibili sulla dinamica demografica, producendo incrementi crescenti in tutto il periodo, per giungere a 1.353.593 abitanti del 2015 e a 1.442.850 nel 2022.

Per gli altri comuni della provincia, invece, il progressivo rallentamento dei flussi in uscita dal capoluogo determinerà una tendenza inversa, disegnando una curva in crescita, ma con incrementi via via più contenuti. La crescita complessiva, comunque, anche se lievemente inferiore a quella del capoluogo, sarà tutt'altro che trascurabile, giungendo ai 2.644.540 abitanti nel 2015 e ai 2.657.365 nel 2022.

#### Scenario tendenziale

La dinamica della popolazione provinciale conferma il trend di crescita precedente alle rilevazioni censuarie fino al 2011 e rallenta nel periodo successivo.

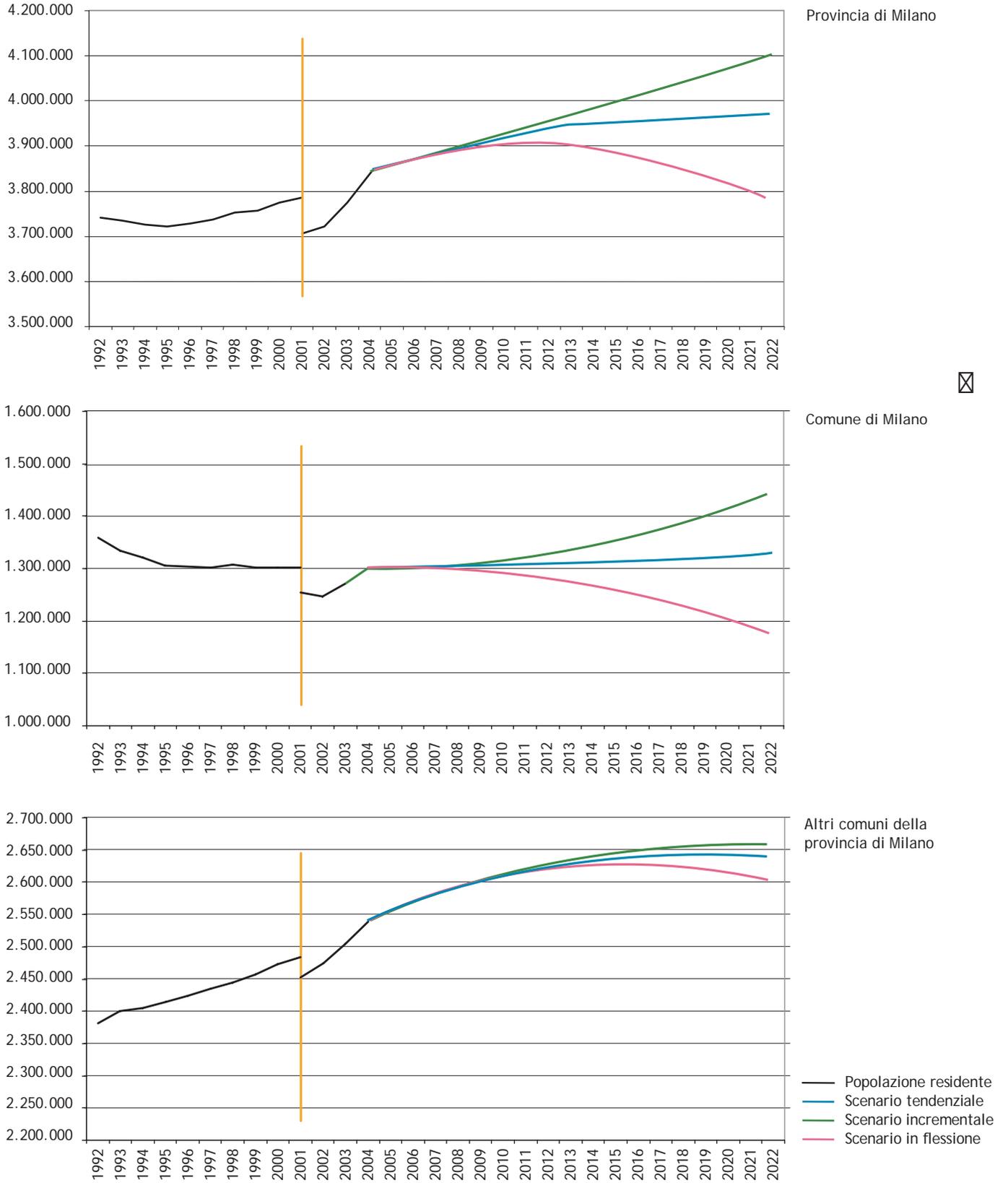
La popolazione ammonterà a 3.952.430 abitanti al 2015 e a 3.967.919 al 2022. L'analisi delle dinamiche interne evidenzia una crescita del capoluogo ma a ritmi più contenuti rispetto a quella degli altri comuni della provincia.

Al 2015, infatti, il comune di Milano arriverà a 1.312.552 abitanti, mentre il resto della provincia conterà 2.639.878 abitanti: il peso demografico degli altri comuni, quindi, dall'attuale 66% passerà al 67%. L'aspetto più rilevante, comunque, è costituito dalle trasformazioni della struttura per età della popolazione residente, con una sempre maggiore consistenza delle classi giovani nel capoluogo e una sempre più marcata presenza di anziani nel resto della provincia.

#### Scenario in flessione

La dinamica della popolazione provinciale conferma il trend di crescita precedente alle rilevazioni censuarie fino al 2007, evidenziando un rallentamento nella fase successiva e una inversione di tendenza a partire dal 2012. L'analisi delle dinamiche interne, invece, sottolinea un calo del capoluogo cui fa riscontro una crescita, anche

Tavola 39



se più contenuta rispetto agli scenari precedenti, degli altri comuni della provincia. Il calo del capoluogo, infatti, è dovuto a un progressivo incremento del flusso di popolazione in uscita, fattore che, al contrario, risulta positivo per il resto della provincia. Secondo questa ipotesi, quindi, il peso demografico degli altri comuni della provincia giunge al 68% nel 2015 e al 69% al 2022.

Tavola 40

Provincia di Milano				
	Serie storica	Scenari		
		<i>In flessione</i>	<i>Tendenziale</i>	<i>Incrementale</i>
1992	3.740.608			
1993	3.734.206			
1994	3.725.840			
1995	3.720.534			
1996	3.728.223			
1997	3.737.246			
1998	3.752.956			
1999	3.757.609			
2000	3.773.893			
2001 *	3.786.472			
2001 **	3.705.323			
2002	3.721.428			
2003	3.775.765			
2004	3.839.216			
2005		3.854.896	3.854.902	3.854.895
2006		3.868.629	3.869.697	3.870.449
2007		3.880.311	3.883.560	3.885.866
2008		3.889.754	3.896.327	3.900.995
2009		3.896.848	3.907.949	3.915.827
2010		3.901.435	3.918.304	3.930.242
2011		3.903.536	3.927.417	3.944.293
2012		3.903.084	3.935.288	3.958.014
2013		3.900.138	3.942.030	3.971.506
2014		3.894.770	3.947.727	3.984.855
2015		3.887.010	3.952.430	3.998.133
2016		3.877.034	3.956.340	4.011.550
2017		3.864.880	3.959.520	4.025.208
2018		3.850.599	3.962.042	4.039.156
2019		3.834.234	3.963.964	4.053.461
2020		3.815.866	3.965.388	4.068.206
2021		3.795.834	3.966.652	4.083.732
2022		3.774.284	3.967.919	4.100.216

Tavola 40  
 Serie storica della popolazione residente e scenario  
 previsionale  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

\* Popolazione calcolata a partire dai dati anagrafici

\*\* Popolazione ufficiale fissata in base alle risultanze censuarie

Comune di Milano				
	Serie storica	Scenari		
		<i>In flessione</i>	<i>Tendenziale</i>	<i>Incrementale</i>
1992	1.358.627			
1993	1.334.171			
1994	1.321.555			
1995	1.306.494			
1996	1.303.925			
1997	1.302.808			
1998	1.307.785			
1999	1.300.977			
2000	1.301.551			
2001 *	1.302.734			
2001 **	1.253.503			
2002	1.247.052			
2003	1.271.898			
2004	1.299.439			
2005		1.300.176	1.300.175	1.300.176
2006		1.300.118	1.301.046	1.301.783
2007		1.299.276	1.302.071	1.304.287
2008		1.297.529	1.303.177	1.307.631
2009		1.294.883	1.304.372	1.311.809
2010		1.291.275	1.305.590	1.316.753
2011		1.286.660	1.306.851	1.322.505
2012		1.281.050	1.308.139	1.329.020
2013		1.274.415	1.309.496	1.336.344
2014		1.266.819	1.310.971	1.344.550
2015		1.258.249	1.312.552	1.353.593
2016		1.248.767	1.314.301	1.363.539
2017		1.238.358	1.316.211	1.374.390
2018		1.227.013	1.318.301	1.386.175
2019		1.214.730	1.320.576	1.398.862
2020		1.201.552	1.323.062	1.412.454
2021		1.187.605	1.325.894	1.427.100
2022		1.172.918	1.329.106	1.442.850

\* Popolazione calcolata a partire dai dati anagrafici

\*\* Popolazione ufficiale fissata in base alle risultanze censuarie

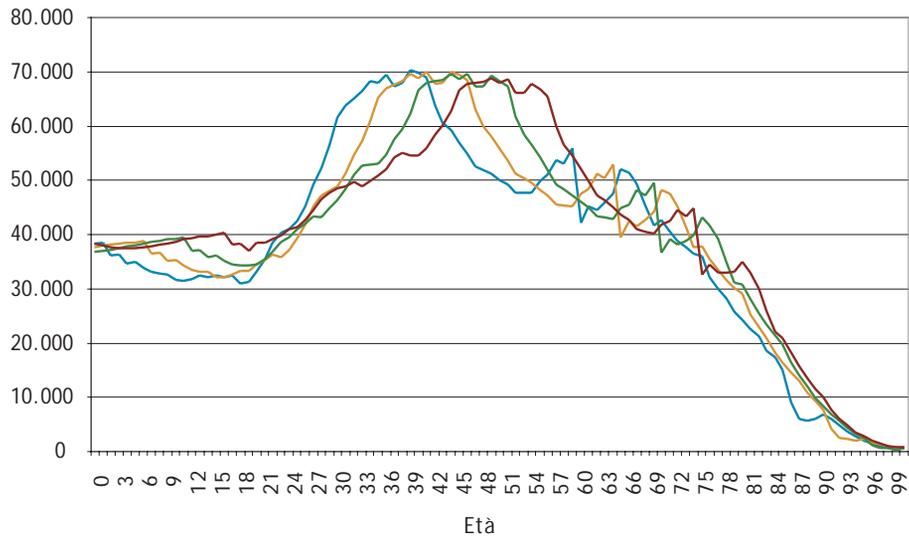
Altri Comuni della provincia				
	Serie storica	Scenari		
		<i>In flessione</i>	<i>Tendenziale</i>	<i>Incrementale</i>
1992	2.381.981			
1993	2.400.035			
1994	2.404.285			
1995	2.414.040			
1996	2.424.298			
1997	2.434.438			
1998	2.445.171			
1999	2.456.632			
2000	2.472.342			
2001 *	2.483.738			
2001 **	2.451.820			
2002	2.474.376			
2003	2.503.867			
2004	2.539.777			
2005		2.554.721	2.554.727	2.554.720
2006		2.568.512	2.568.651	2.568.666
2007		2.581.035	2.581.489	2.581.579
2008		2.592.225	2.593.150	2.593.364
2009		2.601.964	2.603.577	2.604.019
2010		2.610.160	2.612.714	2.613.488
2011		2.616.877	2.620.566	2.621.789
2012		2.622.035	2.627.149	2.628.995
2013		2.625.723	2.632.534	2.635.162
2014		2.627.951	2.636.756	2.640.306
2015		2.628.762	2.639.878	2.644.540
2016		2.628.267	2.642.039	2.648.011
2017		2.626.522	2.643.309	2.650.818
2018		2.623.587	2.643.741	2.652.981
2019		2.619.504	2.643.388	2.654.600
2020		2.614.315	2.642.326	2.655.752
2021		2.608.229	2.640.758	2.656.632
2022		2.601.367	2.638.813	2.657.365

\* Popolazione calcolata a partire dai dati anagrafici

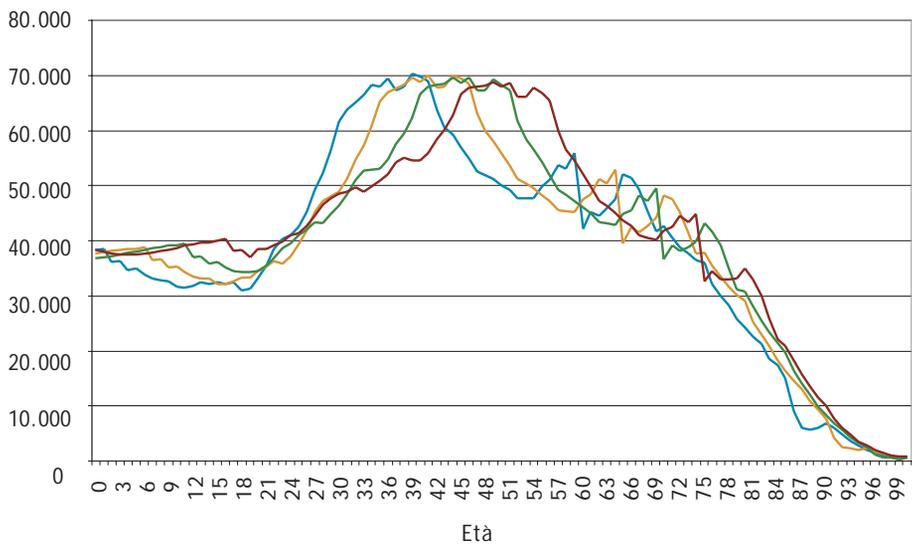
\*\* Popolazione ufficiale fissata in base alle

Tavola 41

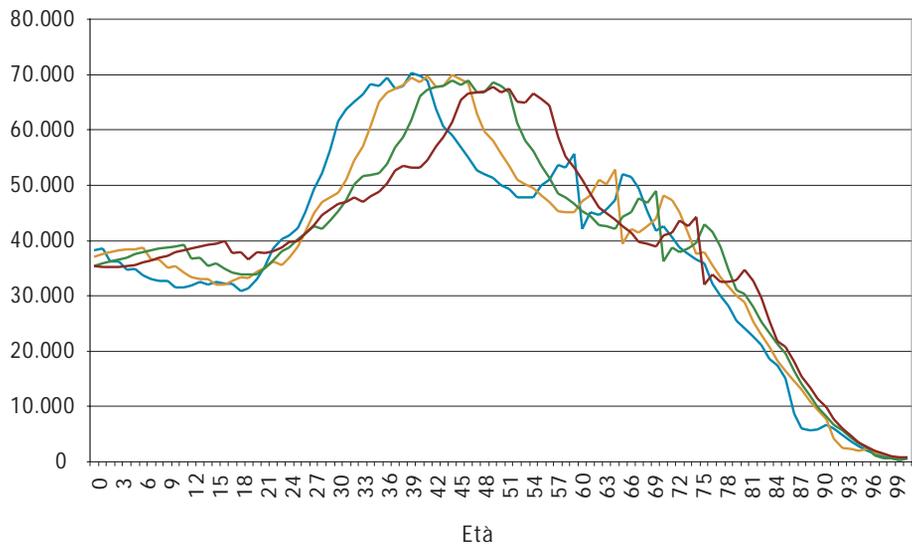
Scenario incrementale



Scenario tendenziale



Scenario in flessione



- 2005
- 2010
- 2015
- 2020

Tavola 41  
Provincia di Milano - Struttura per età della popolazione residente  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 42  
Comune di Milano  
Struttura per età della popolazione residente  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 42

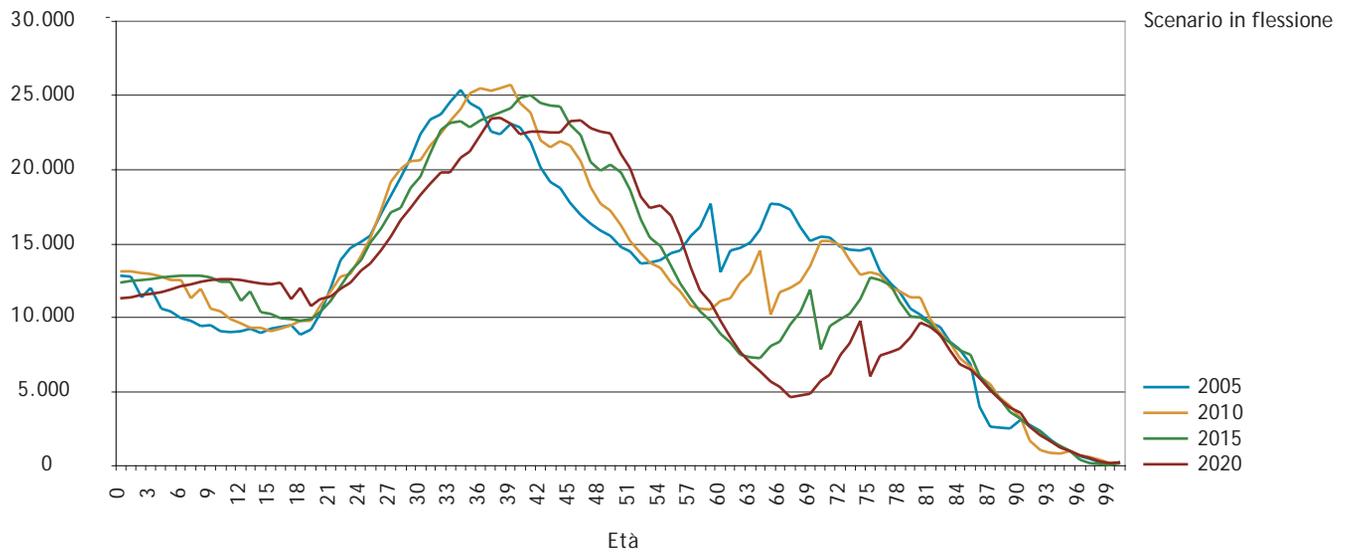
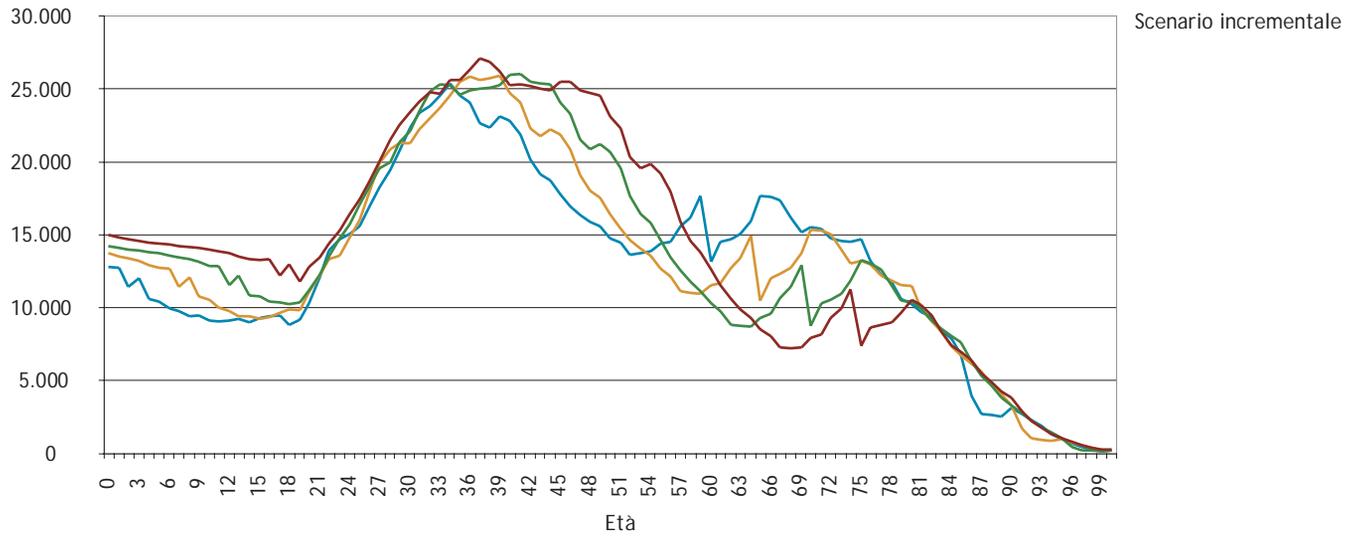
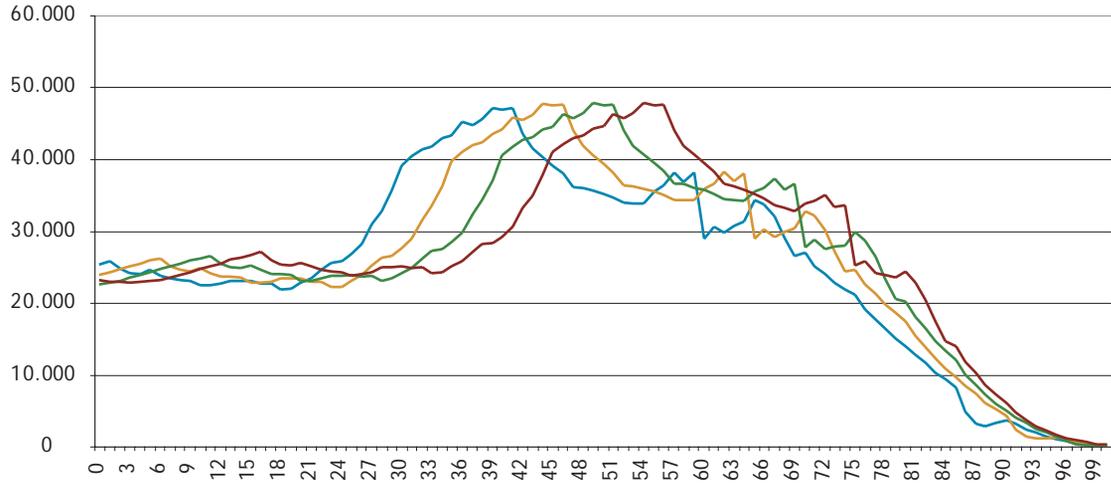
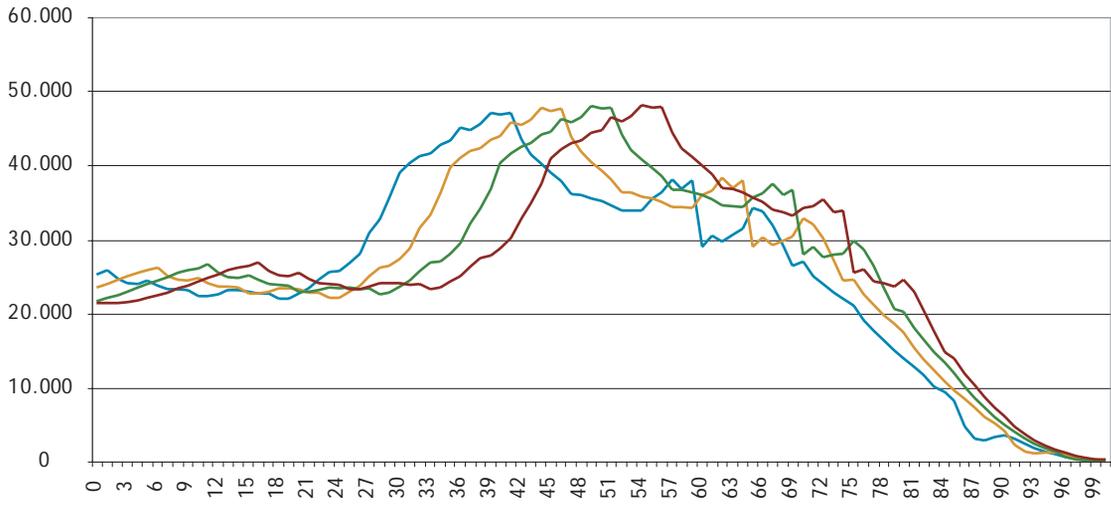


Tavola 43

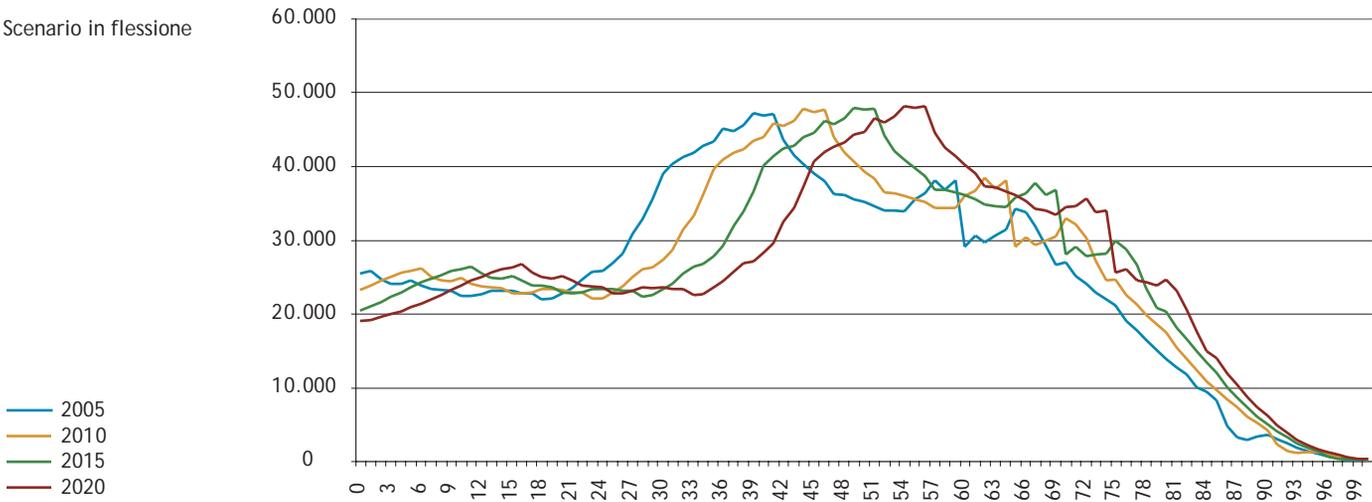
Scenario incrementale



Scenario tendenziale



Scenario in flessione



- 2005
- 2010
- 2015
- 2020

### 3.8 La dinamica delle famiglie

#### Le famiglie ai Censimenti

Nell'attuale fase di stabilizzazione delle dinamiche demografiche, è la riduzione della dimensione media a sostenere l'incremento delle famiglie. Tra il 1991 ed il 2001, infatti, la popolazione residente in famiglia ha segnato una sensibile contrazione, dai 3.716.264 componenti del 1991 ai 3.678.297 del 2001, ma il numero di famiglie è comunque cresciuto, passando dalle 1.423.856 del 1991 alle 1.545.503 del 2001. La riduzione del numero medio di componenti per famiglia è un dato che accompagna le trasformazioni della struttura socio-economica dei paesi industrializzati in generale e dell'Italia in particolare dove, la repentina riduzione della natalità, il progressivo invecchiamento strutturale della popolazione e il conseguente incremento delle famiglie monocomponente di anziani - ma anche il sempre più rilevante numero di giovani single e di famiglie monogenitore in seguito a separazioni e divorzi - hanno portato questo indice a valori assai ridotti.

Tavola 44

	Popolazione residente in famiglia	Famiglie	Numero medio componenti
Provincia			
1971	3.690.341	1.226.027	3,01
1981	3.806.576	1.364.364	2,79
1991	3.716.264	1.423.856	2,61
2001	3.678.297	1.545.503	2,38
Capoluogo			
1971	1.707.148	618.532	2,76
1981	1.582.376	625.445	2,53
1991	1.354.678	583.913	2,32
2001	1.241.096	588.197	2,11
Altri comuni			
1971	1.983.193	607.495	3,26
1981	2.224.200	738.919	3,01
1991	2.361.586	839.943	2,81
2001	2.437.201	957.306	2,55

La dimensione media dei nuclei familiari è in grado di testimoniare in maniera precisa i processi di trasformazione della società e dell'economia. Nel 1971 il numero medio di componenti per famiglia era pari a 3,26 nei comuni della provincia e a 2,76 nel capoluogo. Al Censimento del 2001 il valore dei comuni della provincia risulta ancora superiore a quello del capoluogo, 2,55 contro 2,11, ma lo scarto si è ridotto da 0,50 a 0,44. Approfondendo il dettaglio di analisi si capisce bene che si tratta di un dato assai complesso da interpretare e soprattutto da prevedere.

La dimensione familiare per età del membro di riferimento, infatti, evidenzia bene che le differenze territoriali non scaturiscono solo dalla diversa composizione per età della popolazione, ma da qualcosa di più complesso, una combinazione tra fattori culturali, stile di vita e modelli organizzativi ed economici.

Tavola 43

Altri comuni della provincia - Struttura per età della popolazione residente nelle tre ipotesi previsionali  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 44

Popolazione, famiglie e dimensione media dei nuclei familiari  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Nel capoluogo, infatti, la dimensione media dei nuclei familiari è più piccola per tutte le classi di età dei membri di riferimento, quindi, non è un effetto distorsivo causato dalla differente articolazione in classi di età. È di 1,66 nella classe con meno di 25 anni contro un valore provinciale di 1,70, ma è inferiore al dato provinciale anche nella classe 25-34, la più feconda, con un valore di 1,86 contro 2,10 del dato provinciale.

Tavola 45

Età del membro di riferimento	Famiglie residenti	Popolazione residente in famiglia per età del membro di riferimento	Numero medio di componenti
<b>Provincia di Milano</b>			
Meno di 25	16.304	27.746	1,70
Da 25 a 34	193.576	406.987	2,10
Da 35 a 44	300.027	850.175	2,83
Da 45 a 54	277.683	832.175	3,00
Da 55 a 64	291.435	736.973	2,53
Da 65 a 74	261.104	513.001	1,96
Da 75 a 84	154.285	245.724	1,59
85 e più	51.089	71.010	1,39
<b>Totale</b>	<b>1.545.503</b>	<b>3.683.791</b>	<b>2,38</b>
<b>Comune di Milano</b>			
Meno di 25	8.909	14.762	1,66
Da 25 a 34	75.336	140.313	1,86
Da 35 a 44	103.537	259.405	2,51
Da 45 a 54	92.357	243.997	2,64
Da 55 a 64	107.031	247.365	2,31
Da 65 a 74	104.794	194.367	1,85
Da 75 a 84	70.467	108.503	1,54
85 e più	25.766	35.033	1,36
<b>Totale</b>	<b>588.197</b>	<b>1.243.745</b>	<b>2,11</b>

Altri tratti caratterizzanti emergono con chiarezza: nel capoluogo si concentra una elevatissima quantità di giovani single, nella classe con meno di 25 anni i membri di riferimento di una famiglia rappresentano l'11% della popolazione di quella classe, il valore provinciale è pari al 6,2%. Una notevole differenza tra comune e provincia si riscontra anche nella classe successiva (25-34 anni), è del 38,15% contro il 32,32% della provincia. Nel capoluogo è decisamente più elevata anche la componente di anziani soli, il 77,75% della popolazione con ottantacinque anni e più costituisce un membro di riferimento di una famiglia, nella provincia la percentuale è del 74,33%.

Definire gli sviluppi futuri di un tale assetto, la propensione alla formazione di una famiglia in uno scenario in profonda trasformazione - nel quale si sovrappongono ingenti fenomeni migratori che, oltre a incidere sulla struttura per età della popolazione, ne mutano i comportamenti, le abitudini e gli stili di vita - è un esercizio assai complesso e presenta notevoli livelli di incertezza.

Tavola 45  
Famiglie e popolazione residente per età del membro di riferimento al 2001  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 46  
Famiglie per età del membro di riferimento, popolazione per età e percentuale di popolazione che dà origine a una famiglia  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 46

Classi di età del membro di riferimento	Numero di famiglie (a)	Classi di età popolazione residente	Popolazione residente in famiglia (b)	Percentuale membri di riferimento su popolazione (a/b)
<b>Provincia di Milano</b>				
Meno di 25	16.304	Da 18 a 24	262.929	6,20%
Da 25 a 34	193.576	Da 25 a 34	598.846	32,32%
Da 35 a 44	300.027	Da 35 a 44	590.469	50,81%
Da 45 a 54	277.683	Da 45 a 54	510.682	54,37%
Da 55 a 64	291.435	Da 55 a 64	497.025	58,64%
Da 65 a 74	261.104	Da 65 a 74	390.578	66,85%
Da 75 a 84	154.285	Da 75 a 84	203.480	75,82%
85 e più	51.089	85 e più	68.732	74,33%
<b>Totale</b>	<b>1.545.503</b>	<b>Totale</b>	<b>3.683.791</b>	<b>41,95%</b>
<b>Comune di Milano</b>				
Meno di 25	8.909	Da 18 a 24	77.187	11,54%
Da 25 a 34	75.336	Da 25 a 34	197.471	38,15%
Da 35 a 44	103.537	Da 35 a 44	189.280	54,70%
Da 45 a 54	92.357	Da 45 a 54	160.749	57,45%
Da 55 a 64	107.031	Da 55 a 64	178.494	59,96%
Da 65 a 74	104.794	Da 65 a 74	156.020	67,17%
Da 75 a 84	70.467	Da 75 a 84	91.794	76,77%
85 e più	25.766	85 e più	33.139	77,75%
<b>Totale</b>	<b>588.197</b>	<b>Totale</b>	<b>1.243.745</b>	<b>47,29%</b>

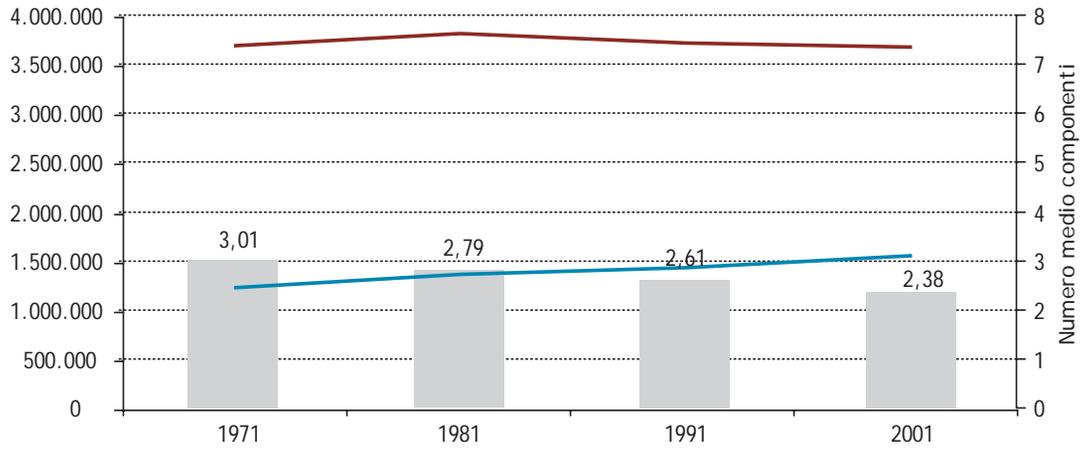
### La stima delle nuove famiglie

La definizione della dinamica delle famiglie rappresenta l'elemento centrale per la stima della domanda abitativa, in quanto è proprio la famiglia l'unità minima di riferimento. Lo scenario previsionale delle famiglie, come si è visto, costituisce una variabile dipendente dalle diverse ipotesi sull'evoluzione dello scenario demografico e, in particolare, dalla consistenza del nucleo familiare, quindi dal numero medio di componenti per famiglia, ed è in stretta relazione con la struttura per età della popolazione e con le dinamiche migratorie e della fecondità.

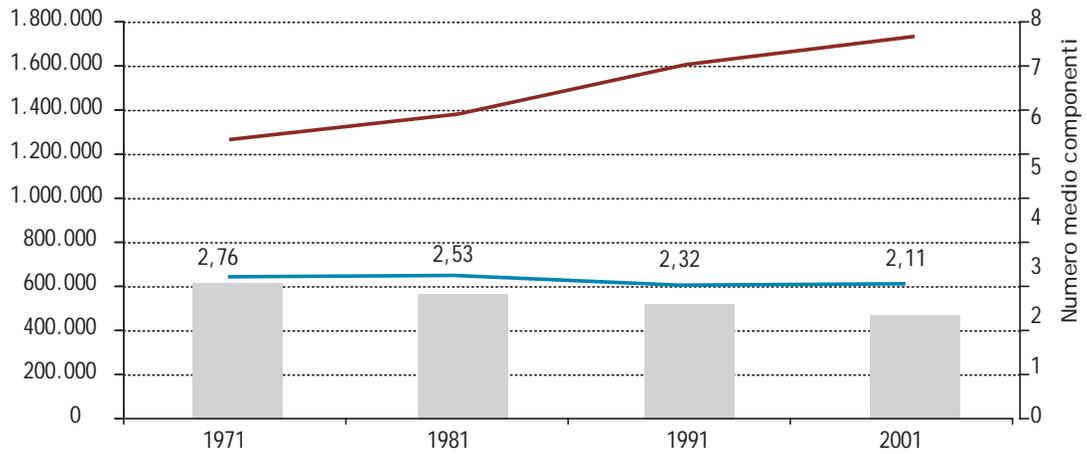
Il modello di simulazione, a partire dai risultati delle tre ipotesi di scenario della popolazione residente, definisce tre possibilità sulla numerosità delle famiglie per classe di età del membro di riferimento. I risultati dell'esercizio previsionale per la provincia evidenziano un numero di componenti per famiglia in calo, più contenuto per lo scenario incrementale (maggiore presenza di stranieri, progressiva riduzione dei flussi migratori in uscita e maggiore fecondità) e maggiore per lo scenario in flessione (riduzione dell'apporto di popolazione straniera, aumento dei flussi migratori in uscita, minore fecondità). Per il comune di Milano, invece, il numero di componenti per famiglia è previsto in crescita con valori assai simili nelle tre ipotesi di scenario.

Tavola 47

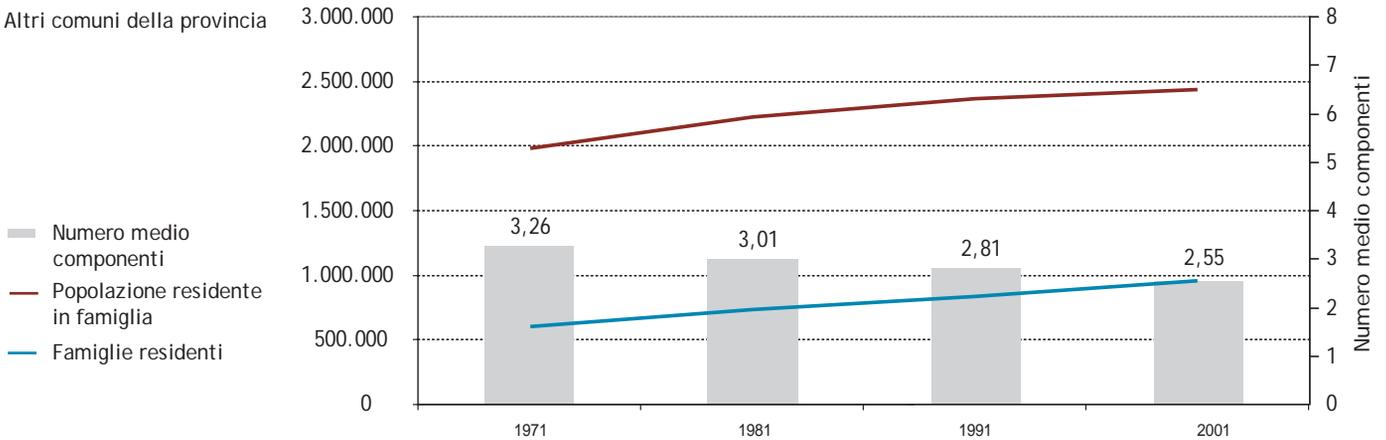
Provincia di Milano



Comune di Milano

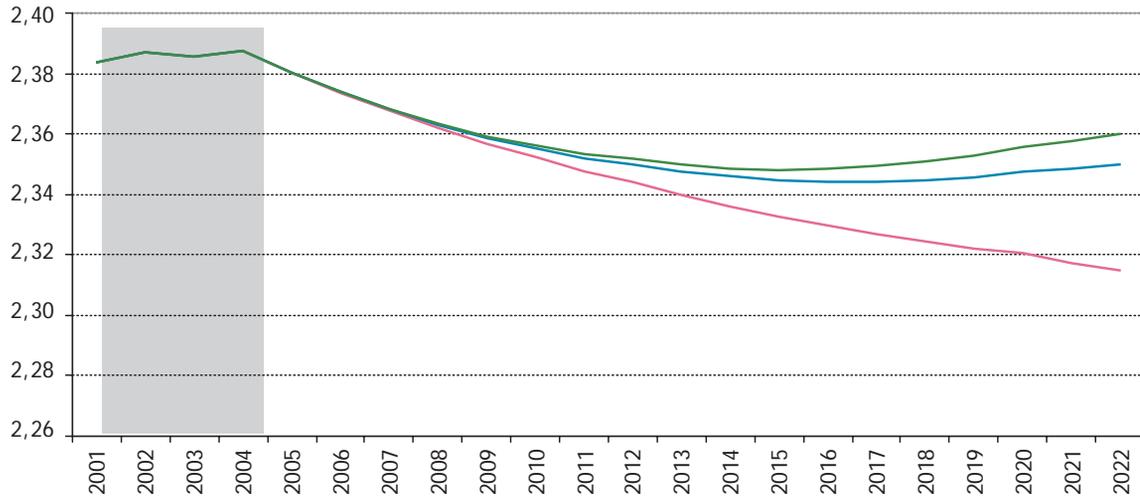


Altri comuni della provincia

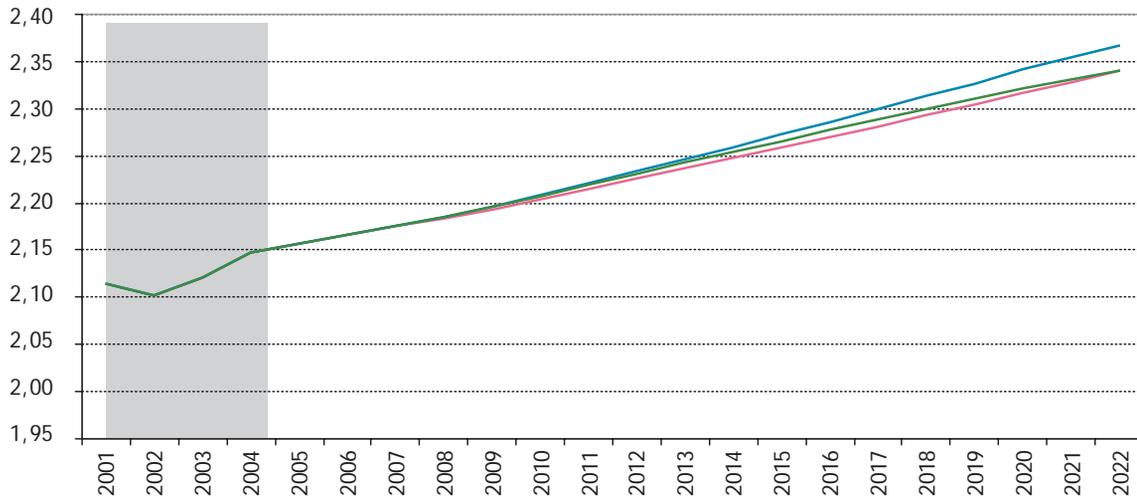


- Numero medio componenti
- Popolazione residente in famiglia
- Famiglie residenti

Tavola 48



Provincia di Milano



Comune di Milano

- Scenario tendenziale
- Scenario incrementale
- Scenario in flessione

Tavola 47  
Popolazione, famiglie e dimensione media del nucleo familiare ai Censimenti  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

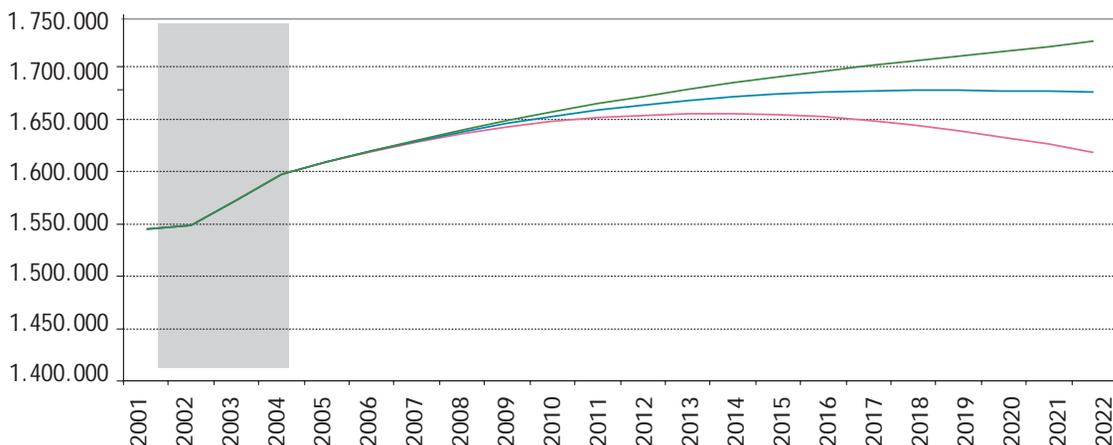
Tavola 48  
Numero medio di componenti per famiglia nelle tre ipotesi previsionali  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

La dinamica delle famiglie nella provincia, quindi, evidenzia una crescita continua solo nell'ipotesi incrementale, in quella tendenziale, invece, si verifica una stabilizzazione a partire dal 2017 e nell'ipotesi in flessione si tocca un punto di massimo al 2013. Per il comune di Milano si prevede una dinamica in crescita solo nell'ipotesi incrementale, mentre negli altri due scenari si verifica una significativa riduzione.

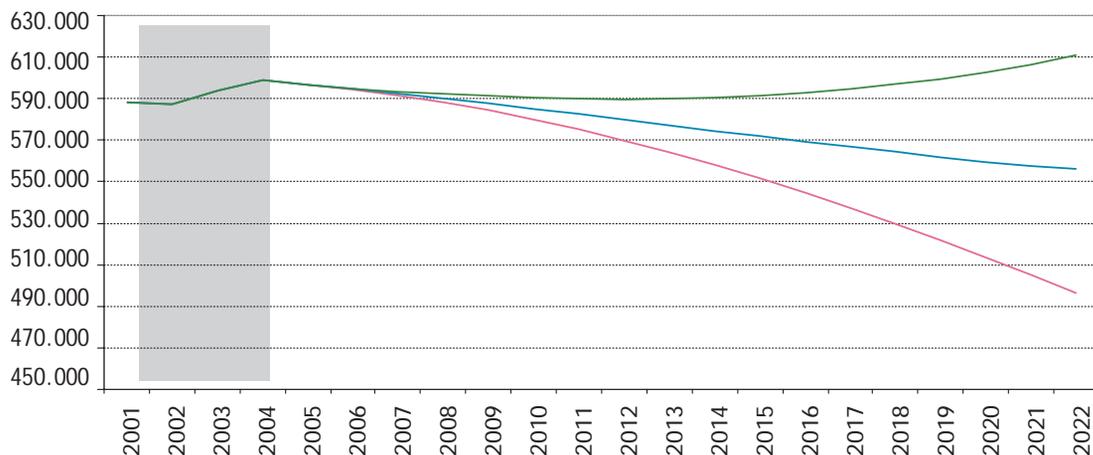
In definitiva, fissando degli elementi di base per la stima della domanda abitativa, nel periodo 2001-2005 per la provincia si definisce un differenziale totale del numero di famiglie pari a 63.803, mentre con riferimento al comune di Milano si prevede un incremento di 8.490. Nel decennio 2006-2015, invece, per la provincia l'incremento previsto è pari a 45.287 nell'ipotesi in flessione, a 64.648 nello scenario tendenziale e a 81.584 nello scenario incrementale. Per il comune di Milano, invece, la variazione prevista è negativa in tutte le ipotesi, con valori che vanno da -45.225 dello scenario in flessione a -24.869 del tendenziale e a -5.189 dell'incrementale

Tavola 49

Provincia di Milano



Comune di Milano



- Scenario tendenziale
- Scenario incrementale
- Scenario in flessione

Tavola 50

	Serie storica	Scenari <i>In flessione</i>	<i>Tendenziale</i>	<i>Incrementale</i>
Provincia di Milano				
1971	1.226.027			
1981	1.364.364			
1991	1.423.856			
2001	1.545.503			
2005 *	1.609.304			
2015 *		1.654.593	1.673.954	1.690.890
Differenziale				
1971-1981	138.337			
1981-1991	59.492			
1991-2001	121.647			
2001-2005 *	63.803			
2005-2015 *		45.287	64.648	81.584
Comune di Milano				
1971	618.532			
1981	625.445			
1991	583.913			
2001	588.197			
2005 *	596.687			
2015 *		551.462	571.818	591.498
Differenziale				
1971-1981	6.913			
1981-1991	-41.532			
1991-2001	4.284			
2001-2005 *	8.490			
2005-2015 *		-45.225	-24.869	-5.189

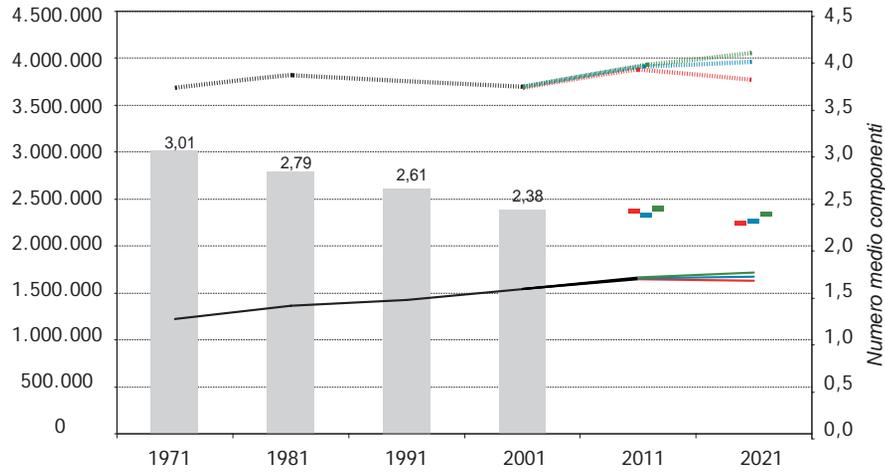
\* *Stime*

*Tavola 49*  
*Dinamica del numero di famiglie residenti nelle tre ipotesi*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

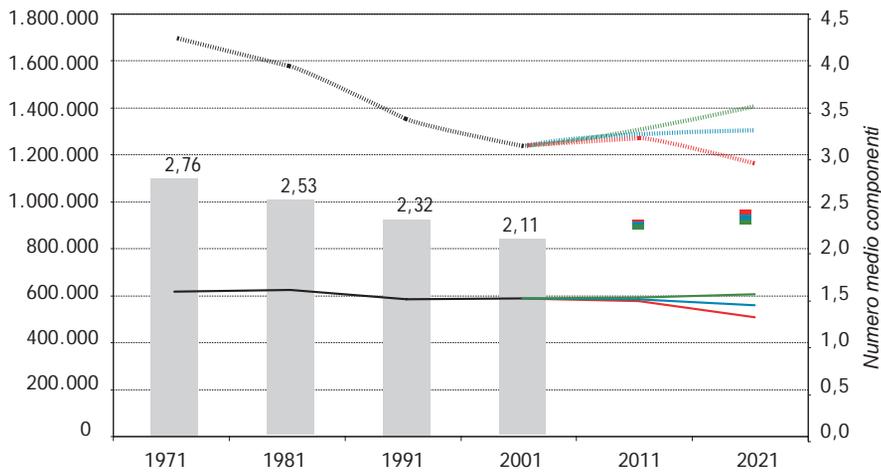
*Tavola 50*  
*Le famiglie residenti ai Censimenti e secondo i tre scenari previsionali*  
*Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat*

Tavola 51

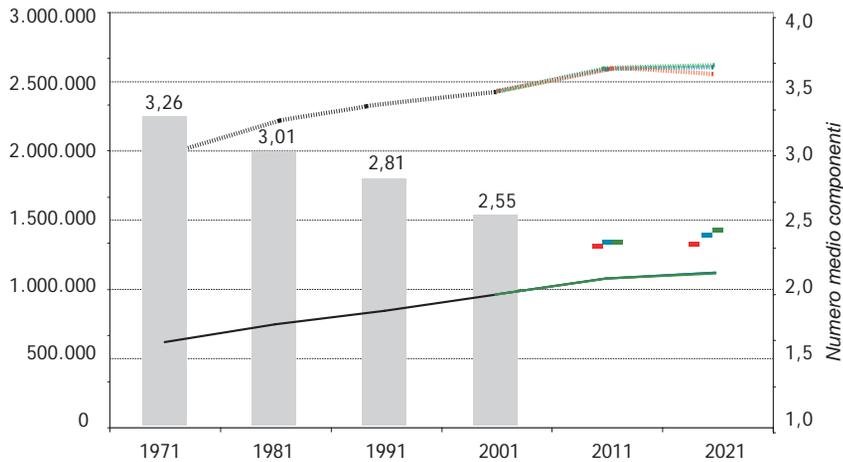
Provincia di Milano



Comune di Milano



Altri comuni della provincia



- Numero medio componenti
- Famiglie Scenario in flessione
- ⋯ Popolazione residente in famiglia Scenario in flessione
- Numero medio componenti Scenario in flessione
- Famiglie residenti
- Famiglie Scenario tendenziale
- ⋯ Popolazione residente in famiglia Scenario tendenziale
- Numero medio componenti Scenario tendenziale
- ⋯ Popolazione residente in famiglia
- Famiglie Scenario incrementale
- ⋯ Popolazione residente in famiglia Scenario incrementale
- Numero medio componenti Scenario incrementale

## 4. La domanda abitativa

La domanda abitativa si compone in una quota di domanda pregressa, necessaria a soddisfare l'esigenza di migliorare l'attuale condizione abitativa, e di una quota di domanda aggiuntiva, generata dalle nuove famiglie che si formeranno nel periodo in esame. In particolare, la prima componente della domanda è stata definita con riferimento alle rilevazioni censuarie del 2001 e aggiornata al 2005 considerando, da un lato le dinamiche demografiche e dall'altro l'offerta abitativa maturata nello stesso periodo. La domanda pregressa è stata definita con una approfondita analisi della condizione abitativa della popolazione residente nella provincia e nel comune di Milano, e in particolare sono stati esaminati i seguenti segmenti di domanda:

- sovraffollamento del patrimonio edilizio
- coabitazione forzata
- senza abitazione e con sistemazione precaria

In tal modo l'analisi elaborata dal Cresme ha consentito di valutare il fabbisogno pregresso al 2001 pari a 36.288 abitazioni nella provincia e a 17.326 nel capoluogo.

Tavola 52

	Capoluogo	Provincia
Domanda pregressa al 2001	17.326	36.288
Sovraffollamento	10.363	25.279
Coabitazioni	1.662	2.937
Senza abitazione e con sistemazione precaria	5.301	8.072

La domanda decennale complessiva (2006-2015), quindi, è stata definita aggiornando al 2005 la domanda pregressa calcolata al 2001 e stimando quella aggiuntiva in base alle ipotesi evolutive dello scenario demografico. In tal modo la domanda abitativa per il prossimo decennio per la provincia è risultata pari a 100.000 abitazioni nello scenario in flessione e a 140.000 abitazioni in quello incrementale. Le diverse ipotesi di scenario si definiscono aggiungendo alla domanda pregressa al 2005 la domanda stimata per il decennio 2006-2015, pari a un valore oscillante tra le 60.768 abitazioni dell'ipotesi in flessione e le 97.065 abitazioni di quella incrementale e sottraendo segmenti di offerta ricavabili con politiche abitative specifiche.

Per quanto attiene all'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre a quella relativa alle nuove famiglie, oscillante tra le 45.289 dell'ipotesi in flessione e le 81.586 dell'ipotesi incrementale, essa comprende anche la domanda espressa dai non residenti, studenti e city users, che abitano e vivono nella provincia e nel capoluogo per periodi di tempo più o meno lunghi, pur avendo la residenza in altri luoghi. Tra le componenti dell'offerta, invece, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono sia il frazionamento di quote oscillanti tra il 6% e il 9% delle unità abitative sottoutilizzate - cioè delle abitazioni di sei e più stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di quelle composte da cinque stanze occupate da famiglie di un componente - sia il riuso di quote oscillanti tra il 3% ed il 9% delle abitazioni non occupate. Nella definizione dei potenziali di offerta sono stati considerati sia i fattori di mercato in grado di incentivare le iniziative (livello dei prezzi e saturazione dell'offerta), sia quelli socio-demografici (aumento degli anziani

Tavola 51  
Dinamica delle famiglie e della popolazione residente  
ai Censimenti e scenario previsionale  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat

Tavola 52  
Sintesi delle componenti e stima della domanda  
pregressa al 2001  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

soli in abitazioni di grandi dimensioni, domanda di affitto di giovani).  
 Per il Capoluogo, invece, si definisce uno scenario di domanda solo nell'ipotesi tendenziale e nell'ipotesi incrementale, con valori pari, rispettivamente, a 9.731 e 24.400 abitazioni. La prevista riduzione delle famiglie e la conseguente liberazione di abitazioni, nel caso dello scenario in flessione sarà talmente consistente da compensare ampiamente sia la domanda pregressa, sia la domanda dei non residenti. Tra le componenti dell'offerta, invece, solo nello scenario incrementale si è presa in considerazione l'ipotesi di frazionamento delle unità abitative sottoutilizzate.

Tavola 53

Provincia di Milano			
	Scenari		
	In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>100.321</b>	<b>123.907</b>	<b>140.061</b>
Domanda pregressa al 2005	54.142	54.142	54.142
Domanda 2006-2015	60.768	80.127	97.065
Nuove famiglie	45.289	64.648	81.586
Domanda non residenti	15.479	15.479	15.479
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>14.589</b>	<b>10.362</b>	<b>11.146</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	7.630	5.723	8.826
Quota	8%	6%	9%
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320
Quota	9%	6%	3%

\* Famiglie di uno e due componenti che vivono in abitazioni di 6 + stanze e di componente in abitazioni di cinque stanze

Comune di Milano			
	Scenari		
	In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>-10.625</b>	<b>9.731</b>	<b>24.400</b>
Domanda pregressa al 2005	25.743	25.743	25.743
Domanda 2006-2015	- 36.368	- 16.012	3.668
Nuove famiglie	-45.225	- 24.869	- 5.189
Domanda non residenti	8.857	8.857	8.857
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.011</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	0	0	5.011
Quota	-	-	15%

\* Famiglie di uno e due componenti che vivono in abitazioni di 6 + stanze e di componente in abitazioni di cinque stanze

Tavola 53  
 Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa nel periodo 2006-2015  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 54  
 Provincia di Milano - Matrice di affollamento  
 Fonte: elaborazione e stime Cresme su fonti varie

#### 4.1. La domanda pressa al 1991

##### Il sovraffollamento

La domanda da sovraffollamento è definita con una attenta analisi della condizione abitativa, e in particolare del livello di affollamento del patrimonio edilizio occupato. In base ai risultati delle rilevazioni censuarie, infatti, è stata costruita una matrice di affollamento che consente di analizzare il rapporto tra l'ampiezza delle famiglie occupanti e il numero di stanze di cui è composta l'abitazione. Fissando uno standard minimo di una stanza per abitante, quindi, la domanda da sovraffollamento rappresenta la stima delle abitazioni necessarie a soddisfare tale condizione.

Tavola 54

##### OCCUPANTI

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	31.406	17.360	9.531	5.140	1.570	443	65.450
	2	126.825	151.504	94.353	59.236	15.555	4.047	451.520
	3	127.923	262.372	233.937	180.884	41.975	10.274	857.365
	4	93.247	318.134	431.100	404.028	85.380	19.072	1.350.961
	5	30.651	122.430	187.893	225.304	67.050	17.246	650.574
	6 e più	13.849	54.118	79.137	102.016	41.010	13.883	304.013
Totale		423.901	925.918	1.035.951	976.608	252.540	64.965	3.679.883

##### ABITAZIONI

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	31.406	8.680	3.177	1.285	314	71	44.933
	2	126.825	75.752	31.451	14.809	3.111	635	252.583
	3	127.923	131.186	77.979	45.221	8.395	1.622	392.326
	4	93.247	159.067	143.700	101.007	17.076	3.022	517.119
	5	30.651	61.215	62.631	56.326	13.410	2.741	226.974
	6 e più	13.849	27.059	26.379	25.504	8.202	2.182	103.175
Totale		423.901	462.959	345.317	244.152	50.508	10.273	1.537.110

##### STANZE

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	31.406	8.680	3.177	1.285	314	71	44.933
	2	253.650	151.504	62.902	29.618	6.222	1.270	505.166
	3	383.769	393.558	233.937	135.663	25.185	4.866	1.176.978
	4	372.988	636.268	574.800	404.028	68.304	12.088	2.068.476
	5	153.255	306.075	313.155	281.630	67.050	13.705	1.134.870
	6 e più	93.194	182.089	177.513	171.625	55.194	14.683	694.298
Totale		1.288.262	1.678.174	1.365.484	1.023.849	222.269	46.683	5.624.721

Dall'analisi dei dati risulta che al 2001 nella provincia risultano sovraffollate 141.610 abitazioni, occupate da 562.066 componenti, ma, in realtà, solo 7.038 abitazioni evidenziano una condizione di disagio abitativo grave e 29.403 una condizione di disagio abitativo. La gran parte, 105.169 abitazioni, evidenzia una condizione lievemente sottostandard. Nel definire un'ipotesi sulla domanda da sovraffollamento bisogna considerare due fattori:

- Il processo di filtering-up che consente alle famiglie di adeguare la propria condizione abitativa alle dimensioni del nucleo familiare con movimenti all'interno del patrimonio abitativo esistente
- La transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, superabili nell'arco di qualche anno con la fuoriuscita di uno o più figli dalle famiglie di origine, circostanza che dal sovraffollamento fa confluire quote di domanda nel segmento delle nuove famiglie

Tavola 55

	Occupanti	Abitazioni	Stanze
Disagio abitativo grave	37.029	7.038	14.028
Disagio abitativo	129.814	29.403	70.068
Sottostandard	395.223	105.169	289.254
Standard	1.988.419	767.975	2.461.440
Sottoutilizzo	1.129.398	627.525	2.789.931
<b>Totale disagio</b>	<b>562.066</b>	<b>141.610</b>	<b>373.350</b>
<b>Totale generale</b>	<b>3.679.883</b>	<b>1.537.110</b>	<b>5.624.721</b>

Tavola 56

	Stanze necessarie al raggiungimento dello standard	Quota	DOMANDA	
			Stanze	Abitazioni
	23.001	70%	16.101	3.060
	59.746	60%	35.848	8.120
	105.969	50%	52.985	14.099
	<b>188.716</b>		<b>104.934</b>	<b>25.279</b>

Tavola 55  
 Provincia di Milano  
 Dati di sintesi della condizione abitativa  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 56  
 Provincia di Milano  
 Stima della domanda da sovraffollamento  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 57  
 Comune di Milano  
 Matrice di affollamento  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

In base a queste riflessioni, nel calcolo della domanda da sovraffollamento da un lato si deve considerare il differenziale delle stanze necessarie al raggiungimento dello standard di una stanza per abitante quale parametro di calcolo e non lo stock di abitazioni sovraffollate; dall'altro, in considerazione della transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, è opportuno computare nel conto della domanda non il differenziale netto ma quote decrescenti in funzione della gravità del livello di affollamento. In tal modo le stanze necessarie a superare la condizione di affollamento risultano 104.934, valore che, in base alla numerosità dei nuclei familiari

che esprimono domanda, conduce a una stima di 25.279 abitazioni. In definitiva, considerando la specificità di questo segmento di domanda (gran parte delle situazioni di affollamento derivano dalla limitatezza del bilancio familiare), la soluzione del problema può venire solo da una politica abitativa in grado di farsi carico delle condizioni più gravi (famiglie numerose a basso reddito) e di sostenere con interventi mirati il processo di filtering-up delle famiglie. Nel comune di Milano, invece, risultano sovraffollate 52.743 abitazioni, occupate da 125.691 componenti, con 3.569 abitazioni che evidenziano una condizione di disagio abitativo grave, 11.846 una condizione di disagio abitativo e 37.328 lievemente sottostandard. Per il capoluogo, quindi, adottando la stessa metodologia di stima e le stesse assunzioni illustrate per la stima della domanda provinciale si definisce una domanda da sovraffollamento di 41.355 stanze, pari a 10.363 abitazioni.

Tavola 57

OCCUPANTI

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	19.226	9.846	5.295	3.136	1.030	281	38.814
	2	71.755	75.732	42.198	26.348	8.035	2.356	226.424
	3	63.000	108.038	81.273	56.116	14.180	3.572	326.179
	4	38.431	104.212	109.221	85.356	18.705	4.207	360.132
	5	13.944	44.660	51.264	53.628	15.890	3.605	182.991
	6 e più	7.436	24.054	25.950	31.7246	13.445	4.314	106.923
Totale		213.792	366.542	1.035.951	256.308	71.285	18.335	1.241.463

ABITAZIONI

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	19.226	4.923	1.765	784	206	46	26.950
	2	71.755	37.866	14.066	6.587	1.607	367	132.248
	3	63.000	54.019	27.091	14.029	2.836	559	161.534
	4	38.431	52.106	36.407	21.339	3.741	658	152.682
	5	13.944	22.330	17.088	13.407	3.178	569	70.5164
	6 e più	7.436	12.027	8.650	7.931	2.689	672	39.405
Totale		213.792	183.271	105.067	64.077	14.257	2.871	583.335

STANZE

		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
n. di stanze	1	19.226	4.923	1.765	784	206	46	26.950
	2	143.510	75.732	28.132	13.174	3.214	734	264.496
	3	189.000	162.057	81.273	42.087	8.508	1.677	484.602
	4	153.724	208.424	145.628	85.356	14.964	2.632	610.728
	5	69.720	111.650	85.440	67.035	15.890	2.845	352.580
	6 e più	49.929	80.601	57.977	53.180	18.038	4.515	264.240
Totale		625.109	643.387	400.215	261.616	60.820	12.449	2.003.596

Tavola 58

	Occupanti	Abitazioni	Stanze
Disagio abitativo grave	18.410	3.569	6.661
Disagio abitativo	50.030	11.846	26.079
Sottostandard	130.470	37.328	92.951
Standard	637.878	287.649	818.260
Sottoutilizzo	404.675	242.943	1.059.645
Totale disagio	198.910	52.743	125.691
Totale generale	1.241.463	583.335	2.003.596

Tavola 59

	Stanze necessarie	Quota	DOMANDA	
			Stanze	Abitazioni
	11.749	70%	8.224	1.594
	23.951	60%	14.371	3.402
	37.519	50%	18.760	5.367
	73.219		41.355	10.363

### La domanda da coabitazione

Il Censimento del 2001 nella provincia di Milano rileva 6.730 famiglie e 9.177 componenti residenti in coabitazione. Nel capoluogo, invece, le rilevazioni censuarie contano 3.852 famiglie e 5.068 componenti residenti in coabitazione. Nel definire la domanda da coabitazione, però, occorre considerare che non tutti i casi di coabitazione rappresentano un disagio. Molte persone anziane vivono nella famiglia dei propri figli ma anche situazioni di coabitazione in unità abitative di grandi dimensioni non rappresentano necessariamente una condizione di disagio.

Nel definire la componente di coabitazioni che esprimono la necessità di un superamento di tale condizione, quindi, si è applicata una quota decrescente in funzione della numerosità del nucleo familiare, partendo dal 90% delle famiglie numerose, per arrivare al 40% di quelle da un componente. In tal modo si è definita una domanda valutabile in 2.937 abitazioni nella provincia e 1.662 nel comune di Milano.

### Senza tetto e condizioni abitative precarie

Il Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 nella provincia di Milano rileva 869 famiglie residenti in altro tipo di alloggio e 794 famiglie senza tetto e senza

Tavola 58  
Comune di Milano  
Dati di sintesi della condizione abitativa  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 59  
Comune di Milano  
Stima della domanda da sovraffollamento  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 60  
Domanda abitativa da coabitazione forzata  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 61  
Popolazione residente in condizioni abitative precarie al 2001  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

abitazione. Nel comune di Milano, invece, le famiglie residenti in altro tipo di alloggio risultavano 324 mentre quelle senza tetto risultavano 686. In totale, quindi, le famiglie residenti in condizioni alloggiative precarie risultavano 1.663 nella provincia e 1.010 nel capoluogo. Questo dato però, considerando che è riferito esclusivamente alla popolazione residente, risulta ampiamente sottostimato. Secondo i dati dell'Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità, infatti, le presenze di stranieri provenienti da Paesi in via di sviluppo e dall'Est Europa al 2001 nella provincia sono stimabili tra un minimo di 210.772 e un massimo di 225.928, con 25.200 non residenti e una stima di presenze irregolari oscillante tra le 26.500 e le 36.400 unità.

Tavola 60

		Coabitanti		Domanda da coabitazione		
		Famiglie	Componenti	Famiglie	Componenti	Quota famiglie
<b>Provincia di Milano</b>						
Num. Compon.	1 persona	5.210	5.210	2.084	2.084	40%
	2 persone	903	1.806	452	904	50%
	3 persone	380	1.140	228	684	60%
	4 persone	182	728	127	508	70%
	5 persone	42	210	34	170	80%
	6 o più persone	13	83	12	77	90%
	<b>Totale</b>	<b>6.730</b>	<b>9.177</b>	<b>2.937</b>	<b>4.427</b>	
<b>Comune di Milano</b>						
Num. Compon.	1 persona	3.073	3.073	1.229	1.229	40%
	2 persone	492	984	246	492	50%
	3 persone	176	528	106	318	60%
	4 persone	82	328	57	228	70%
	5 persone	22	110	18	90	80%
	6 o più persone	7	45	6	39	90%
	<b>Totale</b>	<b>3.852</b>	<b>5.068</b>	<b>1.662</b>	<b>2.396</b>	

Tavola 61

		Altro tipo di alloggio		Senza abitazione		Totale	
		Famiglie	Componenti	Famiglie	Componenti	Famiglie	Componenti
<b>Provincia di Milano</b>							
Num. Compon.	1 persona		365	365	583	583	948
	2 persone		143	286	54	108	197
	3 persone		86	258	40	120	126
	4 persone		86	344	42	168	128
	5 persone		91	455	31	155	122
	6 o più persone		98	758	44	308	142
	<b>Totale</b>		<b>869</b>	<b>2.466</b>	<b>794</b>	<b>1.442</b>	<b>1.663</b>
<b>Comune di Milano</b>							
Num. Compon.	1 persona		105	105	502	502	607
	2 persone		54	108	46	92	100
	3 persone		37	111	37	111	74
	4 persone		33	132	39	156	72
	5 persone		49	245	25	125	74
	6 o più persone		46	340	37	255	83
	<b>Totale</b>		<b>324</b>	<b>1.041</b>	<b>686</b>	<b>1.241</b>	<b>1.010</b>

Tavola 62

	2001	2002	2003
<b>Provincia di Milano</b>			
Residenti	145.000	140.200	173.800
Non residenti	25.200	11.100	79.500
<b>Irregolari</b>			
Massimo	55.728	107.398	76.695
Minimo	40.572	66.902	58.505
<b>Totale presenti</b>			
Massimo	225.928	258.698	329.995
Minimo	210.772	218.202	311.805
<b>Comune di Milano</b>			
Residenti	95.100	92.000	110.700
Non residenti	16.600	7.300	55.200
<b>Irregolari</b>			
Massimo	36.400	72.400	31.200
Minimo	26.500	45.100	23.800
<b>Totale presenti</b>			
Massimo	148.100	171.700	197.100
Minimo	138.200	144.400	189.700

Per il capoluogo, invece, lo stesso Osservatorio stima una presenza oscillante tra un minimo di 138.200 e un massimo di 148.100, con 16.600 non residenti e una stima di presenze irregolari oscillante tra le 40mila e le 56mila unità. L'Osservatorio, inoltre, conduce un'analisi della condizione abitativa della popolazione straniera. Partendo dai risultati dell'indagine e applicando le quote percentuali relative alle condizioni abitative più problematiche all'universo di riferimento (media delle ipotesi minima e massima sulle presenze complessive), al 2001 per la provincia si stima una domanda da disagio di 28.959 unità, 19.183 delle quali nel capoluogo. Questo valore, fissando pari a 4 il numero di componenti per l'aggregazione abitativa della domanda extra-comunitaria, consente di definire una domanda di abitazioni di 7.240 nella provincia e 4.796 nel capoluogo.

Tavola 62

*Stranieri provenienti dai Paesi in via di sviluppo e dall'Est Europa*

Fonte: elaborazioni Cresme su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità

Tavola 63

*Analisi del disagio abitativo grave - Stranieri provenienti dai Paesi in via di sviluppo e dall'Est Europa*

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat e Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità

Tavola 64

*Domanda da condizioni abitative precarie e disagio abitativo*

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat e Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità

Tavola 65

*Domanda pregressa al 2005*

Fonte: Cresme su fonti varie

Tavola 63

	2001	2002	2003
<b>Provincia di Milano</b>			
Abitanti sul luogo di lavoro	21.112	18.436	29.426
Occupazione abusiva	1.243	1.364	2.431
Baracche o luoghi di fortuna	2.477	4.120	3.279
Senza fissa dimora o dove capita	3.555	1.591	1.543
Altro	573	319	321
<b>Totale</b>	<b>28.959</b>	<b>25.830</b>	<b>37.000</b>
<b>Comune di Milano</b>			
Abitanti sul luogo di lavoro	13.743	12.486	20.501
Occupazione abusiva	716	158	774
Baracche o luoghi di fortuna	1.575	3.477	2.514
Senza fissa dimora o dove capita	2.577	948	1.161
Altro	573	158	194
<b>Totale</b>	<b>19.183</b>	<b>17.227</b>	<b>25.142</b>

Tavola 64

	2001	2003	Differenziale 2002-2003
<b>Provincia di Milano</b>			
<b>Totale stranieri</b>	<b>28.959</b>	<b>37.000</b>	
Domanda di abitazioni stranieri	7.240	9.250	2.010
Senza tetto e con sistemazione precaria da Censimento (50% del totale censito)	832		
<b>Totale domanda</b>	<b>8.072</b>		<b>2.010</b>
<b>Comune di Milano</b>			
<b>Totale stranieri</b>	<b>19.183</b>	<b>25.142</b>	
Domanda di abitazioni stranieri	4.796	6.286	1.490
Senza tetto e con sistemazione precaria da censimento (50% del totale censito)	505		
<b>Totale domanda</b>	<b>5.301</b>		<b>1.490</b>

Considerando che in questa quota è compresa una parte dei casi rilevati al Censimento e fissando una sovrapposizione del 50%, si definisce una domanda complessiva al 2001 stimabile in 8.072 abitazioni, 5.301 delle quali nel capoluogo.

Per effetto della nuova legge sull'immigrazione e della contestuale sanatoria, tra il 2002 e il 2003 i numeri del fenomeno hanno registrato un sensibile incremento. Applicando i risultati della nuova indagine sulla condizione abitativa all'universo di riferimento, quindi, è possibile definire un differenziale di incremento valutabile in 2.010 abitazioni, 1.490 delle quali nel capoluogo. Questa quota non verrà conteggiata nella domanda pregressa al 2001 ma concorrerà, insieme alle nuove famiglie costituite tra 2002 e 2005, a determinare la domanda aggiuntiva 2002-2005, quindi la domanda pregressa al 2005.

#### 4.2. Aggiornamento al 2005 della domanda pregressa

La stima della domanda pregressa al 2005 è stata effettuata aggiungendo alla domanda pregressa al 2001 quella maturata nel periodo 2002-2005 e sottraendo l'offerta complessiva relativa allo stesso periodo. In tal modo la domanda pregressa al 2005 è risultata pari a 54.142 abitazioni nella provincia e 25.743 abitazioni nel Capoluogo.

Tavola 65

	Capoluogo	Provincia
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2005</b>	<b>25.743</b>	<b>54.142</b>
<b>Domanda pregressa 2001</b>	<b>17.326</b>	<b>36.288</b>
Domanda aggiuntiva 2002 - 2005	9.980	65.811
Offerta 2002-2005	1.563	47.957

## La domanda aggiuntiva 2002-2005

La domanda pregressa al 2001 può essere aggiornata al 2005 sulla base delle previsioni sulle famiglie residenti. Tra il 2002 e il 2005, a causa dei forti incrementi di popolazione residente in gran parte riconducibili ai reinserimenti di popolazione cancellata dalle liste anagrafiche in seguito al censimento e agli effetti della sanatoria dell'immigrazione, la dinamica delle nuove famiglie registra impennate particolarmente significative. L'esercizio previsionale sviluppato dal Cresme valuta in 63.800 le nuove famiglie, delle quali 8.460 nel capoluogo. In tal modo l'incremento si colloca ben al di sotto di quello risultante dai dati ufficiali pubblicati dall'Istat. Secondo i dati del Censimento, infatti, al 2001 le famiglie residenti nella provincia risultavano 1.545.503 mentre secondo i dati del movimento anagrafico dei comuni al 2004 le famiglie residenti sarebbero 1.690.327. In base a questi elementi, in soli tre anni si definisce un incremento di 144.825 famiglie, 78.917 delle quali nel capoluogo, un dato decisamente esagerato se si considera che nel decennio 1991-2001 nella provincia di Milano l'incremento delle famiglie è stato di sole 121.647 unità, 4.284 delle quali nel capoluogo.

Una spiegazione plausibile del fenomeno scaturisce dalla constatazione che, mentre nel caso del dato anagrafico l'unità familiare è rappresentata dal nucleo anagrafico, la definizione censuaria fa riferimento a soggetti abitualmente residenti nella medesima unità abitativa. Il forte incremento risultante dal dato anagrafico, considerando il carattere specifico del fattore dominante nelle recenti dinamiche demografiche, l'immigrazione straniera, è riconducibile a una massiccia immissione di nuclei familiari solo nominalmente monocomponente.

Nell'analisi della domanda abitativa il dato rilevante è rappresentato dalla famiglia intesa nella definizione censuaria e non in quella anagrafica; l'incremento delle famiglie adottato nella stima è stato quindi calcolato con il modello di simulazione.

Tavola 66

	Capoluogo	Provincia
Domanda aggiuntiva 2002 - 2005	9.980	65.811
Nuove famiglie 2001-2005	8.490	63.801
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1.490	2.010

L'aggiornamento della stima della domanda pregressa al 2005 tiene conto anche dell'incremento delle sistemazioni precarie e dei senza abitazione scaturenti dall'aggiornamento della stima delle presenze straniere e dai nuovi risultati dell'indagine sulla condizione abitativa condotta dall'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità con riferimento al 2003.

## L'offerta 2002-2005

Tra il 2002 e il 2005 nella provincia di Milano sono state ultimate 175.580 unità abitative, 9.332 delle quali nel capoluogo. L'offerta complessiva di nuove abitazioni si può considerare abbia contribuito al soddisfacimento della domanda complessiva, ma nel valutare l'offerta reale vanno considerati anche altri fattori che agiscono sulle dinamiche dello stock abitativo.

Tavola 66  
Domanda pregressa al 2005  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 67  
Attività edilizia residenziale  
Fonte: Cresme su fonti varie

Tavola 68  
Stima del fenomeno di erosione/riproduzione  
residenziale  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat  
e Cresme/Si

Tavola 69  
Domanda pregressa al 2005  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati Istat  
e Cresme/Si

Tavola 67

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
1992 - 2001	16.755	105.881	122.636
2002	2.132	9.182	11.314
2003	2.400	10.035	12.435
2004	2.500	11.325	13.825
2005	2.300	13.070	15.370
2002 - 2005	9.332	43.612	52.944
Totale	9.332	166.248	175.580

Un fattore importante che influisce nel rapporto tra domanda e offerta di case è costituito dal fenomeno dell'erosione da parte della attività terziarie di abitazioni da adibire a ufficio. Il fenomeno che ha caratterizzato la crescita dell'economia degli ultimi anni è stato il vero e proprio boom del settore dei servizi di produzione che ha visto il proliferare di piccole e a volte piccolissime imprese. Questo tipo di attività esprime in molti casi una domanda di piccoli uffici situati in aree centrali delle città. Vista la carenza di offerta specifica, è rarissima l'offerta di piccoli uffici tra i 50 e i 200 mq, questa domanda si orienta sul residenziale riutilizzando appartamenti che rispondono almeno in termini dimensionali e localizzativi alle esigenze della domanda. La dimensione del fenomeno è quantificabile valutando i dati del Censimento relativi alla variazione dello stock residenziale parallelamente ai dati sull'attività edilizia. Nella provincia di Milano nel periodo 1992-2001 sono state costruite 122.636 abitazioni mentre lo stock, cioè le abitazioni rilevate ai censimenti è cresciuto nello stesso periodo di sole 107.050 abitazioni, cioè di meno di quelle che sono state realizzate. Il fenomeno si spiega con il cambio di utilizzo di molti appartamenti che, appunto, sono diventati uffici.

Tavola 68

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
Produzione edilizia nel periodo 1992-2001	16.755	105.881	122.636
Variazione dello stock abitativo ai censimenti	-7.523	114.573	107.050
Erosione/riproduzione residenziale	-24.278	8.692	-15.586

Tavola 69

	Capoluogo	Provincia
Offerta 2002-2005	1.563	47.957
Attività edilizia	9.332	52.944
Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001)	-7.769	- 4.987

A livello provinciale il fenomeno è stimabile in 15.586 abitazioni, ma considerando il territorio del solo comune di Milano, coerentemente con le esigenze localizzative delle attività dei servizi di produzione, il fenomeno ha assunto una dimensione decisamente più importante: le abitazioni erose tra il 1992 e il 2001 sono addirittura 24.278, pari a 2.428 abitazioni in meno all'anno. Gli altri comuni della provincia, invece, evidenziano un fenomeno inverso, con una riproduzione residenziale, pari a 8.692 abitazioni.

Considerando che, sia per il rallentamento della crescita delle piccole imprese dei servizi, sia per effetto dell'immissione sul mercato di tipologie specifiche di offerta non residenziale, tra il 2002 e il 2005 il fenomeno sia rallentato, si può stimare una quantità di abitazioni erose pari all'80% della media annua relativa all'intervallo censuario (1991-2001). In base a questa assunzione, l'offerta reale nel periodo 2002-2005 è pari a 47.957 abitazioni, 1.563 delle quali nel capoluogo.

#### 4.3. Lo scenario decennale della domanda 2006-2015

Lo scenario decennale della domanda abitativa è stato definito aggiungendo alla domanda pregressa al 2005 la domanda aggiuntiva prevista per il periodo 2006-2015 e sottraendo le quote di offerta ricavabili con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In tal modo la domanda abitativa per il prossimo decennio per la provincia è risultata pari a 100.321 abitazioni nello scenario in flessione e a 140.061 abitazioni nello scenario incrementale. Per il capoluogo, invece, si definisce uno scenario di domanda solo nell'ipotesi tendenziale e in quella incrementale con valori pari, rispettivamente, a 9.731 e 24.400 abitazioni. La prevista riduzione delle famiglie e la conseguente liberazione di abitazioni, nel caso dello scenario in flessione sarà talmente consistente da compensare ampiamente sia la domanda pregressa, sia quella dei non residenti.

Tavola 70

	SCENARI		
	In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>Provincia di Milano</b>			
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>100.321</b>	<b>123.907</b>	<b>140.061</b>
Domanda pregressa al 2005	54.142	54.142	54.142
Domanda aggiuntiva 2006-2015	60.768	80.127	97.065
Offerta 2006-2015	14.589	10.362	11.146
<b>Comune di Milano</b>			
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>-10.625</b>	<b>9.731</b>	<b>24.400</b>
Domanda pregressa al 2005	25.743	25.743	25.743
Domanda aggiuntiva 2006-2015	-36.368	-16.012	3.668
Offerta 2006-2015	0	0	5.011
<b>Altri comuni della provincia</b>			
<b>DOMANDA 2006-2015</b>	<b>110.946</b>	<b>114.178</b>	<b>115.661</b>
Domanda pregressa al 2005	28.401	28.401	28.401
Domanda aggiuntiva 2006-2015	97.134	96.139	93.395
Offerta 2006-2015	14.589	10.362	6.135

Tavola 70  
 Gli scenari della domanda abitativa  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Tavola 71  
 La domanda aggiuntiva 2006-2015  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

Gran parte della domanda futura, quindi, si concentrerà negli altri comuni della provincia, che continueranno a rafforzare il loro ruolo di attrattori di residenzialità. Le ipotesi di scenario, infatti, definiscono una domanda variabile tra le 110.946 abitazioni dell'ipotesi in flessione e le 115.661 di quella incrementale.

## La domanda aggiuntiva 2006-2015

Per quanto attiene all'articolazione delle componenti della domanda futura, oltre alle nuove famiglie è stata considerata la domanda espressa dai non residenti, studenti e city users che abitano e vivono nella provincia e nel capoluogo per periodi di tempo più o meno lunghi pur avendo la residenza in altri luoghi.

La domanda relativa alle nuove famiglie con riferimento alla provincia oscilla tra le 45.289 abitazioni dell'ipotesi in flessione e le 81.584 dello scenario incrementale. Per il capoluogo, invece, la domanda prevista è negativa con intensità differenziata in tutti gli scenari, configurando un'ipotesi di liberazione di abitazioni.

Tavola 71

SCENARI			
	In flessione	Tendenziale	Incrementale
Provincia di Milano			
Domanda aggiuntiva 2006-2015	60.768	80.127	97.065
Nuove famiglie	45.289	64.648	81.586
Domanda non residenti			15.479
Comune di Milano			
Domanda aggiuntiva 2006-2015	-36.368	-16.012	3.668
Nuove famiglie	-45.225	-24.869	-5.189
Domanda non residenti			8.857
Altri comuni della provincia			
Domanda aggiuntiva 2006-2015	97.134	96.139	93.395
Nuove famiglie	90.512	89.517	86.773
Domanda non residenti			6.622

Negli altri comuni della provincia, invece, la crescita delle famiglie è sempre positiva, con valori maggiori per l'ipotesi in flessione, che prevedendo un progressivo incremento dei fenomeni di fuga dal capoluogo, imprime un'accelerazione alla crescita demografica del territorio metropolitano.

Considerando le ipotesi di dimensionamento della domanda dei non residenti, quindi, la domanda aggiuntiva complessiva per il periodo 2006-2015 per la provincia risulta compresa tra le 97.063 e le 60.776 abitazioni; per il capoluogo si definisce una sola ipotesi con domanda positiva pari a 3.668 abitazioni; per gli altri comuni della provincia, invece, si oscilla tra le 97.134 abitazioni e le 93.395.

## La domanda dei non residenti

La centralità di Milano sul piano dell'economia, della cultura, dell'università e della ricerca scientifica alimenta una sempre più consistente domanda espressa da non residenti che abitano la città e il territorio metropolitano per i periodi di tempo necessari allo svolgimento delle loro attività. È una domanda che si esprime tanto nell'acquisto quanto, soprattutto, nell'affitto di abitazioni e loro parti per la durata delle attività svolte.

Si tratta di un mercato enorme che è possibile articolare nei seguenti segmenti:

- gli immigrati stranieri non residenti, che a fronte di una situazione generalmente connotata da marginalità sociale e subalternità economica, esercitano una forte pressione sul mercato abitativo
- la componente costituita da studenti e docenti universitari fuori sede, laureati che frequentano corsi di specializzazione e master, un segmento di mercato mediamente più ricco e altrettanto importante per consistenza e impatto sul mercato
- i liberi professionisti che hanno frequenti rapporti di lavoro a Milano o che sono impegnati in progetti di durata limitata e altri soggetti che gravitano nell'ambito delle centralità economiche e istituzionali milanesi

È difficile definire le cifre esatte di un fenomeno così vasto e variegato, soprattutto per quanto attiene il segmento inerente le professioni e le collaborazioni occasionali, ma un tentativo di dimensionamento della domanda può partire da alcune informazioni specifiche rilevate con il Censimento della popolazione e delle abitazioni al 2001. Il Censimento, infatti, nella provincia rileva 21.815 abitazioni occupate da persone non residenti, 14.658 delle quali nel capoluogo. Valutando da altri fonti informative, invece, si capisce bene che le cifre reali del fenomeno sono ben diverse.

In base alle rilevazioni dell'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità è possibile stimare in 44.391 unità la componente straniera non rilevata al Censimento residente in abitazioni (73.350 unità meno le 28.959 residenti in alloggi di fortuna). In base ai dati del Miur (Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca), invece, è possibile valutare in 33.496 unità la presenza di studenti fuori sede non ospitati in strutture specifiche, mentre la componente di professionisti non residenti con frequenti rapporti di lavoro a Milano, in base a uno specifico studio condotto dal Cnetro Studi Pim è stimabile in 45mila unità.

Nel complesso, quindi, sommando le diverse componenti di domanda, nella provincia le abitazioni occupate da non residenti ammontano a 40.263, cioè 18.448 abitazioni in più rispetto alle cifre rilevate dal Censimento. Effettuando le stesse operazioni di stima per il capoluogo, si perviene a una quota altrettanto consistente, 9.199 abitazioni, pari a circa la metà del dato provinciale. Questa quota, quindi, in qualche modo trova collocazione nello stock di abitazioni esistenti, costituendo un fattore di compressione dell'offerta residenziale sul mercato.

Ritenendo che questa condizione contribuisca a esasperare le tensioni del mercato, questa quota, quantitativamente in linea con gli studi specifici condotti dal Pim, può costituire la base di riferimento per la stima della domanda relativa ai non residenti. Per giungere alla definizione della domanda, però, occorre considerare sia i fattori dinamici, quindi la tendenza all'incremento, in condizioni economiche competitive, della domanda per soggiorni temporanei; sia fattori specifici come gli effetti della sanatoria dell'immigrazione che, con la massiccia emersione delle presenze straniere irregolari, ha spostato quote significative di domanda da questo segmento a quello delle nuove famiglie.

In definitiva, per considerare i fattori dinamici si è fissato un incremento decennale pari al 20%, mentre, per considerare l'emersione delle presenze straniere irregolari al 2001 e la quota di domanda confluita fino al 2004 sul segmento delle nuove famiglie, per la provincia si è assunta una quota del 70% e per il capoluogo una quota pari al 74%, calcolata dimezzando il peso delle presenze straniere nel conteggio complessivo.

*Tavola 72  
Stima della domanda non residenti 2006-2015  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie*

*Tavola 73  
L'offerta 2006-2015  
Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie*

Tavola 72

	Occupanti	Occupanti / abitazione	Abitazioni
<b>Provincia di Milano</b>			
Stranieri non residenti e presenze clandestine residenti in abitazione	44.391	4,0	11.098
Studenti fuori sede (extra Isu)	33.496	3,0	11.165
Professionisti abitualmente presenti ma non residenti	45.000	2,5	18.000
<b>Totale</b>	<b>122.887</b>		<b>40.263</b>
<b>Abitazioni occupate da persone non residenti</b>			<b>21.815</b>
<b>Utilizzo del patrimonio dichiarato non occupato</b>			<b>18.448</b>
<i>Prima ipotesi di dimensionamento della domanda 2006-2015 (+20%)</i>			<i>22.138</i>
<b>Domanda 2006-2015 (Depurata dell'emersione delle presenze straniere 70%)</b>			<b>15.479</b>
<b>Comune di Milano</b>			
Stranieri non residenti e presenze clandestine residenti in abitazione	19.091	4,0	4.773
Studenti fuori sede (extra ISU)	21.251	3,0	7.084
Professionisti abitualmente presenti ma non residenti	30.000	2,5	12.000
<b>Totale</b>	<b>70.342</b>		<b>23.857</b>
<b>Abitazioni occupate da persone non residenti</b>			<b>14.658</b>
<b>Utilizzo del patrimonio dichiarato non occupato</b>			<b>9.199</b>
<i>Prima ipotesi di dimensionamento della domanda 2006-2015 (+20%)</i>			<i>11.959</i>
<b>Domanda 2006-2015 (Depurata dell'emersione delle presenze straniere 74%)</b>			<b>8.857</b>

## L'offerta 2006-2015

Tra le componenti dell'offerta, invece, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono sia il frazionamento di quote oscillanti tra il 6% e il 9% delle unità abitative sottoutilizzate - cioè delle abitazioni di sei e più stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di quelle composte da cinque stanze occupate da famiglie di un componente - sia il riuso di quote oscillanti tra il 3% ed il 9% delle abitazioni non occupate. Nella definizione dei potenziali di offerta sono state considerati sia i fattori di mercato in grado di incentivare le iniziative (livello dei prezzi e saturazione dell'offerta), sia fattori socio-demografici (aumento degli anziani soli in abitazioni di grandi dimensioni, domanda di affitto di giovani single).

Tavola 73

	SCENARI		
	In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>Provincia di Milano</b>			
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>14.589</b>	<b>10.362</b>	<b>11.146</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	7.630	5.723	8.826
Quota	8%	6%	9%
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320
Quota	9%	6%	3%
<b>Comune di Milano</b>			
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.011</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	0	0	5.011
Quota	0%	0%	15%
<b>Altri comuni della provincia</b>			
<b>Offerta 2006-2015</b>	<b>14.589</b>	<b>10.362</b>	<b>6.135</b>
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*	7.630	5.723	3.815
Quota	20%	15%	10%
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320
Quota	15%	10%	5%

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di cinque stanze occupate da un componente

#### 4.4. Quadro di sintesi della domanda abitativa

A conclusione del quadro analitico si riporta lo scema sintetico delle singole componenti della domanda abitativa decennale con riferimento alla provincia, al comune capoluogo e agli altri comuni della provincia.

Tavola 74

Provincia di Milano				
	Abitazioni	SCENARI		
		In flessione	Tendenziale	Incrementale
		100.320	123.908	140.060
<b>Domanda pregressa al 2005</b>		54.142	54.142	54.142
Domanda pregressa al 2001	36.288			
Sovraffollamento	25.279			
Coabitazioni	2.937			
Senza abitazione e con sistemazione precaria	8.072			
<b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b>		65.813	65.813	65.813
Nuove famiglie 2001-2005		63.803	63.803	63.803
Senza abitazione e con sistemazione precaria			2.010	
<b>Offerta 2002-2005</b>	47.957			
Attività edilizia	52.944			
Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001)	-4.987			
<b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b>		60.766	80.127	97.063
Nuove famiglie		45.287	64.648	81.584
Domanda non residenti			15.479	
<b>Offerta 2006-2015</b>		14.589	10.362	11.146
<i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*</i>		7.630	5.723	8.826
Quota		8%	6%	9%
Riuso abitazioni non occupate		6.959	4.639	2.320
Quota		9%	6%	3%

Tavola 74  
 Quadro di sintesi della domanda abitativa  
 Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di cinque stanze occupate da un componente

Comune di Milano				
	Abitazioni	SCENARI		
		In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>DOMANDA 2006-2015</b>		-10.625	9.731	24.400
<b>Domanda pregressa al 2005</b>		25.743	25.743	25.743
Domanda pregressa al 2001	17.326			
Sovraffollamento	10.363			
Coabitazioni	1.662			
Senza abitazione e con sistemazione precaria	5.301			
<b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b>		9.980	9.980	9.980
Nuove famiglie 2001-2005		8.490	8.490	8.490
Senza abitazione e con sistemazione precaria			1.490	
<b>Offerta 2002-2005</b>	1.563			
Attività edilizia	9.332			
Erosione residenziale (80% media annua 1991-2001)	-7.769			
<b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b>		-36.368	-16.012	3.668
Nuove famiglie		-45.225	-24.869	-5.189
Domanda non residenti			8.857	
<b>Offerta 2006-2015</b>				
<i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*</i>		0	0	5.011
Quota		0%	0%	15%

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di cinque stanze occupate da un componente

Altri Comuni della provincia				
	Abitazioni	SCENARI		
		In flessione	Tendenziale	Incrementale
<b>DOMANDA 2006-2015</b>		110.946	114.178	115.661
<b>Domanda pregressa al 2005</b>		28.401	28.401	28.401
Domanda pregressa al 2001	18.962			
Sovraffollamento	14.916			
Coabitazioni	1.275			
Senza abitazione e con sistemazione precaria	2.771			
<b>Domanda aggiuntiva 2002 - 2005</b>		55.833	55.833	55.833
Nuove famiglie 2001-2005		55.313	55.313	55.313
Senza abitazione e con sistemazione precaria			520	
<b>Offerta 2002-2005</b>	46.394			
Attività edilizia	43.612			
Riproduzione residenziale	2.782			
<b>Domanda aggiuntiva 2006-2015</b>		97.134	96.139	93.395
Nuove famiglie		90.512	89.517	86.773
Domanda non residenti			6.622	
<b>Offerta 2006-2015</b>		14.589	10.362	6.135
<i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate*</i>		7.630	5.723	3.815
Quota		20%	15%	10%
Riuso abitazioni non occupate		6.959	4.639	2.320
Quota		15%	10%	5%

\* Abitazioni di 6 e + stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di cinque stanze occupate da un componente

## 5. La domanda abitativa nei sistemi territoriali della provincia

### 5.1. Le dinamiche in atto

Il territorio milanese è troppo complesso per permettere un'analisi basata esclusivamente sulle risultanze statistiche e sulla modellizzazione delle dinamiche demografiche. Alcuni fenomeni come il "movimento migratorio con l'interno" nel contesto di "città infinita" diventa di difficilissima lettura. Quello che altrove è interpretabile come un allargamento residenziale - dovuto anche alle dinamiche inflative dei prezzi e degli affitti delle abitazioni - verso aree più esterne rispetto al centro del sistema urbano e quindi più abbordabili per le famiglie di reddito medio o medio basso, oppure come la ricerca di aree residenziali di maggiore qualità, nel caso milanese non è così immediato. La città, il sistema urbano, non è solo nel cuore della provincia, ma anche intorno, configurando una fitta rete di relazioni e influenze che sono anche gerarchizzate ma contemporaneamente compenstrate e sovrapposte.

Il ruolo del territorio provinciale, e in particolare degli altri comuni della provincia va letto non soltanto in funzione del suo centro che è il Milano, non soltanto come vera e propria città metropolitana articolata e policentrica, ma va anche interpretato in funzione dell'intorno, "la città infinita"; va letto cioè come parte di un continuum "postmetropolitano". Questi probabilmente sono i tre fronti di riflessione per definire le politiche riguardanti la funzione residenziale della provincia.

In questo territorio estremamente complesso e aperto alle relazioni con l'esterno esiste tuttavia un nucleo di maggiore densità insediativa, sbilanciato a Nord/Nord-Est rispetto a Milano. Generalmente tutta la fascia pedemontana e i comuni di corona del capoluogo sono più densi se confrontati con la parte sud della provincia. Analizzando la dinamica della popolazione in termini di incremento percentuale si osserva che essa cresce molto in tutti i quadranti del territorio provinciale, soprattutto nei comuni meno densi e comunque nell'arco Nord/Nord-Est. Tuttavia, analizzando gli incrementi in termini assoluti, emerge l'importantissimo ruolo di attrattori di popolazione dei comuni a nord di Milano.

Se infatti la popolazione cala generalmente nei comuni più densi e quindi a Milano e in alcuni comuni di prima e seconda corona - e in pochi altri comuni specialmente a Nord/Nord-Est - è nei comuni sempre molto densi lungo la medesima direttrice, e specialmente nella Brianza, che si concentra l'incremento maggiore di popolazione in termini assoluti.

Particolarmente interessante è l'analisi delle dinamiche migratorie. Ai comuni più densi, specialmente quelli che perdono popolazione, è spesso associato un saldo migratorio con l'interno negativo, solo in parte compensato dall'elevato saldo con l'estero positivo. Sembrerebbe quindi che la popolazione residente si sposti verso i comuni più esterni, forse alla ricerca di maggiore qualità, con case più grandi e prezzi più bassi (ricordiamo che sono le giovani coppie con figli e gli anziani ad abbandonare Milano), mentre allo stesso tempo sono gli immigrati che

in controtendenza ripopolano il cuore della metropoli: accettando situazioni di maggiore affollamento (coabitazione intensiva o posto letto presso le famiglie da cui lavorano nel caso di colf o badanti). Lo stesso avviene in alcuni comuni della Brianza e del Sud milanese.

Esiste poi una fascia, specialmente a nord di Milano (Brianza), sempre a medio-alta densità di popolazione, dove i flussi migratori con l'interno e con l'estero sono di entità paragonabile; mentre in quasi tutti i comuni a bassa densità, più esterni, la crescita della popolazione è dovuta prevalentemente al movimento interno.

## 5.2. Verso un'ipotesi di distribuzione della domanda abitativa nel territorio provinciale

Per sviluppare un'ipotesi approfondita di distribuzione della domanda abitativa nel territorio provinciale sarebbe opportuno sviluppare un modello di calcolo che consenta di valutare sia gli aspetti relativi alla situazione attuale e futura delle infrastrutture del trasporto pubblico, sia il livello di saturazione dei comuni e la capacità edificatoria residua degli strumenti urbanistici.

È noto, infatti, che al mutare delle condizioni di accessibilità di un territorio mutano le convenienze localizzative e che il livello di saturazione della rete del trasporto pubblico funziona da meccanismo inibitore dei processi di crescita urbana. Un secondo livello di approfondimento prevederà l'inclusione di dati aggiornati circa le dotazioni attuali e future delle infrastrutture di trasporto in ambito provinciale, il livello di saturazione della rete esistente e la capacità edificatoria residua dei piani regolatori dei Comuni della provincia.

In questa fase si è formulata una prima ipotesi di distribuzione della domanda residenziale basata sul calcolo del saldo netto di popolazione residente nei comuni tra 2001 e 2004. Il limite di questo sistema di calcolo consiste nell'impossibilità di effettuare alcuna verifica sulla sostenibilità dell'espansione urbana, sia dal punto di vista della sostenibilità infrastrutturale sia da quello della disponibilità di aree.

In sostanza, la stima tende a confermare le dinamiche in atto, trascurando la possibilità, ad esempio, che comuni marginali attualmente non efficacemente connessi alla rete del trasporto pubblico, in seguito alla realizzazione di opere specifiche, possano partecipare in maniera attiva alle dinamiche di sviluppo insediativo.

Altro tema, che sarebbe utile indagare in una logica interpretativa del policentrismo metropolitano, è quello della realizzazione dei grandi progetti a prevalente contenuto non residenziale. Il sistema insediativo della provincia di Milano, infatti, non è interpretabile con modelli basati esclusivamente sulla dialettica centro-periferia, ma è un sistema realmente policentrico, nel quale anche il consolidamento o la creazione di nuove centralità economiche può svolgere un ruolo di attrazione di popolazione.

Tavola 75

Tavoli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	SCENARI			Stock al 2001
	In flessione	Tendenziale	Incrementale	
Brianza	35.479	36.509	36.982	265.814
Nord Milano	9.552	9.829	9.957	96.120
Nord e Groane	1.126	1.159	1.173	144.721
Rhodense	5.991	6.166	6.246	65.542
Legnanese	8.250	8.490	8.601	69.610
Castanese	4.047	4.166	4.222	25.949
Magentino	7.104	7.310	7.408	45.442
Abbiatense-Binaschino	6.645	6.838	6.929	29.267
Sud Milano	7.892	8.121	8.227	87.367
Sud-Est Milano	10.736	11.047	11.191	63.939
Martesana-Adda	14.127	14.540	14.729	111.462
Milano	-	9.731	24.400	633.145
	Percentuale sullo stock			Variazione popolazione
Brianza	13,35%	13,73%	13,91%	3,81%
Nord Milano	9,94%	10,23%	10,36%	2,92%
Nord e Groane	0,78%	0,80%	0,81%	0,22%
Rhodense	9,14%	9,41%	9,53%	2,57%
Legnanese	11,85%	12,20%	12,36%	3,35%
Castanese	15,60%	16,05%	16,27%	4,43%
Magentino	15,63%	16,09%	16,30%	4,41%
Abbiatense-Binaschino	22,70%	23,36%	23,68%	6,53%
Sud Milano	9,03%	9,30%	9,42%	2,49%
Sud-Est Milano	16,79%	17,28%	17,50%	4,85%
Martesana-Adda	12,67%	13,04%	13,21%	3,59%
Milano	0,00%	1,54%	3,85%	3,66%

Tavola 75

Prima ipotesi di distribuzione della domanda abitativa tra le aggregazioni dei comuni della provincia di Milano

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su fonti varie

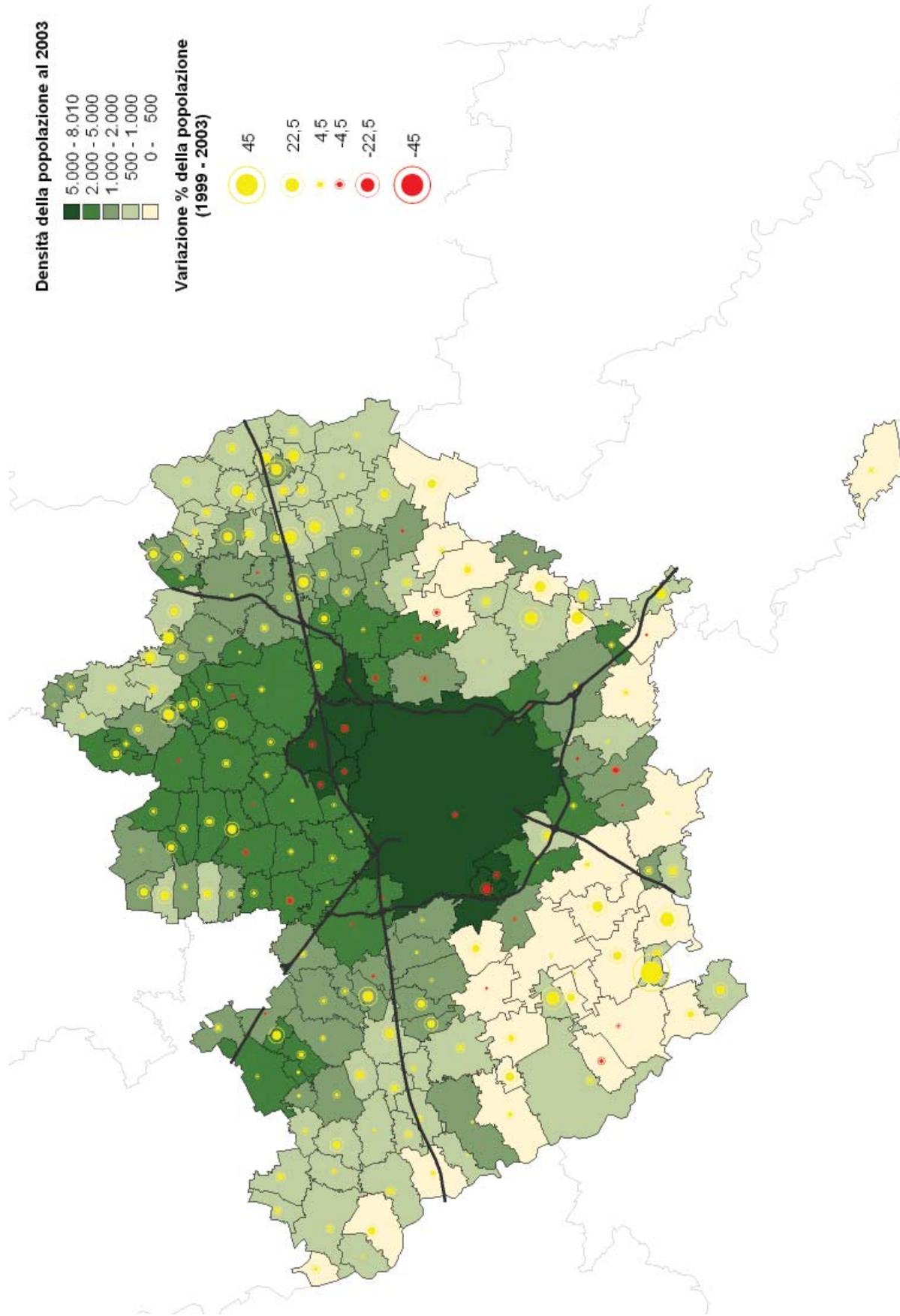
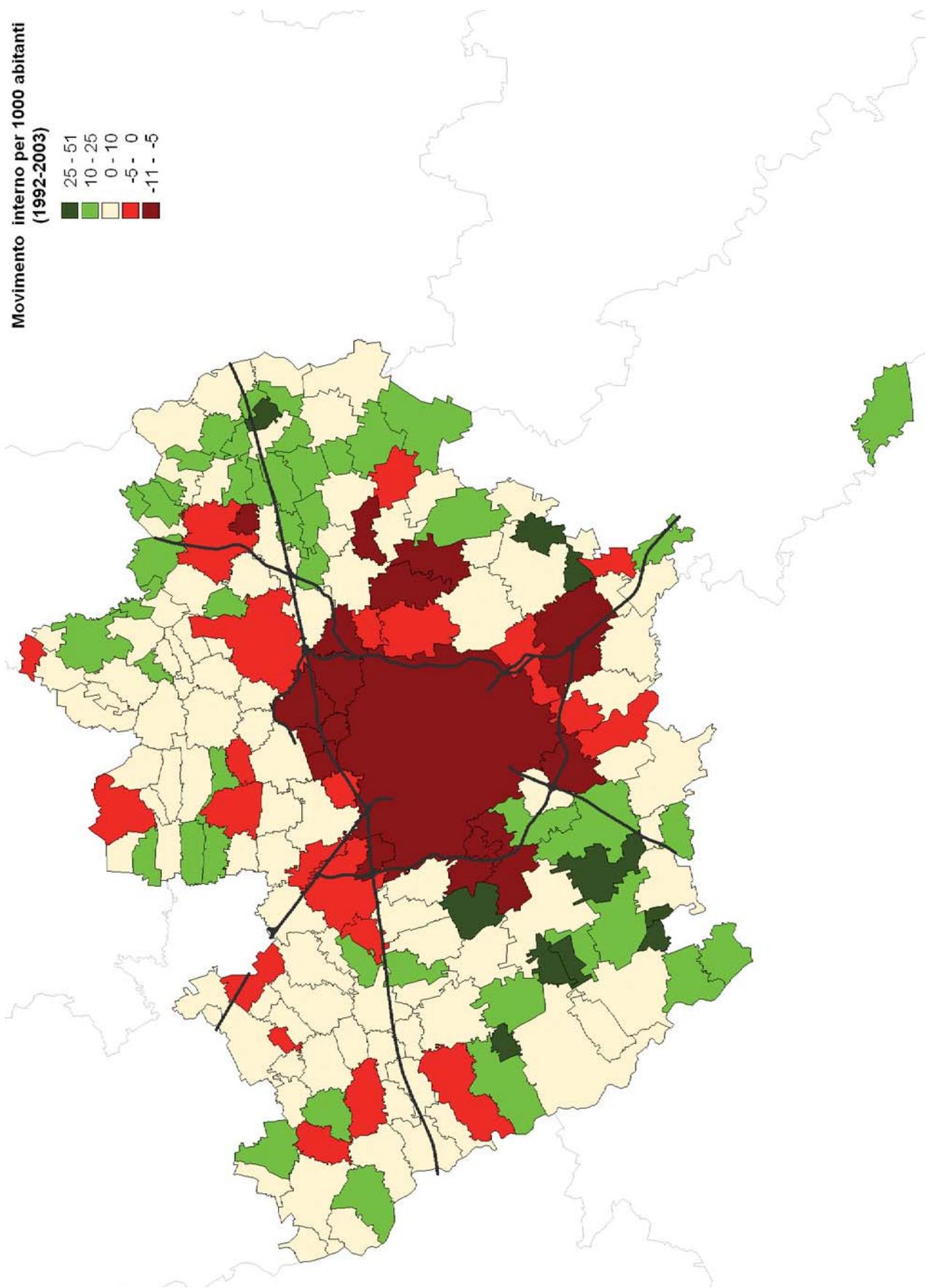


Tavola 76  
 Densità e variazione della popolazione tra 1992 e 2003

Tavola 77  
Movimento interno per 1000 abitanti tra 1992 e 2003



**Movimenti con l'estero su 1000 abitanti  
(1992 - 2003)**

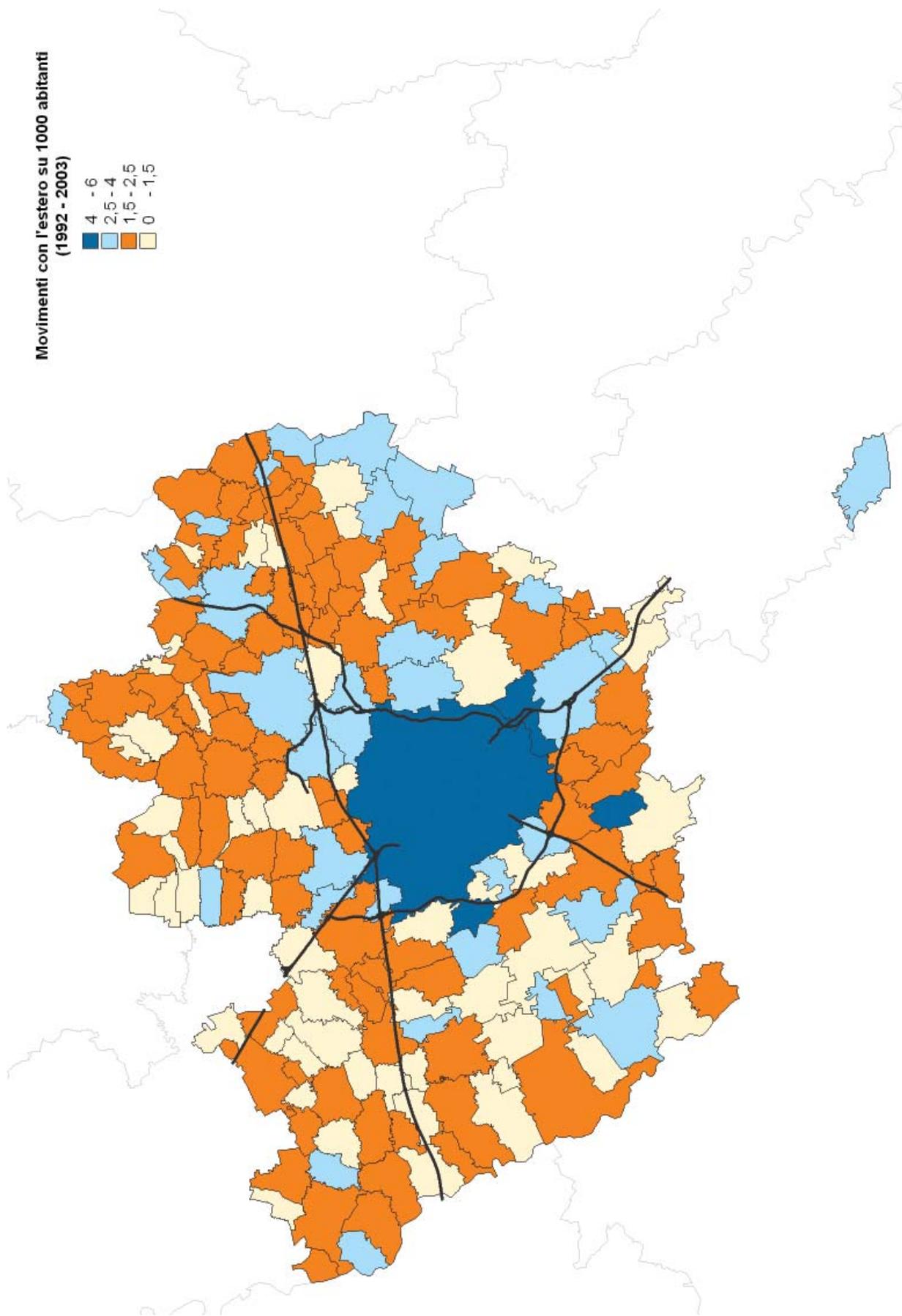
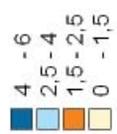
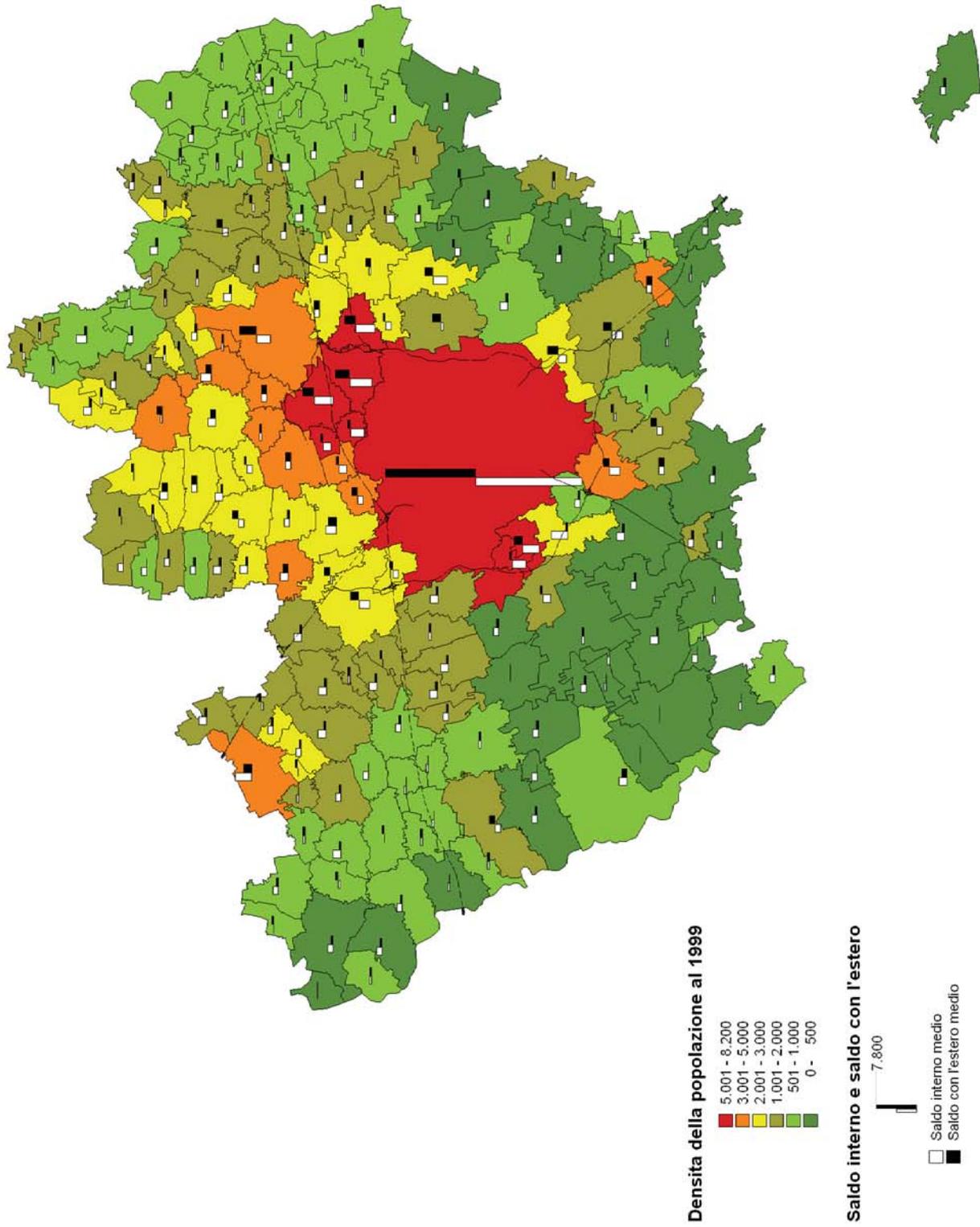
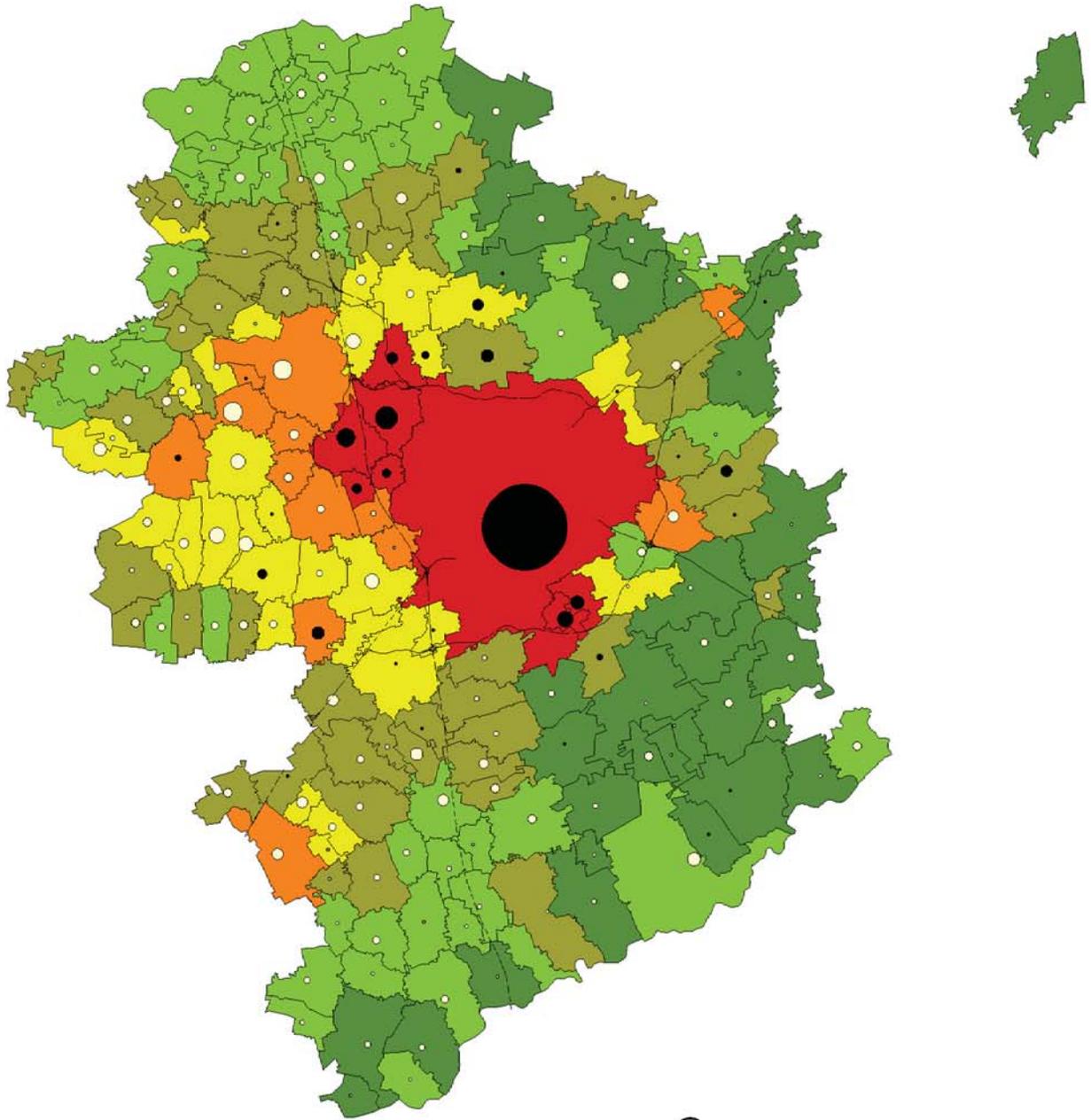
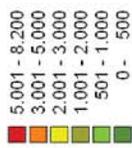


Tavola 78  
Movimento con l'estero per 1000 abitanti tra 1992 e 2003





**Densità della popolazione al 1999**



**Variazione della popolazione (assoluta)**  
(1999-2003)

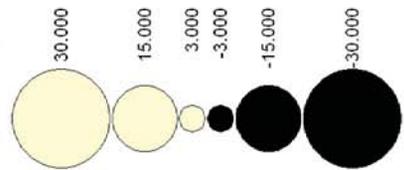
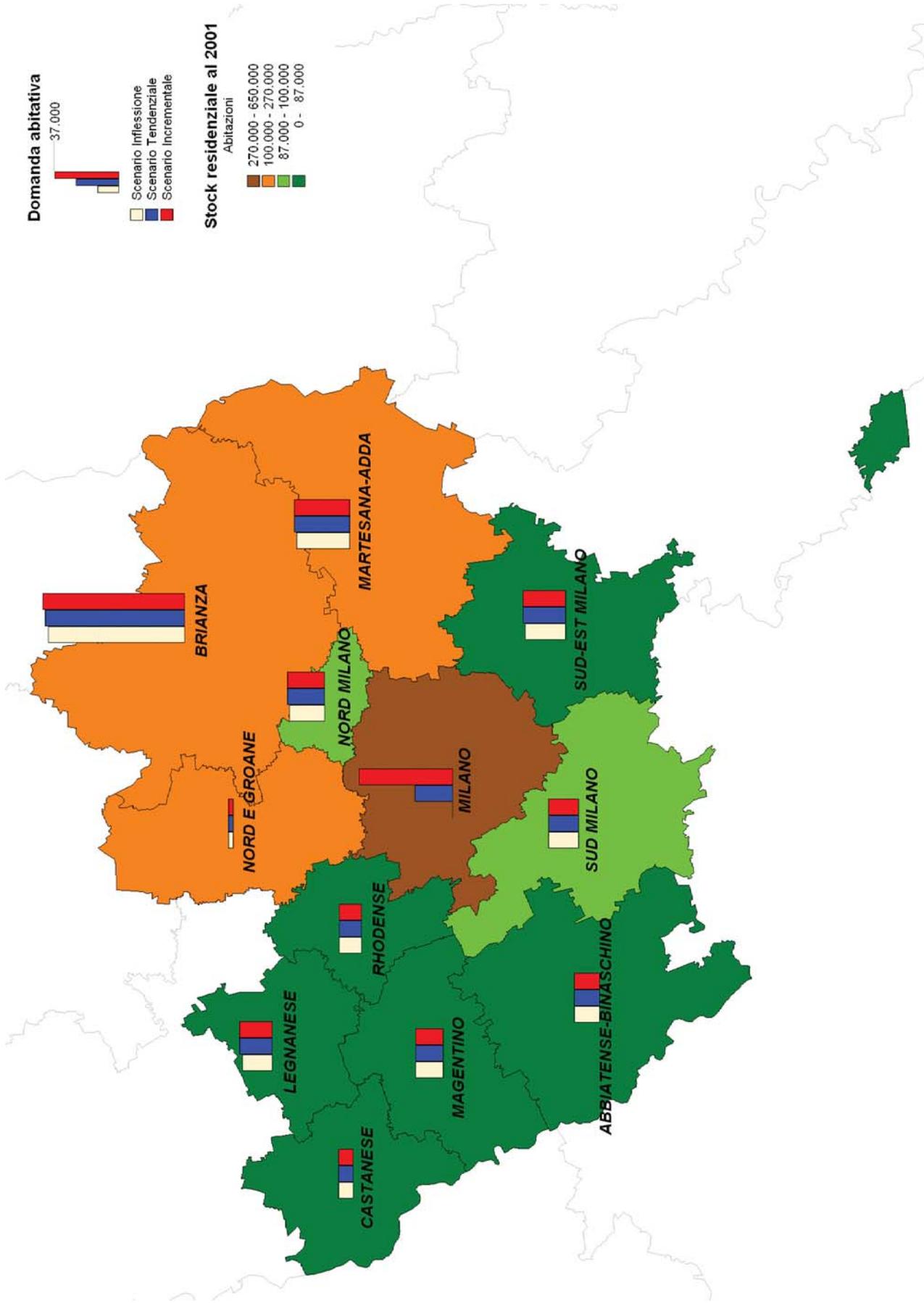


Tavola 80

Densità della popolazione al 1999 e variazione della popolazione tra 1999 e 2003

Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

Tavola 81  
 Stock residenziale al 2001 e domanda abitativa nelle aree della provincia 2006-2015  
 Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat



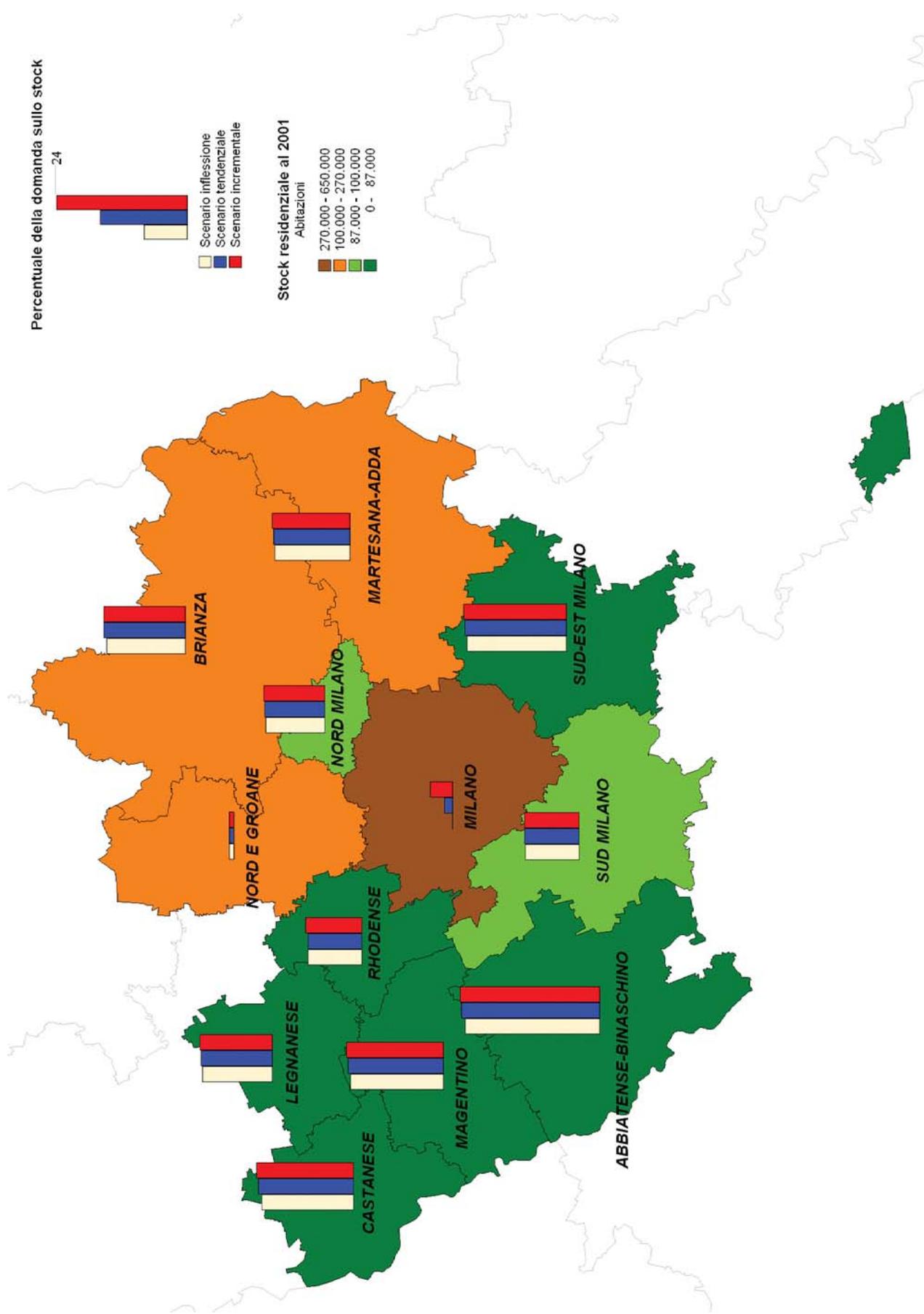


Tavola 82  
Stock residenziale al 2001 e percentuale della domanda sullo stock nelle aree della provincia 2006-2015  
Fonte: elaborazioni Cresme su dati Istat

## 6. Analisi qualitativa per un category management delle politiche di intervento

Una corretta analisi della domanda abitativa deve oggi fare i conti con il tema della segmentazione del mercato: è ormai molto tempo che un insieme di domande abitative, anche molto diverse, alimentano il mercato immobiliare. È quindi necessario un esercizio di separazione, di segmentazione delle domande che alimentano il mercato della casa. E l'esercizio di segmentazione ci porta a dover incontrare varie tipologie di attori.

- **La domanda primaria autoctona.** L'analisi di questo segmento di domanda, composto dalle nuove famiglie, consente di individuare una componente importante dell'attuale boom immobiliare: una onda sincronica con la crescita delle compravendite e dei prezzi, che ha una sua durata e che poi, come per tutte le onde, tenderà a defluire
- **La domanda pura di qualità (compratore/venditore).** La famiglia che ha già un immobile di proprietà e lo vende per comprarne uno di qualità migliore (compratore-venditore, parzialmente condizionato dal prezzo, il 50/60/70% del valore lo possiede già vendendo la vecchia casa, il valore restante è accessibile grazie alle favorevoli condizioni di credito: è un compratore condizionato dalle condizioni di credito e dalla difficoltà di trovare immobili di qualità). Nella provincia una casa più grande, più 'verde'...
- **La domanda di investimento delle famiglie (piccolo investitore).** La famiglia che investe, non sa dove mettere il denaro. È in gran parte un denaro risparmiato, accumulato nel passato. Il mattone dimostra una continua dinamica di rivalutazione. Le famiglie investitrici ferite e spaventate dalla Borsa, sempre più insofferenti al sistema bancario che erode con i servizi una parte dei risparmi e che non garantisce redditività adeguate ("meglio i soldi nei materassi"), ormai distanti dai bassi rendimenti dei titoli pubblici (qualche ripresa) o di altre forme di investimento mobiliare, si sono rifugiate e si rifugiano nel tradizionale mattone. In questo sono agevolate dai tassi di interesse dei mutui (minimi storici dagli anni '60) che potranno, in parte, far pagare agli affittuari. Questa domanda cerca case piccole, o medio-piccole, più facili da collocare sul mercato, con minore investimento. Meglio due piccole che una grande
- **La domanda di investimento degli operatori professionali (grande investitore).** Nel corso di questi ultimi anni, con la crescita dei prezzi e la situazione di frenata economica, molti operatori sono ritornati sull'immobiliare, alimentando il mercato e nuovi investitori si sono affacciati sul mercato italiano (basti pensare ai Fondi Immobiliari). La partita immobiliare Roma- Milano
- **Le famiglie in affitto (la domanda di affitto).** Quelle famiglie che non hanno una casa in proprietà, i prezzi degli affitti sono saliti, e il mercato degli affittuari si articola in sub-segmenti: quello di chi resiste, sempre più incerto, temendo il futuro, entro la durata dei contratti in essere; quello

degli affittuari che, grazie alle condizioni di indebitamento favorevoli cercano di comprare ("è come se pagassi un affitto un po' più caro, ma la casa è la mia"); quello di una fascia sempre più ampia di persone (monoreddito, settore pubblico, ecc.), che si trova in serie difficoltà perché gli affitti sono cresciuti troppo e assorbono quote sempre più alte del reddito, calano i consumi e le forme di coabitazione tornano a crescere. La provincia di Milano è terreno di proprietà: solo il 19% di patrimonio in affitto sul totale occupato.

Inoltre la provincia si deve interrogare su altre tipologie di domanda che premono in forme diverse sul mercato abitativo, alimentando la segmentazione del mercato e l'emergenza abitativa.

- **La domanda temporanea professionale.** È espressa dai city users, dai pendolari del terziario e dei servizi alla produzione, ecc., persone che vivono in due o più luoghi: la città e il comune di origine, e abitano il territorio che la nuova organizzazione territoriale del lavoro ha prodotto. La città del lavoro è diversa dalla città della residenza, ma anche nella città del lavoro servono abitazioni, anche se per tempi parziali. Questa domanda aggredisce il mercato dell'affitto, ma costituisce un motivo in più per un acquisto immobiliare (genitori che comprano l'abitazione ai figli studenti, professionisti che acquistano abitazioni medio-piccole nelle città di lavoro, ecc.)
- **La domanda temporanea degli studenti.** Una pressione rilevante in una città come Milano è espressa dagli studenti universitari. Gli studenti fuori sede, spesso in affitto in coabitazione con altri studenti, costituiscono una domanda che in alcune aree della città può drogare le aspettative di guadagno dei proprietari di casa contribuendo a inflazionare il mercato dell'affitto
- **La domanda degli immigrati.** È la domanda espressa dagli extra-comunitari, una domanda in evoluzione, forse in esplosione: Compresi in forme intensive e certo non civili all'interno di immobili marginali, ma anche avviati, attraverso la stabilizzazione del lavoro, verso forme più consone e dignitose di abitare, sino a quote che cominciano a essere significative di acquirenti di abitazioni
- **La domanda degli anziani.** Consistente nel territorio provinciale, specialmente negli altri comuni della provincia e alimentata dall'invecchiamento della popolazione, è una domanda molto segmentata e dipendente dal reddito e dalle condizioni di salute di chi la esprime. A Milano si assiste a un fenomeno estremamente particolare: oltre a vedere migrare verso i comuni della provincia le giovani coppie con figli, si assiste a una migrazione verso l'esterno, anche al di fuori della provincia, delle persone anziane. Una simile dinamica provoca uno squilibrio della presenza degli anziani tra il capoluogo e il resto della provincia.
- **La domanda sociale.** Questa e l'emergenza dei senza casa costituiscono ulteriori, complesse segmentazioni della domanda abitativa, in crescita a causa dell'impennata dei prezzi del mercato immobiliare, del caro-vita e della precarizzazione del lavoro. Il bene casa è sempre più irraggiungibile per un numero crescente di famiglie.

Appare evidente come oggi la domanda abitativa sia sempre più individualizzata, frutto di diverse tipologie di bisogni, che devono e possono essere affrontati solo con politiche mirate, quantificando i singoli bisogni e progettando le risposte in termini di offerta puntuale, nelle quantità, nelle qualità e nei tempi.

Certo, si può sostenere che alcuni di questi segmenti meritino una maggiore attenzione per i caratteri di emergenza, che presentano: i residenti senza casa, la domanda sociale che non riesce ad accedere ai pezzi di mercato, le condizioni di sovraffollamento grave.

Ma allo stesso tempo nel complesso quadro analitico che abbiamo posto sul tavolo della riflessione, l'elemento forse più sorprendente che caratterizza l'eccezionale fase espansiva del mercato immobiliare che stiamo vivendo, è costituito dalla voce più tradizionale della domanda abitativa, le nuove famiglie autoctone, e dagli esiti che la storia demografica italiana dedica ai nostri anni. Anche se questa domanda italiana, figlia del boom demografico degli anni '60 e del modificarsi dei comportamenti sociali dei giovani (lunghe permanenze negli famiglie di origine), va valutata in termini di piena, di onda che fra qualche anno tenderà a defluire.

Ben diverso, invece, è il ruolo che giocheranno i flussi migratori dall'estero, da Sud e da Est, nei prossimi anni. Una domanda in crescita, che pone il problema cruciale delle forme di integrazione di un flusso demografico destinato a non arrestarsi nel tempo medio.

## 7. Politiche di intervento

In conclusione, se oggi non è più possibile pensare di rispondere al problema abitativo con una sola politica, la strada che deve essere perseguita è quella di una attenta segmentazione del mercato, della quantificazione e classificazione della domanda in termini di fabbisogni, esigenze e aspettative diversificati. Per i diversi universi della domanda che emergono (i senza casa, gli extracomunitari, le fasce deboli, le giovani coppie, gli studenti, ecc.) possono essere messe a punto politiche mirate.

Oggi la politica più utilizzata è rappresentata dalle risorse pubbliche destinate a interventi diretti sulla domanda: dagli ormai tradizionali buoni casa agli sgravi Ici per i contratti a canoni concordati, ai buoni di assistenza.

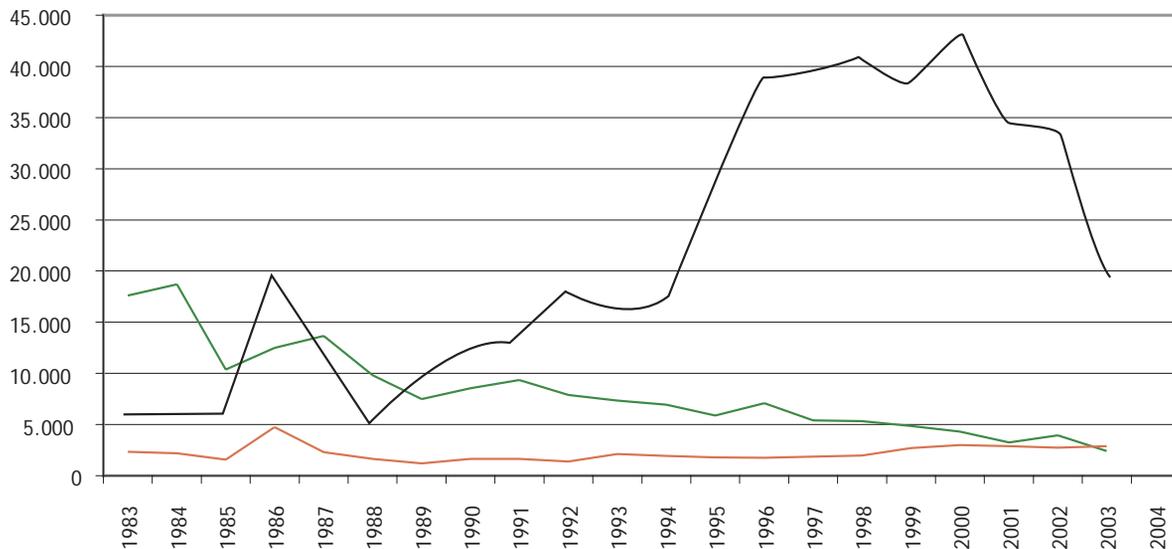
I dati disponibili, relativi all'emergenza abitativa, sono del resto evidenti: secondo L'Osservatorio regionale sulle politiche abitative dal 2000 al 2003 le domande ricevute per beneficiare del sostegno all'affitto in Lombardia sono passate da 25.000 a 56.000, quelle finanziate da 20.000 a 49.000. L'incremento in quattro anni è stato del 147%. Nel 2003 oltre 17.000 domande finanziate riguardavano famiglie residenti nella provincia di Milano.

Nell'analisi della problematica abitativa, e in particolare della questione che ruota intorno al tema dell'affitto, va anche tenuto conto del tema complesso degli sfratti che, pur non rientrando nel conto del fabbisogno abitativo - nella sostanza le case sono occupate e se vengono liberate dovrebbero essere rimesse sul mercato - esprimono un significativo problema di politica abitativa.

*Tavola 83  
Dinamica degli sfratti nella provincia di Milano  
1983-2003  
Fonte: elaborazione Cresme su dati Ministero  
dell'Interno, i dati relativi al 2004 non sono utilizzati perché non completi*

Tavola 83

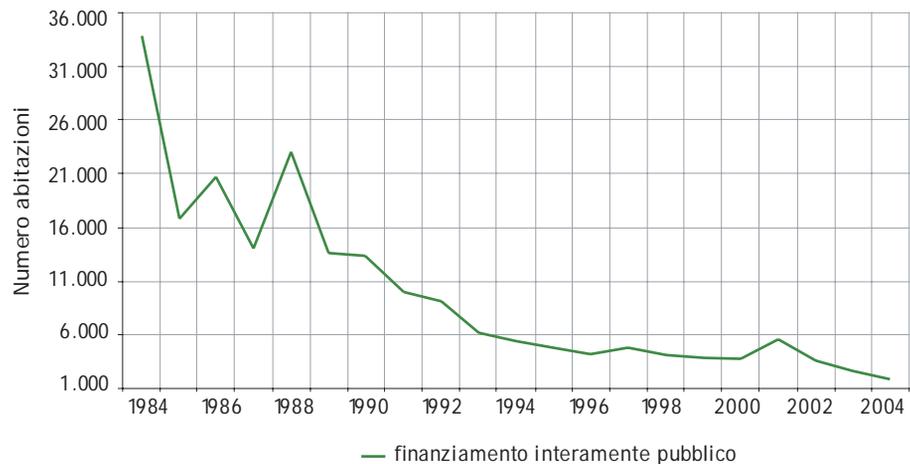
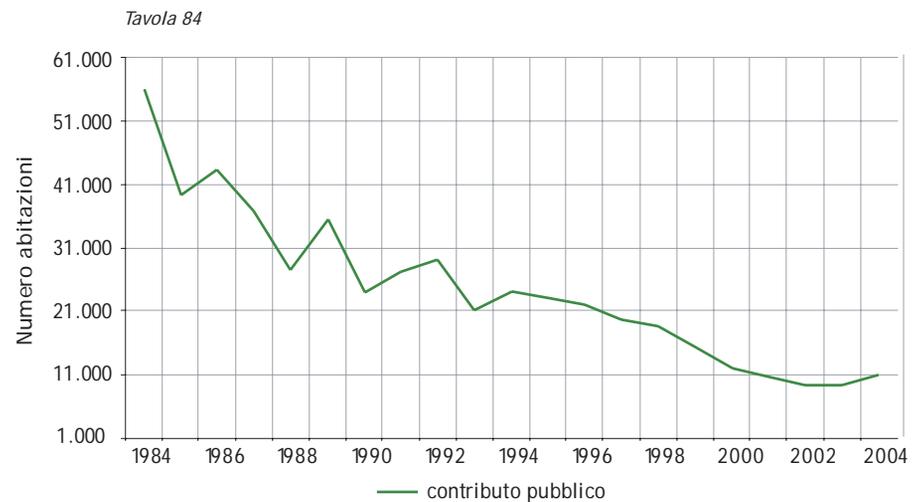
— Provedimenti emessi  
— Richieste di esecuzione  
— Sfratti eseguiti



Il grafico descrive con chiarezza il forte incremento delle richieste di esecuzione tra il 1996 e il 2000, quando si raggiunge il picco di quasi 43.000 richieste di sfratto, mentre le esecuzioni dal 1999 al 2003 si sono stabilizzate con valori di poco inferiori alle 3.000 famiglie all'anno sfrattate forzatamente.

In questo contesto - nel quale da qualunque punto di vista si guardi, il tema della domanda debole torna a essere una questione rilevante - va sottolineato come sia stata interrotta nel nostro Paese la strada della produzione di abitazioni per l'edilizia economica e popolare da parte del settore pubblico e di molto ridotta quella del contributo pubblico che caratterizza la produzione edilizia agevolata o convenzionata. I due grafici descrivono chiaramente la fine storica dell'edilizia sovvenzionata in Italia e la forte riduzione del contributo pubblico alla realizzazione di edilizia per l'affitto a prezzi calmierati.

L'analisi del dibattito sulle politiche abitative mostra come siano altri i percorsi che stanno prendendo piede. Uno di questi vede, sul piano locale, l'integrazione delle politiche abitative con quelle urbanistiche, attraverso l'utilizzo di strumenti come i contratti di quartiere, i progetti di recupero urbani, i Prusst, i progetti di autorecupero, gli articoli 11, le revisioni dei Piani regolatori generali. Elementi di contrattazione orientati, prevalentemente, verso il rilancio del mercato dell'affitto.



*Tavola 84*  
*Abitazioni pubbliche costruite con sovvenzioni e contributi pubblici in Italia (1984-2004)*

Altri percorsi di politica della casa riguardano la ridefinizione dei programmi finalizzati alla realizzazione di nuovi alloggi per la locazione in forme diversificate (recuperi, densificazioni, modifiche di destinazioni d'uso, nuove aree), correggendo verso l'affitto l'uso della legge 167, nonché l'eccessiva concentrazione dei fondi regionali a sostegno della fascia media piuttosto che di quella bassa.

Alcuni, però, sostengono che oggi debba essere rivisitato il modello dell'edilizia sovvenzionata e dell'edilizia convenzionata integrata. La riflessione sulla domanda sociale autoctona, o meglio residente, e quindi la riflessione sull'edilizia residenziale pubblica dovrebbe essere ripresa, valutando i risultati della strategia di sostegno diretto alle famiglie e ripensando a una nuova stagione per l'edilizia sovvenzionata e per l'edilizia convenzionata sulla base di nuovi modelli di intervento che alcune esperienze internazionali stanno sperimentando. Esperienze basate sui mix funzionali e sull'integrazione di costruzione, gestione e fornitura di servizi alle comunità di residenti.

In ogni caso la riflessione per un nuovo scenario di politiche della casa, sembra oggi basarsi, su quattro piani di riflessione:

- la ricerca di nuove risorse per gli enti locali
- l'integrazione tra urbanistica e politica della casa
- il migliore utilizzo delle risorse esistenti
- lo sviluppo di una nuova politica di riqualificazione degli insediamenti a partire dall'integrazione tra costruzione, gestione e servizi e affitto.

Il tema centrale della ricerca di nuove risorse per gli enti locali può essere coniugato attraverso le seguenti tematiche:

- l'attribuzione ai Comuni della fiscalità immobiliare completa (non solo Ici, ma anche Ire, imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta di registro compravendite, imposta registro affitti, Iva, Atti tecnici catastali, Consultazioni ipotecarie e catastali, Formalità conservatoria)
- nuove forme di integrazione tra interesse pubblico e capitali privati nell'ambito della contrattazione urbanistica con ruoli nuovi per i fondi immobiliari e/o altri soggetti
- progetti sperimentali di riqualificazione, densificazione, basati sull'integrazione con i temi della gestione e dell'offerta di servizi
- lo sviluppo delle Limited profit housing companies sul modello sperimentato negli altri paesi europei

## Collana Quaderni del Piano territoriale

1. Quaderno n. 1, *Prime indicazioni sul Piano Territoriale di Coordinamento*, atti del convegno "Le grandi infrastrutture per l'area milanese nel quadro politico italiano ed europeo".
2. Quaderno n. 2, *Primo schema Generale di PTCP*, dicembre 1997.
3. Quaderno n. 3, a cura di Luca Marescotti, *Beni architettonici ambientali: dalle indagini alla pianificazione territoriale provinciale*.
4. Quaderno n. 4, Sergio Malcevschi, *La rete ecologica della provincia di Milano*.
5. Quaderno n. 5, a cura di Cesare Macchi Cassia e Ugo Ischia, *Un territorio urbano. L'interpretazione dei valori paesistici e storico culturali*.
6. Quaderno n.6, a cura di Marco Pompilio, *Primi elementi per valutare la compatibilità ambientale del Piano*.
7. Quaderno n. 7, a cura di Cristina Ricci, *Eurometropoli*, atti del convegno, Milano, 21-22 gennaio 1999.
8. Quaderno n. 8, Giuseppe Barra, Marco Felisa, Paola Manacorda (Reseau), Fabrizio Ottolini, Enrico Prevedello (Politecnico di Milano), *Quadro infrastrutturale: mobilità trasporti, reti*.
9. Quaderno n. 9, Centro Studi PIM, Dipartimento di sociologia dell'Università degli studi di Milano, *L'abitare nell'area metropolitana milanese*.
10. Quaderno n. 10, IReR, Centro Studi PIM, *Tendenze demografiche e servizi alla persona*.
11. Quaderno n.11, Elisabetta Angelino, Tullio Bagnati, Elsa Bazzano, Roberto Gualdi, *Quadro Ambientale: Acqua, Energia, Aria*.
12. Quaderno n. 12, Dipartimento di Economia e Produzione del Politecnico di Milano, IReR, *Un quadro innovativo per l'industria*.
13. Quaderno n. 13, a cura di Claudia Dimaggio e Rossana Ghiringhelli, Provincia di Milano, Agenzia Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, *Reti ecologiche in aree urbanizzate*, atti del seminario, Milano 5 febbraio 1999.
14. Quaderno n. 14, Tito Casali, Mario Zansani, SMP, *Finanza locale, risorse finanziarie e nuove modalità di finanziamento delle opere di pubblica utilità*.
15. Quaderno n. 15, a cura della Provincia di Milano, *Relazione sullo Stato dell'Ambiente 2000*.
16. Quaderno n. 16, a cura del Centro Studi PIM, *I Mosaici informatizzati degli strumenti urbanistici comunali e dei piani delle aree protette*.
17. Quaderno n. 17, a cura di Claudio Febelli, *Il paesaggio agrario*.
18. Quaderno n. 18, Giorgio Baldizzone, Valentina Montemurri, Manuela Panzini, *La valutazione strategica del PTCP*.
19. Quaderno n. 19, Maddalena Gioia Gibelli, *Il paesaggio delle frange urbane*.
20. Quaderno n. 20, a cura di Lisa Sacchi, Provincia di Milano, *Linee guida per interventi di ingegneria naturalistica lungo i corsi d'acqua*.
21. Quaderno n. 21, Carmine Accordino, Isabella Susi Botto, Marco Felisa, Giovanni Roberto Parma, *Mobilità e territorio*.
22. Quaderno n. 22, a cura della Provincia di Milano e Politecnico di Milano, *Le architetture vegetali nel milanese. Parchi, giardini ed alberi di interesse storico e monumentale*.
23. Quaderno n. 23, Gianluca Bisogni, Maddalena Gioia Gibelli, Paolo Pan, Riccardo Santolini, Renato Massa, a cura di Stefano Gussoni, *Rete ecologica e fauna terrestre: studi e progetti*.
24. Quaderno n. 24, Marco Brogna, *Il Sistema Informativo Territoriale. Esperienze e metodi*.
25. Quaderno n. 25, Cresme Ricerche, *Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006-2015*.

ALINEAEDITRICE s.r.l.

via Pierluigi da Palestrina, 17/19 rosso  
50144 Firenze,  
Tel. +39 055/333428  
Fax +39 055/331013

*e-mail ordini@alinea.it*  
*info@alinea.it*  
*http://www.alinea.it*

**Stampa**  
Lito Terrazzi  
Cascine del Riccio  
Firenze

Finito di stampare nel febbraio 2006

Dal 1962 il Cresme realizza ricerche e favorisce incontri fra operatori pubblici e privati come società senza fini di lucro. Dal 1982, con la creazione di Cresme Ricerche, sviluppa l'attività di indagine su:

- Il mercato del settore delle costruzioni attraverso approcci di "filiera"
- Gli assetti e le trasformazioni territoriali, con le relative implicazioni progettuali, economiche, urbanistiche e sociali
- Le tematiche amministrative degli organismi pubblici, anche attraverso studi di fattibilità di concrete soluzioni e l'attiva partecipazione alla loro realizzazione
- L'analisi previsionale a livello territoriale delle dinamiche economiche, del mercato delle costruzioni e della domanda

In questi anni il Cresme si è dotato di sistemi informativi in grado di monitorare costantemente l'andamento dei diversi mercati delle costruzioni, dall'immobiliare alla nuova produzione edilizia, dalla manutenzione al recupero, ai lavori pubblici, ai singoli prodotti e materiali, offrendo agli operatori del settore uno strumento indispensabile di conoscenza strategica.

Cresme è composto al suo interno da 60 ricercatori con differenti competenze e specializzazioni: statistiche, economiche, urbanistiche, storiche, giuridiche e sociologiche. Oltre 150 soci costituiscono l'ampia base associativa di riferimento.



€ 15,00

