

INDICE

1. Un nuovo modo di guardare alla domanda abitativa: un sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda abitativa comunale e territoriale	3
2. Elementi di sintesi dei principali risultati	6
2.1. La domanda abitativa nei Tavoli Interistituzionali della provincia di Milano	8
3. Stime 2005 e 2006 a confronto	23
3.1. Lo scenario provinciale	23
3.2. Lo scenario del comune di Milano	30
Allegato: Schede di sintesi domanda abitativa	35

1. Un nuovo modo di guardare alla domanda abitativa: un sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda abitativa comunale e territoriale

Nel 2005 il CRESME realizza uno studio sulla domanda abitativa nella provincia di Milano. E' uno studio complesso che tiene conto di diverse tipologie di informazioni rese disponibili sulla base dei dati del comune capoluogo e dell'intera provincia. Con questo primo studio, i valori della stima venivano distribuiti, sulla base di alcuni indicatori semplici (popolazione, caratteristiche economiche, ecc.), su base territoriale. Si trattava di una prima ipotesi di articolazione territoriale che doveva essere meglio approfondita a livello locale.

Con un secondo incarico il CRESME sviluppa nel 2006, un procedimento di stima che affronta il tema della costruzione di un sistema informativo di dettaglio più impegnativo, partendo dalla base locale. Il tema che si affronta con questo secondo lavoro è quello di offrire ai singoli enti locali e ai Tavoli Interistituzionali, che fanno riferimento agli ambiti territoriali omogenei definiti dal PTCP, uno strumento di analisi e di previsione dello scenario demografico e della domanda abitativa.

Il principio di questo modello di elaborazione è quello della costruzione di un sistema in grado di stimare la domanda abitativa a partire da un *data base* comunale, i cui contenuti informativi resi noti ed esplicitati, sono in grado di definire uno scenario "tendenziale della domanda" che può essere verificato e perfezionato sulla base di nuove variabili note a livello comunale. Un sistema quindi che può essere messo a disposizione degli enti locali e dei Tavoli Interistituzionali, al fine di verificare gli effetti delle decisioni di politica urbanistica e di altre politiche settoriali.

Le informazioni rese disponibili dal modello di simulazione, infatti, oltre a consentire la definizione di scenari demografici alternativi, in base ai quali valutare la domanda abitativa espressa dalle nuove famiglie e verificare l'adeguatezza della capacità edificatoria residua degli strumenti urbanistici locali, può essere applicato anche in altre politiche settoriali, tra cui:

- **Trasporti** - Assumendo lo scenario della popolazione per età come dato di base per la definizione di una matrice OD (origine e destinazione degli spostamenti quotidiani per studio e lavoro per modalità di trasporto), può consentire di definire la domanda di trasporto, quindi la verifica della tenuta dell'attuale sistema delle infrastrutture di trasporto e la pianificazione di futuri sviluppi, definendo anche valutazioni di impatto delle immissioni in atmosfera derivanti dal trasporto veicolare.
- **Istruzione e infanzia** – Definendo ipotesi di scenario sulla domanda di strutture destinate all'infanzia e/o all'istruzione dell'obbligo.
- **Assistenza sociale** – Definendo ipotesi di scenario sulla domanda di strutture e servizi per anziani, giovani coppie, stranieri, ecc.
- **Sanità** – Definendo ipotesi di scenario sulla domanda di strutture per l'assistenza sanitaria.

- **Formazione e lavoro** – La definizione puntuale della popolazione in età lavorativa maschile e femminile articolata in italiani e stranieri può rappresentare un dato di base rispetto al quale valutare il rapporto tra domanda e offerta di lavoro, definendo ipotesi di scenario sulla domanda di lavoro, sugli scenari occupazionali, la partecipazione femminile al mercato del lavoro, la capacità di assorbimento occupazionale da parte del sistema economico e la domanda di formazione.

Con riferimento ai contenuti dello studio effettuato, per ognuno dei 189 comuni della provincia di Milano, oltre che per ogni Tavolo Interistituzionale e per l'intera provincia, sono state prodotte cinque schede standard, articolate per struttura e contenuti secondo il seguente schema:

- **Scheda 1. Lo scenario demografico** - Illustra la serie storica ed i risultati dell'esercizio previsionale con riferimento alle singole componenti del bilancio demografico ed alla popolazione residente complessiva, fornendo indicazioni di sintesi sull'evoluzione della struttura per età della popolazione con specifica della componente italiana e straniera. Per ognuno dei comuni della provincia la scheda si sdoppia, proponendo i risultati dello scenario demografico definito secondo l'**ipotesi A** - caratterizzata da una distribuzione delle dinamiche migratorie coerente con le indicazioni provenienti dalla serie storica – e i risultati dello scenario definito secondo l'**ipotesi B** – tendente a premiare la capacità centripeta dei comuni attrattori definiti nell'ambito degli studi del PTCP.
- **Scheda 2. Famiglie e domanda primaria** – Offre un quadro di sintesi dei principali elementi all'origine della domanda abitativa primaria. Le dinamiche demografiche vengono tradotte in termini di famiglie, fornendo in forma grafica sia la dinamica delle famiglie secondo le statistiche ufficiali (dato censuario ed anagrafico) sia nella versione elaborata dal CRESME, coerente con una definizione di famiglia intesa come unità minima della domanda abitativa. Oltre alle dinamiche generali i grafici illustrano l'evoluzione del numero medio di componenti per famiglia e della numerosità delle famiglie per classe di età del membro di riferimento. In forma tabellare, invece, la scheda propone i dati essenziali su popolazione e famiglie alla data del Censimento ed al 31.12.2001 oltre ai dati di scenario a cadenza quinquennale (popolazione complessiva, per genere, per classe di età e presenza di popolazione straniera, famiglie e numero medio di componenti). Anche in questo caso la scheda si sdoppia proponendo i risultati delle elaborazioni secondo l'ipotesi A e l'ipotesi B (comuni attrattori).
- **Scheda 3. Condizione abitativa e domanda pregressa al 2001** – Illustra i dati di base di fonte censuaria e le ipotesi di calcolo adottate per la stima della domanda pregressa al 2001, con particolare riferimento alla domanda da sovrappollamento, coabitazione e delle famiglie senza casa e con sistemazione precaria. Il prospetto relativo alla domanda da sovrappollamento propone come dato di base la matrice di affollamento delle abitazioni occupate, che incrocia il numero di abitazioni per numero

di stanze al numero di componenti della famiglia occupante. Con colore differente si individua sulla matrice l'area del disagio abitativo più o meno grave e quella del sottoutilizzo, mentre nella parte inferiore del riquadro si riportano i dati di sintesi e le ipotesi di calcolo che definiscono la stima della domanda. Il prospetto relativo alla domanda da coabitazione propone come dati di base il numero di famiglie coabitanti per numero di stanze di cui si compone l'abitazione in cui vivono, nella parte inferiore sono indicate le ipotesi di calcolo e i risultati della stima della domanda. Il terzo prospetto è più semplice e riguarda le famiglie senza abitazione e quelle residenti in altro tipo di alloggio, l'articolazione per numero di componenti non è sempre disponibile a livello comunale, ma il fatto è secondario in quanto per questa tipologia di domanda non si effettua alcuna ipotesi di selezione, ma si considera parte della domanda il dato totale.

- **Scheda 4. Stock edilizio ed offerta residenziale** – Propone, in forma grafica e tabellare, un quadro completo dello stock edilizio residenziale secondo le risultanze censuarie (abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento, abitazioni occupate per figura giuridica del proprietario e titolo di godimento) e la dinamica dell'attività edilizia nel periodo 2002-2006.
- **Scheda 5. La domanda abitativa** – Definisce il quadro di sintesi della domanda abitativa 2007-2016, fornendo indicazioni quantitative e qualitative sull'evoluzione della domanda secondo entrambe le ipotesi di scenario. La domanda complessiva viene articolata nelle singole componenti della domanda pregressa ed aggiuntiva, estrapolando in forma sintetica i dati di dettaglio riportati nelle schede precedenti, e rapportata allo stock esistente per definire le dimensioni relative delle variazioni previste.

Si costruisce in tal modo un *data base* informativo per ogni comune in grado di definire propri scenari della domanda, ma soprattutto di recepire informazioni più precise a livello territoriale in grado di trasformarsi in un nuovo scenario della popolazione delle famiglie e della domanda abitativa. In fondo uno strumento per il confronto e la discussione capace di recepire le osservazioni verificandone gli effetti.

2. Elementi di sintesi dei principali risultati

Nei termini generali il risultato del nuovo esercizio previsionale risulta assolutamente in linea con quello redatto in precedenza: per l'intera provincia si stima una domanda abitativa per il periodo 2007-2016 oscillante tra un minimo di 114.802 abitazioni e un massimo di 141.163 abitazioni (contro uno scenario precedente 2006-2015 oscillante tra 100.000 e 140.000 abitazioni).

Tavola 1 - Provincia di Milano - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa.

	SCENARIO 2006-2015			SCENARIO 2007-2016		
	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2015	100.321	123.909	140.061			
DOMANDA COMPLESSIVA 2007-2016				114.802	127.738	141.163
Domanda progressa attualizzata 2005		54.144				
Domanda progressa attualizzata 2006				53.745	54.568	55.421
Domanda aggiuntiva 2006-2015	60.766	80.127	97.063			
Domanda aggiuntiva 2007-2016				75.646	85.202	95.218

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Le diverse ipotesi di scenario sono state definite aggiungendo alla domanda progressa al 2006 una domanda insorgente per il decennio 2006-2016, pari ad un valore oscillante tra le 75.646 abitazioni dell'ipotesi minima e le 95.218 abitazioni dell'ipotesi massima, alle quali è stato sottratto un potenziale di offerta ricavabile attraverso politiche mirate ad incentivare un più razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Tra le componenti dell'offerta, in linea con le elaborazioni dello scorso anno, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono sia il frazionamento di quote oscillanti tra il 10% e l'11% 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 del 3-9% 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).

Con riferimento al solo Capoluogo, lo scenario 2007-2016 definisce una domanda oscillante tra le 6.383 abitazioni dell'ipotesi minima e le 24.290 dell'ipotesi massima. Lo scenario previsionale della domanda sarà caratterizzato essenzialmente dalla domanda progressa, stimata in una dimensione variabile tra le 30.743 abitazioni dell'ipotesi minima e le 32.419 dell'ipotesi massima.

La dinamica delle nuove famiglie, infatti, anche secondo l'ipotesi massima segnerà una inversione di tendenza a partire dal 2010, registrando al 2016 un saldo netto rispetto ai livelli del 2006 pari a -4788 unità.

Tavola 2 - Provincia di Milano – Quadro di sintesi della domanda abitativa

	Abitazioni	SCENARI		
		MIN	MED	MAX
DOMANDA 2007-2016		114.802	127.738	141.163
Domanda pregressa al 2006		53.745	54.568	55.421
<i>Domanda pregressa al 2001</i>	29.947			
Sovraffollamento	25.288			
Coabitazioni	2.996			
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1.663			
Domanda aggiuntiva 2002 – 2006		103.664	104.487	105.340
Nuove famiglie 2002-2006		103.664	104.487	105.340
Offerta 2002-2006	79.867			
Attività edilizia	85.477			
Erosione/Riproduzione residenziale	-5.610			
Domanda aggiuntiva 2007-2016		75.646	85.202	95.218
Nuove famiglie		75.646	85.202	95.218
Offerta potenziale 2007-2016		14.589	12.032	9.476
* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate		7.630	7.393	7.156
Riuso abitazioni non occupate		6.959	4.639	2.320
DOMANDA 2007-2016 OMOGENEA CON DATI TERRITORIALI **		123.781	134.159	145.029

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

** Domanda 2007-2016 al netto dell'erosione/riproduzione residenziale e della componente di offerta potenziale.

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Tavola 3 - Comune di Milano – Quadro di sintesi della domanda abitativa

	Abitazioni	SCENARI		
		MIN	MED	MAX
DOMANDA 2007-2016		6.383	15.091	24.290
Domanda pregressa al 2006		30.743	31.565	32.419
<i>Domanda pregressa al 2001</i>	13.155			
Sovraffollamento	10.366			
Coabitazioni	1.779			
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1.010			
Domanda aggiuntiva 2002 – 2006		20.591	21.414	22.267
Nuove famiglie 2002-2006		20.591	21.414	22.267
Offerta 2002-2006	3.004			
Attività edilizia	11.666			
Erosione/Riproduzione residenziale	-8.663			
Domanda aggiuntiva 2007-2016		-24.360	-14.804	-4.788
Nuove famiglie		-24.360	-14.804	-4.788
Offerta potenziale 2007-2016		0	1.670	3.341
* Frazionamento unità abitative sottoutilizzate		0	1.670	3.341
Riuso abitazioni non occupate				
DOMANDA 2007-2016 OMOGENEA CON DATI TERRITORIALI **		-2.280	8.099	18.969

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

** Domanda 2007-2016 al netto dell'erosione/riproduzione residenziale e della componente di offerta potenziale.

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Tavola 4 - Altri comuni della provincia di Milano –
Quadro di sintesi della domanda abitativa

	Abitazioni	SCENARI		
		MIN	MED	MAX
DOMANDA 2007-2016		108.419	112.646	116.873
Domanda pregressa al 2006		23.002	23.002	23.002
<i>Domanda pregressa al 2001</i>	16.792			
<i>Sovraffollamento</i>	14.922			
<i>Coabitazioni</i>	1.217			
<i>Senza abitazione e con sistemazione precaria</i>	653			
Domanda aggiuntiva 2002 – 2006		83.073	83.073	83.073
<i>Nuove famiglie 2002-2006</i>		83.073	83.073	83.073
Offerta 2002-2006				
<i>Attività edilizia</i>	73.811			
<i>Erosione residenziale</i>	3.052			
Domanda aggiuntiva 2007-2016		100.006	100.006	100.006
<i>Nuove famiglie</i>		100.006	100.006	100.006
Offerta potenziale 2007-2016		14.589	10.362	6.135
* <i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate</i>		7.630	5.723	3.815
<i>Riuso abitazioni non occupate</i>		6.959	4.639	2.320
DOMANDA 2007-2016				
OMOGENEA CON DATI TERRITORIALI **		126.061	126.061	126.061

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

** Domanda 2007-2016 al netto dell'erosione/riproduzione residenziale e della componente di offerta potenziale.

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

2.1. La domanda abitativa nei Tavoli nderistituzionali della provincia di Milano

Nei comuni non capoluogo di provincia gli scenari della domanda abitativa definiscono una stima oscillante tra un minimo di 108.419 abitazioni ed un massimo di 116.873 abitazioni. Questo valore, però, comprende alcune componenti di offerta - tra cui l'erosione/riproduzione residenziale (cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale e viceversa), frazionamento unità abitative sottoutilizzate (Abitazioni di 6 e+ stanze occupate da famiglie di uno e due componenti e di cinque stanze occupate da un componente), riuso stock abitativo non utilizzato – la cui stima è stata effettuata solo per grandi aggregati.

Al netto di queste componenti di offerta, quindi, si definisce una domanda abitativa valutabile in 126.121 abitazioni. Questa costituisce l'Ipotesi BASE (Ipotesi A) che, in linea generale, rappresenta lo scenario tendenziale, definito assumendo la permanenza dei fenomeni verificatisi negli ultimi anni, soprattutto con riferimento ai movimenti migratori con l'interno e con l'estero.

A partire dallo scenario BASE, è stata sviluppata una ipotesi alternativa (Ipotesi B), definita introducendo un coefficiente di ripartizione dei flussi migratori che tende a privilegiare i comuni definiti come Poli Attrattori dal PTCP. Questa ipotesi definisce una domanda complessiva di 126.770 abitazioni.

Tavola 5 - Dettaglio territoriale altri comuni della provincia -
Quadro di sintesi della domanda abitativa

	IPOTESI A			IPOTESI B		
	DOMANDA TOTALE 2007-2016	DOMANDA PREGRESSA 2006	DOMANDA AGGIUNTIVA 2007-2016	DOMANDA TOTALE 2007-2016	DOMANDA PREGRESSA 2006	DOMANDA AGGIUNTIVA 2007-2016
Sud est Milano	11.527	1.330	10.197	11.724	1.342	10.382
Rhodense	13.013	4.193	8.820	12.767	4.175	8.592
Nord Milano	3.215	3.560	-345	4.384	3.641	743
Martesana-Adda	20.759	2.629	18.130	20.228	2.594	17.634
Magentino	9.027	1.330	7.697	8.879	1.319	7.560
Legnanese	6.381	1.046	5.335	6.424	1.049	5.375
Castanese	4.114	363	3.751	4.063	359	3.704
Brianza	41.656	8.287	33.369	41.857	8.301	33.556
* Abbiatense-Binaschino	7.043	641	6.402	7.059	641	6.418
* Sud Milano	6.502	2.335	4.167	6.531	2.337	4.194
Partecipanti a più Tavoli	2.884	401	2.483	2.854	399	2.455
** TOTALE	126.121	26.115	100.006	126.770	26.157	100.613

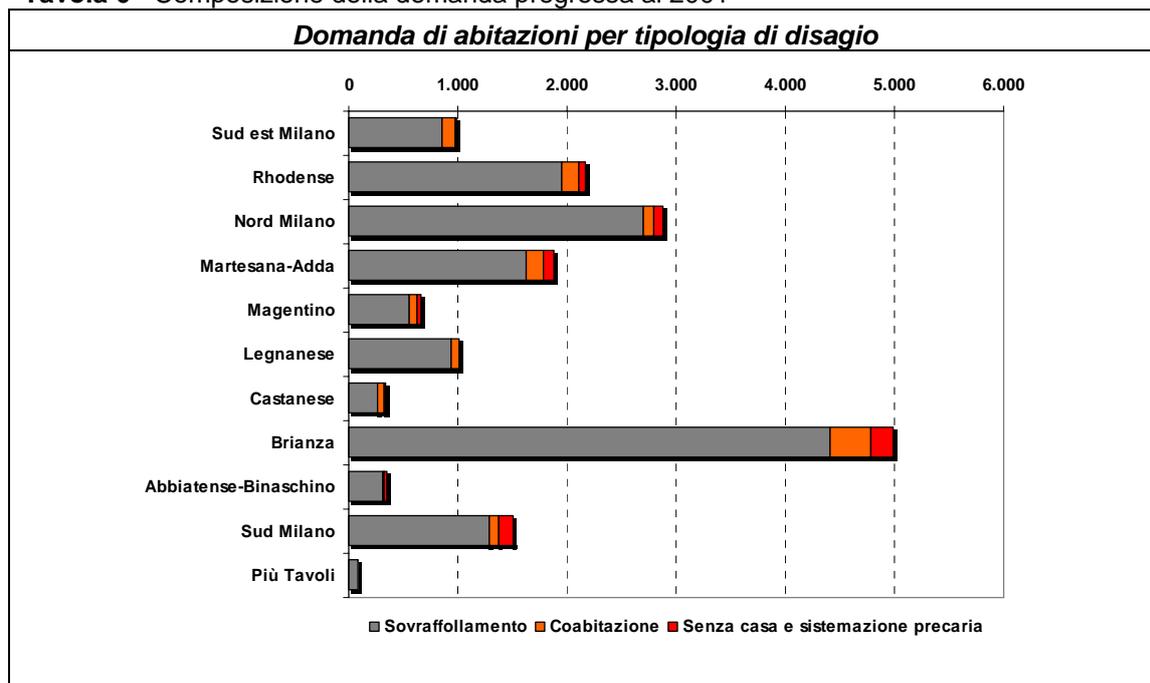
* Al netto dei comuni partecipanti ad entrambi i Tavoli

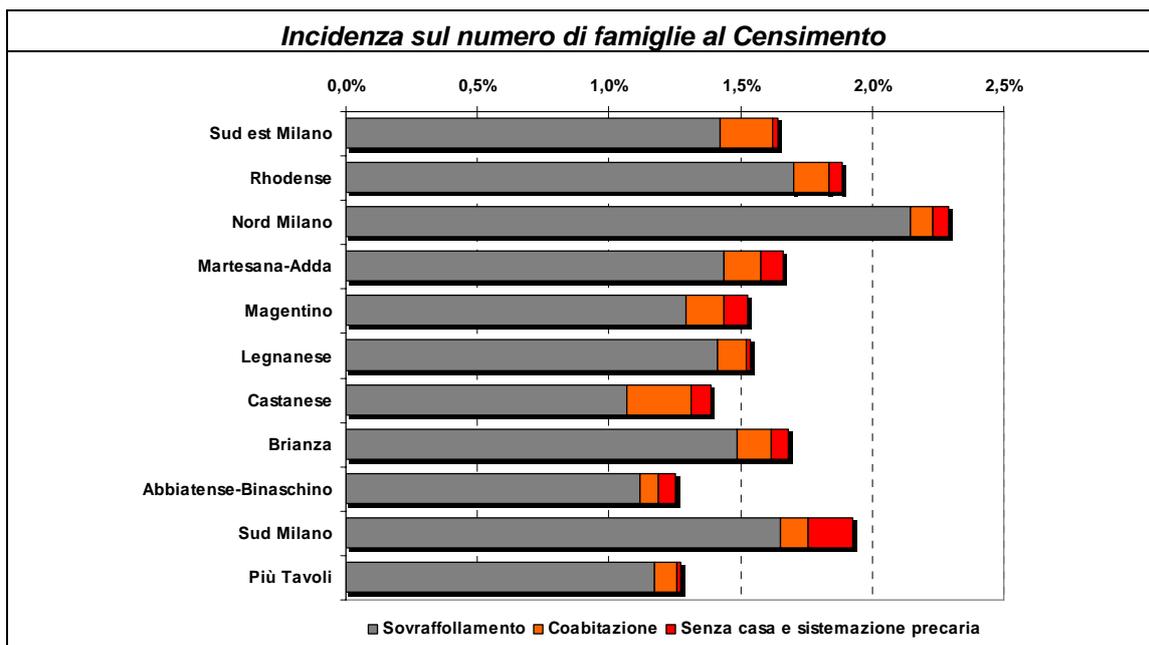
** Le 60 abitazioni di scarto sono effetto di arrotondamento

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

La definizione degli scenari della domanda abitativa nel decennio 2007-2016, parte dalla definizione della domanda pregressa al 2001, effettuata con approfondite valutazioni dei dati rilevati in occasione dell'ultimo Censimento della popolazione e delle abitazioni. L'analisi dell'affollamento delle abitazioni occupate e di altre condizioni di disagio abitativo, tra cui coabitazione per necessità e famiglie senza casa e con sistemazione precaria, ha consentito di stimare una domanda al 2001 pari complessivamente a 16.852 abitazioni, pari mediamente all'1,8% delle famiglie censite.

Tavola 6 - Composizione della domanda pregressa al 2001





Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

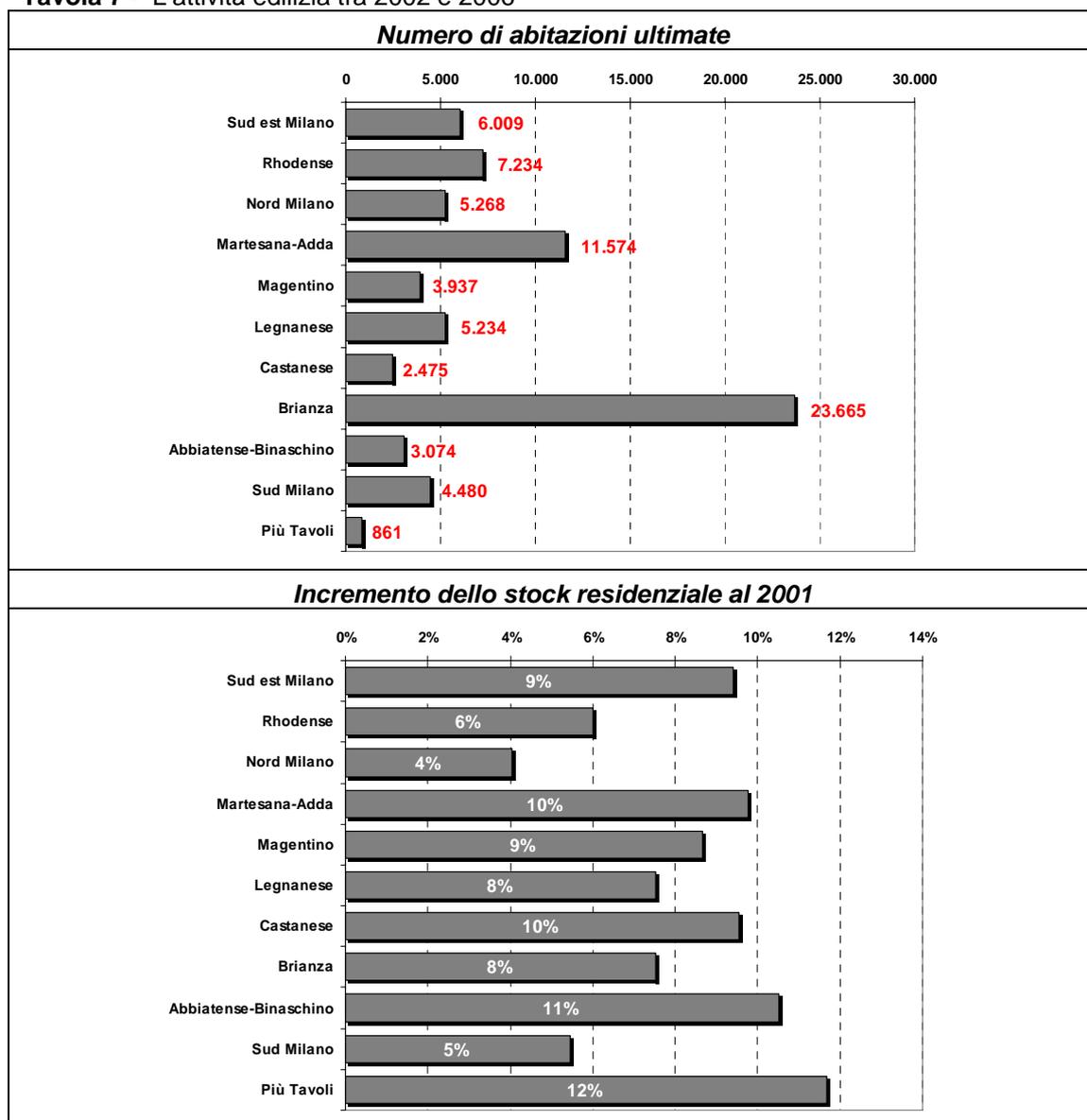
L'analisi delle diverse aree omogenee, però, mostra una netta differenziazione e se in termini quantitativi sono i comuni del Tavolo Interistituzionale Brianza, con 4.892 abitazioni, a rappresentare la quota più consistente (30% del totale), valutando la domanda in relazione al numero di famiglie censite, il risultato cambia in maniera significativa. Il rapporto con il numero di famiglie, infatti, consente di ponderare il dato quantitativo rispetto alla dimensione insediativa del territorio in esame, facendo emergere la vera dimensione del problema. In tal modo emergono come aree problematiche i comuni del raggruppamento Nord Milano, dove la domanda pregressa è pari al 2,3% delle famiglie e quelli del raggruppamento Sud Milano e Rhodense, con un'incidenza dell'1,9%.

I valori più bassi, invece, si registrano nel raggruppamento Abbiatense-Binaschino e dei comuni partecipanti a più tavoli, con un valore dell'1,3% e nei comuni del raggruppamento Castanese, dove l'incidenza è pari all'1,4%.

La situazione definita alla data dell'ultimo censimento ha subito una significativa modificazione nel periodo successivo, per definire la quale è necessario valutare il bilancio tra domanda e offerta abitativa nel periodo 2002-2006.

In linea generale il periodo post censuario è stato caratterizzato da una intensa attività edilizia, con 73.811 abitazioni ultimate, pari ad un incremento dello stock residenziale (al netto di fenomeni di erosione e riproduzione residenziale) del 7,3%.

Tavola 7 - L'attività edilizia tra 2002 e 2006

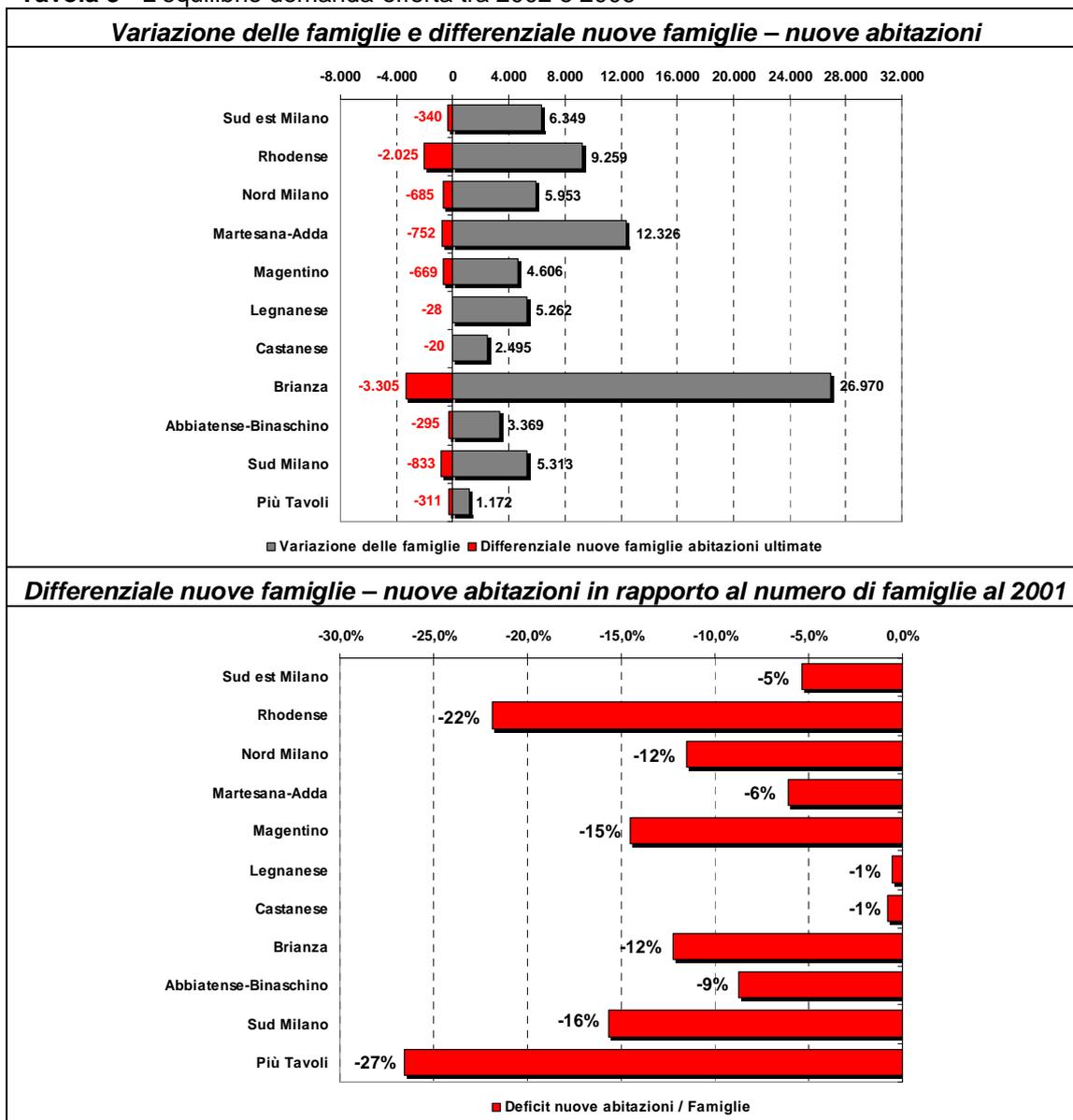


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

L'analisi territoriale dell'attività edilizia consente di riscontrare che l'incremento più significativo dell'offerta non ha interessato le aree in cui i livelli di domanda pregressa erano più elevati, ma quelli in cui la domanda da disagio al 2001 risultava più contenuta, toccando il 12% nel raggruppamento dei comuni partecipanti a più Tavoli, l'11% nel raggruppamento Abbiatense-Binaschino e il 10% nel raggruppamento Castanese e Martesana-Adda.

Per definire l'evoluzione della condizione abitativa nell'intervallo post censuario, però, la dinamica dell'offerta va messa in relazione a quella della domanda, quindi, alla dinamica delle famiglie.

Tavola 8 - L'equilibrio domanda-offerta tra 2002 e 2006

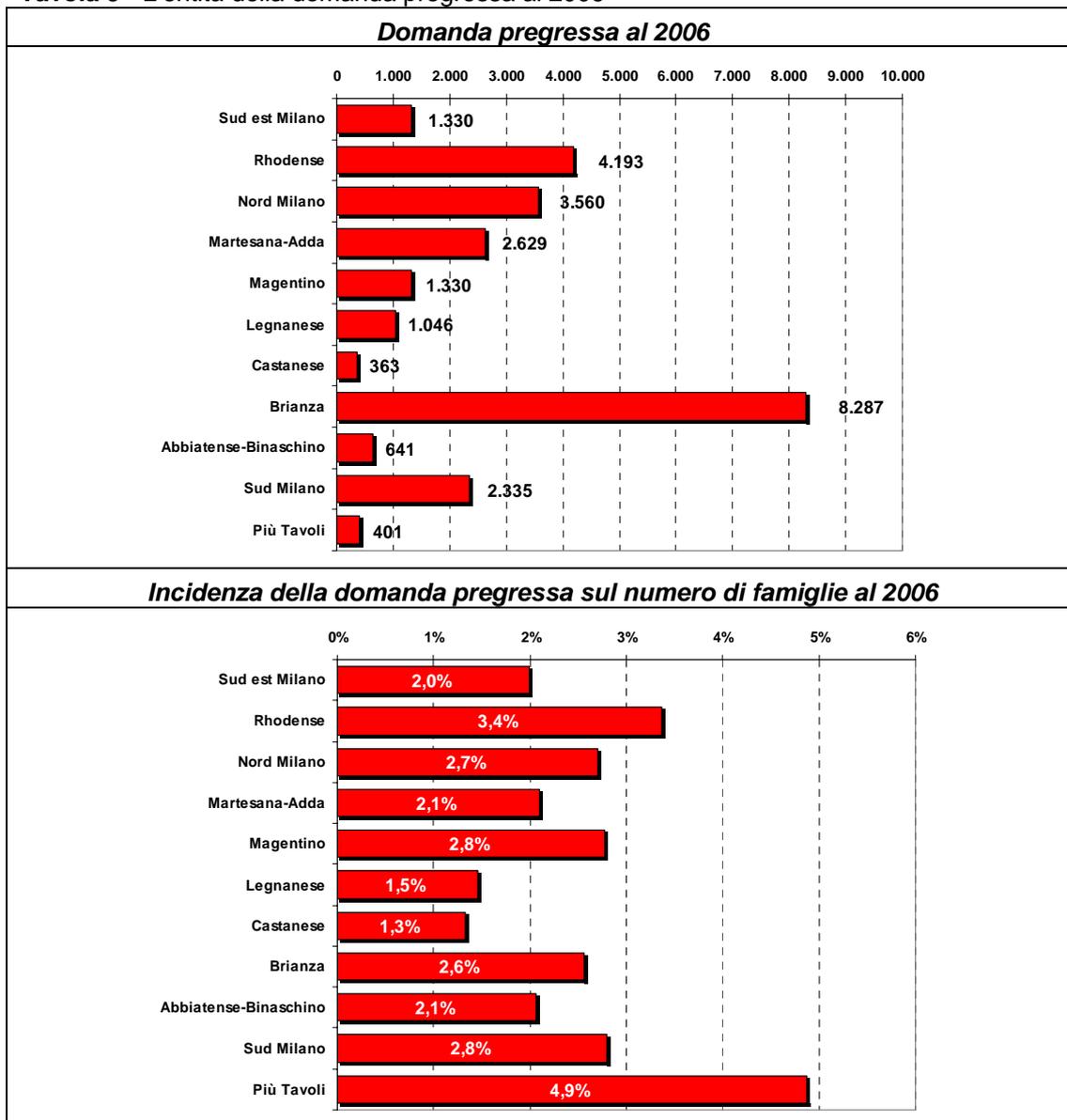


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Dal Censimento ad oggi, infatti, anche l'incremento delle famiglie è stato assai consistente e superiore al numero di abitazioni ultimate, 83.063 nuove famiglie contro 73.811 nuove abitazioni. Il fenomeno si è manifestato in tutti gli ambiti ma in maniera assai differenziata. Nell'aggregazione Legnanese e Castanese, infatti, si è registrato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, mentre lo squilibrio più marcato ha interessato i comuni partecipanti a più Tavoli, dove il deficit di offerta ha toccato il 27%, e i comuni del raggruppamento Rhodense, dove il valore è del 22%.

Per effetto di queste dinamiche tra il 2002 ed il 2006 la situazione del disagio abitativo segna un netto peggioramento.

Tavola 9 - L'entità della domanda pregressa al 2006



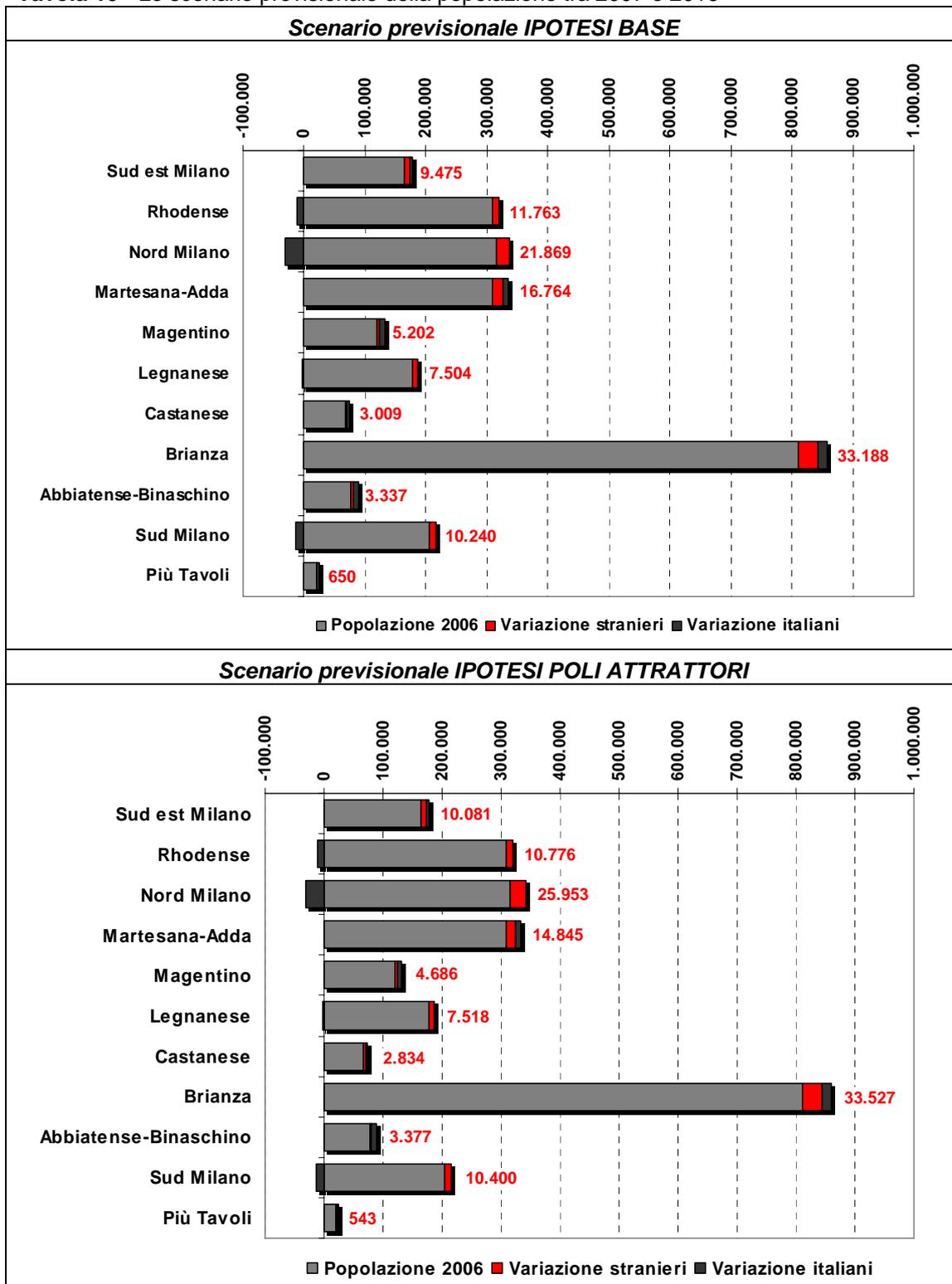
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

In soli cinque anni la domanda da disagio segna un incremento del 55%, con un peggioramento generalizzato che interessa sia le aree in cui il problema era già presente, sia quelle in cui era meno evidente. Il rapporto tra domanda pregressa e famiglie, passa dall'1,8% al 2,5%, con un netto peggioramento dei comuni partecipanti a più tavoli (4,9%), ma anche di quelli del raggruppamento Rhodense (3,4%).

La domanda pregressa al 2006 costituisce il dato di base dello scenario previsionale, cui bisogna aggiungere la domanda insorgente generata dall'evoluzione degli scenari demografici. Con riferimento al totale dei comuni non capoluogo della provincia di Milano, le simulazioni effettuate consentono di definire una variazione di popolazione nel decennio 2007-2016 oscillante tra 113.713 e 115.250 abitanti, pari ad un incremento rispetto al 2006 di circa il 4%. Anche in questo caso, però, il dato evidenzia forti differenziazioni territoriali.

La variazione di popolazione, infatti, toccherà un picco del 20% nei comuni partecipanti a più Tavoli, con valori assai elevati anche per quelli del raggruppamento Abbatense-Binaschino (15-16%) e del Magentino (11%) e del Castanese (10-9%).

Tavola 10 - Lo scenario previsionale della popolazione tra 2007 e 2016

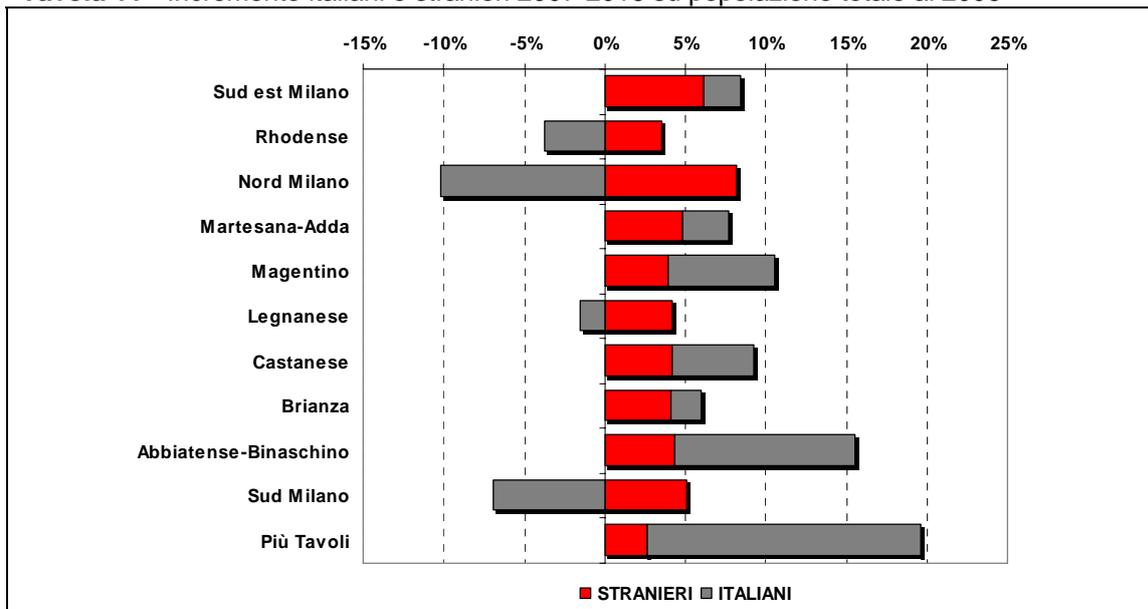


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie
 Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Dinamiche stabili o recessive registreranno i comuni del raggruppamento Nord Milano, Sud Milano e Rhodense, tutte aree caratterizzate da un elevato livello di saturazione e da una elevata incidenza della domanda da disagio. In questi ambiti gli scenari indicano un progressivo processo sostituzione di popolazione, con il calo della popolazione italiana e un sempre più massiccio afflusso di stranieri per movimenti interni e con l'estero.

Anche se con forti differenziazioni tra le diverse aree, l'afflusso di popolazione straniera costituirà un fattore di grande rilievo nella definizione degli scenari demografici.

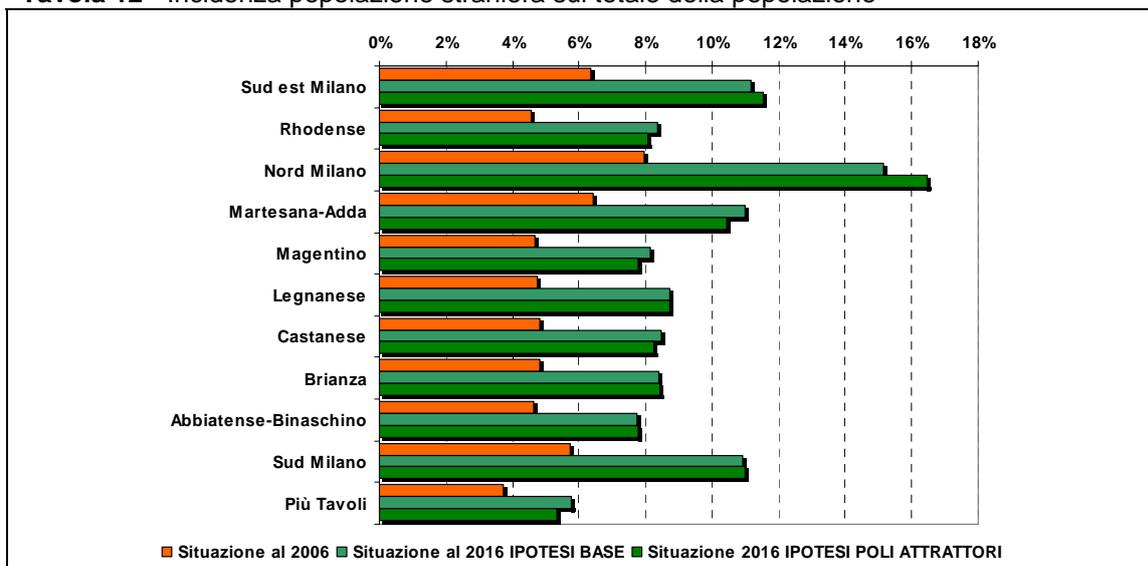
Tavola 11 - Incremento italiani e stranieri 2007-2016 su popolazione totale al 2006



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Nel quadro generale si differenzia l'aggregato dei comuni partecipanti a più Tavoli oltre a quelli dell'Abbiatense-Biaschino e del Magentino, nei quali, a fronte di un significativo incremento demografico, la componente straniera gioca un ruolo assai contenuto.

Tavola 12 - Incidenza popolazione straniera sul totale della popolazione

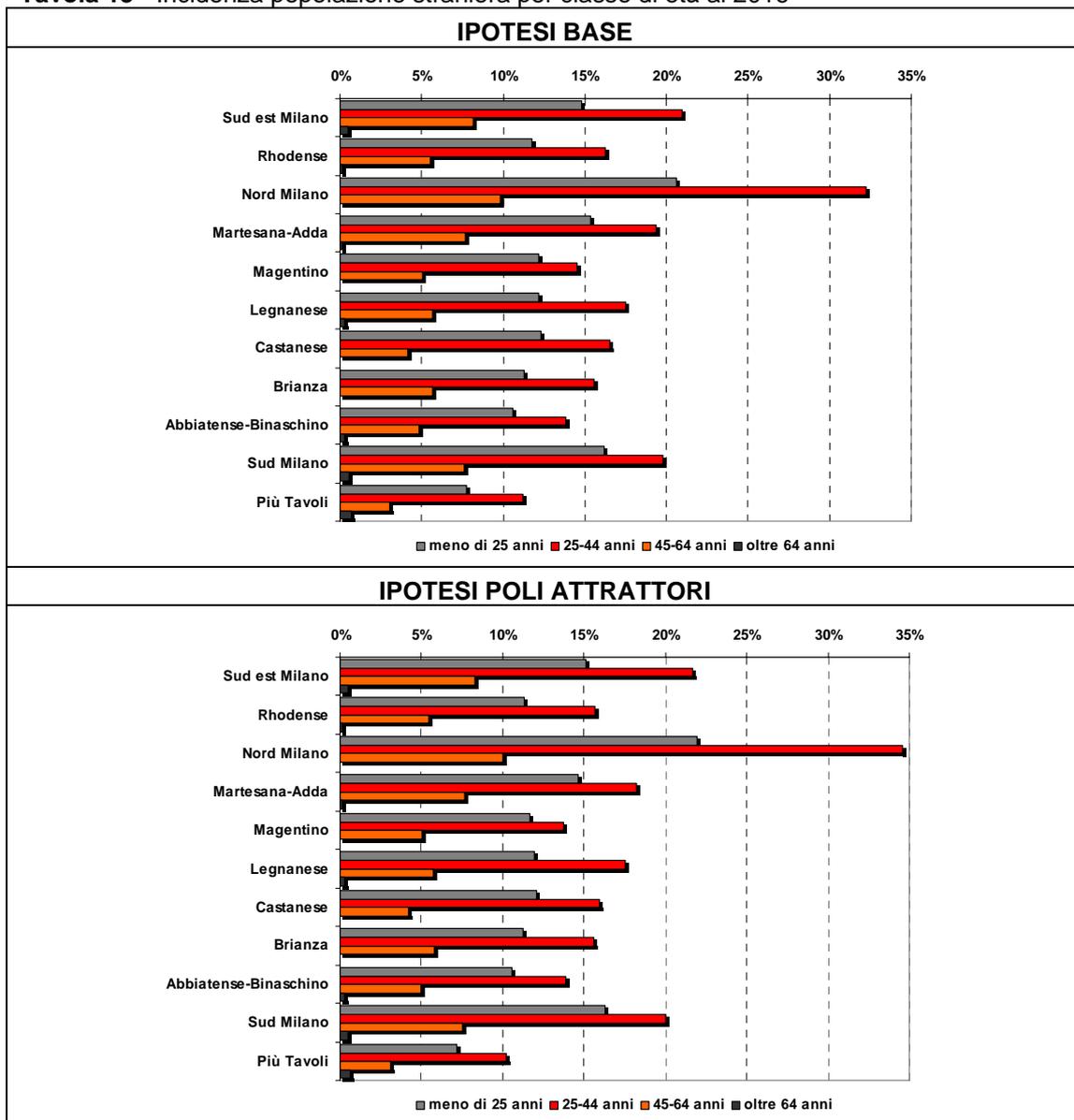


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Secondo i risultati dell'esercizio previsionale, al 2016 nel raggruppamento Nord Milano la componente straniera potrebbe toccare il 16% della popolazione complessiva, segnando valori oscillanti intorno all'11% nel Sud-Est Milano, Martesana-Adda e Sud Milano.

Ancor più rilevante risulterà l'incidenza della popolazione straniera con riferimento alle classi in età lavorativa. Nell'area Nord Milano si toccheranno i valori più elevati, con un'incidenza di stranieri nella classe 25-44 che giungerà a valori prossimi al 35%, mentre nella classe con meno di 25 anni supererà il 20%.

Tavola 13 - Incidenza popolazione straniera per classe di età al 2016



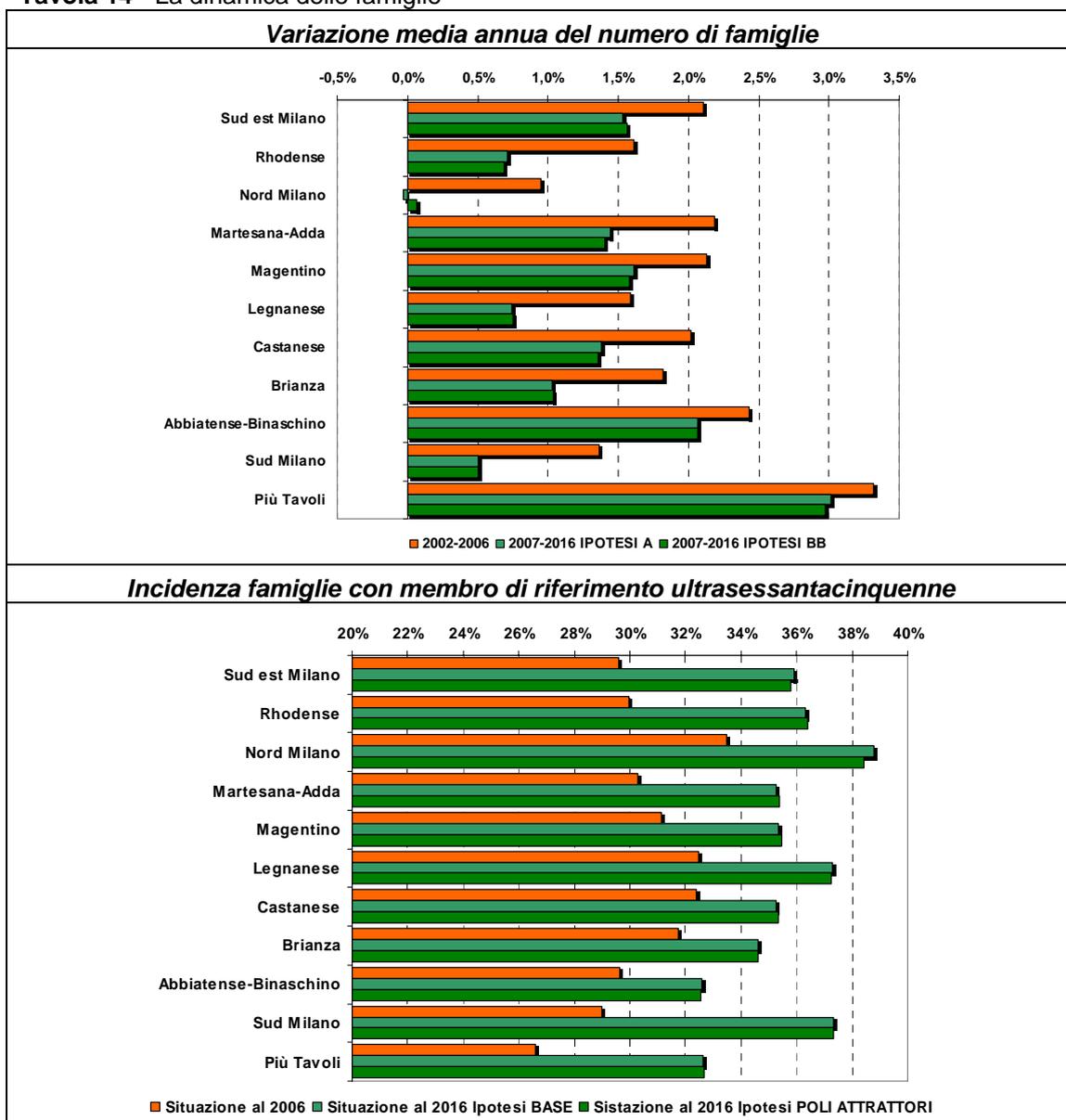
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

In base alle ipotesi evolutive sugli scenari demografici ed all'evoluzione della struttura per età della popolazione, è possibile definire la dinamica delle nuove famiglie e la domanda abitativa insorgente nelle diverse aree territoriali. In generale, la progressiva modificazione della struttura per età della popolazione, con la riduzione della numerosità della classe di età compresa tra trenta e quaranta anni, porterà alla progressiva riduzione della crescita delle

famiglie. La forte crescita del numero di famiglie verificatasi tra la fine degli anni '90 ed il primo quinquennio del 2000, infatti, è da considerarsi un fatto eccezionale, in buona parte frutto della particolare struttura per età della popolazione, profondamente segnata dal baby boom degli anni '60. La grande quantità di nati tra il 1960 ed il 1969, infatti, proprio tra il 1996 ed il 2005 è giunta all'età della formazione di una nuova famiglia, determinando, dopo la stasi degli anni '80 e della prima metà degli anni '90, un sorprendente incremento del numero di famiglie. A questo dato strutturale, poi si sono aggiunti fenomeni congiunturali, tra cui, uno particolarmente significativo, l'afflusso di popolazione straniera, accelerato dall'ultima sanatoria (2002) per effetto dei ricongiungimenti.

L'afflusso di popolazione straniera, comunque, compenserà solo in parte il dato strutturale e le previsioni indicano, anche se in maniera differenziata nei diversi ambiti, un tendenza alla riduzione dell'incremento delle famiglie.

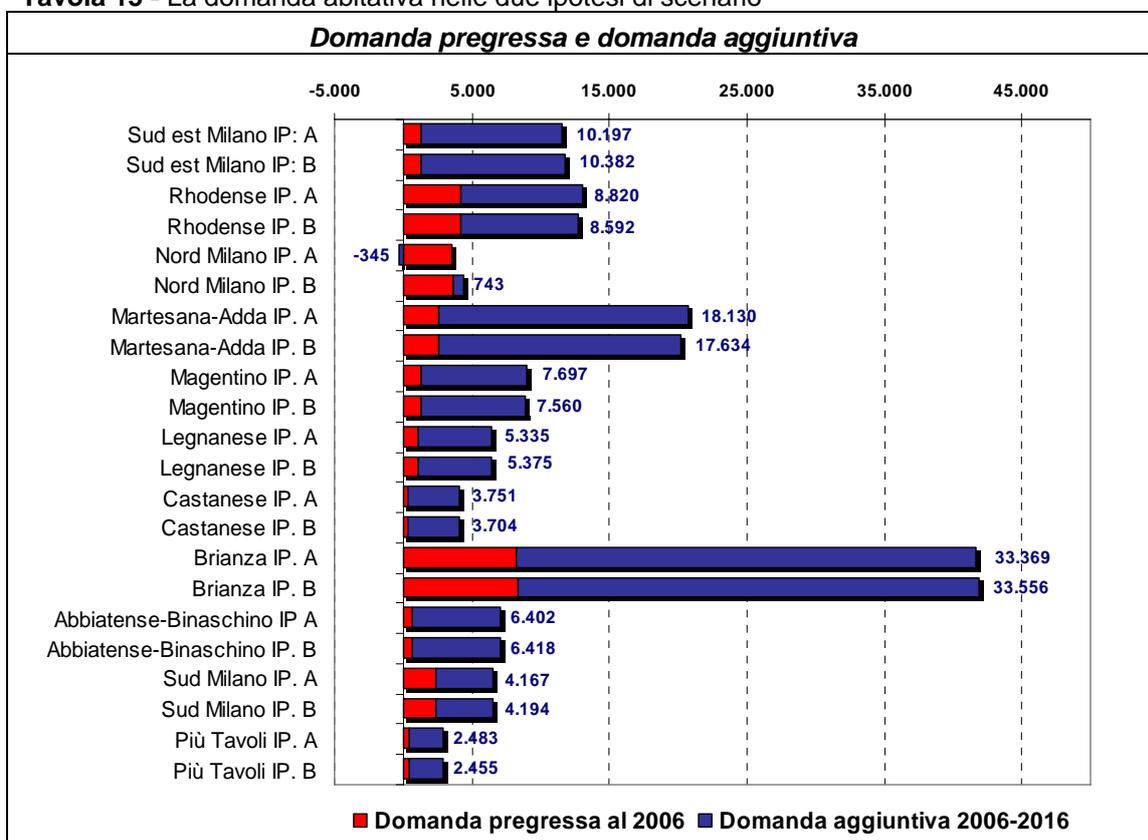
Tavola 14 - La dinamica delle famiglie



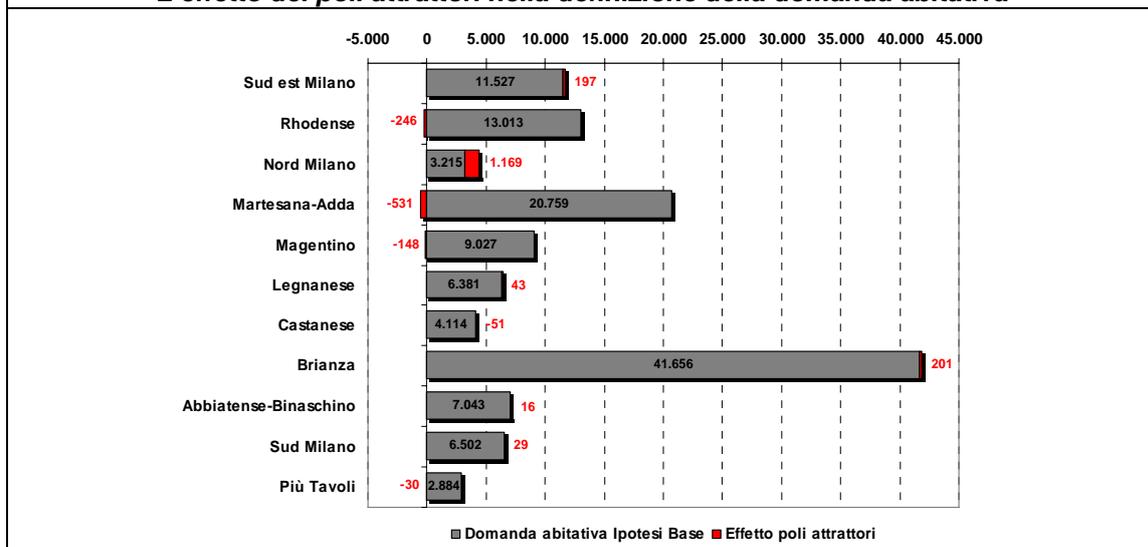
Sul totale dei comuni non capoluogo la variazione media annua del numero di famiglie prevista nel prossimo decennio 2007-2016 sarà pari all'1%, contro l'1,7% registrato tra 2002 e 2006. Valori più elevati si registreranno nei comuni partecipanti a più Tavoli, dove l'incremento medio annuo risulterà del 3% e nell'aggregato Abbiatense – Biaschino, dove l'incremento sarà del 2,1%. Valori superiori alla media sono previsti nel Magentino (1,6%), nel Martesana-Adda e nel Castanese (1,4%).

Un aspetto di grande rilievo è costituito anche dalla struttura per età delle famiglie, che segnala un forte incremento delle famiglie con membro di riferimento di età superiore ai 64 anni, con valori che supereranno il 38% nell'aggregato Nord Milano ed il 36% nel Sud-Est Milano, Legnanese e Rhodense.

Tavola 15 - La domanda abitativa nelle due ipotesi di scenario



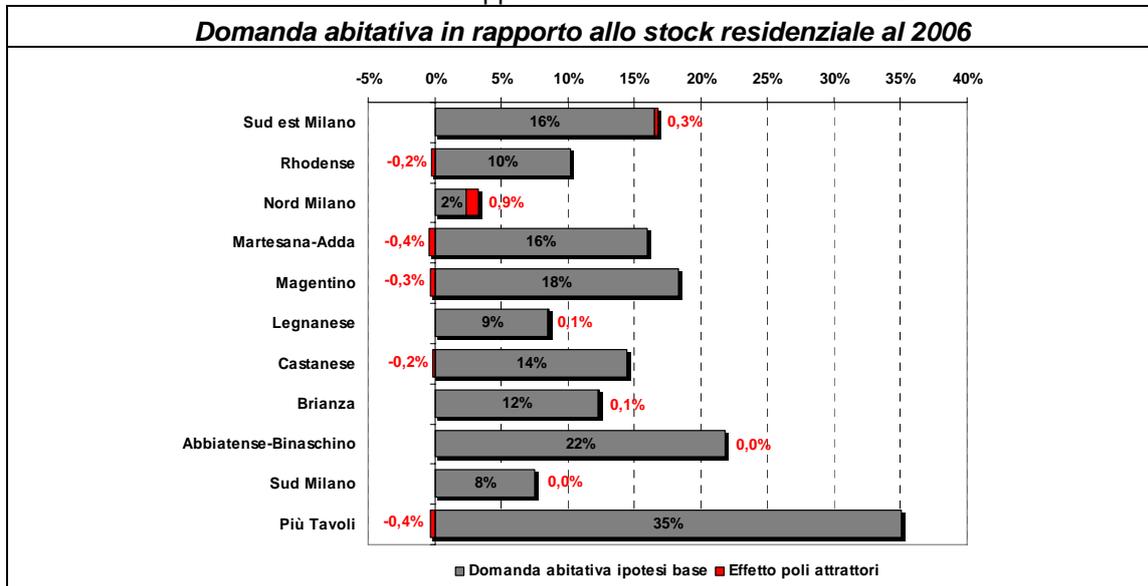
L'effetto dei poli attrattori nella definizione della domanda abitativa

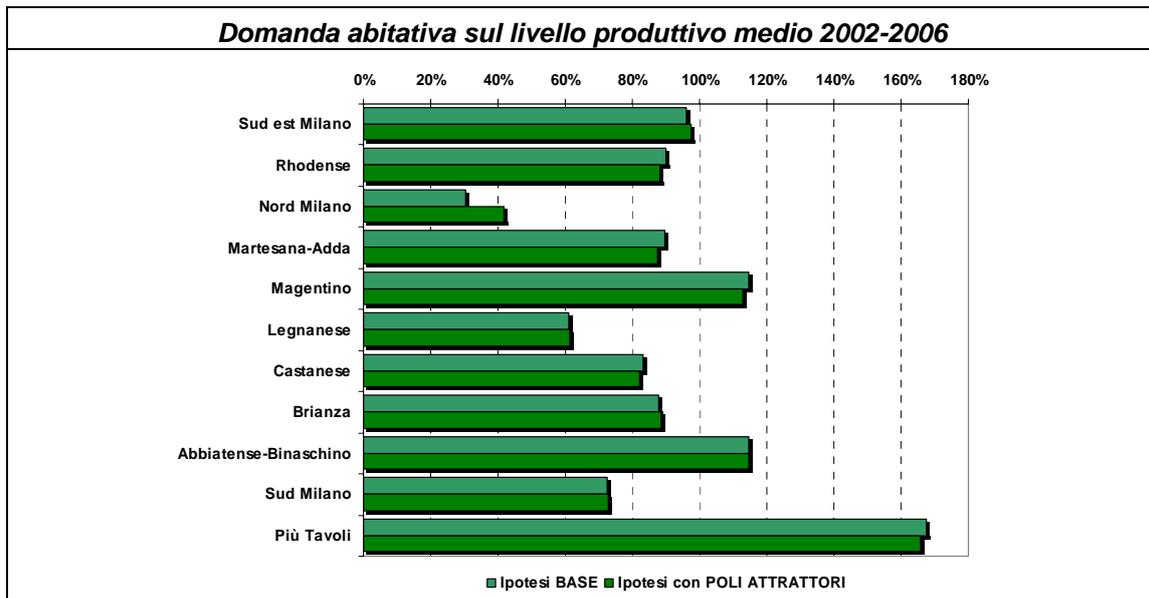


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Valutando complessivamente domanda pregressa e domanda aggiuntiva l'esercizio previsionale definisce uno scenario decennale che assegna oltre il 30% della domanda complessiva ai comuni del Tavolo Brianza (circa 42.000 abitazioni) e il 16% a quelli del Tavolo Martesana-Adda (circa 21.000 abitazioni).

Tavola 16 - La domanda abitativa in rapporto allo Stock ed all'attività edilizia





Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

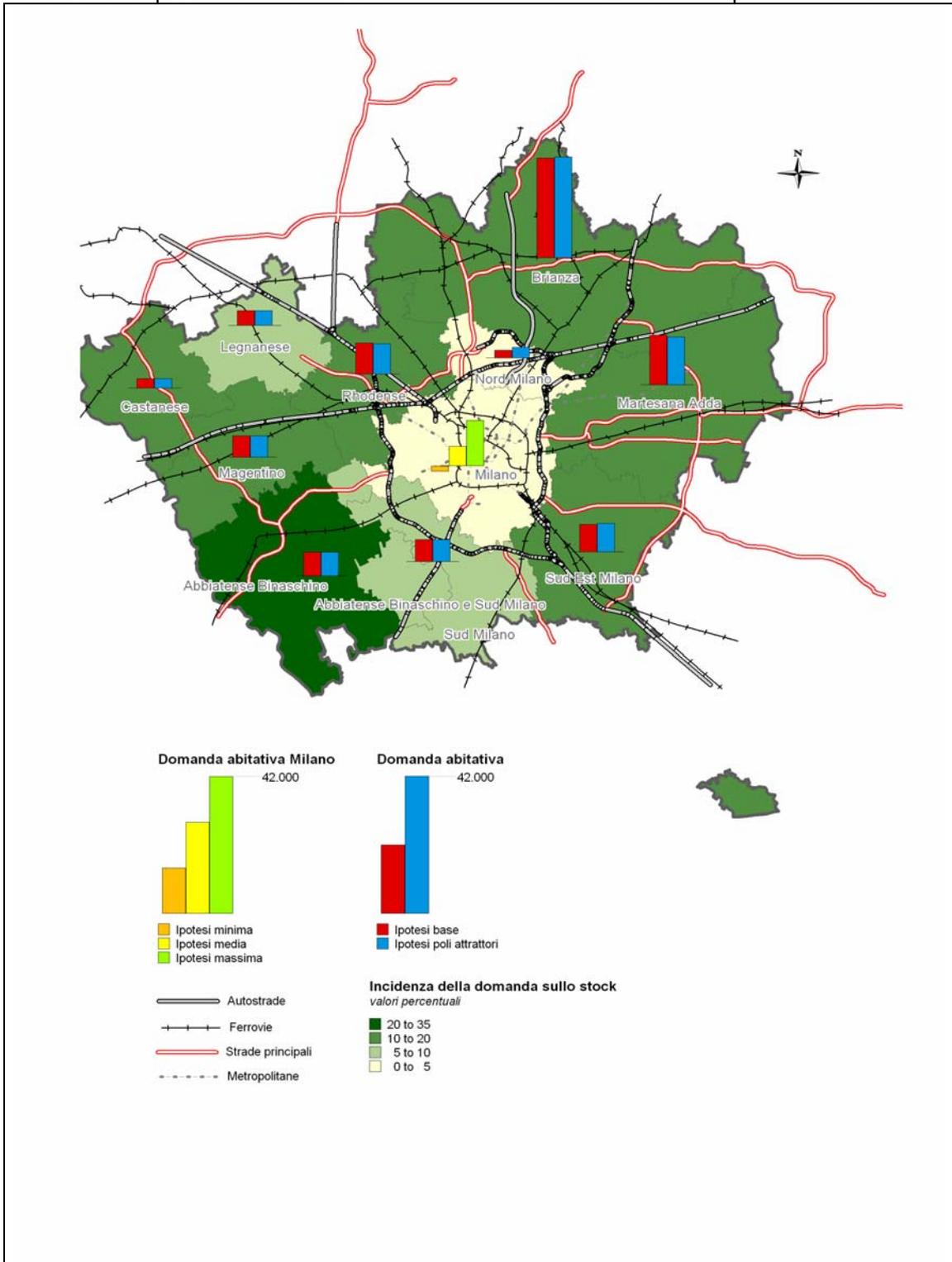
Anche in questo caso, però, il dato va valutato sia rispetto alla consistenza dello stock residenziale, che rappresenta la dimensione fisica di riferimento, sia rispetto alla capacità produttiva dell'ultimo quinquennio.

Valutando la domanda complessiva in relazione allo stock residenziale, infatti, emerge con forza il dato relativo al complesso dei comuni partecipanti a più tavoli, per i quali l'incremento previsto tocca il 35% dello stock esistente al 2006. Tra i valori più elevati anche Abbiatense-Binaschino, con un incremento previsto pari al 22%, Magentino, con il 18%, Sud Est Milano e Martesana-Adda con valori compresi tra il 16 ed il 17%.

Valutando la domanda in relazione al livello produttivo degli ultimi anni, invece, il gruppo dei comuni partecipanti a più tavoli tocca un picco del 166%, mentre tra le altre aggregazioni comunali superano l'attuale livello solo Abbiatense-Biaschino e Martesana-Adda, con valori prossimi al 115%.

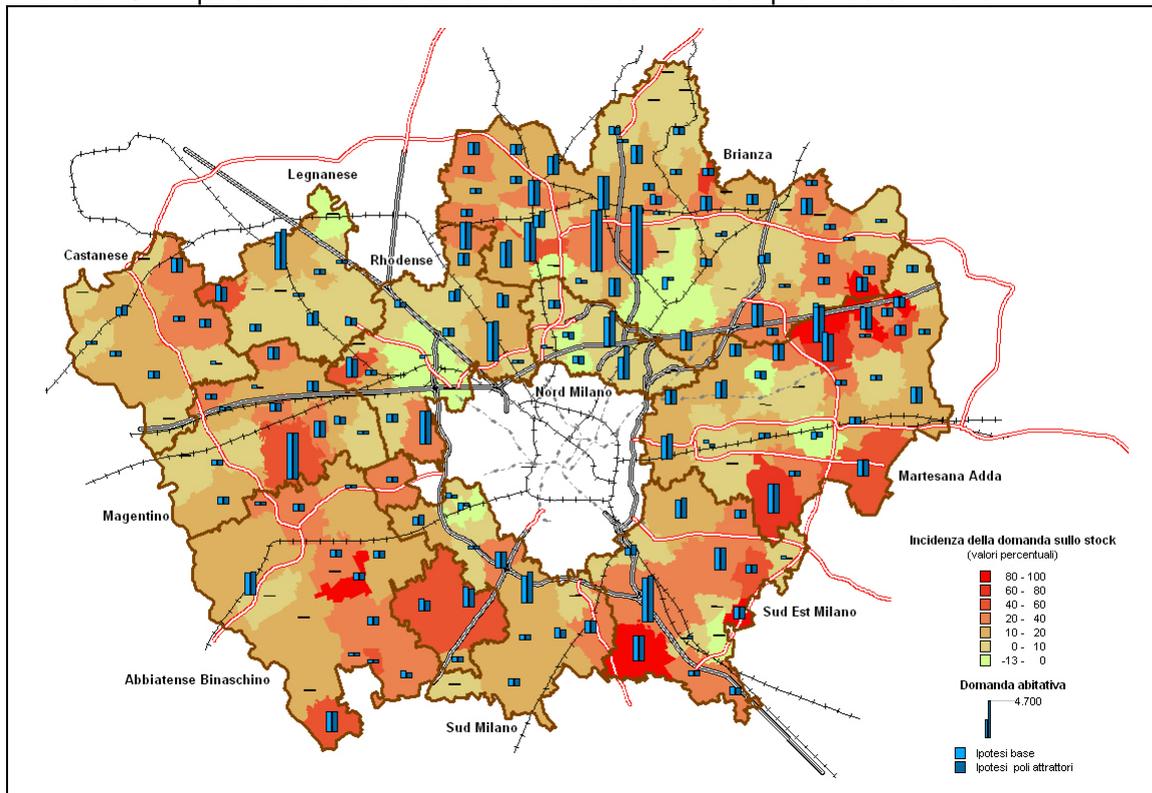
Una conservazione degli attuali livelli produttivi è prevista per l'aggregato dei comuni Sud-Est Milano, per tutte le altre aree si prevede una contrazione del mercato, con valori oscillanti tra il 70% e l'80%, ad eccezione dell'aggregato dei comuni del Legnanese dove si toccherà il 60% e dei comuni dell'aggregato Nord Milano, nel quale la contrazione giungerà ad un valore del 30/40%.

Tavola 17- Il quadro nella domanda abitativa nei Tavoli Istituzionali della provincia di Milano



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Tavola 18 - Il quadro nella domanda abitativa nei comuni della provincia di Milano



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

3. Stime 2005 e 2006 a confronto

3.1. Lo scenario provinciale

La domanda abitativa 2006-2016: da 115.000 a 141.000 abitazioni

Già nel 2005 il CRESME ha definito gli scenari previsionali della domanda abitativa nella provincia di Milano e, con riferimento all'orizzonte temporale 2005-2015, è giunto ad una stima della domanda complessiva oscillante tra le 100.000 e le 140.000 abitazioni. Questo risultato scaturiva da un percorso di analisi che assumeva come base di riferimento l'aggregato provinciale e il comune Capoluogo e come dato di partenza per la definizione degli scenari previsionali la popolazione per età al 2003 e le risultanze delle singole componenti del movimento anagrafico fino al 2004.

Lo scenario previsionale definito nel 2006, invece, con riferimento all'orizzonte temporale 2007-2016, giunge a quantificare la domanda complessiva in un valore oscillante tra le 115.000 e le 141.000 abitazioni, segnando un lieve incremento rispetto ai risultati della precedente elaborazione. Seppur nel secondo esercizio previsionale sia stato adottato un modello di stima che assume come base di calcolo della domanda ogni singolo comune della provincia, la differenza tra la vecchia e la nuova previsione dipende dallo slittamento di un anno dell'orizzonte temporale della stima (da 2005-2015 a 2006-2016), con il conseguente aggiornamento della base di partenza per la definizione degli scenari.

La struttura di analisi, infatti, 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, condotta alla scala di ogni singolo comune della provincia, ha consentito di definire le seguenti componenti:

- la domanda da sovraffollamento
- la coabitazione forzata
- le famiglie senza casa e con sistemazione precaria

Naturalmente, il passaggio ad una base territoriale di calcolo costituita da ogni singolo comune della provincia ha comportato una modifica delle informazioni statistiche di base, alcune delle quali disponibili con riferimento al solo Capoluogo o all'intera provincia, rendendo necessario un adattamento del modello che in qualche caso ha comportato alcune differenze tra i risultati della vecchia e della nuova stima.

È il caso della stima della domanda pregressa al 2001, valutata pari a 29.947 abitazioni nel nuovo esercizio previsionale, contro le 36.288 abitazioni della precedente elaborazione.

Valutando le singole componenti che determinano la stima della domanda pregressa al 2001 si osserva che la domanda da sovraffollamento è rimasta pressoché invariata, registrando un

incremento rispetto alla precedente stima di sole 9 abitazioni. Questa componente di domanda è stata definita con una attenta analisi della condizione abitativa, e in particolare del livello di affollamento del patrimonio edilizio occupato di ogni comune della provincia. In base ai risultati delle rilevazioni censuarie, quindi, è stata costruita una matrice di affollamento finalizzata ad 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, la domanda da sovrappollamento rappresenta la stima delle abitazioni necessarie a soddisfare tale condizione. Il minimo scarto esistente, quindi, è da attribuire alle approssimazioni derivanti dal calcolo comune per comune rispetto alla vecchia stima effettuata sul dato aggregato provinciale.

Tavola 19 - Provincia di Milano - Sintesi delle componenti e stima della domanda pregressa al 2001 (residenti e senza casa)

	Elaborazione 2005	Elaborazione 2006
Domanda pregressa al 2001	36.288	29.947
Sovrappollamento	25.279	25.288
Coabitazioni	2.937	2.996
Senza abitazione e con sistemazione precaria	8.072	1.663
<i>Componente derivata dal dato censuario</i>	1.663	1.663
<i>Componente aggiuntiva *</i>	6.409	n. c.

** La componente aggiuntiva è riferita alle condizioni abitative precarie degli stranieri, definita nel vecchio esercizio previsionale in base ad indagini periodiche condotte dalla Regione Lombardia. La mancanza di un dato dettagliato a scala comunale ha reso necessario calcolare questa componente nell'ambito della domanda espressa dalle nuove famiglie.*

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Anche la domanda da coabitazione segna un incremento assai modesto, 2.996 abitazioni contro le 2.937 della precedente elaborazione. In questo caso la differenza è causata dall'adozione di una diversa base di calcolo che nel primo modello era costituita dalle famiglie coabitanti per numero di componenti della famiglia e nel secondo caso dalle famiglie coabitanti per numero di stanze dell'abitazione. In definitiva, il presupposto della stima è rimasto invariato "non tutte le famiglie coabitanti esprimono la necessità di un superamento di tale condizione" ma nel primo caso la quota che esprime disagio abitativo è stimata in funzione della maggiore numerosità del nucleo familiare, mentre nel secondo caso in funzione della minore dimensione dell'abitazione. In definitiva, il cambiamento metodologico, reso necessario dalla impossibilità di disporre dei dati di base con riferimento ai comuni con meno di 30.000 abitanti, ha condotto ad uno scarto tra la nuova e la vecchia stima di sole 59 abitazioni.

Gran parte della differenza tra la nuova e la vecchia stima della domanda pregressa al 2001, quindi, è da attribuire alla domanda espressa dalle famiglie con sistemazione precaria, che passa dalle 8.072 abitazioni del vecchio modello alle 1.663 abitazioni della nuova elaborazione, una differenza rilevante originata dalla mancanza di dati a scala comunale. Con il vecchio modello, infatti, la stima della domanda era stata effettuata integrando il dato censuario sulle famiglie senza casa e quelle residenti in altro tipo di abitazione (baracche e altri ricoveri di fortuna), con i risultati di una indagine sulla condizione abitativa degli stranieri condotta periodicamente dalla Regione Lombardia. Il nuovo modello di stima, in assenza di dati dettagliati a scala comunale sulla domanda originata dagli stranieri, invece, definisce

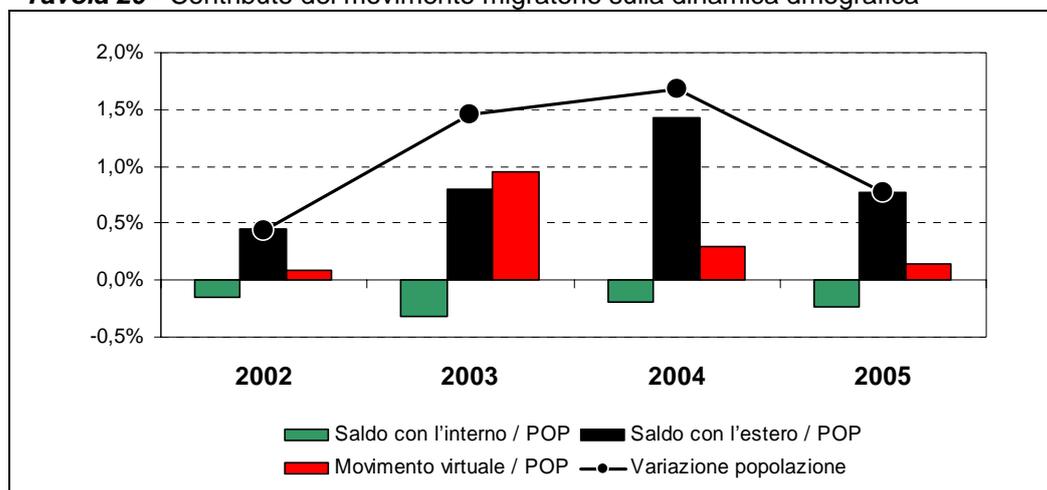
questo segmento in base ai soli dati censuari, determinando una netta differenza rispetto alla precedente stima.

Lo stesso problema si propone in fase di attualizzazione della domanda pregressa, nella quale, per mancanza di dati dettagliati alla scala del singolo comune sull'andamento della domanda espressa dalle famiglie senza abitazione e con sistemazione precaria tra il 2002 ed il 2006, questa componente non è stata stimata. Si tratta di un valore che nel precedente esercizio previsionale, con riferimento all'intera provincia, era stato valutato pari a 2.010 abitazioni nel periodo 2002-2005.

In entrambi i casi, quindi, le differenze esistenti tra il nuovo ed il vecchio modello di stima riguardano quelle componenti del disagio abitativo principalmente legate alla presenza straniera, per la quale, da un lato si registra una forte carenza del dato censuario, dall'altro la mancanza di fonti statistiche alternative che forniscano dati dettagliati alla scala del singolo comune.

Nonostante le differenze esistenti, però, il risultato della stima del 2005 risulta assolutamente comparabile con quello della stima del 2006, questo perché la sottostima della domanda pregressa originata dagli stranieri, trova un bilanciamento nella stima della dinamica delle nuove famiglie nel periodo 2002-2006. L'osservazione dei dati anagrafici nel periodo post-censuario, infatti, mostra con chiarezza che in seguito alla sanatoria delle presenze straniere irregolari del 2002, la componente straniera non rilevata al Censimento, in gran parte costituita da individui privi di un regolare titolo di soggiorno in Italia, è emersa a ritmi sostenuti.

Tavola 20 - Contributo del movimento migratorio sulla dinamica demografica



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT

Tra il 2002 ed il 2005, infatti, il forte incremento delle iscrizioni dall'estero ha costituito il principale fattore di crescita della popolazione residente nella provincia, emergendo con proporzioni e intensità ancora più rilevante del movimento virtuale generato dalle operazioni di revisione dei registri anagrafici seguite al Censimento del 2001. In altri termini, a causa delle revisioni post-censuarie e degli effetti della sanatoria delle presenze straniere irregolari, le

dinamiche della popolazione ricavate dalle statistiche ufficiali inducono ad una netta sovrastima delle dinamiche reali. Da un lato la revisione dei registri anagrafici ha portato al reinserimento di popolazione non rilevata al Censimento e pertanto già presente a quella data, dall'altro le iscrizioni relative alla sanatoria dell'immigrazione si riferiscono ad individui il cui ingresso effettivo è sicuramente precedente alla data di iscrizione in anagrafe.

Le turbolenze introdotte nella serie storica sono decisamente di non poco conto. Secondo i dati del Censimento, infatti, al 2001 le famiglie residenti nella provincia di Milano risultavano 1.545.503 mentre, secondo i dati del movimento anagrafico dei comuni, al 2005 le famiglie residenti sarebbero 1.714.837, con un incremento in soli quattro anni di 169.334 unità (11%). Per comprendere che si tratta di un dato decisamente sorprendente basta ricordare che nel decennio 1991-2001 nella provincia di Milano l'incremento delle famiglie era stato di sole 121.647 unità, poco più di 12 mila unità all'anno contro le attuali 42 mila.

Oltre alla consapevolezza che una quota considerevole dell'incremento demografico registrato nell'ultimo quinquennio in parte è il frutto di fenomeni puramente contabili (movimento virtuale) e in parte andrebbe riferito ad anni precedenti (effetto sanatoria), nell'interpretare il dato sull'incremento del numero di famiglie occorrerebbe riflettere su un altro aspetto della questione. Nella definizione degli scenari della domanda abitativa l'andamento del numero di famiglie rappresenta l'indicatore principale per la stima della domanda primaria, una approssimazione accettabile se si fa riferimento alla definizione di famiglia adottata nelle rilevazioni censuarie, cioè quella di soggetti abitualmente residenti nella medesima unità abitativa. Nel caso del dato anagrafico, invece, l'unità familiare è rappresentata dal nucleo anagrafico che perde la rappresentatività in termini di unità minima della domanda abitativa, in quanto i nuclei che esprimono domanda in forma aggregata, in questo caso, vengono contati separatamente.

Il forte incremento risultante dal dato anagrafico, considerando il carattere specifico del fattore dominante nelle recenti dinamiche demografiche - l'immigrazione straniera - è riconducibile ad una massiccia immissione di nuclei familiari solo nominalmente monocomponente. Nell'analisi della domanda abitativa, però, il dato rilevante è rappresentato dalla famiglia intesa nella definizione censuaria e non in quella anagrafica e pertanto si è resa necessaria una reinterpretazione delle indicazioni provenienti dalle statistiche ufficiali, al fine di ricavarne le dimensioni reali della domanda abitativa.

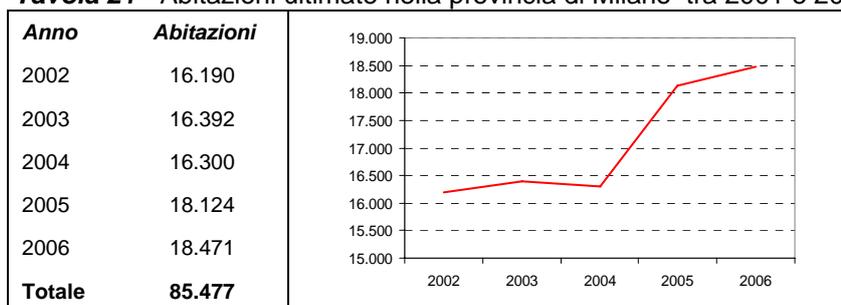
È in questa fase, quindi, che si è operato un bilanciamento tra i risultati del nuovo modello di stima con quelli del precedente. Nell'esercizio previsionale del 2005, infatti, avendo conteggiato in una voce specifica la domanda proveniente sia dalla popolazione straniera non rilevata dal Censimento, sia quella espressa nel periodo successivo 2002-2005, la variazione delle famiglie è stata definita assegnando un peso rilevante agli indicatori di propensione alla formazione di una nuova famiglia per età della persona di riferimento calcolati in base ai dati delle risultanze censuarie. In questo modo, privilegiando le indicazioni fornite dal dato censuario, ed applicandole all'evoluzione della struttura per età della popolazione nel periodo

successivo, si è definito un incremento delle famiglie nel periodo 2002-2005 valutabile in 63.800 unità.

Nell'esercizio previsionale del 2006, invece, la sottostima di alcune componenti della domanda pregressa non definibili alla scala del singolo comune, è stata compensata da un approccio alla stima della dinamica delle famiglie tendente ad assegnare maggior peso agli indicatori costruiti in base ai dati post-censuari, giungendo a definire l'incremento della domanda primaria tra 2002 e 2006 in un valore oscillante tra le 103.000 e le 105.000 famiglie, un valore importante ma comunque pari a circa il 50% di quello indicato dal solo conteggio del dato anagrafico.

Viene confermata, invece, la stima dell'erosione del patrimonio residenziale ad opera delle attività economiche e terziarie che, seppur evidenziando una dinamica in progressiva riduzione, nel periodo 2002-2006 comporta una perdita di 5.610 abitazioni nello stock residenziale contro le 4.987 del precedente esercizio previsionale.

Tavola 21 - Abitazioni ultimate nella provincia di Milano tra 2001 e 2006



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

Sul fronte dell'offerta, grazie a nuovi dati sull'attività edilizia forniti dall'ISTAT e ad una accurata analisi della serie storica del livello di collaborazione dei singoli comuni nella trasmissione dei dati sulla capacità edificatoria delle concessioni edilizie rilasciate, nel periodo 2002-2006 si è stimata una produzione residenziale complessiva pari a 85.477 abitazioni. Il dato, seppur frutto di una nuova elaborazione, non risulta assai distante da quello stimato nel precedente rapporto, pari a 52.944 abitazioni nel periodo 2002-2005 contro le 67.006 desumibili dalla nuova elaborazione.

Effettuando un bilancio finale tra le diverse componenti della domanda e dell'offerta analizzate, quindi, si definisce una domanda pregressa al 2006 valutabile in un valore oscillante tra le 53.745 e le 55.421 abitazioni, una dimensione assolutamente in linea con quella del precedente esercizio previsionale, nel quale con riferimento al 2005 si stimava una domanda pregressa di 54.142 abitazioni.

La domanda pregressa attualizzata al 2006, quindi, rappresenta la prima componente dello scenario previsionale, cioè la quantità di abitazioni necessarie a migliorare l'attuale condizione abitativa, alla quale è necessario aggiungere una seconda componente, la domanda insorgente, definita in funzione di alcune ipotesi sugli scenari demografici.

Tavola 22 - Sintesi delle componenti e attualizzazione della domanda abitativa pregressa

	Elaborazione 2005 (Aggiornamento al 2005)	Elaborazione 2006 (Aggiornamento al 2006)		
		MIN	MED	MAX
Domanda pregressa al 2001	36.288		29.947	
Nuove famiglie 2002-2005	63.801			
Nuove famiglie 2002-2006 *		103.664	104.487	105.340
Senza abitazione e sistemazione precaria 2002-2005	2.010			
Senza abitazione e sistemazione precaria 2002-2006			n.c.	
Offerta 2002-2005	47.957			
Attività edilizia 2002-2005	52.944			
Erosione residenziale 2002-2005	-4.987			
Offerta 2002-2006			79.867	
Attività edilizia 2002-2006			85.477	
Erosione residenziale 2002-2006			-5.610	
DOMANDA PREGRESSA AL 2005	54.142			
DOMANDA PREGRESSA AL 2006		53.745	54.568	55.421

* La differenza tra la domanda delle nuove famiglie definita nel vecchio esercizio previsionale, oltre che all'aumento di un anno dell'orizzonte temporale della stima, è dovuta all'inclusione della quota attribuibile agli stranieri della domanda espressa dalle famiglie senza abitazione e con sistemazione precaria al 2001 (6.409 abitazioni) e della sessa componente maturata nel periodo 2002-2006 (valutabile in circa 2.512 abitazioni). L'assenza di dati dettagliati su questa componente alla scala comunale, infatti ha reso necessario optare per questa soluzione.

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

La metodologia di stima adottata nella definizione degli scenari demografici, sia nell'esercizio del 2005, sia in quello del 2006, parte dalla constatazione che nel processo di trasformazione di un sistema territoriale, le variabili del movimento naturale (fecondità e mortalità), oltre ad essere abbastanza stabili nel tempo, incidono in maniera assai contenuta sulle dinamiche territoriali. L'elemento che ha sicuramente l'impatto preponderante è rappresentato dal movimento di popolazione, con riferimento sia al movimento interno, sia all'afflusso di popolazione dall'estero.

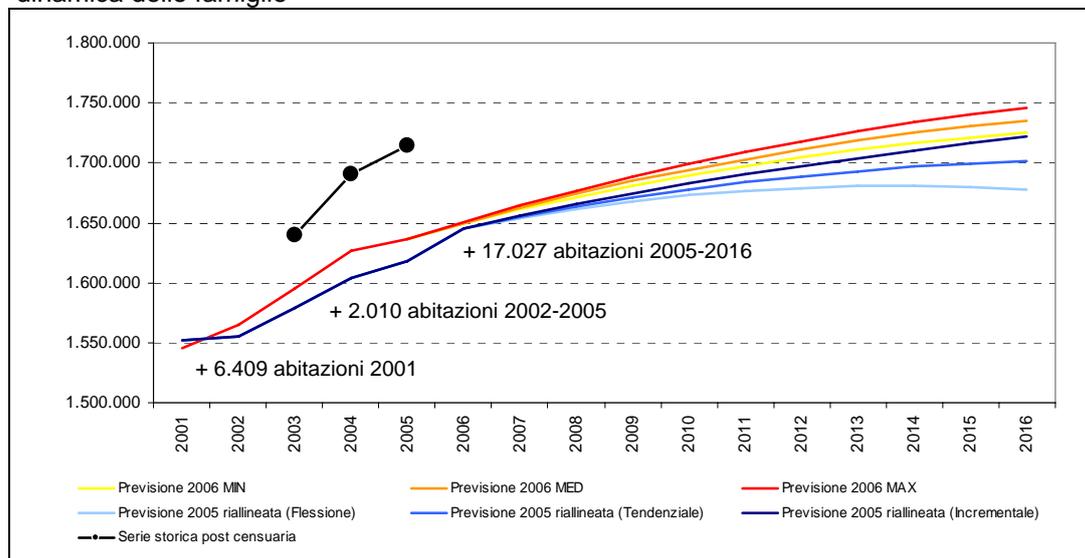
Sono gli spostamenti di popolazione, infatti, ad influire in maniera decisiva sulle dinamiche demografiche, sia come apporto o perdita diretta di popolazione, sia come effetto implicito sulle dinamiche naturali (nascite e morti).

Il sistema adottato, pertanto, assegna il ruolo di variabile chiave al movimento migratorio interno e con l'estero, offrendo la possibilità di effettuare delle ipotesi evolutive sul loro sviluppo futuro (entità e distribuzione territoriale) ed in base a queste calcola gli effetti sulle dinamiche della struttura demografica e sulla formazione delle nuove famiglie.

La differenza metodologica tra il vecchio ed il nuovo esercizio previsionale sta proprio in questo, mentre nel primo caso le entità territoriali alla base del calcolo erano l'intera provincia con l'estrapolazione del comune Capoluogo, nel nuovo esercizio la simulazione è risultata assai più complessa, definendo tre scenari alternativi per il Capoluogo, caratterizzati da tre

ipotesi di consistenza dei flussi migratori con l'estero e due ipotesi di distribuzione dei flussi migratori con gli altri comuni della provincia, una basata sulle indicazioni estrapolate dalla serie storica e l'altra tendente ad amplificare l'effetto centripeto dei comuni attrattori individuati con specifici studi nell'ambito del PTCP.

Tavola 23 - Provincia di Milano - Confronto tra nuove e vecchie previsioni sulla dinamica delle famiglie



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Nei termini generali il risultato del nuovo esercizio previsionale risulta assolutamente in linea con quello redatto in precedenza, salvo il fatto di includere nella dinamica delle nuove famiglie, sempre per l'impossibilità di definire dati dettagliati a livello di ogni singolo comune, la componente relativa ai non residenti in precedenza conteggiata in una voce specifica.

Lo sviluppo di questo secondo modulo di stima, quindi, definisce una domanda abitativa per il prossimo decennio stimabile in un valore oscillante tra un minimo di 114.802 abitazioni e un massimo di 141.163 abitazioni. Le diverse ipotesi di scenario sono state definite aggiungendo alla domanda pregressa al 2006 una domanda insorgente per il decennio 2006-2016, pari ad un valore oscillante tra le 75.646 abitazioni dell'ipotesi minima e le 95.218 abitazioni dell'ipotesi massima, alle quali è stato sottratto un potenziale di offerta ricavabile attraverso politiche mirate ad incentivare un più razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Tra le componenti dell'offerta, in linea con le elaborazioni dello scorso anno, sono state effettuate delle ipotesi che prevedono sia il frazionamento di quote oscillanti tra il 10% ed il 11% 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 del 3-9% 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).

Tavola 24 - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa

	SCENARIO 2005-2015			SCENARIO 2006-2016		
	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
DOMANDA COMPLESSIVA 2005-2015	100.321	123.909	140.061			
DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2016				114.802	127.738	141.163
Domanda progressa attualizzata 2005		54.144				
Domanda progressa attualizzata 2006				53.745	54.568	55.421
Domanda aggiuntiva 2005-2015	60.766	80.127	97.063			
<i>Nuove famiglie 2005-2015</i>	45.287	64.648	81.584			
<i>Non residenti 2005-2015</i>		15.479 *				
Domanda aggiuntiva 2006-2016				75.646	85.202	95.218
<i>Nuove famiglie 2006-2016</i>				75.646	85.202	95.218
<i>Non residenti 2006-2016 **</i>				n. c.	n. c.	n. c.
Offerta	14.589	10.362	11.146	14.589	12.032	9.476
*** <i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate</i>	7.630	5.723	8.826	7.630	7.393	7.156
<i>Riuso abitazioni non occupate</i>	6.959	4.639	2.320	6.959	4.639	2.320

* 17.027 abitazioni con riferimento al periodo 2005-2016

*** La componente aggiuntiva è riferita alle condizioni abitative precarie degli stranieri, definita nel vecchio esercizio previsionale in base ad indagini periodiche condotte dalla Regione Lombardia. La mancanza di un dato dettagliato a scala comunale ha reso necessario calcolare questa componente nell'ambito della domanda espressa dalle nuove famiglie.

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

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

3.2. Lo scenario del comune di Milano

Comune di Milano da 6.400 a 24.300 abitazioni

Come per l'intera provincia, anche per il Capoluogo, il nuovo esercizio previsionale definisce una sostanziale conferma dei risultati della precedente elaborazione, evidenziando però una riduzione della forchetta tra ipotesi minima e ipotesi massima.

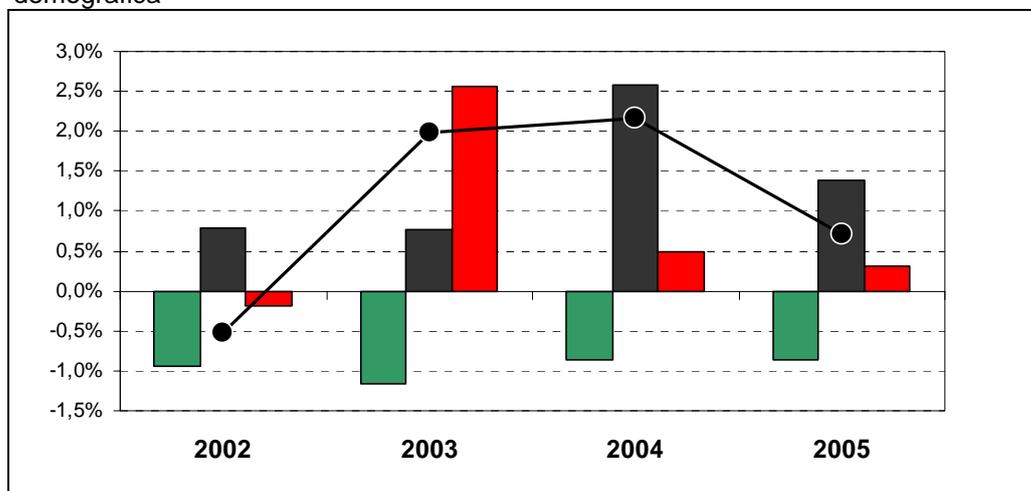
Grazie a più recenti dati sull'afflusso di popolazione straniera (2005), infatti, che indicano un rallentamento rispetto ai livelli raggiunti nel 2004, le ipotesi di scenario sul saldo con l'estero sono state sensibilmente ritoccate, riducendo dell'11% l'ipotesi media e del 9% l'ipotesi massima.

Oltre alla consistenza complessiva del movimento con l'estero, è stata modificata anche la modalità di distribuzione nel tempo. Per consentire l'applicazione di un algoritmo valido per tutti i comuni della provincia, la vecchia ipotesi di variazione lineare nel tempo è stata sostituita da una ipotesi di saldo costante.

Sempre per lo stesso motivo, anche l'algoritmo che governa le ipotesi sul movimento interno è stato modificato. Il nuovo modello previsionale definisce la dinamica del movimento interno calcolando la propensione allo spostamento di ogni classe di età come rapporto tra il saldo della classe specifica e la consistenza quantitativa della stessa classe. Nella definizione dello scenario previsionale, quindi, a differenza del vecchio modello, l'evoluzione del fenomeno

migratorio non è un dato imposto, ma il frutto delle trasformazioni della struttura per età della popolazione, assumendo costante la propensione allo spostamento delle classi.

Tavola 25 - Comune di Milano - Contributo del movimento migratorio alla dinamica demografica



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati Istat

La validità dell'algoritmo di calcolo è data dall'analisi dei dati storici, dai quali si riscontra che la propensione allo spostamento assume dei picchi in specifiche fasi della vita.

Il linea generale valori assai elevati si registrano nei bambini fino al terzo anno di età e in corrispondenza delle tappe intermedie della scuola dell'obbligo e dell'istruzione superiore (6, 10 e 13, 17/18 anni), ma anche in seguito al conseguimento della laurea (22/24 anni).

Altre fasi di intensificazione degli spostamenti si verificano con il consolidamento della posizione lavorativa, che in molti casi implica la creazione di una famiglia e/o l'acquisto di una casa (30/35 anni), con la maturazione della propria posizione professionale (45/50 anni), con il pensionamento (60/65 anni) o con la scomparsa di uno dei coniugi (70/75 anni).

E' palese che nell'ambito provinciale queste dinamiche si manifestino con segno opposto, secondo uno schema in cui i comuni più marginali tendono ad accogliere i flussi migratori in uscita da quelli di urbanizzazione più antica.

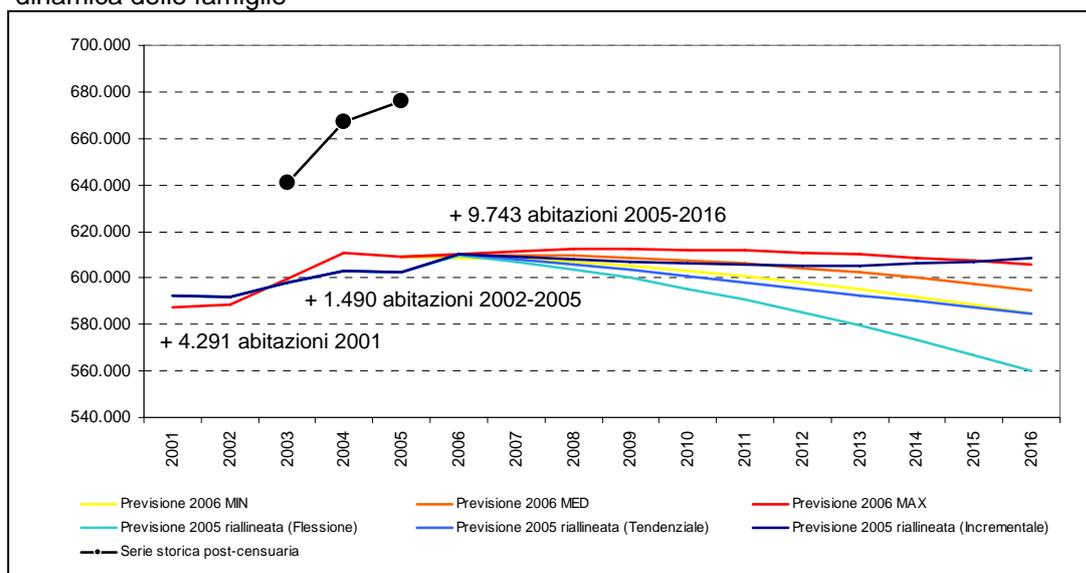
Se da un lato questo nuovo approccio metodologico consente di gestire la simulazione degli scenari demografici alla scala del singolo comune, dall'altro produce dei risultati assolutamente comparabili con quelli ottenuti in precedenza.

Le differenze sono assai ridotte:

- o l'andamento della curva delle famiglie nell'ipotesi massima, infatti, si discosta da quello della precedente elaborazione sia per la diversa consistenza (11.000 unità all'anno nel nuovo esercizio e 12.000 nel vecchio) sia per la modalità di distribuzione nel tempo del saldo con l'estero, in progressiva crescita nel vecchio modello (curva concava) e costante nel nuovo (curva convessa);

- la riduzione della forchetta tra ipotesi minima e massima, invece, dipende dal fatto che legando la fuoriuscita di popolazione dal capoluogo all'evoluzione della struttura per età della popolazione, il nuovo modello definisce uno scenario in netta contrazione del flusso in uscita, contraddicendo l'ipotesi della precedente stima che rimaneva ancorata alle indicazioni ricavate dalle serie storiche.

Tavola 26 - Comune di Milano - Confronto tra nuove e vecchie previsioni sulla dinamica delle famiglie



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Naturalmente nel confronto tra il vecchio ed il nuovo scenario previsionale, analogamente a quanto illustrato per la provincia, occorre rivalutare l'andamento tracciato dalla precedente stima, aggiungendo quelle componenti di domanda che nell'esercizio del 2005 erano state calcolate a parte, mentre in quello del 2006 sono state integrate nella domanda delle nuove famiglie.

Anche per il Capoluogo, infatti, nonostante i dati fossero disponibili, per garantire l'omogeneità con il procedimento di stima adottato per il resto dei comuni, la domanda delle nuove famiglie include la quota relativa agli stranieri della domanda dei senza casa e con sistemazione precaria al 2001 (circa 4.300 abitazioni) e nel periodo 2002-2005 (circa 1.500 abitazioni), oltre alla domanda dei non residenti nello scenario previsionale (8.857 abitazioni con riferimento al periodo 2005-2015, 9.743 abitazioni con riferimento al periodo 2005-2016).

Tavola 27 - Comune di Milano - Sintesi delle componenti e attualizzazione della domanda abitativa pregressa

	Elaborazione 2005 (Aggiornamento al 2005)	Elaborazione 2006 (Aggiornamento al 2006)		
		MIN	MED	MAX
Domanda pregressa al 2001 *	17.326		13.155	
Nuove famiglie 2002-2005	8.490			
Nuove famiglie 2002-2006		20.591	21.414	22.267
Senza abitazione e sistemazione precaria 2002-2005	1.490			
Senza abitazione e sistemazione precaria 2002-2006 **			n.c.	
Offerta 2002-2005	1.563			
Attività edilizia 2002-2005	9.332			
Erosione residenziale 2002-2005	-7.769			
Offerta 2002-2006			3.004	
Attività edilizia 2002-2006			11.666	
Erosione residenziale 2002-2006			-8.663	
DOMANDA PREGRESSA AL 2005	25.743			
DOMANDA PREGRESSA AL 2006		30.743	31.565	32.419

* Lo scarto esistente tra vecchia e nuova stima, pari a circa 4.300 abitazioni, dipende dall'assenza della componente stranera della domanda da disagio alloggiativo. Seppur il dato fosse disponibile per il Capoluogo, per omogeneità con il procedimento di stima adottato per il resto dei comuni della provincia, questa componente è inclusa nella domanda espressa dalle nuove famiglie.

** Anche nel caso della domanda da disagio nel periodo 2002-2006 nel nuovo modello è stata inclusa nella domanda delle nuove famiglie.

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Per quanto riguarda le componenti dell'offerta nel periodo 2002-2006, attività edilizia ed erosione residenziale, invece, le differenze registrano esclusivamente l'aggiornamento di un anno dei dati di base.

Effettuando un bilancio delle diverse voci, quindi, la domanda pregressa al 2006 si stima pari ad un valore oscillante tra le 30.743 abitazioni dell'ipotesi massima e le 32.419 dell'ipotesi minima, un valore assolutamente in linea con quello delle precedenti stime.

Inserendo nelle valutazioni anche le dinamiche di scenario, quindi, si definisce una dimensione della domanda complessiva nell'intero periodo 2006-2016 pari ad un valore oscillante tra le 6.383 mila abitazioni dell'ipotesi minima e le 24.290 dell'ipotesi massima.

Tavola 28 - Comune di Milano - Sintesi delle componenti e stima della domanda abitativa

	SCENARIO 2005-2015			SCENARIO 2006-2016		
	MIN	MED	MAX	MIN	MED	MAX
DOMANDA COMPLESSIVA 2005-2015	- 10.625	9.731	24.400			
DOMANDA COMPLESSIVA 2006-2016				6.383	15.091	24.290
Domanda pregressa attualizzata 2005		25.743				
Domanda pregressa attualizzata 2006				30.743	31.565	32.419
Domanda aggiuntiva 2005-2015	- 36.368	- 16.012	3.668			
<i>Nuove famiglie 2005-2015</i>	- 45.225	- 24.869	- 5.189			
<i>Non residenti 2005-2015</i>		8.857 *				
Domanda aggiuntiva 2006-2016				- 24.370	- 14.804	- 4.779
<i>Nuove famiglie 2006-2016</i>				- 24.360	- 14.804	- 4.788
<i>Non residenti 2006-2016 **</i>				n. c.	n. c.	n. c.
Offerta	0	0	5.011	0	1.670	3.341
*** <i>Frazionamento unità abitative sottoutilizzate</i>	0	0	5.011	0	1.670	3.341

* 9.743 abitazioni con riferimento al periodo 2005-2016

** La componente aggiuntiva è riferita alle condizioni abitative precarie degli stranieri, definita nel vecchio esercizio previsionale in base ad indagini periodiche condotte dalla Regione Lombardia. Nel nuovo esercizio previsionale, per omogeneità con la metodologia adottata per gli altri comuni, questa componente è stata inclusa nella domanda delle nuove famiglie.

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

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

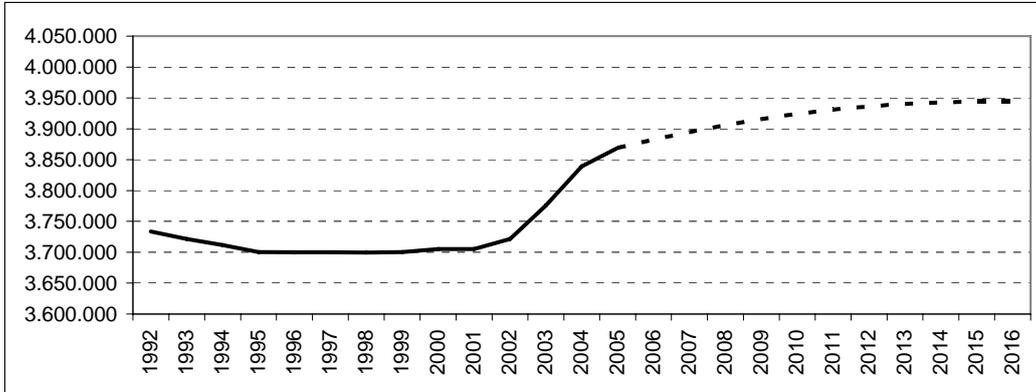
ALLEGATO

**SCHEDE DI SINTESI
DOMANDA ABITATIVA**

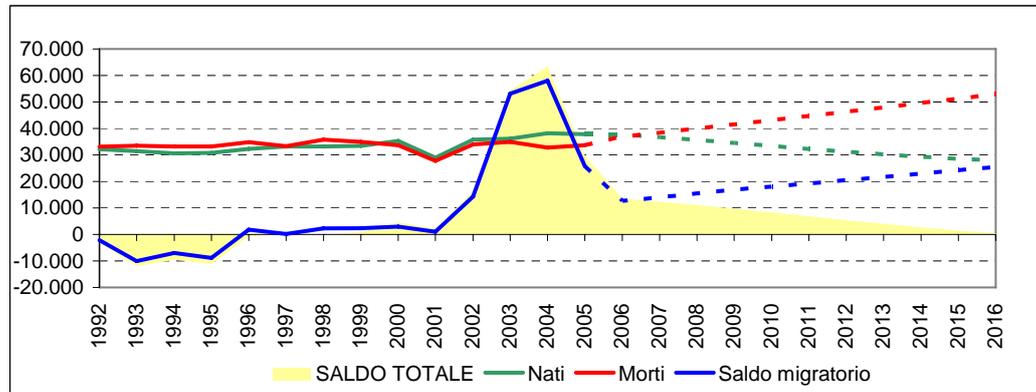
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MIN)

Provincia di MILANO

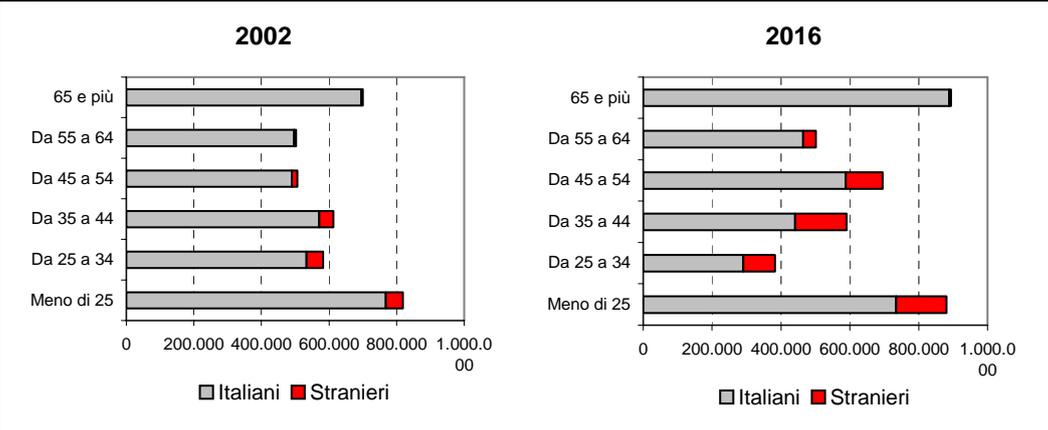
Popolazione residente



Bilancio demografico



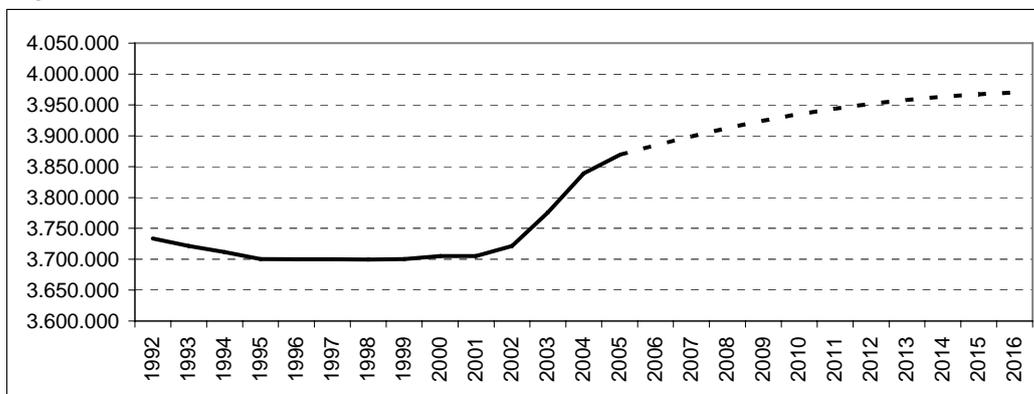
Popolazione per età e provenienza



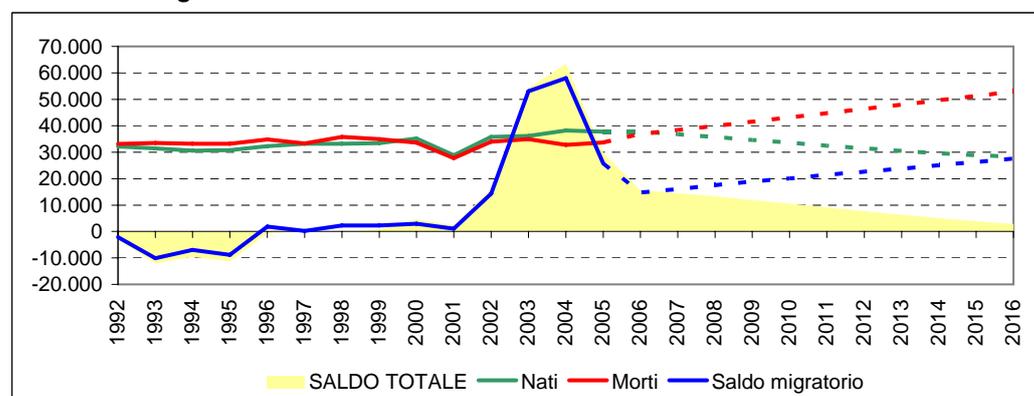
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MED)

Provincia di MILANO

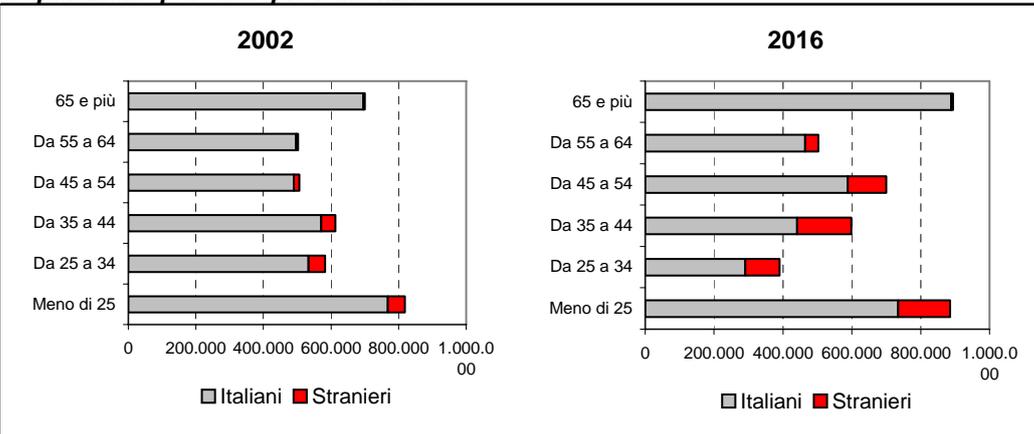
Popolazione residente



Bilancio demografico



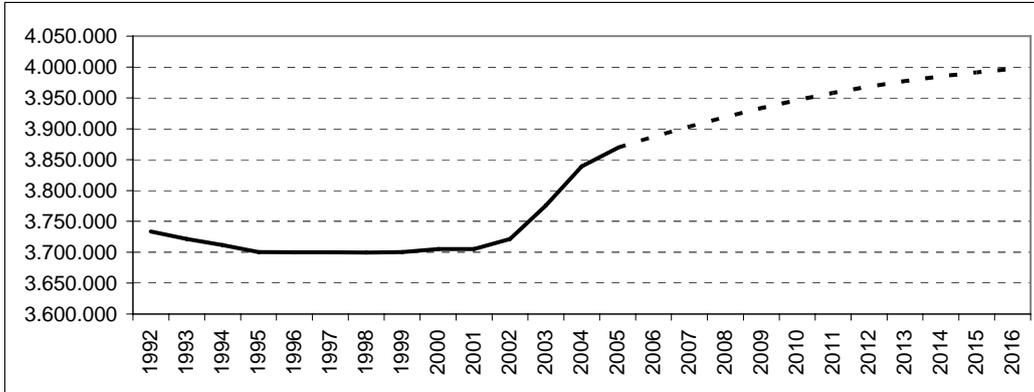
Popolazione per età e provenienza



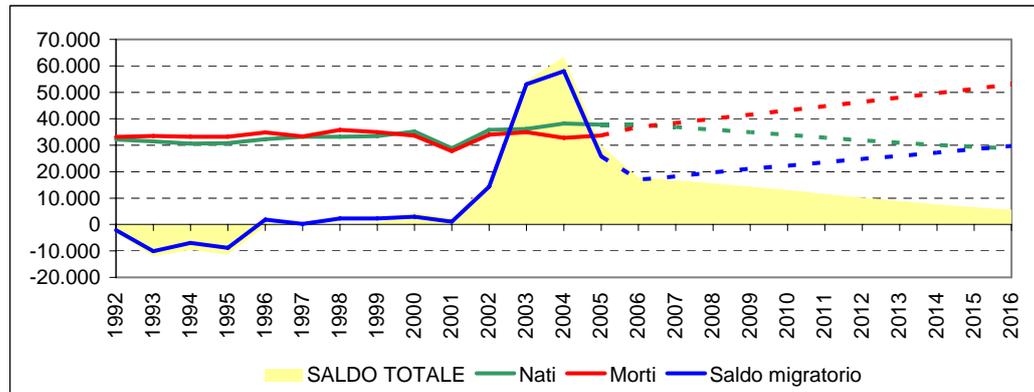
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (ipotesi MAX)

Provincia di MILANO

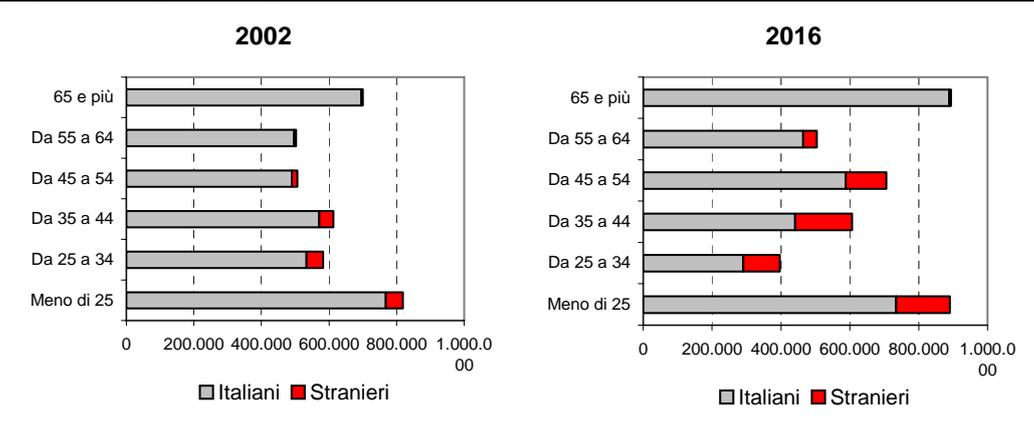
Popolazione residente



Bilancio demografico



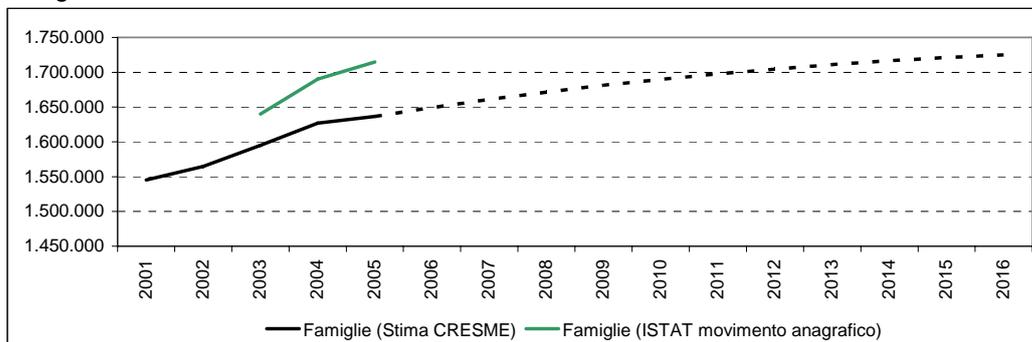
Popolazione per età e provenienza



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MIN)

Provincia di MILANO

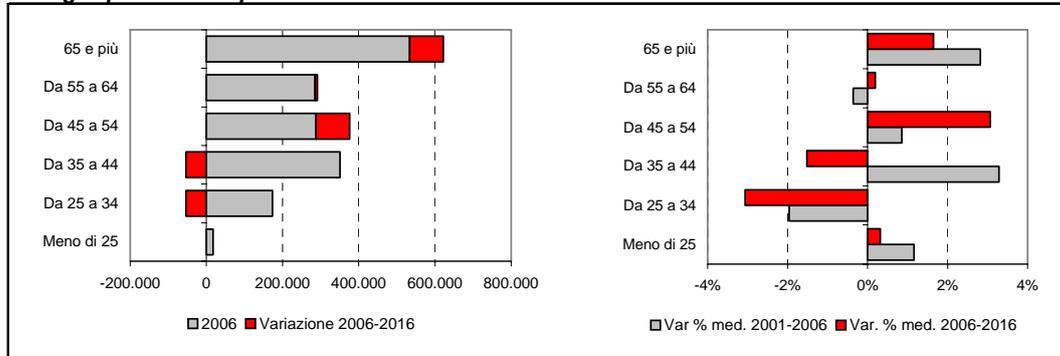
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	3.707.210	3.705.323	3.882.554	3.930.868	3.944.853
Maschi	1.782.795	1.781.884	1.881.961	1.909.207	1.919.010
Femmine	1.924.415	1.923.439	2.000.593	2.021.661	2.025.843
> 25 anni	22%	22%	22%	22%	22%
25 - 34	16%	14%	11%	11%	10%
35 - 54	30%	32%	33%	33%	33%
55 - 64	13%	13%	12%	12%	13%
65 e più	18%	20%	21%	21%	23%
di cui di stranieri	147.570		314.037	425.946	538.201
Incid. sul popolazione totale	4%		8%	11%	14%
Famiglie	1.545.503	1.545.132	1.649.167	1.697.653	1.724.813
Variatione		-371	104.036	48.486	27.160
Variatione media annua			20.807	9.697	5.432
Numero medio componenti	2,4	2,4	2,2	2,2	2,1

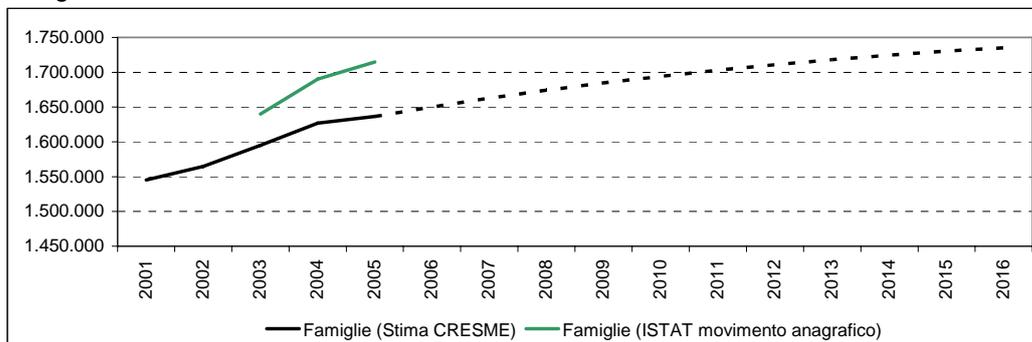
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MED)

Provincia di MILANO

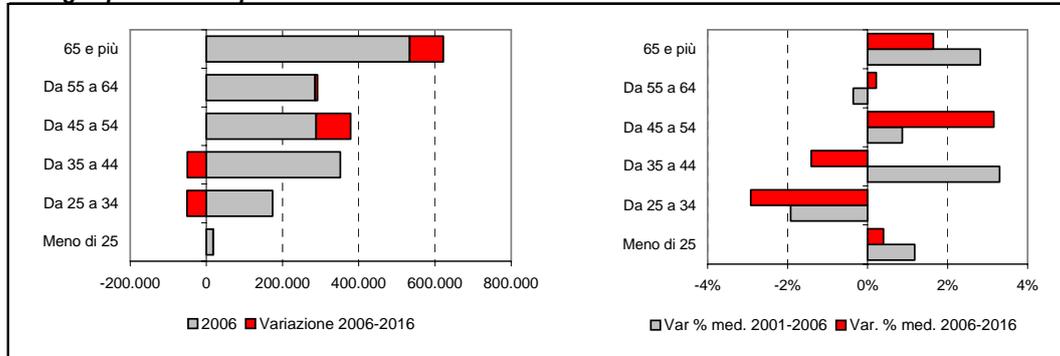
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	3.707.210	3.705.323	3.884.670	3.944.150	3.970.087
Maschi	1.782.795	1.781.884	1.883.078	1.916.123	1.932.103
Femmine	1.924.415	1.923.439	2.001.592	2.028.027	2.037.984
> 25 anni	22%	22%	22%	22%	22%
25 - 34	16%	14%	11%	11%	10%
35 - 54	30%	32%	33%	33%	33%
55 - 64	13%	13%	12%	12%	13%
65 e più	18%	20%	21%	21%	23%
di cui di stranieri	147.570		316.154	439.228	563.435
Incid. sul popolazione totale	4%		8%	11%	14%
Famiglie	1.545.503	1.545.132	1.649.990	1.703.014	1.735.192
Variazione		-371	104.858	53.024	32.179
Variazione media annua			20.972	10.605	6.436
Numero medio componenti	2,4	2,4	2,2	2,2	2,1

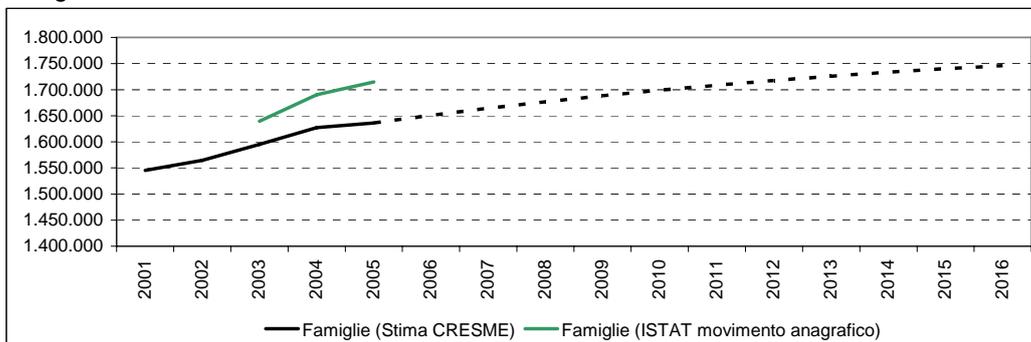
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MAX)

Provincia di MILANO

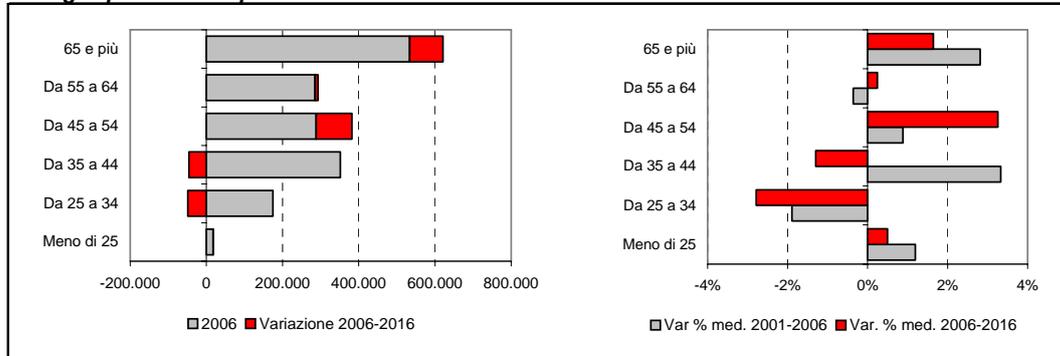
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	3.707.210	3.705.323	3.886.834	3.958.093	3.997.018
Maschi	1.782.795	1.781.884	1.883.798	1.920.845	1.941.438
Femmine	1.924.415	1.923.439	2.003.036	2.037.247	2.055.580
> 25 anni	22%	22%	22%	22%	22%
25 - 34	16%	14%	11%	11%	10%
35 - 54	30%	32%	33%	33%	33%
55 - 64	13%	13%	12%	12%	13%
65 e più	18%	20%	21%	21%	22%
di cui di stranieri	147.570		318.318	453.170	590.366
Incid. sul popolazione totale	4%		8%	11%	15%
Famiglie	1.545.503	1.545.132	1.650.843	1.708.629	1.746.062
Variazione		-371	105.712	57.786	37.433
Variazione media annua			21.142	11.557	7.487
Numero medio componenti	2,4	2,4	2,2	2,2	2,1

Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 3. CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

Provincia di MILANO

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
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

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	7.038	36.987	14.028	22.959	70%	3.058	5
 <i>Disagio lieve</i>	29.403	129.853	70.068	59.785	60%	8.122	4
 <i>Sottostandard</i>	105.169	395.311	289.254	106.057	50%	14.108	4
SOVRAFFOLLAMENTO	141.610	562.150	373.350	188.800		25.288	
 <i>Standard</i>	767.975	1.988.335	2.461.440				
 <i>Sottoutilizzo</i>	627.525	1.129.398	2.789.931				
TOTALE	1.537.110	3.679.883	5.624.721				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	283	1.188	1.540	1.657	935	1.127	6.730
Quota disagio abitativo							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	45%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	32%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
Totale	226	832	770	663	281	225	2.996
Di cui grave	170	594	616	497	187	113	2.177

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	365	143	86	86	91	98	869
Famiglie senza tetto o senza abitazione	583	54	40	42	31	44	794
DOMANDA DI ABITAZIONI	948	197	126	128	122	142	1.663

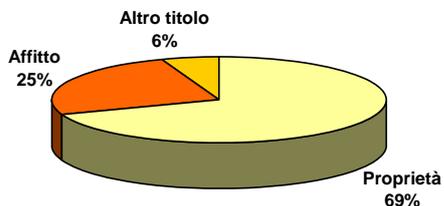
Scheda 4. STOCK EDILIZIO E OFFERTA RESIDENZIALE

Provincia di MILANO

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

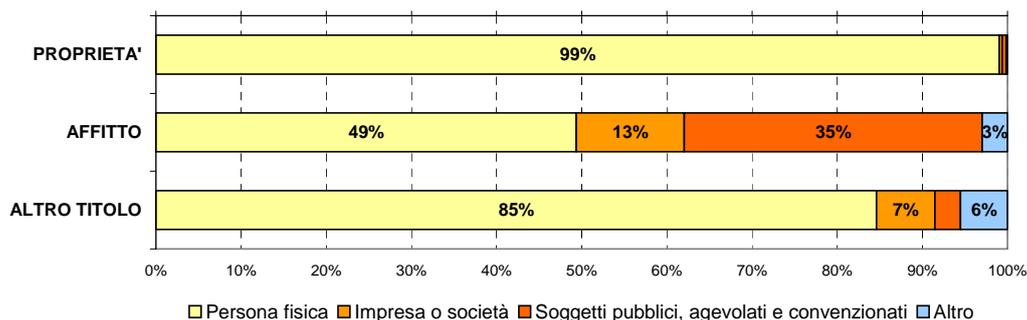
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	1.537.110
In proprietà	1.067.856
In affitto	381.867
Altro titolo	87.387
Occupate solo da persone non residenti	21.815
Non occupate	81.545
Totale	1.640.470



Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

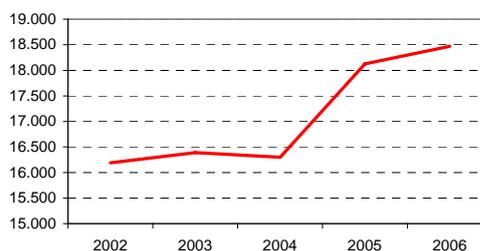
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	1.057.499	188.464	73.943	1.319.906
Impresa o società	3.629	48.425	5.999	58.053
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	4.938	133.604	2.601	141.143
Cooperativa edilizia	2.702	20.125	299	23.126
Stato, Regione, Provincia, Comune	582	31.022	1.435	33.039
Ente previdenziale	273	13.752	249	14.274
IACP o Azienda per il Territorio	1.381	68.705	618	70.704
Altro	1.790	11.374	4.844	18.008
Totale	1.067.856	381.867	87.387	1.537.110



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006

2002	16.190
2003	16.392
2004	16.300
2005	18.124
2006	18.471
Totale	85.477
Erosione residenziale	5.610
OFFERTA 2002-2006	79.867

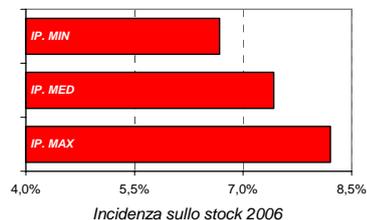


Scheda 5. LA DOMANDA ABITATIVA

Provincia di MILANO

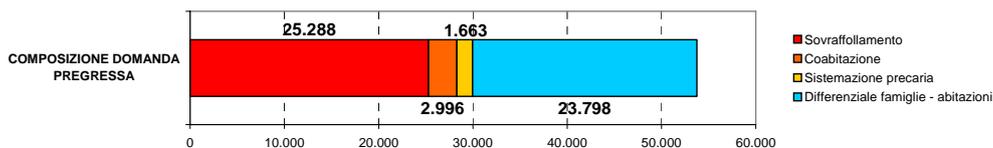
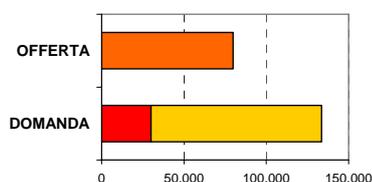
SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA RISULTANTE FINALE	114.802	127.738	141.163
DOMANDA COMPLESSIVA	129.391	139.770	150.639
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	53.745	54.568	55.421
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	75.646	85.202	95.218
OFFERTA POTENZIALE	14.589	12.032	9.476
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate	7.630	7.393	7.156
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320



LA DOMANDA PREGRESSA

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	53.745	54.568	55.421
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	29.947	29.947	29.947
Sovraffollamento	25.288	25.288	25.288
Coabitazione	2.996	2.996	2.996
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1.663	1.663	1.663
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	103.664	104.487	105.340
OFFERTA 2002-2006	79.867	79.867	79.867



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

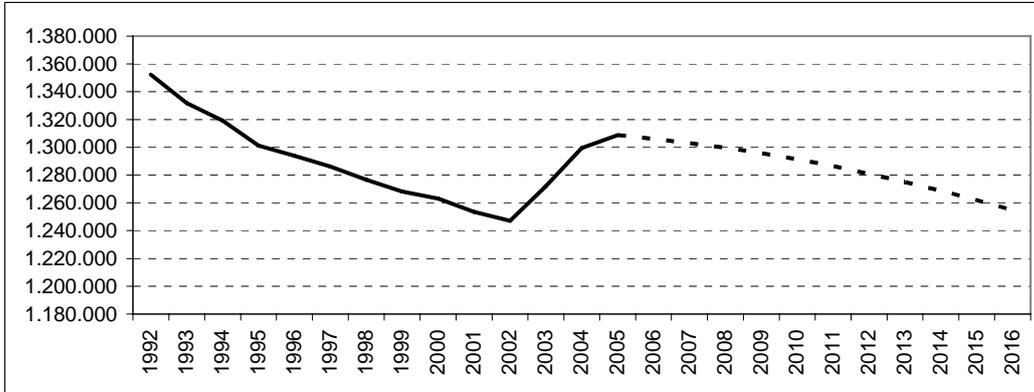
	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	103.664	104.487	105.340
NUOVE FAMIGLIE 2007-2016	75.646	85.202	95.218



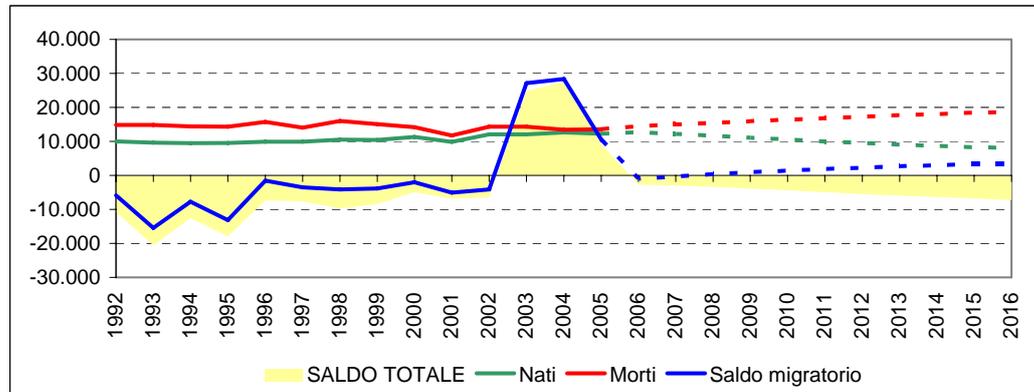
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MIN)

Comune di MILANO

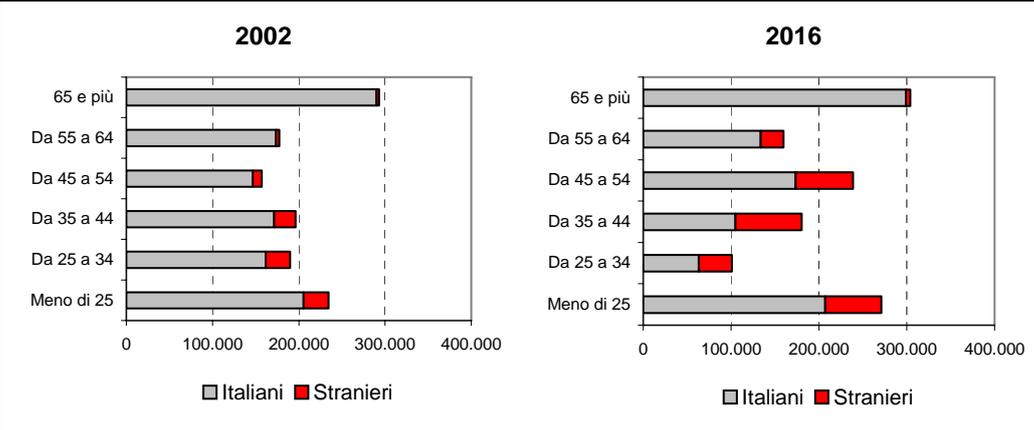
Popolazione residente



Bilancio demografico



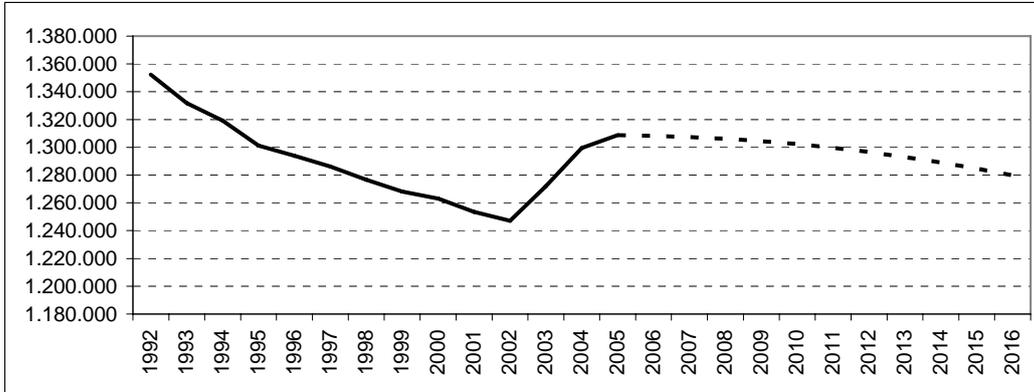
Popolazione per età e provenienza



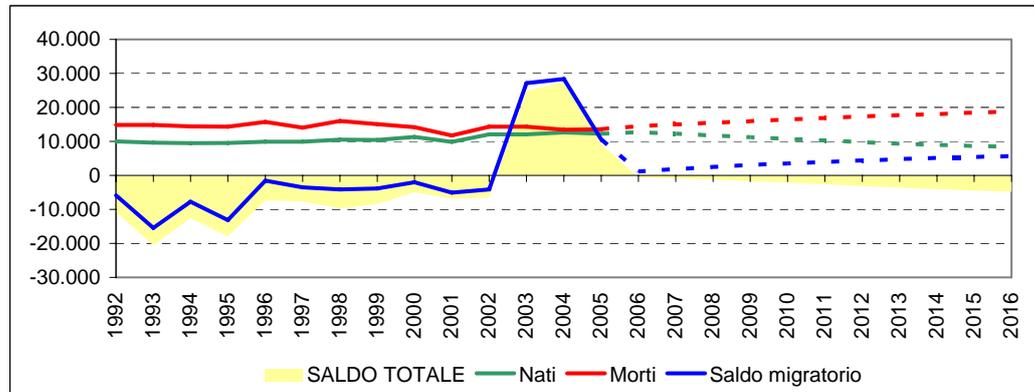
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MED)

Comune di MILANO

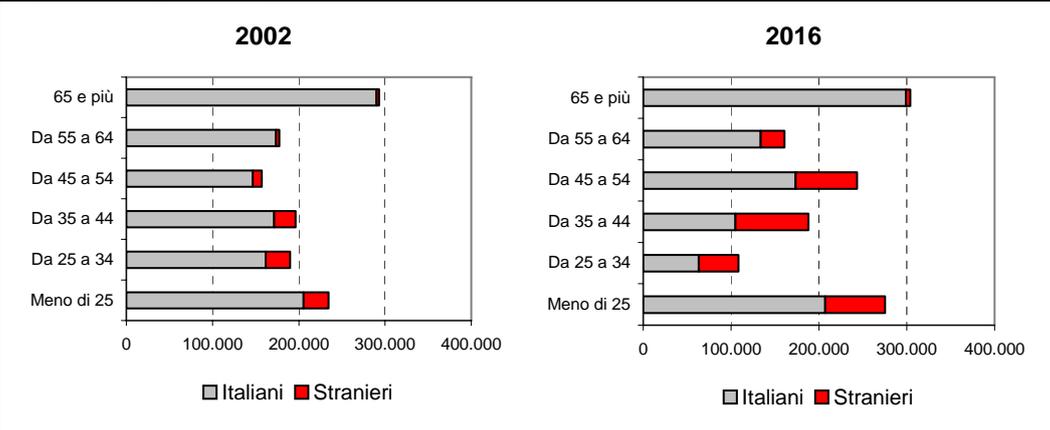
Popolazione residente



Bilancio demografico



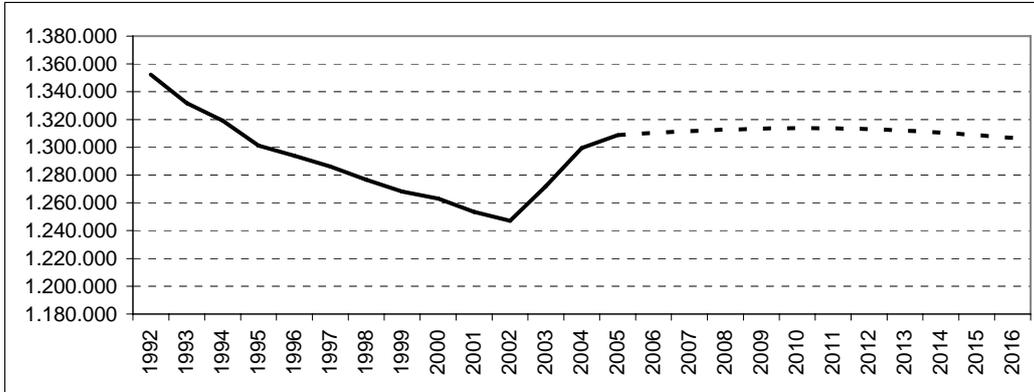
Popolazione per età e provenienza



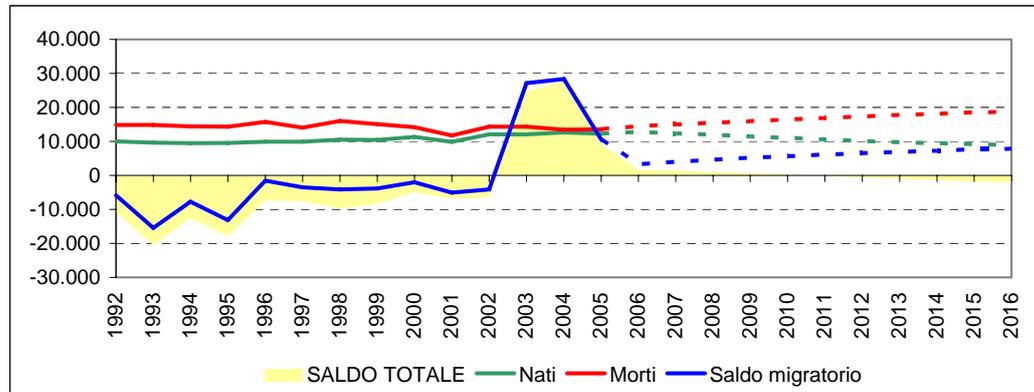
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (ipotesi MAX)

Comune di MILANO

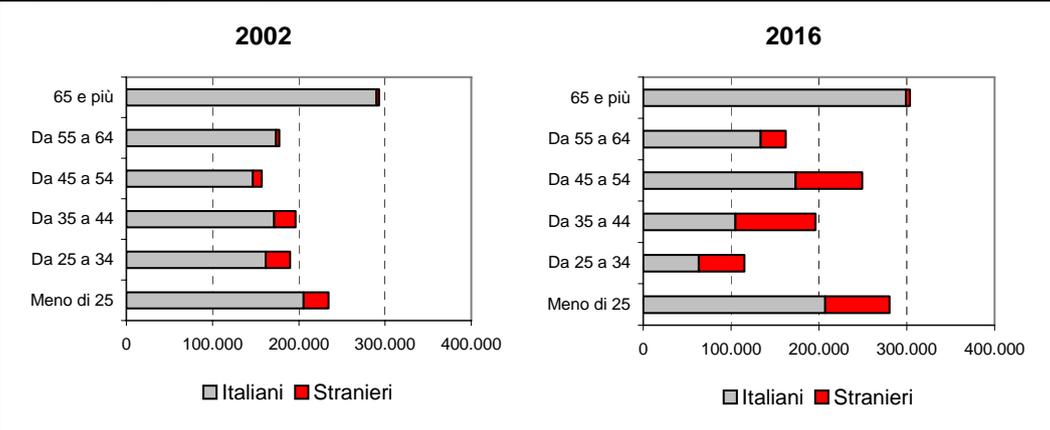
Popolazione residente



Bilancio demografico



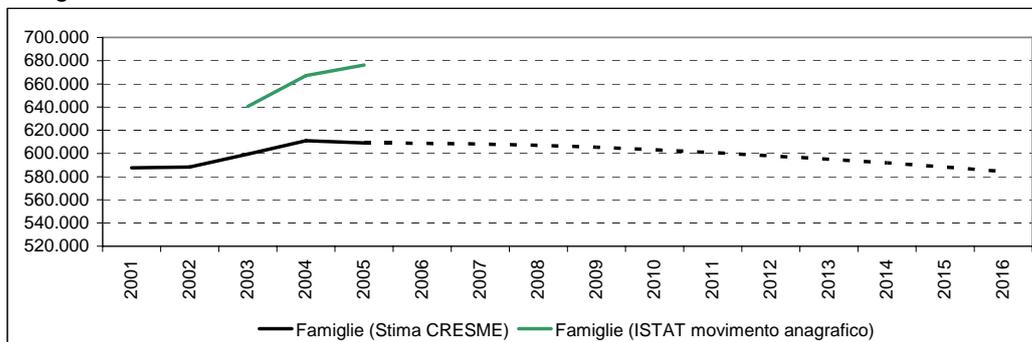
Popolazione per età e provenienza



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MIN)

Comune di MILANO

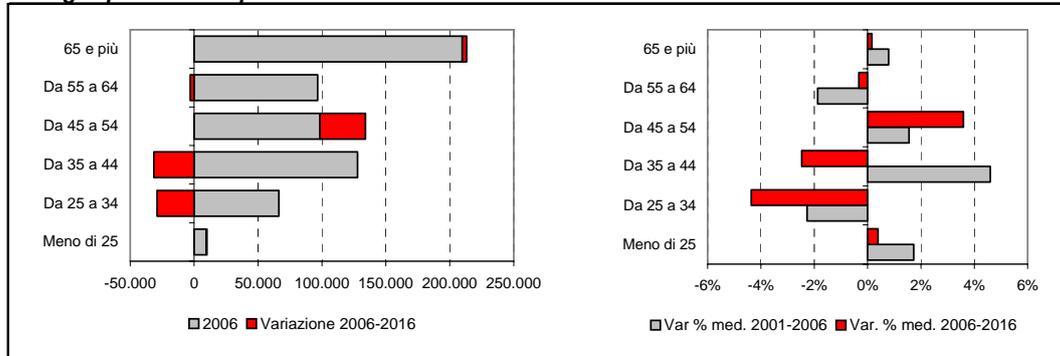
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	1.256.211	1.253.503	1.306.038	1.286.394	1.254.624
Maschi	586.128	584.842	617.737	610.494	597.214
Femmine	670.083	668.661	688.301	675.900	657.410
> 25 anni	19%	20%	21%	21%	22%
25 - 34	16%	14%	9%	9%	8%
35 - 54	28%	31%	34%	34%	33%
55 - 64	14%	12%	12%	12%	13%
65 e più	23%	23%	24%	24%	24%
di cui di stranieri	87.590	172.324	223.572	273.486	
Incid. sul popolazione totale	7%	13%	17%	22%	
Famiglie	588.197	587.518	608.788	600.719	584.428
Variatione		-679	21.270	-8.069	-16.291
Variatione media annua			4.254	-1.614	-3.258
Numero medio componenti	2,1	2,1	2,0	2,1	2,1

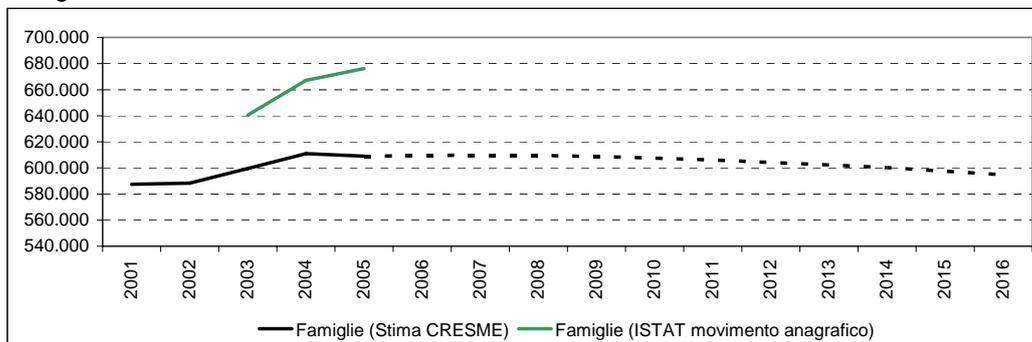
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MED)

Comune di MILANO

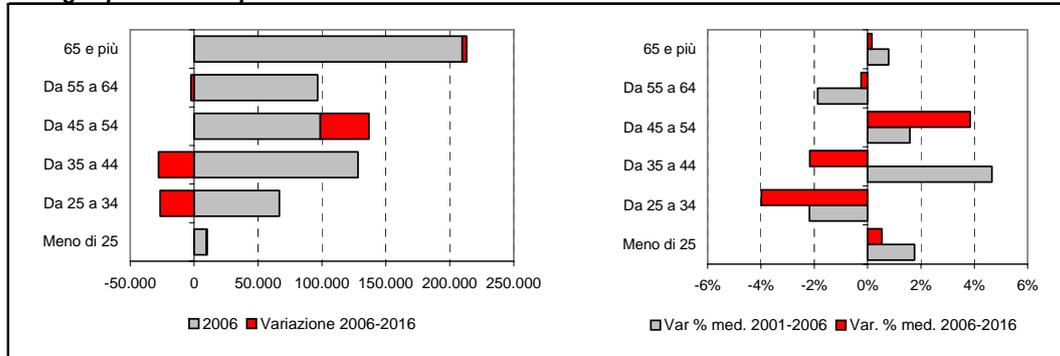
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	1.256.211	1.253.503	1.308.155	1.299.676	1.279.859
Maschi	586.128	584.842	618.854	617.410	610.308
Femmine	670.083	668.661	689.300	682.266	669.551
> 25 anni	19%	20%	21%	21%	22%
25 - 34	16%	14%	10%	10%	8%
35 - 54	28%	31%	34%	34%	34%
55 - 64	14%	12%	12%	12%	13%
65 e più	23%	23%	24%	24%	24%
di cui di stranieri	87.590	174.441	236.854	298.720	
Incid. sul popolazione totale	7%	13%	18%	23%	
Famiglie	588.197	587.518	609.611	606.080	594.807
Variazione		-679	22.092	-3.531	-11.273
Variazione media annua			4.418	-706	-2.255
Numero medio componenti	2,1	2,1	2,0	2,1	2,1

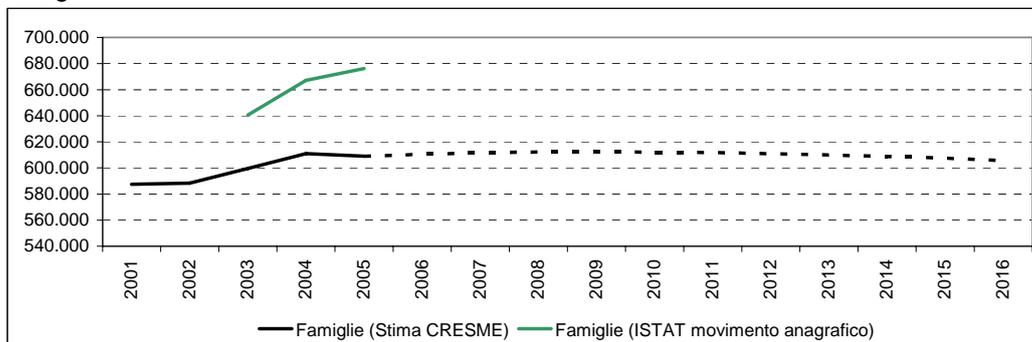
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MAX)

Comune di MILANO

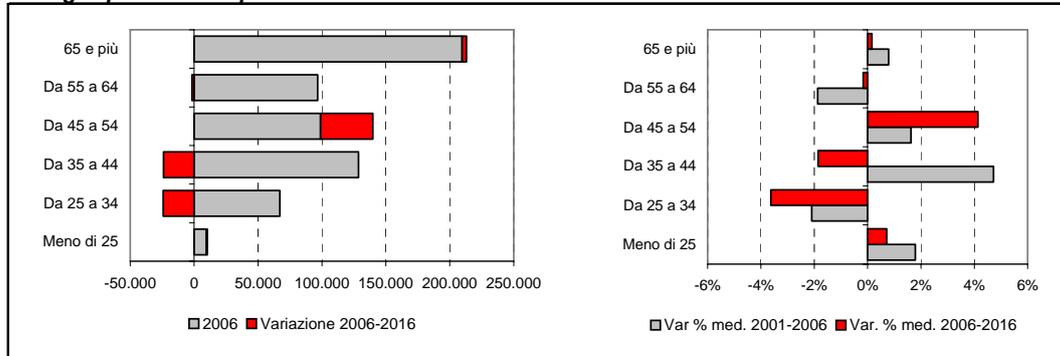
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	1.256.211	1.253.503	1.310.318	1.313.618	1.306.789
Maschi	586.128	584.842	619.575	622.132	619.642
Femmine	670.083	668.661	690.744	691.486	687.148
> 25 anni	19%	20%	21%	21%	21%
25 - 34	16%	14%	10%	10%	9%
35 - 54	28%	31%	34%	34%	34%
55 - 64	14%	12%	12%	12%	12%
65 e più	23%	23%	23%	23%	23%
di cui di stranieri	87.590	176.604	176.604	250.796	325.651
Incid. sul popolazione totale	7%	13%	13%	19%	25%
Famiglie	588.197	587.518	610.464	611.695	605.676
Variazione		-679	22.946	1.231	-6.019
Variazione media annua			4.589	246	-1.204
Numero medio componenti	2,1	2,1	2,0	2,0	2,1

Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 3. CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

Comune di MILANO

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
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	70.516
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

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	3.569	18.408	6.661	11.747	70%	1.594	5
 <i>Disagio lieve</i>	11.846	50.025	26.079	23.946	60%	3.402	4
 <i>Sottostandard</i>	37.328	130.499	92.951	37.548	50%	5.370	3
SOVRAFFOLLAMENTO	52.743	198.932	125.691	73.241		10.366	
 <i>Standard</i>	287.649	637.856	818.245				
 <i>Sottoutilizzo</i>	242.943	404.675	1.059.660				
TOTALE	583.335	1.241.463	2.003.596				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	220	826	915	742	408	741	3.852
Quota disagio abitativo							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	46%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	33%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
Totale	176	578	458	297	122	148	1.779
Di cui grave	132	413	366	223	82	74	1.290

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	105	54	37	33	49	46	324
Famiglie senza tetto o senza abitazione	502	46	37	39	25	37	686
DOMANDA DI ABITAZIONI	607	100	74	72	74	83	1.010

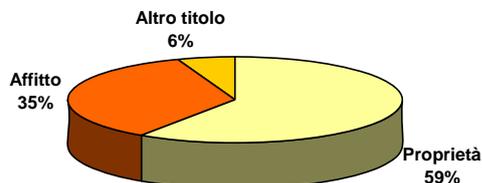
Scheda 4. STOCK EDILIZIO E OFFERTA RESIDENZIALE

Comune di MILANO

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

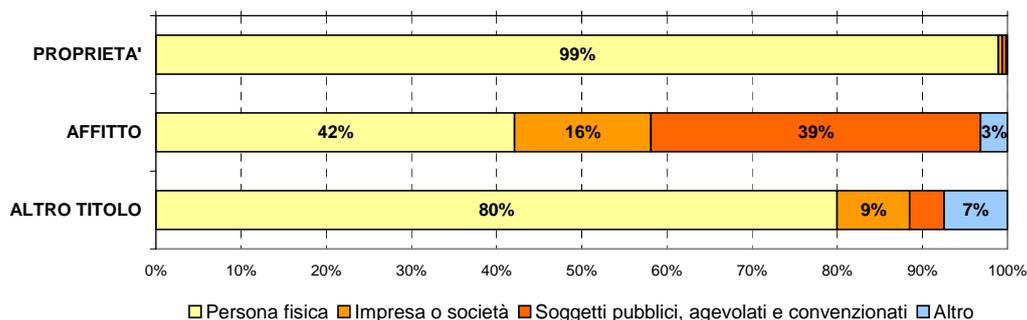
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	583.335
In proprietà	347.353
In affitto	203.419
Altro titolo	32.563
Occupate solo da persone non residenti	14.658
Non occupate	35.152
Totale	633.145



Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

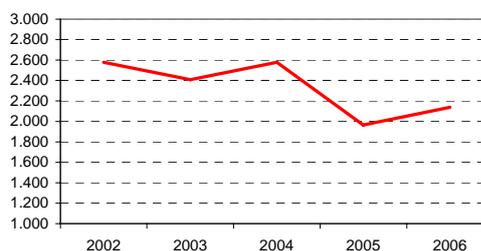
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	343.646	85.632	26.045	455.323
Impresa o società	1.536	32.639	2.771	36.946
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	1.604	78.712	1.324	81.640
Cooperativa edilizia	463	7.953	182	8.598
Stato, Regione, Provincia, Comune	252	17.716	556	18.524
Ente previdenziale	122	7.249	147	7.518
IACP o Azienda per il Territorio	767	45.794	439	47.000
Altro	567	6.436	2.423	9.426
Totale	347.353	203.419	32.563	583.335



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006

2002	2.578
2003	2.407
2004	2.579
2005	1.964
2006	2.138
Totale	11.666
Erosione residenziale	8.663
OFFERTA 2002-2006	3.004

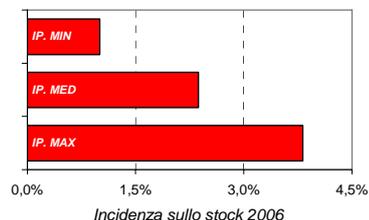


Scheda 5. LA DOMANDA ABITATIVA

Comune di MILANO

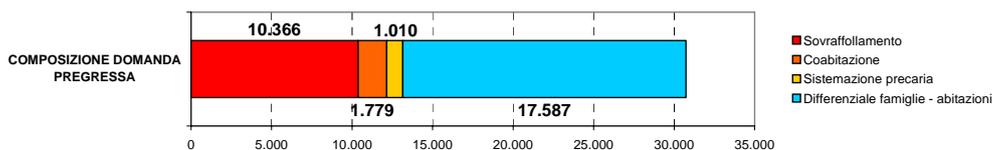
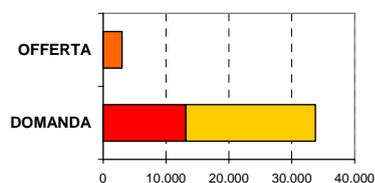
SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA RISULTANTE FINALE	6.383	15.091	24.290
DOMANDA COMPLESSIVA	6.383	16.761	27.631
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	30.743	31.565	32.419
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	-24.360	-14.804	-4.788
OFFERTA POTENZIALE	0	1.670	3.341
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate	0	1.670	3.341
Riuso abitazioni non occupate			



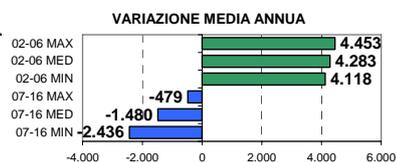
LA DOMANDA PREGRESSA

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	30.743	31.565	32.419
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	13.155	13.155	13.155
Sovraffollamento	10.366	10.366	10.366
Coabitazione	1.779	1.779	1.779
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1.010	1.010	1.010
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	20.591	21.414	22.267
OFFERTA 2002-2006	3.004	3.004	3.004



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

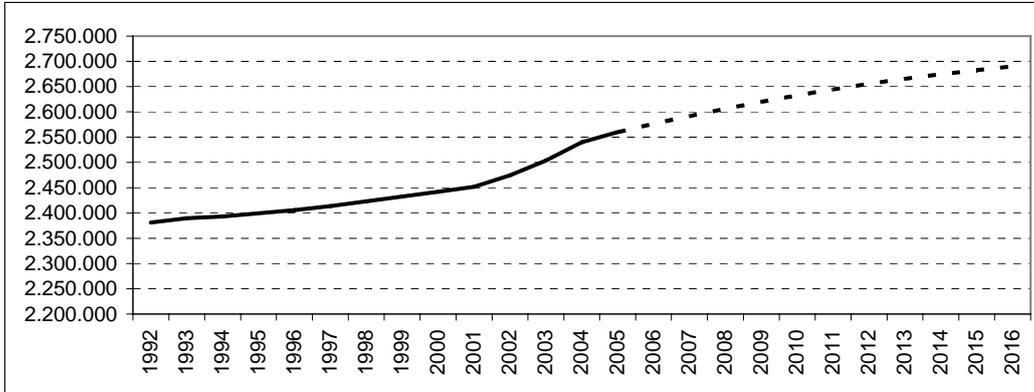
	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	20.591	21.414	22.267
NUOVE FAMIGLIE 2007-2016	-24.360	-14.804	-4.788



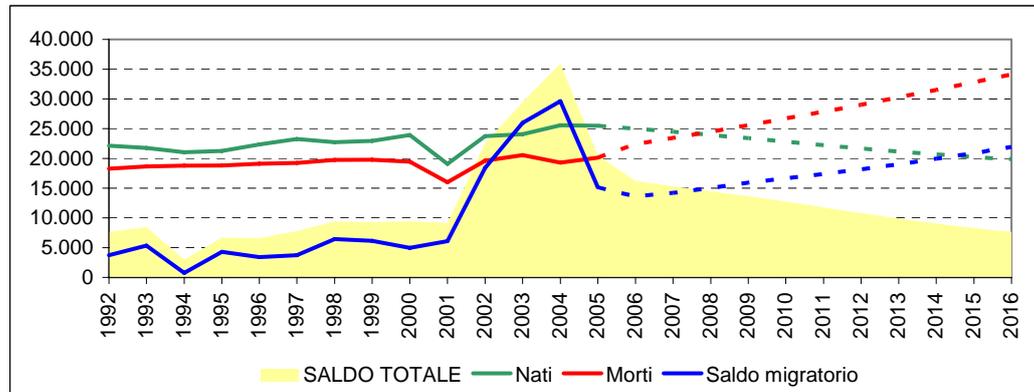
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MIN)

Altri comuni della provincia di MILANO

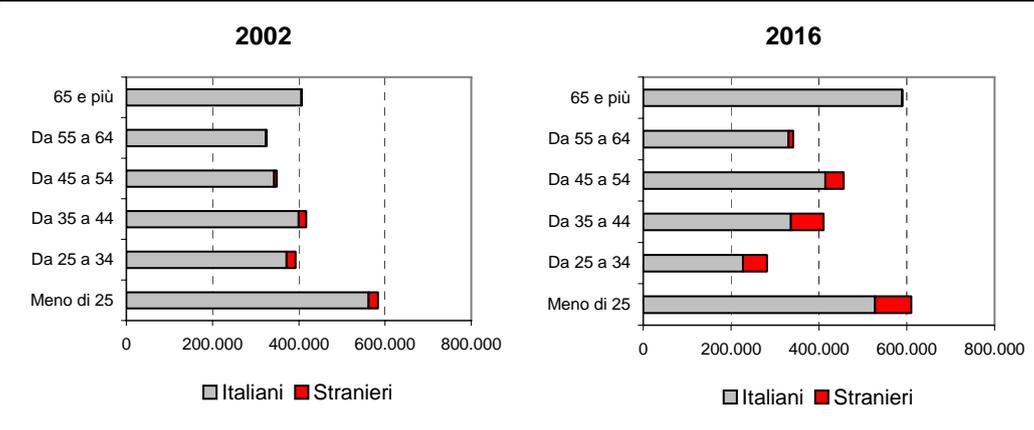
Popolazione residente



Bilancio demografico



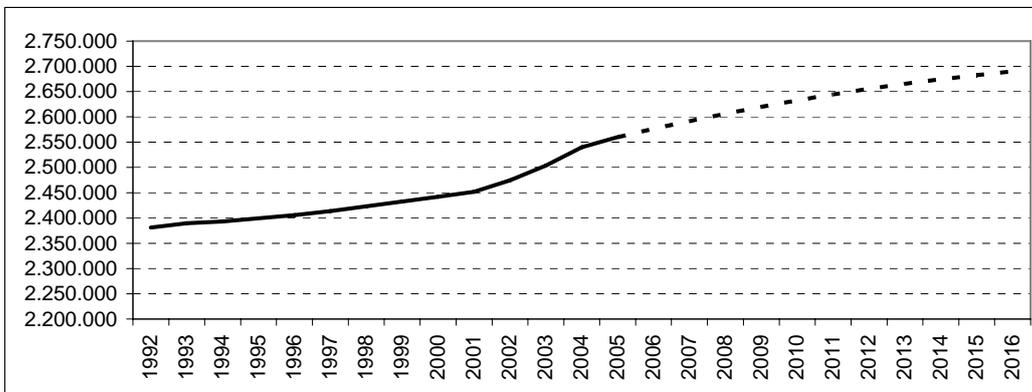
Popolazione per età e provenienza



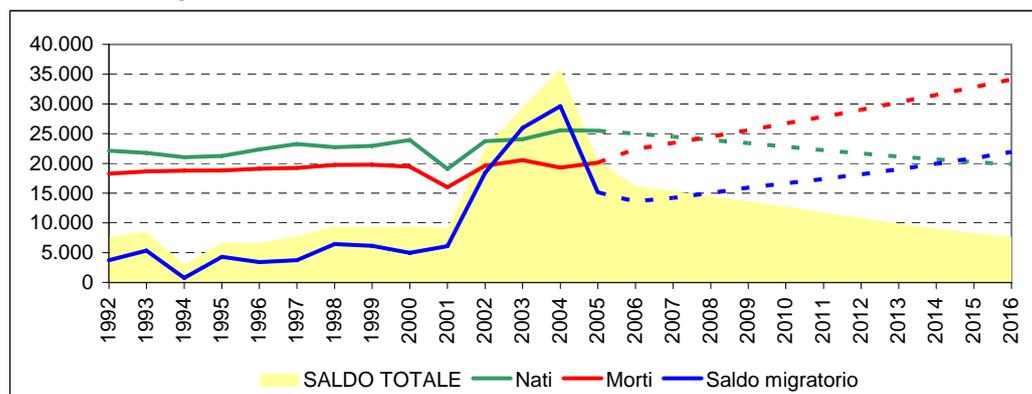
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (Ipotesi MED)

Altri comuni della provincia di MILANO

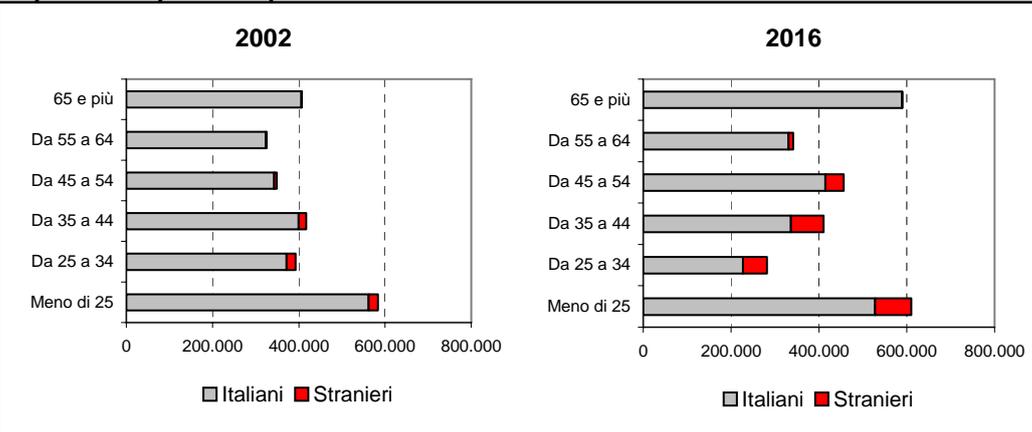
Popolazione residente



Bilancio demografico



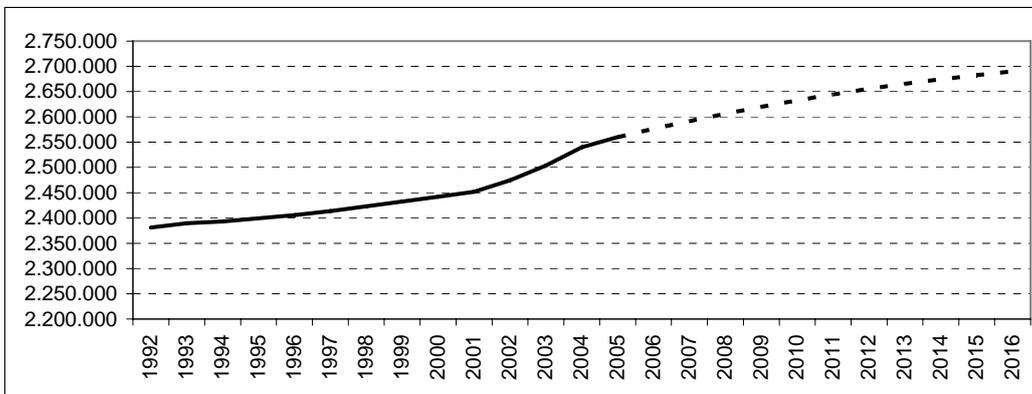
Popolazione per età e provenienza



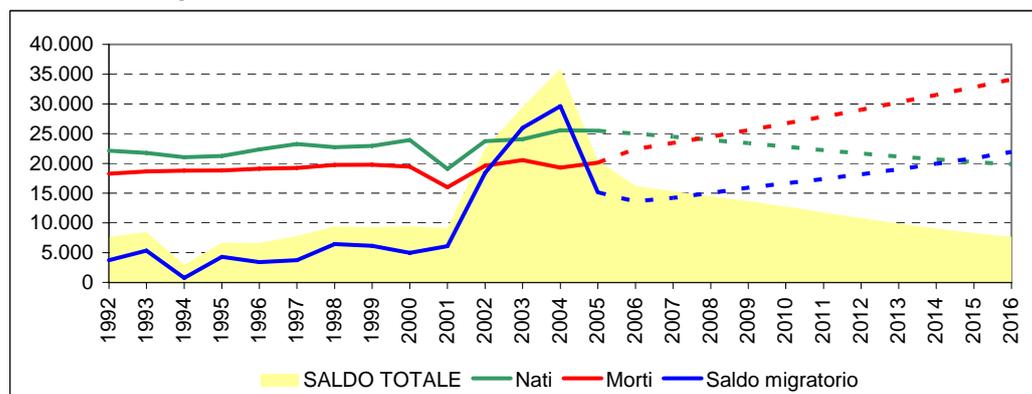
Scheda 1. LO SCENARIO DEMOGRAFICO (ipotesi MAX)

Altri comuni della provincia di MILANO

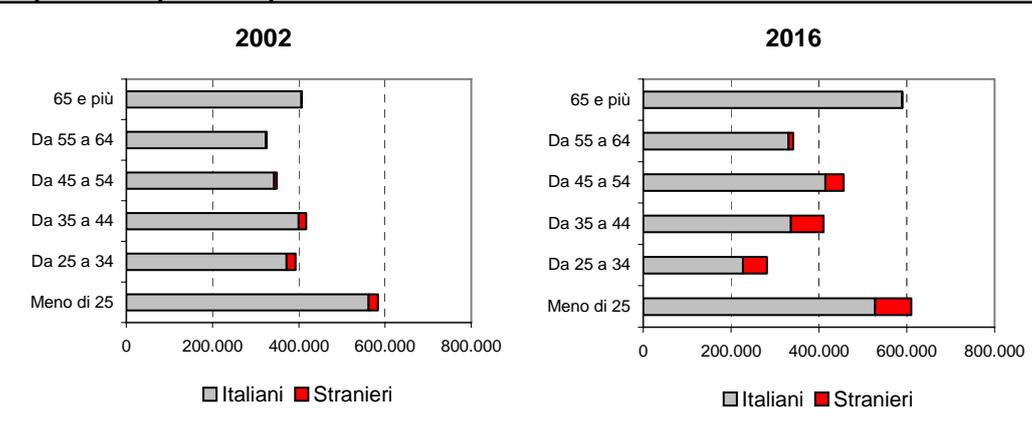
Popolazione residente



Bilancio demografico



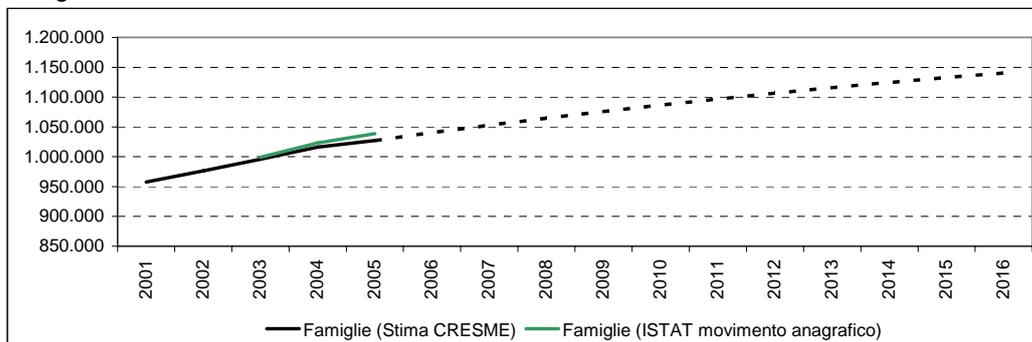
Popolazione per età e provenienza



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MIN)

Altri comuni della provincia di MILANO

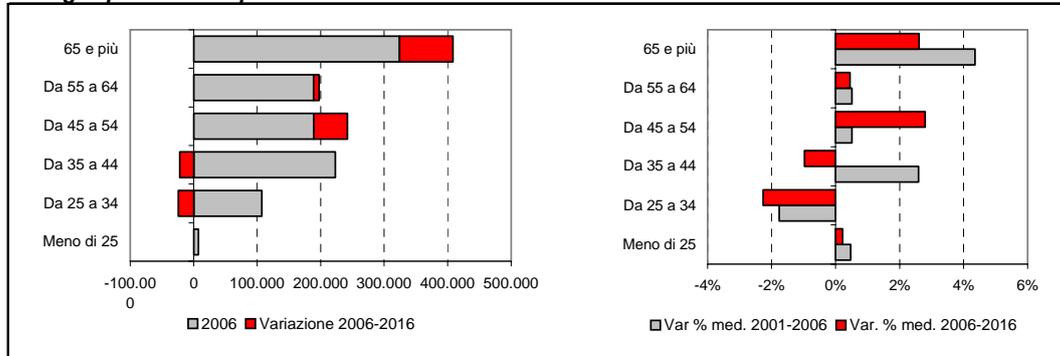
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	2.450.999	2.451.820	2.576.516	2.644.474	2.690.228
Maschi	1.196.667	1.197.042	1.264.224	1.298.713	1.321.796
Femmine	1.254.332	1.254.778	1.312.292	1.345.761	1.368.433
> 25 anni	24%	23%	23%	23%	23%
25 - 34	16%	14%	12%	12%	10%
35 - 54	31%	32%	33%	33%	32%
55 - 64	13%	13%	13%	13%	13%
65 e più	16%	18%	20%	20%	22%
di cui di stranieri	59.980		141.713	202.374	264.715
Incid. sul popolazione totale	2%		6%	8%	10%
Famiglie	957.306	957.613	1.040.379	1.096.934	1.140.385
Variazione		307	82.766	56.555	43.451
Variazione media annua			16.553	11.311	8.690
Numero medio componenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

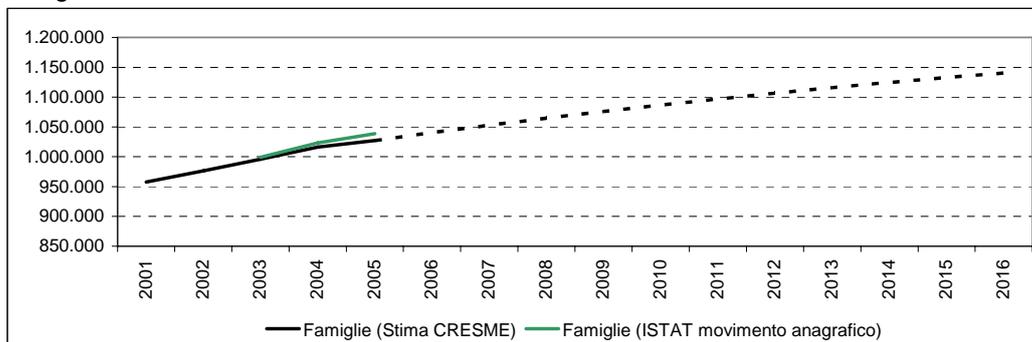
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MED)

Altri comuni della provincia di MILANO

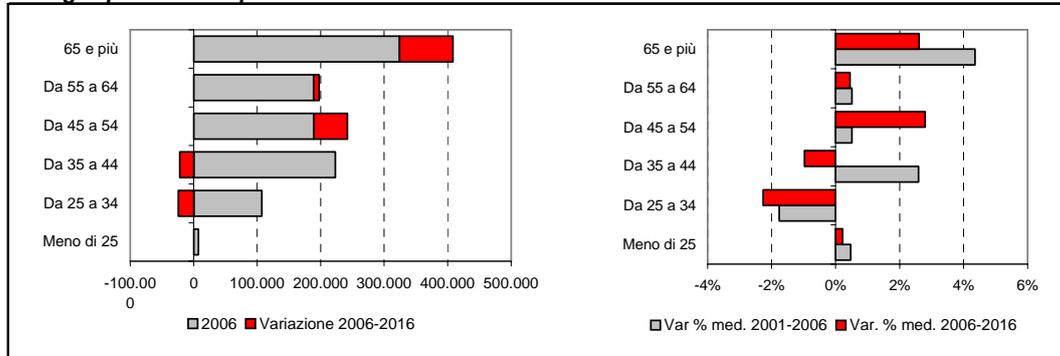
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	2.450.999	2.451.820	2.576.516	2.644.474	2.690.228
Maschi	1.196.667	1.197.042	1.264.224	1.298.713	1.321.796
Femmine	1.254.332	1.254.778	1.312.292	1.345.761	1.368.433
> 25 anni	24%	23%	23%	23%	23%
25 - 34	16%	14%	12%	12%	10%
35 - 54	31%	32%	33%	33%	32%
55 - 64	13%	13%	13%	13%	13%
65 e più	16%	18%	20%	20%	22%
di cui di stranieri	59.980		141.713	202.374	264.715
Incid. sul popolazione totale	2%		6%	8%	10%
Famiglie	957.306	957.613	1.040.379	1.096.934	1.140.385
Variatione		307	82.766	56.555	43.451
Variatione media annua			16.553	11.311	8.690
Numero medio componenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

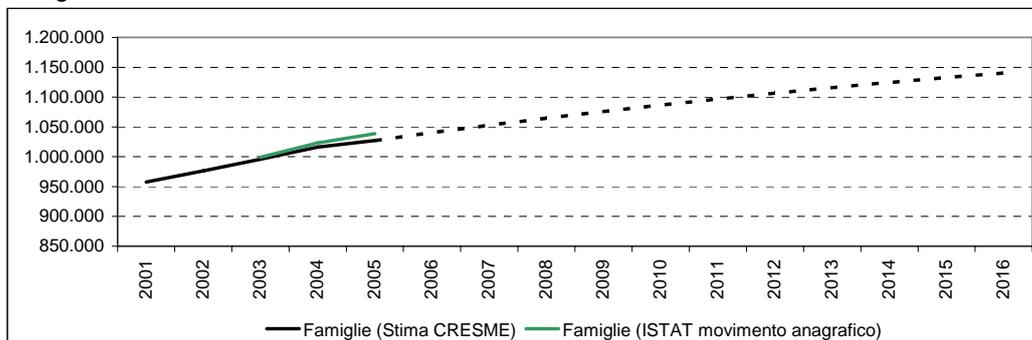
Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 2. FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA (ipotesi MAX)

Altri comuni della provincia di MILANO

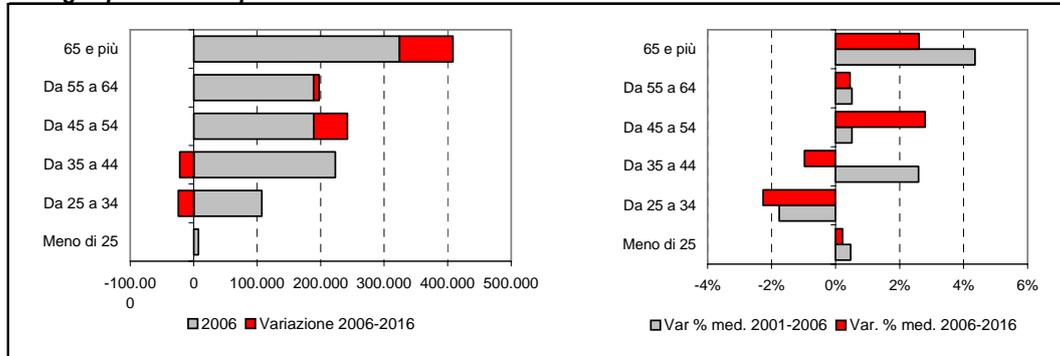
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censim.	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	2.450.999	2.451.820	2.576.516	2.644.474	2.690.228
Maschi	1.196.667	1.197.042	1.264.224	1.298.713	1.321.796
Femmine	1.254.332	1.254.778	1.312.292	1.345.761	1.368.433
> 25 anni	24%	23%	23%	23%	23%
25 - 34	16%	14%	12%	12%	10%
35 - 54	31%	32%	33%	33%	32%
55 - 64	13%	13%	13%	13%	13%
65 e più	16%	18%	20%	20%	22%
di cui di stranieri	59.980		141.713	202.374	264.715
Incid. sul popolazione totale	2%		6%	8%	10%
Famiglie	957.306	957.613	1.040.379	1.096.934	1.140.385
Variazione		307	82.766	56.555	43.451
Variazione media annua			16.553	11.311	8.690
Numero medio componenti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Famiglie per età della persona di riferimento



Scheda 3. CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

Altri comuni della provincia di MILANO

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	12.180	3.757	1.412	501	108	25	17.983
2	55.070	37.886	17.385	8.222	1.504	268	120.335
3	64.923	77.167	50.888	31.192	5.559	1.063	230.792
4	54.816	106.961	107.293	79.668	13.335	2.364	364.437
5	16.707	38.885	45.543	42.919	10.232	2.172	156.458
6 e più	6.413	15.032	17.729	17.573	5.513	1.510	63.770
Totale	210.109	279.688	240.250	180.075	36.251	7.402	953.775

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	3.469	18.578	7.367	11.211	70%	1.464	5
 <i>Disagio lieve</i>	17.557	79.828	43.989	35.839	60%	4.720	5
 <i>Sottostandard</i>	67.841	264.812	196.303	68.509	50%	8.738	4
SOVRAFFOLLAMENTO	88.867	363.218	247.659	115.559		14.922	
 <i>Standard</i>	480.326	1.350.479	1.643.195				
 <i>Sottoutilizzo</i>	384.582	724.723	1.730.271				
TOTALE	953.775	2.438.420	3.621.125				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	63	362	625	915	527	386	2.878
Quota disagio abitativo							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	42%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	31%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
Totale	50	253	313	366	158	77	1.217
Di cui grave	38	181	250	274	105	39	887

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	260	89	49	53	42	52	545
Famiglie senza tetto o senza abitazione	81	8	3	3	6	7	108
DOMANDA DI ABITAZIONI	341	97	52	56	48	59	653

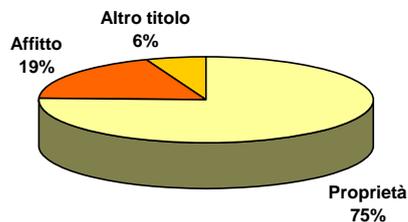
Scheda 4. STOCK EDILIZIO E OFFERTA RESIDENZIALE

Altri comuni della provincia di MILANO

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

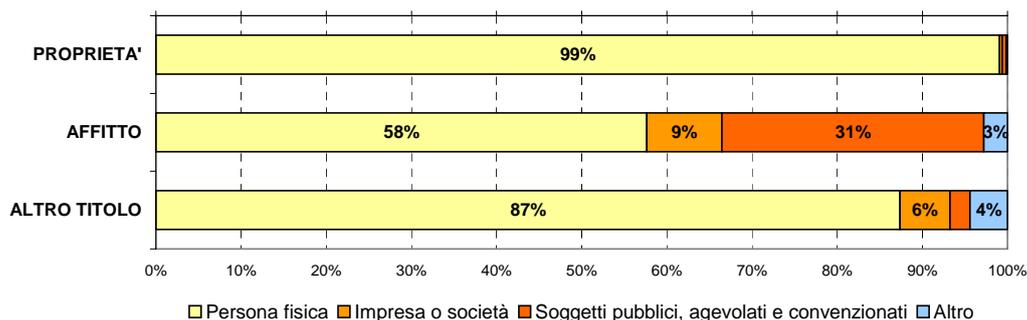
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	953.775
In proprietà	720.503
In affitto	178.448
Altro titolo	54.824
Occupate solo da persone non residenti	7.157
Non occupate	46.393
Totale	1.007.325



Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

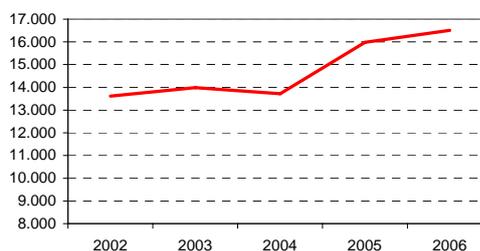
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	713.853	102.832	47.898	864.583
Impresa o società	2.093	15.786	3.228	21.107
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	3.334	54.892	1.277	59.503
Cooperativa edilizia	2.239	12.172	117	14.528
Stato, Regione, Provincia, Comune	330	13.306	879	14.515
Ente previdenziale	151	6.503	102	6.756
IACP o Azienda per il Territorio	614	22.911	179	23.704
Altro	1.223	4.938	2.421	8.582
Totale	720.503	178.448	54.824	953.775



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006

2002	13.612
2003	13.985
2004	13.721
2005	15.986
2006	16.507
Totale	73.811
Riproduzione residenziale	3.052
OFFERTA 2002-2006	76.863

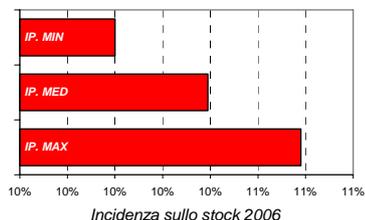


Scheda 5. LA DOMANDA ABITATIVA

Altri comuni della provincia di MILANO

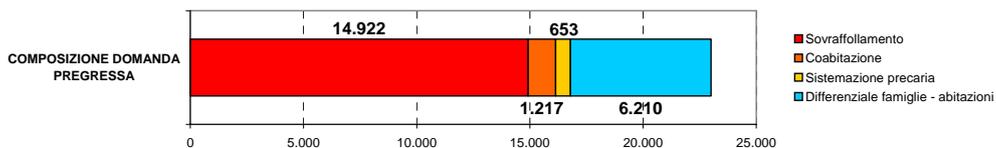
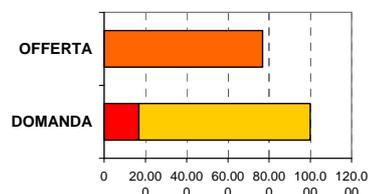
SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA RISULTANTE FINALE	108.419	112.646	116.873
DOMANDA COMPLESSIVA	123.008	123.008	123.008
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	23.002	23.002	23.002
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	100.006	100.006	100.006
OFFERTA POTENZIALE	14.589	10.362	6.135
Frazionamento unità abitative sottoutilizzate	7.630	5.723	3.815
Riuso abitazioni non occupate	6.959	4.639	2.320



LA DOMANDA PREGRESSA

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	23.002	23.002	23.002
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	16.792	16.792	16.792
Sovraffollamento	14.922	14.922	14.922
Coabitazione	1.217	1.217	1.217
Senza abitazione e con sistemazione precaria	653	653	653
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	83.073	83.073	83.073
OFFERTA 2002-2006	76.863	76.863	76.863



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

	IPOTESI MIN	IPOTESI MED	IPOTESI MAX
NUOVE FAMIGLIE 2002-2006	83.073	83.073	83.073
NUOVE FAMIGLIE 2007-2016	100.006	100.006	100.006

