



CENTRO STUDI
CIRCOLO
CALDARA

Ehi Milano, come stai?

Come cambiano i milanesi
Quarto incontro

Lunedì 17 marzo
ore 18:30

via De Amicis, 17 - Milano
Sala El Salvadanèe

INCONTRO CON

DARIO DI VICO

Giornalista Corriere della Sera

**TUTTO FERMO?
TUTTALTRO.**

Come cambia il lavoro e
la produzione in città

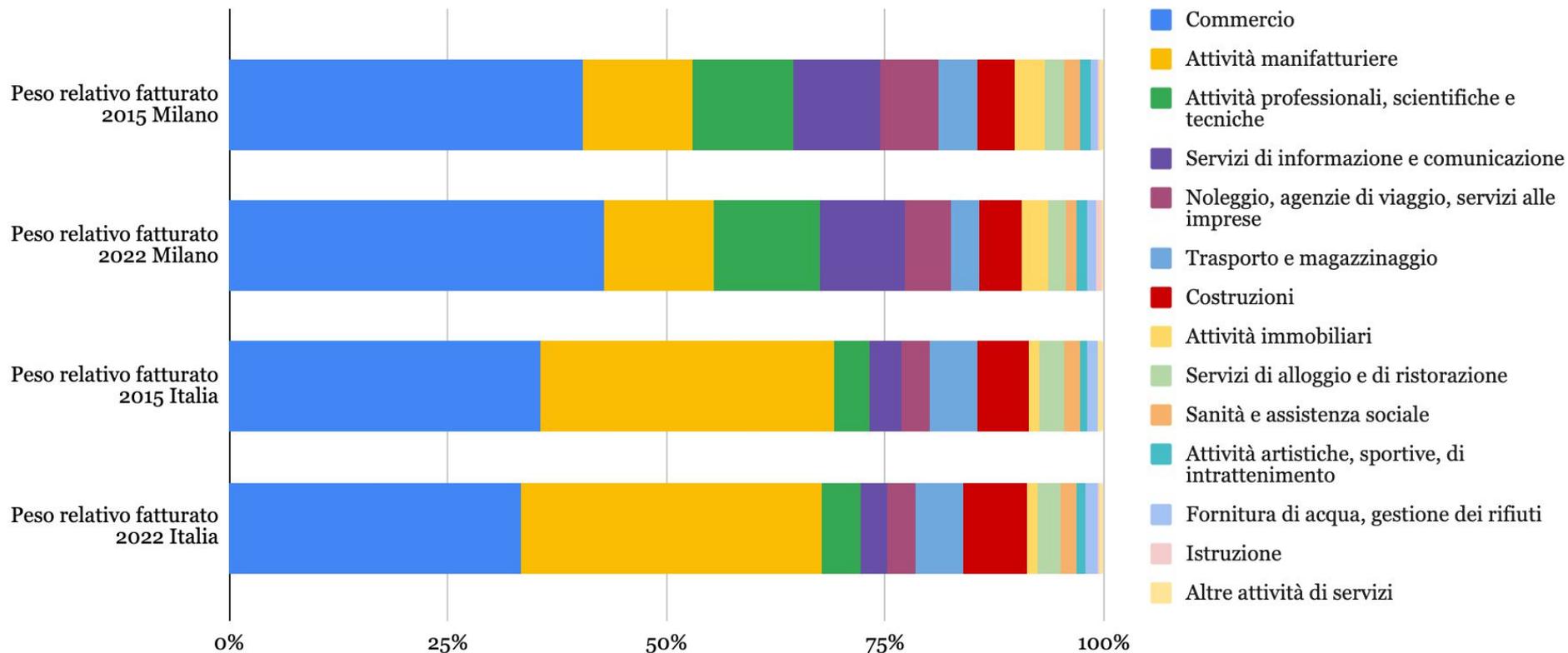
Un percorso su com'è cambiata Milano negli ultimi 15 anni

4° incontro: come cambia l'economia della città

L'economia cittadina dal 2015 al 2022

- **Fatturato**
 - Milano: 231 → 392 mld (+70%)
 - Italia: 2.978 → 4.190 mld (+40%)
 - Quota Milano: 7,8% → 9,4%
- **Valore aggiunto**
 - Milano: 52 → 82 mld (+58%)
 - Italia: 715 → 1.000 mld (+40%)
 - Quota Milano: 7,3% → 8,2%
- **Lavoratori dipendenti di aziende milanesi:**
 - Milano: 580k → 728k (+26%)
 - Disoccupazione 2022: 5,4%

L'economia milanese e italiana (2015-2022) - ISTAT



I redditi e il potere d'acquisto 2008-2022

| Reddito medio per fascia | | | | |
|--------------------------|-----------|----------------|------------------------------|-------------------|
| Fascia di reddito | 2008 | 2022 | | |
| | Media | Media nominale | Media reale rispetto al 2008 | Potere d'acquisto |
| da 0 a 15.000 | € 7.414 | € 6.870 | € 5.680 | -23,4% |
| da 15.000 a 26.000 | € 20.109 | € 20.529 | € 16.973 | -15,6% |
| da 26.000 a 55.000 | € 36.035 | € 36.757 | € 30.390 | -15,6% |
| da 55.000 a 75.000 | € 63.843 | € 63.855 | € 52.795 | -17,3% |
| da 75.000 a 120.000 | € 92.814 | € 92.711 | € 76.652 | -17,4% |
| oltre 120.000 | € 283.461 | € 295.352 | € 244.194 | -13,8% |
| Totale | € 30.554 | € 39.039 | € 32.277 | +5,6% |

- Inflazione a Milano 26,5%
 - Potere d'acquisto -20,95%
- Reddito medio +27,8%

I redditi e il potere d'acquisto 2008-2022

| Reddito medio per fascia | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|----------------|
| Fascia di reddito | 2008 | 2022 | |
| | Frequenza | Frequenza | Variazione |
| da 0 a 15.000 | 367.374 | 323.680 | -43.694 |
| da 15.000 a 26.000 | 273.948 | 230.340 | -43.608 |
| da 26.000 a 55.000 | 227.021 | 290.425 | +63.404 |
| da 55.000 a 75.000 | 41.460 | 59.026 | +17.566 |
| da 75.000 a 120.000 | 34.044 | 52.554 | +18.510 |
| oltre 120.000 | 26.730 | 43.177 | +16.447 |
| Totale | 974.073 | 999.478 | +25.405 |

- Possibile coesistenza di:
 - Dinamiche di attrazione ed espulsione
 - Miglioramento della condizione economica dei cittadini
- Polarizzazione
 - Aumentano i benestanti
 - Le classi basse diventano sempre più povere

L'immobiliare e le costruzioni:
la casa a Milano è un investimento

Grafico 4.13 INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI - ESISTENTI

Aggiornamento II trimestre 2024

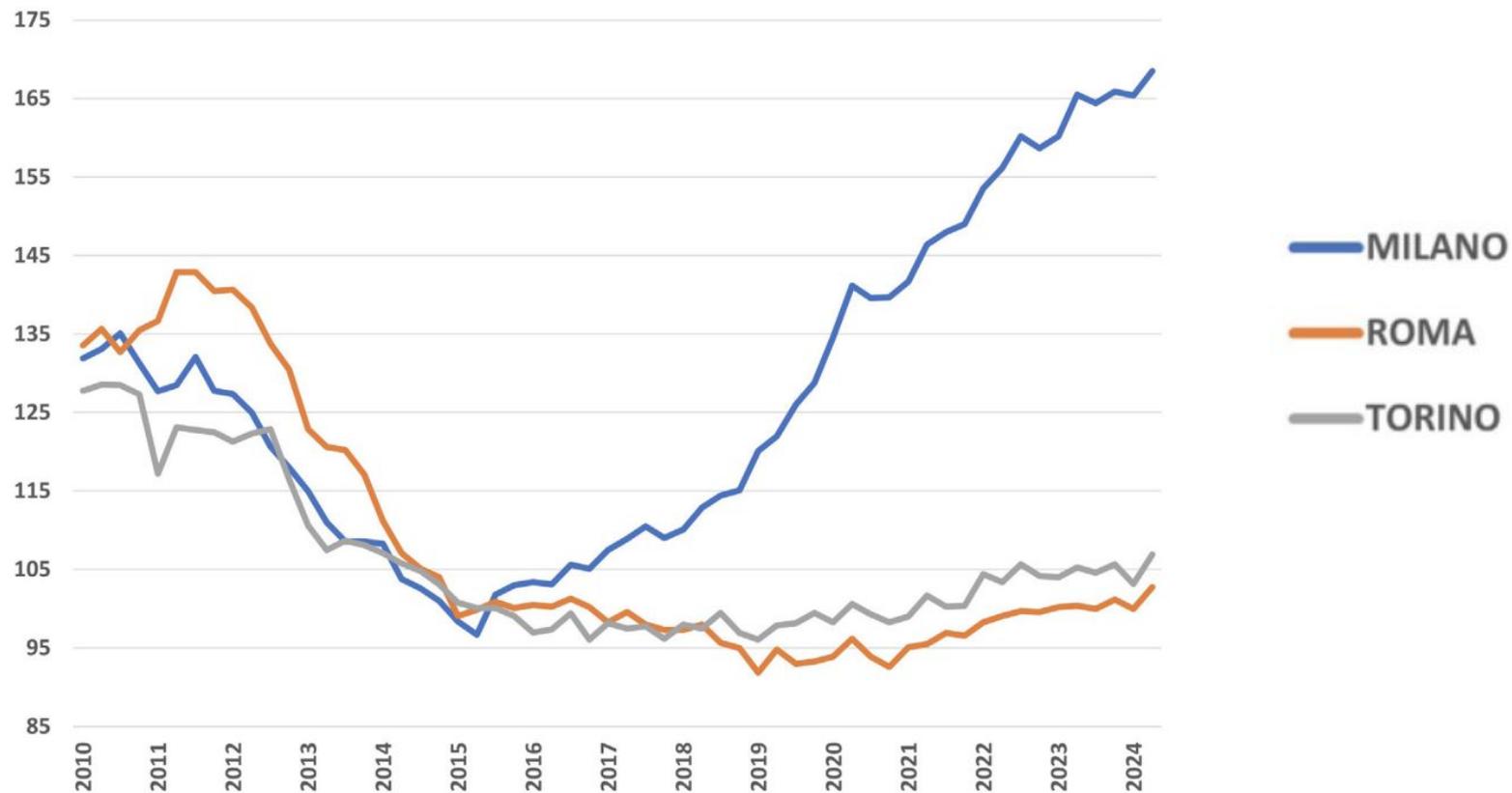


Tabella 4.3 QUOTA ACQUISTI PRIMA CASA, ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO, ACQUISTI NUOVE ABITAZIONI

Le grandi città

| GRANDI CITTÀ | Quota acquisti prima casa (% INC PC) | Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO) | Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC) |
|--------------|--------------------------------------|--|--|
| ROMA | 83,1% | 49,9% | 8,7% |
| MILANO | 66,6% | 43,1% | 12,6% |
| TORINO | 71,0% | 36,7% | 2,8% |
| NAPOLI | 67,8% | 37,0% | 1,9% |
| GENOVA | 77,7% | 37,8% | 0,4% |
| PALERMO | 65,2% | 36,2% | 1,6% |
| BOLOGNA | 71,0% | 41,3% | 4,7% |
| FIRENZE | 69,7% | 43,2% | 8,1% |
| TOTALE | 73,9% | 43,0% | 6,8% |

Fonte: OMI - Agenzia delle Entrate

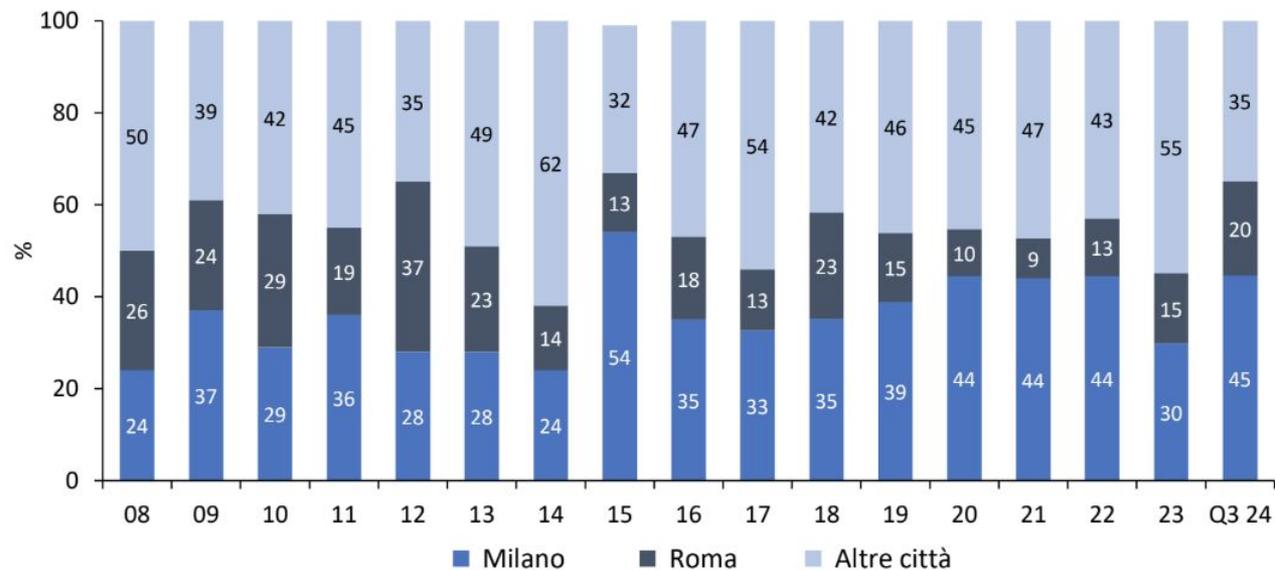
- Solo 2 acquisti su 3 sono di prime case
- Molti acquisti di nuove abitazioni
- Scende la domanda dell'acquisto, ma continua a salire quella degli affitti
- Rimane in salute il mercato di pregio

Quanto investono a Milano i grandi fondi?

Figura 4.8

Italia – Investimenti corporate per località

(% sul totale)

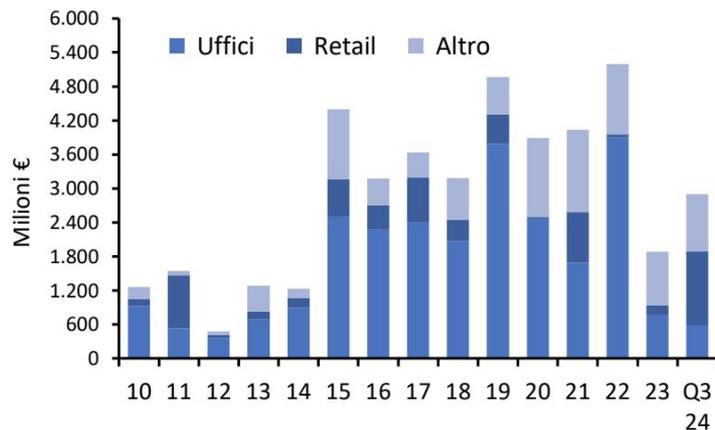


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia

In cosa investono i grandi fondi?

Figura 4.12

Milano – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali (milioni di euro)

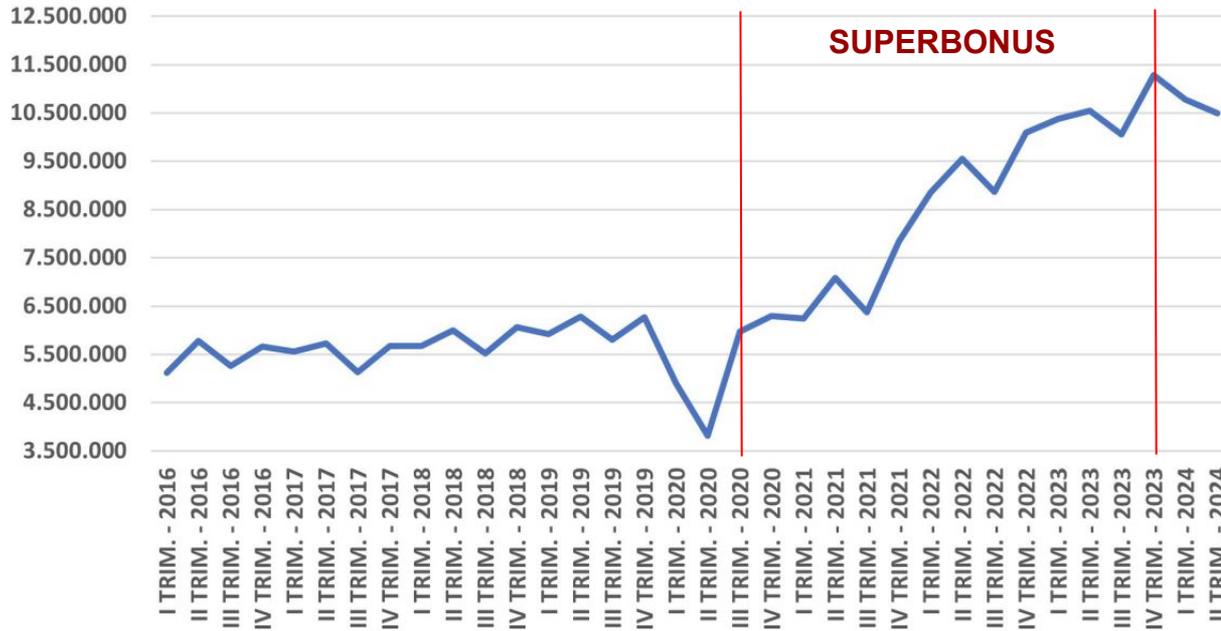


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, Dils, JLL e CBRE

- Primi 9 mesi del 2024:
 - 45,3% del totale investito nel commerciale (negozi, centri commerciali...)
 - 20% negli uffici
 - 35% in asset alternativi: hotel e immobili residenziali
- A Milano la quota di uffici sfitti è in discesa ma rimane alta (intorno al 10%)

Le costruzioni: i dati alla Cassa Edile di Milano

Grafico 2.1 SOMMA ORE RETRIBUITE - CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



- Le ore lavorate sono un indicatore del mercato delle costruzioni
- Il Super Bonus 110% “termina” il 31 dicembre 2023

La Milano del sapere:
tanti studenti, poca innovazione

Le università milanesi

| Università | Iscritti | Contribuzione media |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Università Statale | 57.771 | € 1.819 |
| Università Bicocca | 36.365 | € 1.623 |
| Politecnico di Milano | 47.726 | € 2.485 |
| Totale pubbliche | 141.862 | € 1.976 |
| San Raffaele | 5.158 | € 13.218 |
| IULM | 7.833 | € 6.828 |
| Bocconi | 13.763 | € 12.370 |
| Cattolica | 42.206 | € 6.351 |
| Totale private | 68.960 | € 9.692 |
| Totale iscritti | 210.822 | € 6.385 |

- Secondo il Ministero dell'Università e della Ricerca, tra questi 129.000 sono studenti fuorisede

Domande presentate all'Ufficio Europeo dei Brevetti (2000-2020)

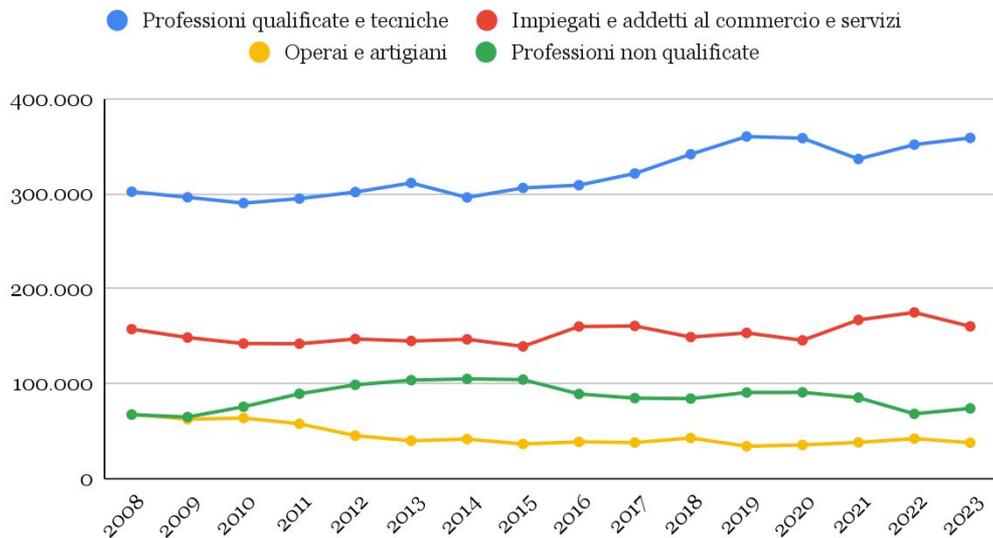
| Le università italiane con più brevetti | |
|--|-----|
| Politecnico di Milano | 809 |
| Università Statale Milano | 682 |
| Università "La Sapienza" Roma | 502 |
| Università di Bologna | 472 |
| Politecnico di Torino | 419 |

| Le università con più brevetti di altri paesi | |
|--|-------|
| TU München (Germania) | 2.183 |
| Université Grenoble Alpes (Francia) | 3.348 |
| Lunds universitet (Svezia) | 2.064 |
| TU Eindhoven (Olanda) | 1.404 |

- Il Politecnico è cresciuto notevolmente negli ultimi cinque anni, con il numero di brevetti raddoppiato rispetto al periodo precedente

I lavoratori qualificati e della conoscenza

Tipo di professione dei lavoratori residenti (ISTAT)



- Dottorandi e specializzandi crescono da 8.270 nel 2014 a 14.486 nel 2022 (prov. MI)
 - Il reddito medio rimane stabile intorno a €17.000
- I laureati del Politecnico nel 2024:
 - Il 60% degli italiani e il 44% degli stranieri resta a Milano
 - L'86% degli italiani e il 53% degli stranieri resta in Italia
 - Chi lavora in Italia ha uno stipendio medio netto di €1.800, chi all'estero di €2.800

Il paragone internazionale

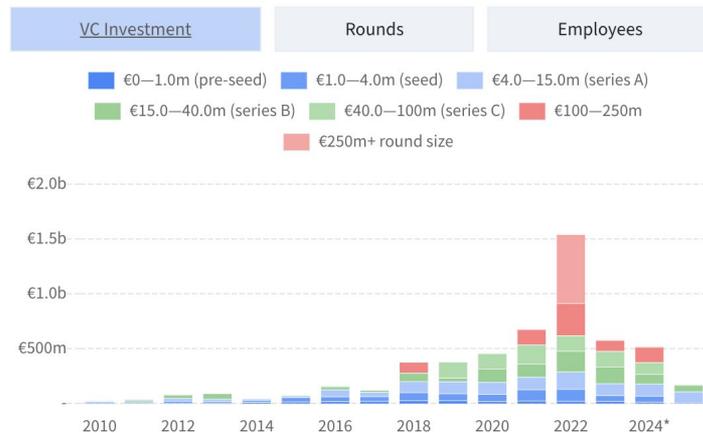
| Posizionamento per dimensione | | | |
|---|------------------------|-------------|--------------------------------------|
| Posizionamento medio e per dimensione nei 37 ranking internazionali considerati | | | |
| | 3 | 4 | 5 |
| | Ecosistema innovazione | Hub talenti | Meta turistica e per eventi sportivi |
| Amsterdam | 16° | 22° | 13° |
| Tokyo | 4° | 30° | 11° |
| Londra | 7° | 16° | 3° |
| Parigi | 8° | 27° | 2° |
| New York | 5° | 19° | 8° |
| Berlino | 22° | 16° | 8° |
| Monaco | 5° | 10° | 36° |
| San Francisco | 18° | 25° | 9° |
| Barcellona | 20° | 36° | 21° |
| Chicago | 35° | 47° | 10° |
| Milano | 41° | 56° | 13° |

Nota: il posizionamento medierate.
Fonte: Centro Studi Assolo

- L'economia del sapere milanese è molto al di sotto di altre città benchmark nei ranking internazionali
 - Ecosistema innovazione: 41° posto
 - Hub talenti: 56° posto
- La dimensione più competitiva è quella “meta turistica e per eventi sportivi”

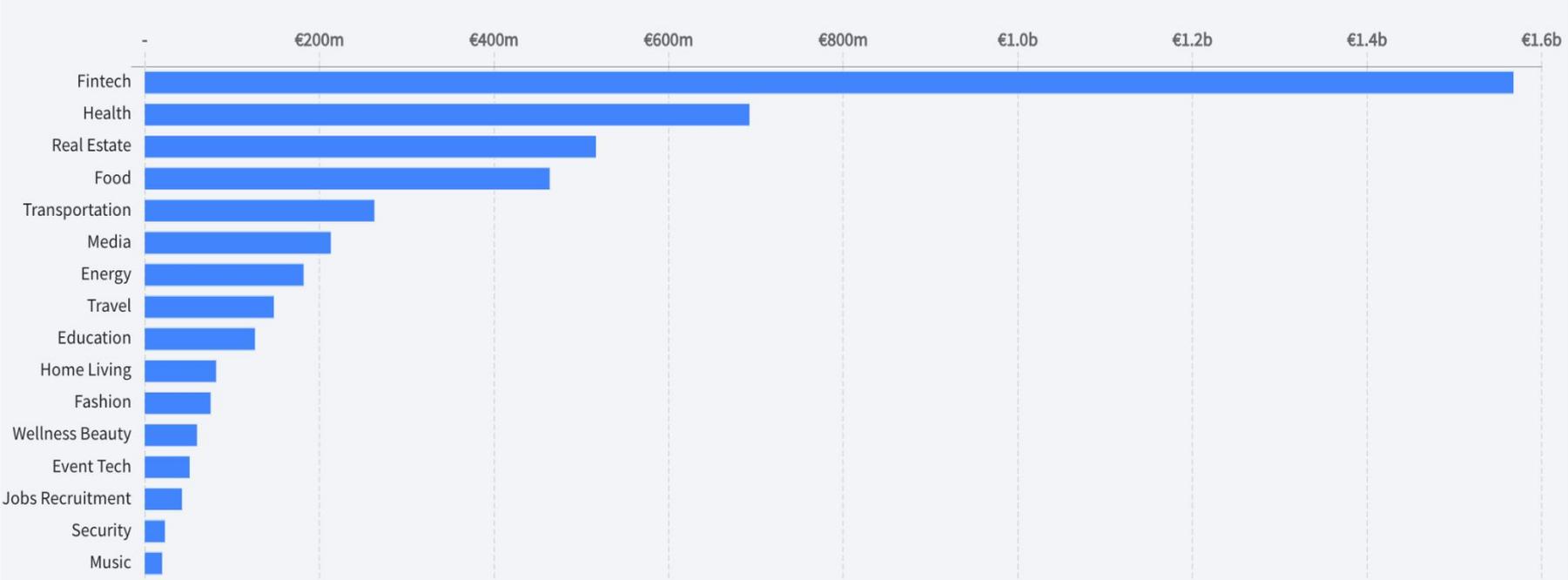
Le start-up a Milano nel 2024

- 2.417 start-up innovative (19% delle italiane)
- Calo in Lombardia rispetto al 2023: -4,7% start-up, -5,8% ricavi
- Un unicorno: Satispay
- Investimenti venture capital nelle start-up:
 - Milano: 20^a in Europa (\$567M)
 - Monaco: 19^a globale, 4^a in Europa (\$2,9B)



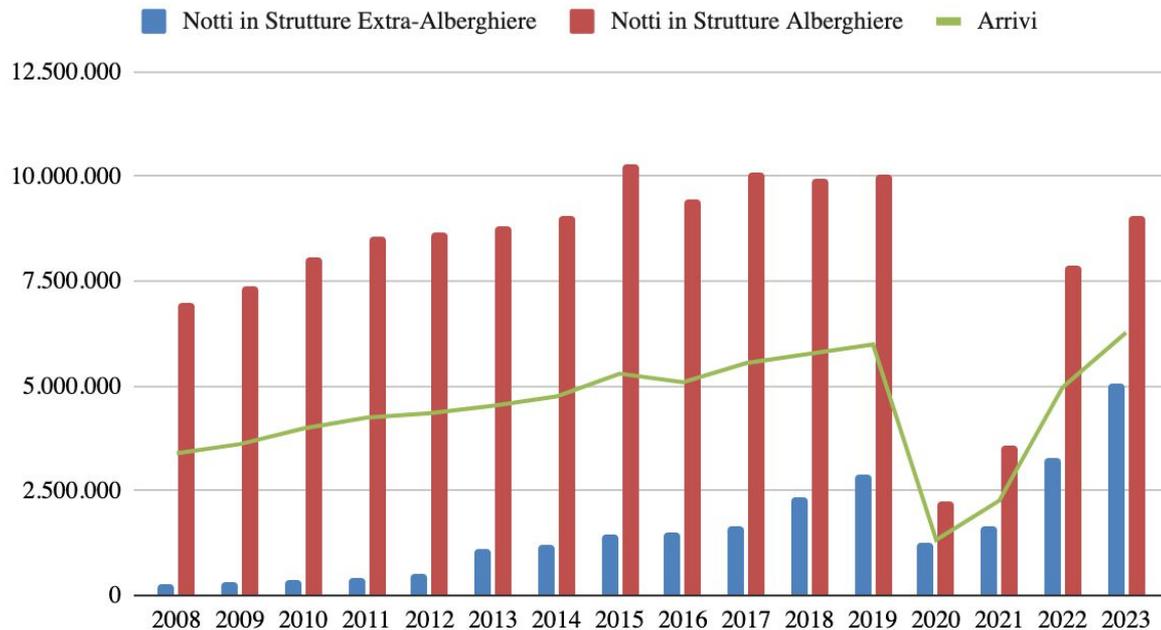
Investimenti dei fondi in start-up milanesi - YesMilano

Investimenti venture capital in start-up milanesi per settore (2008-oggi)



La Milano turistica:
il turismo del lusso ci porta bene?

Turisti a Milano (2008-2023)

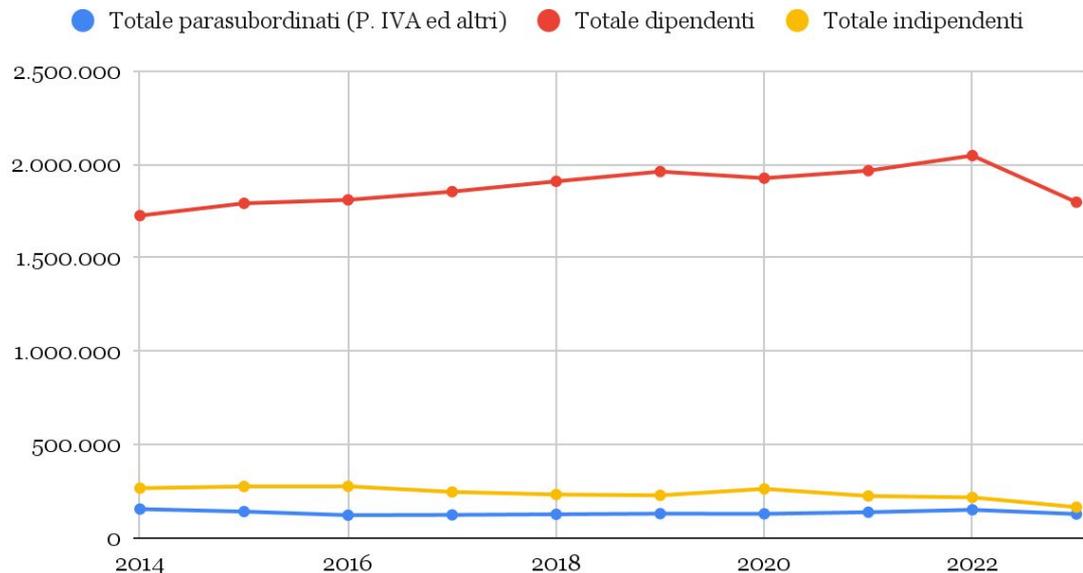


- I turisti stranieri hanno superato i 4,3 milioni nel 2023
 - USA in forte crescita (+44% rispetto al 2019)
 - Gli arrivi dalla Cina e dal Giappone sono calati rispettivamente del 42% e 56%
- Gli stranieri soggiornano più a lungo degli italiani (2,4 notti contro 2), totalizzando 10,2 milioni di notti, contro 3,8 milioni degli italiani

Turismo del lusso: un settore in forte crescita

- Hotel 5 stelle
 - 31 strutture, 3.500 addetti
 - €1,5 miliardi di fatturato, occupazione media 80%
 - +56% di crescita nell'offerta di hotel di lusso (2012-2022)
 - Altre 7 aperture pianificate fino al 2026
- Prezzo medio per notte (settembre 2024)
 - Catene internazionali: €245 (+7% rispetto al 2023)
 - Tutti gli hotel: €163 (+23% rispetto al 2022)
- Scontrino medio nel Quadrilatero della Moda: €2.350, il più alto al mondo

Lavoratori a Milano provincia (INPS)



Indipendenti:

- Calano gli artigiani (-39%) e gli autonomi commercianti (-28%)

Dipendenti:

- Crescono dipendenti privati (+7%) e diminuiscono i pubblici (-7%)

Subordinati:

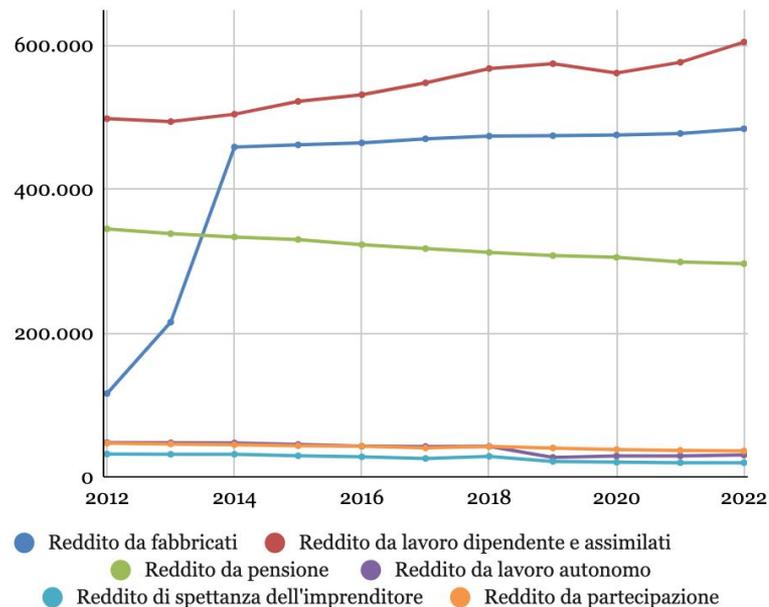
- Aumentano i professionisti in gestione separata (+30%, circa 50.000) e i post-laureandi (+75%, circa 14.500)

In generale:

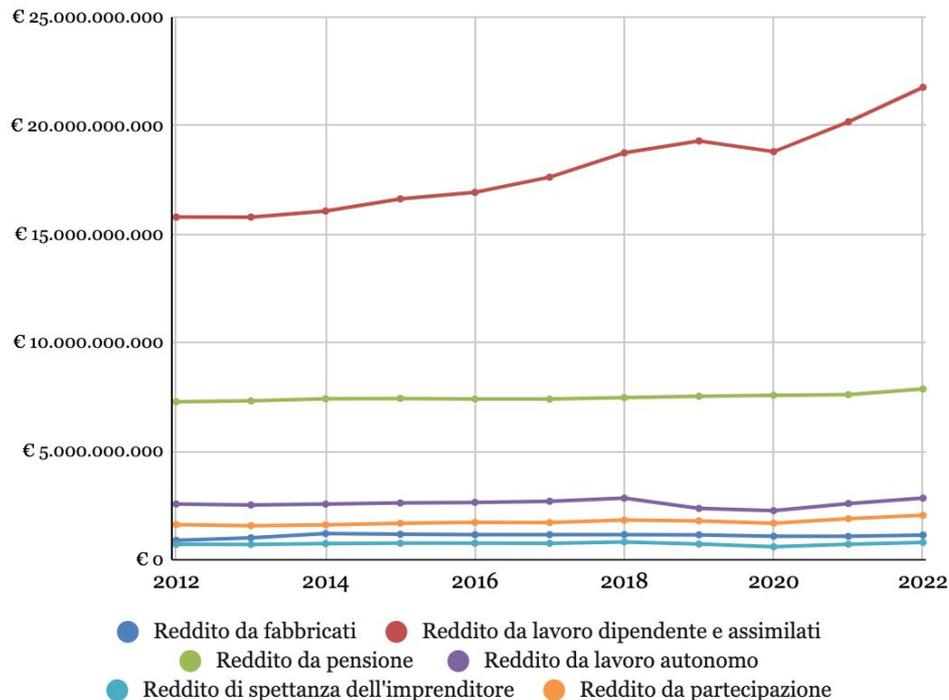
- Dal 2014 calano i lavoratori (da 2,15 a 2,09 milioni) e le settimane lavorate (da 95,6 a 93 milioni), aumentano i redditi (da 60 a 70 miliardi)

L'evoluzione dei redditi

Dichiaranti per tipologia di reddito

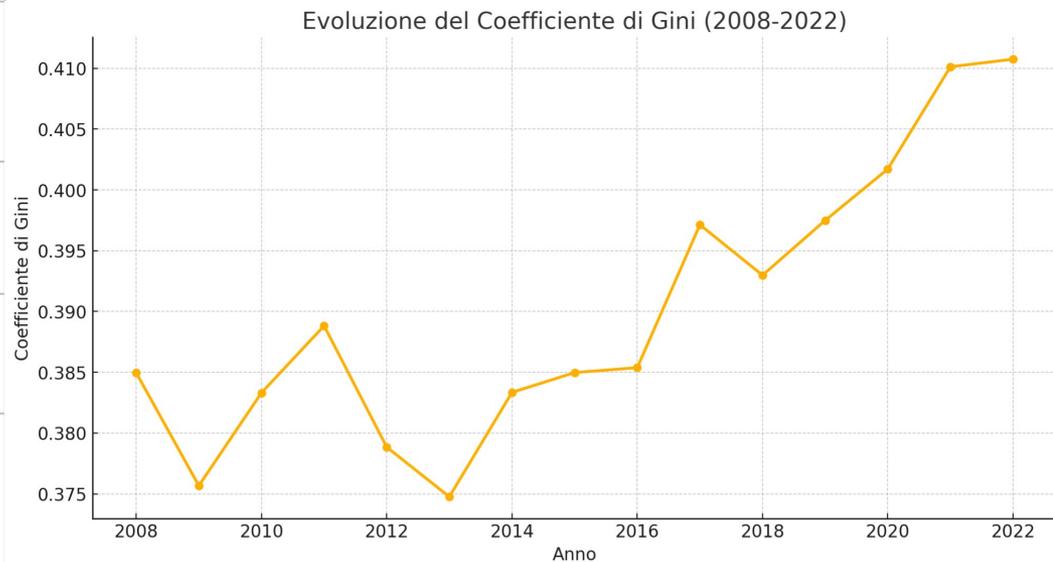


Ammontare di reddito per tipologia



Numeri indice a gennaio 2025 (base 2015 = 100)

| | | | |
|---|--------------|-------------------------------------|-------|
| Indice generale | 121,1 | Trasporti | 125,4 |
| Alimentari e bevande analcoliche | 126,6 | Comunicazioni | 67,4 |
| Bevande alcoliche e tabacchi | 110,4 | Ricreazione, spettacoli e cultura | 111 |
| Abbigliamento e calzature | 104,2 | Istruzione | 87,5 |
| Abitazione, acqua, elettricità e combustibili | 154,7 | Servizi ricettivi e di ristorazione | 127 |
| Mobili, articoli e servizi per la casa | 119,2 | Altri beni e servizi | 120,4 |
| Servizi sanitari e spese per la salute | 107,8 | | |



Retribuzioni sul valore aggiunto (2015-2022)

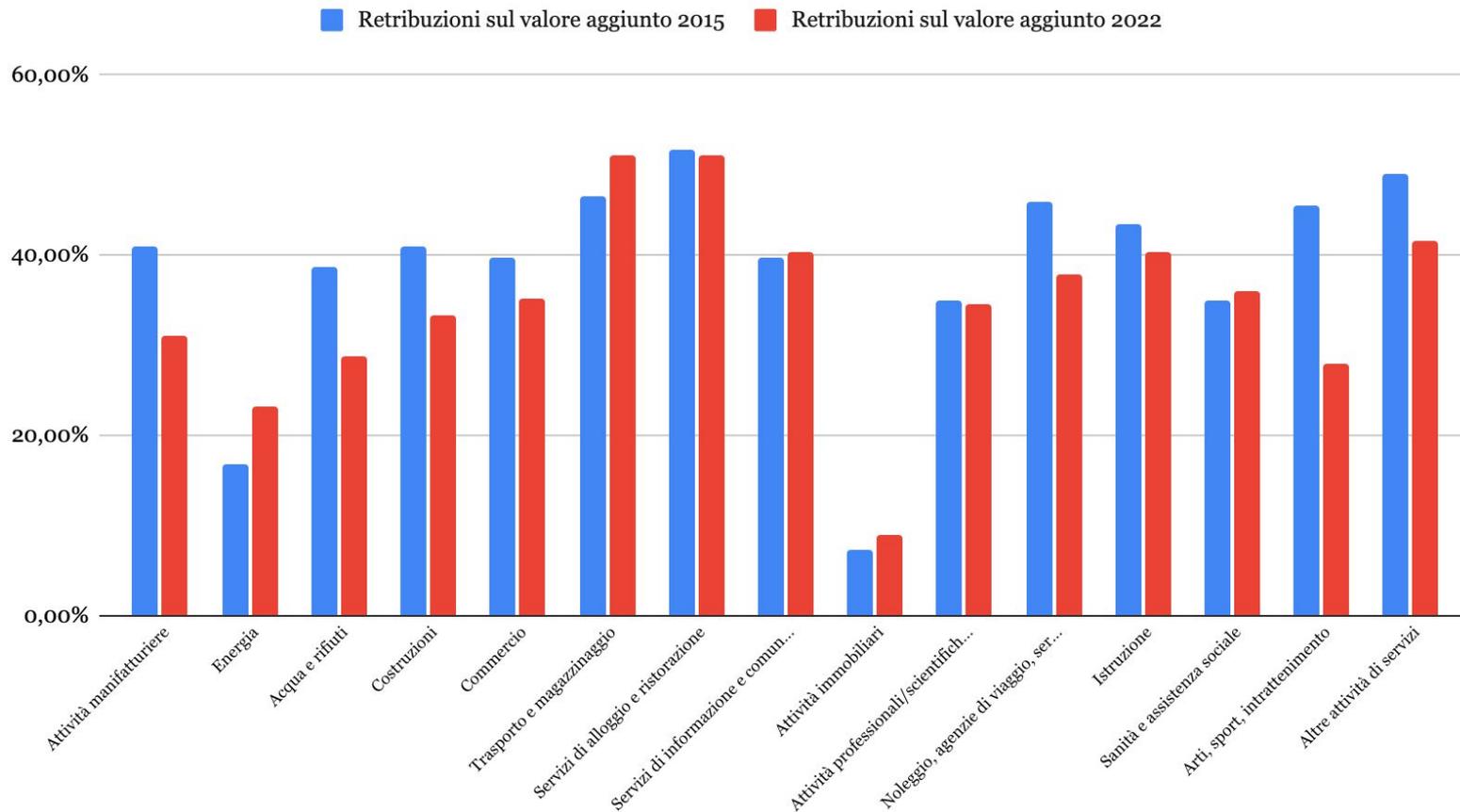
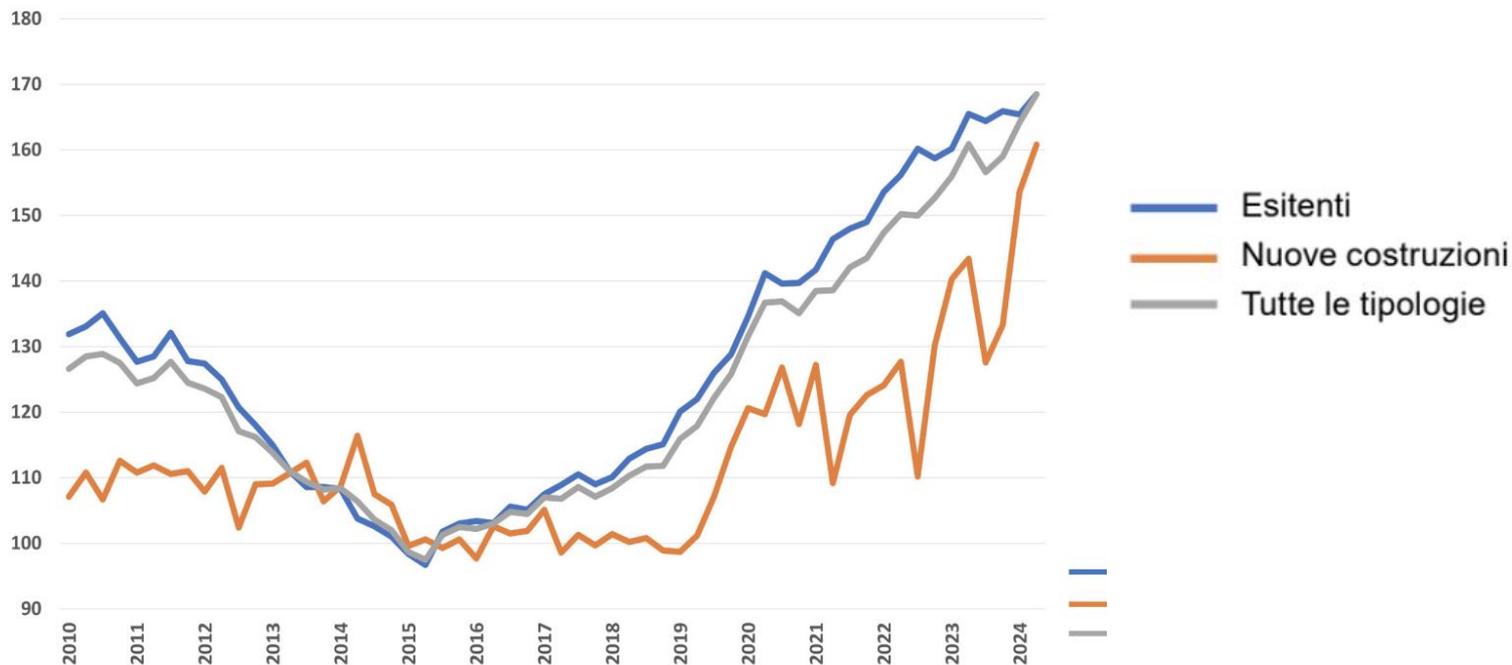


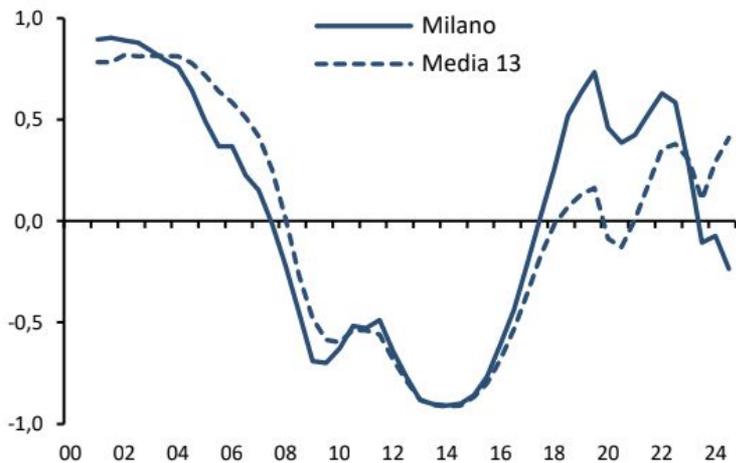
Grafico 4.11 INDICE DEI PREZZI TRIMESTRALI DELLE ABITAZIONI DEL COMUNE DI MILANO (IPAB)

(base I trimestre 2015 = 100)

Aggiornamento II trimestre 2024

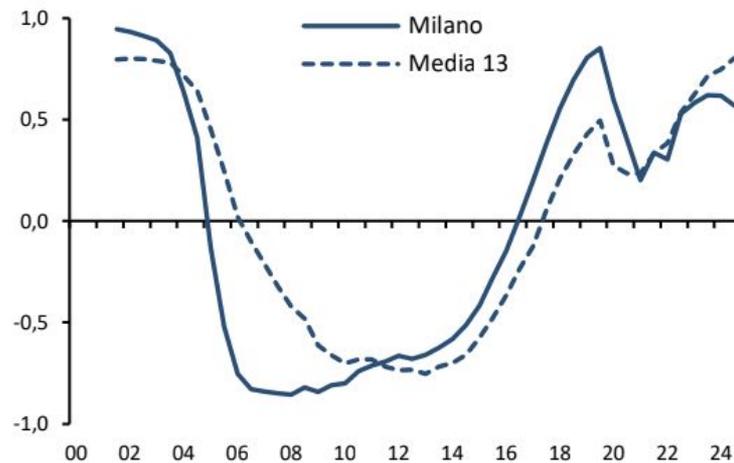


Mercato della compravendita di abitazioni - Indice di Performance¹



Fonte: Nomisma

Mercato della locazione di abitazioni - Indice di Performance



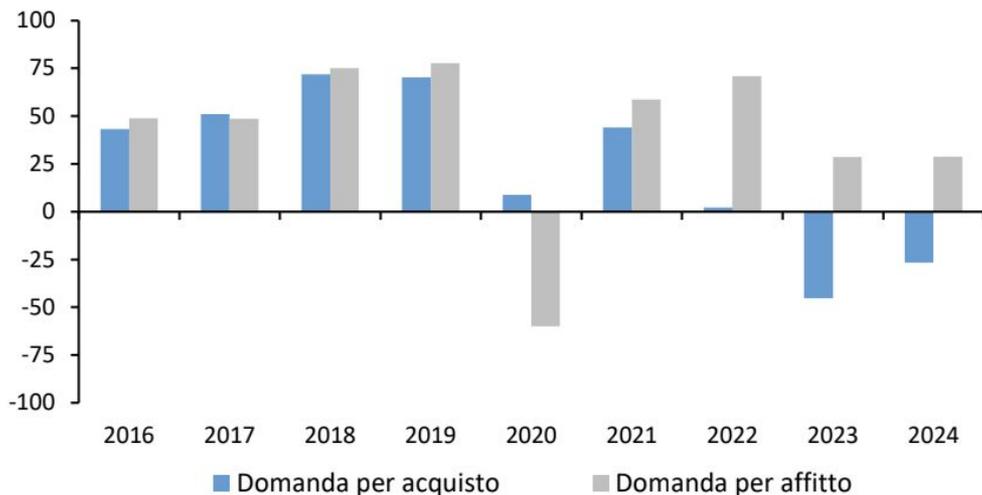
Fonte: Nomisma

- La "media 13" di Nomisma si riferisce alla media dei valori immobiliari nei 13 maggiori mercati immobiliari italiani

La domanda per la casa a Milano

Domanda per acquisto e domanda per affitto di abitazioni

(saldo dei giudizi di aumento e di calo; secondi semestri)



Fonte: Nomisma

- Domanda di locazioni in crescita, scende quella dell'acquisto
- Non cala il mercato di pregio, per minor dipendenza dal credito e attrattività di stranieri

| | Imprese nel 2010 in città | Imprese nel 2023 in città | Addetti nel 2012 in città met. | Addetti nel 2023 in città met. | Imprese con fatturato > 10 milioni nel 2014 in città met. | Imprese con fatturato > 10 milioni nel 2010 in città met. |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Attività professionali, scientifiche e tecniche | 18.011 | 26.557 | 159.415 | 249.955 | 343 | 531 |
| Servizi di informazione e comunicazione | 9.213 | 12.483 | 111.127 | 159.313 | 255 | 427 |