

## **11. Mercato immobiliare: i profili di Cinisello Balsamo**

### **11.a Elementi introduttivi**

#### ***11.a.1 Diretrici di osservazione***

L'Osservatorio Casa ha come fine quello di produrre conoscenza in merito alla domanda e all'offerta abitativa, quest'ultima composta dalla disponibilità e dotazione «fisica» di alloggi e da strumenti di sostegno e facilitazione per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione. Il focus d'indagine è centrato prevalentemente sulle componenti pubbliche e sociali di domanda e offerta abitativa, ma le dimensioni e le dinamiche del mercato «libero» possono rappresentare indicatori utili per:

- cogliere eventuali fragilità del contesto che contribuiscono alla formazione della domanda abitativa pubblica e, soprattutto, sociale;
- individuare possibili opportunità legate al coinvolgimento diretto o indiretto dell'offerta privata;
- meglio comprendere dinamiche complesse che investono la città di Cinisello Balsamo;
- supportare la definizione di possibili scenari di trasformazione del contesto locale e le conseguenti ricadute sulla domanda di servizi abitativi (SAS e SAP) e sulle politiche di offerta.

In tale direzione e in continuità con quanto già sviluppato dall'Osservatorio Casa in anni precedenti si è proceduto all'aggiornamento e allo sviluppo di tre direttrici di ricerca:

- il mercato della compravendita residenziale;
- i valori immobiliari residenziali;
- i valori della locazione residenziale.

Le fonti utilizzate per le analisi e gli approfondimenti sono sostanzialmente due:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dal quale sono stati acquisiti dati relativi alle transazioni, ai valori immobiliari e alle quotazioni delle locazioni;
- il portale Casa.it, dal quale sono stati estrapolate informazioni relative agli annunci di compravendita e locazione di immobili residenziali relativi al contesto di Cinisello Balsamo.

Questa seconda fonte è stata utilizzata senza alcuna significatività statistica, nella consapevolezza dei suoi limiti di completezza e di attendibilità, ma la si è ritenuta

comunque utile al fine di arricchire con informazioni aggiuntive il corpo informativo proposto dall'OMI – Agenzia delle Entrate.

### ***11.a.2 Il quadro di contesto: tendenze generali del mercato immobiliare residenziale***

I principali e più recenti rapporti sul mercato immobiliare residenziale (tra questi Scenari Immobiliari e OMI – Agenzia delle Entrate) concordano sul fatto che gli anni più bui della crisi del mercato immobiliare, i cui effetti si sono manifestati con pienezza dal 2009, siano ormai alle spalle, sottolineando però che:

- la crisi non può ancora dirsi completamente conclusa;
- i suoi effetti sono ancora ben visibili e probabilmente si protrarranno ancora per alcuni anni;
- la ripresa appare ancora fragile e, soprattutto, disomogenea sul territorio nazionale e regionale.

Nel maggior dettaglio geografico si evince che il mercato immobiliare dell'area metropolitana milanese si mostra come quello con i numeri più interessanti a livello regionale e nazionale, ma anche rispetto a questa scala la geografia delle dinamiche assume una forma a "macchia di leopardo".

In questo quadro è il capoluogo, specialmente nelle sue zone centrali, a mostrare performance significative, mentre le aree periferiche faticano ancora a trovare una giusta via di ripresa.

Le previsioni per il biennio 2018-2019 sono comunque positive e di crescita rispetto al 2017.

### ***11.a.3 Il quadro emergente a Cinisello Balsamo***

Rispetto al quadro generale brevemente richiamato in precedenza, Cinisello Balsamo si colloca in una posizione "intermedia", nel senso che è certamente periferica rispetto al capoluogo, ma meno rispetto ad altre realtà, quindi maggiormente influenzata dalle sue dinamiche. Cinisello Balsamo è comunque una realtà di dimensioni significative che consentono di considerare dinamiche proprie, almeno in parte indipendenti dal contesto milanese.

I dati e le analisi proposte nei paragrafi di seguito presentati descrivono una realtà complessa e articolata che, a distanza di un decennio dall'inizio della crisi, sembra aver intrapreso un percorso positivo recuperando, almeno parzialmente, gli effetti subiti in questi anni.

Le transazioni normalizzate descrivono infatti una tendenza negativa che prende avvio già nel 2006, quindi in anticipo rispetto alla crisi del mercato, che si interrompe a partire dal 2013 quando il numero di transazioni immobiliari registrate comincia progressivamente a salire e a mantenere un trend positivo sino al 2017, senza però raggiungere i valori pre-

crisi. Questa "ripresa" appare trainata dallo scambio di immobili di piccole dimensioni (50-85 mq).

Nel confronto con altre realtà Cinisello Balsamo evidenzia dinamiche molto simili a quelle di Sesto San Giovanni, con andamenti positivi e negativi molto marcati a testimonianza che questi due mercati hanno vistosamente risentito degli effetti della crisi, così come stanno avendo una capacità di reazione altrettanto significativa. Bresso, Cormano e Cusano Milanino hanno invece realizzato dinamiche simili tra loro e con oscillazioni tutto sommato più contenute.

Rispetto ai valori immobiliari le analisi hanno distinto tra due zone di suddivisione del territorio - centrale e periferia - e due tipologie di alloggi - abitazioni civili e abitazioni di tipo economico - a loro volta distinte per stato di conservazione - ottimo e normale - così come impostato dall'OMI - Agenzia delle Entrate.

Dai dati si è potuto rilevare che la zona centrale ha sostanzialmente mantenuto stabili i prezzi nel lungo periodo (2006-2017) per gli alloggi civili e per gli alloggi di tipo economico, evidenziando performance leggermente migliori per gli alloggi in normale stato di conservazione.

La zona periferica ha posto in evidenza invece una difficoltà nel lungo periodo (2006-2017) per gli alloggi civili ed economici in ottimo stato di conservazione, che però mostrano negli anni più recenti un trend positivo di crescita. Gli alloggi di normale stato di conservazione hanno all'opposto registrato importanti crescite dei valori, ma la tendenza degli ultimi anni si mostra al ribasso.

Nel confronto con le realtà prese a riferimento Cinisello Balsamo mostra trend molto simili a quelli di Bresso, Cormano e Sesto San Giovanni, mentre Cusano Milanino evidenzia una costante e decisa curva negativa.

In merito, infine, alle locazioni i dati rilevati e approfonditi confermano per Cinisello Balsamo una sorta di "vocazione" alla locazione. Per l'area centrale infatti tutte le tipologie di alloggi considerati hanno fatto registrare performance positive, più accentuate per gli alloggi in normale stato di conservazione.

Per la zona periferica si è invece registrata una debolezza delle abitazioni civili in ottimo stato, dove quelle civili hanno registrato una contrazione delle quotazioni tra il 2006 e il 2017, mentre quelle economiche sono rimaste perfettamente stabili. Dinamiche molto positive sono state invece registrate per gli alloggi in normale stato di conservazione, sia civili che economici.

Nel confronto con le altre realtà considerate Cinisello Balsamo si dimostra in controtendenza con una costante crescita media, mentre Bresso, Cormano, Cusano Milanino e Sesto San Giovanni mostrano tendenze al ribasso soprattutto negli anni più recenti. Questi trend sono simili per le abitazioni civili e di tipo economico per ciascuno degli stati di conservazioni considerati.

## 11.b Le transazioni di immobili residenziali

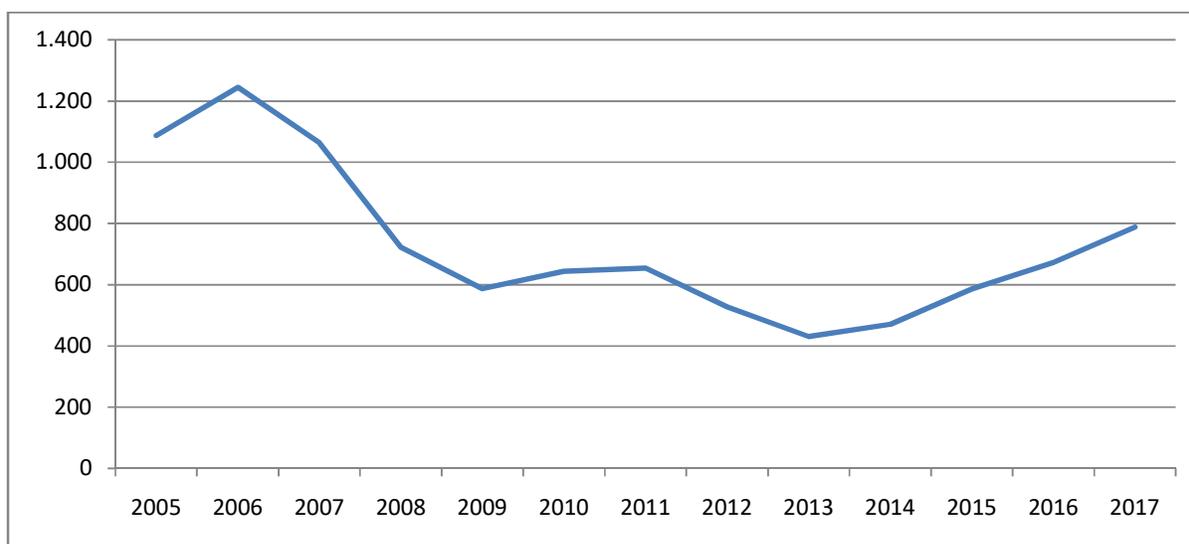
I dati del periodo 2005-2017 relativi all'andamento delle transazioni di immobili residenziali descrivono per Cinisello Balsamo un quadro complessivamente negativo determinato dal passaggio dalle 1.244 transazioni registrate nel 2006, anno di massimo picco, alle circa 790 transazioni registrate nel 2017, pari ad una contrazione complessiva del 36,6% rispetto al 2006.

Successivamente al 2006 le transazioni immobiliari del settore residenziale hanno iniziato un forte calo fino al 2009, anno nel quale le transazioni registrate (587) si sono più che dimezzate rispetto al 2006 (-53% circa).

Il 2010 e il 2011 sono stati due anni tendenzialmente positivi, rispettivamente con valori NTN pari a 644 e 645, ma il timido trend positivo ha lasciato immediatamente il passo ad un nuovo periodo negativo che ha portato al minimo storico di transazioni registrate nel 2013 con un valore NTN pari a 431, con un calo del 65% rispetto al picco del 2006.

La flessione negativa pressoché continua del mercato di Cinisello Balsamo trova un punto di inversione nel 2014, con 471 transazioni registrate, anno dal quale i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indicano l'avvio di un trend di crescita costante fino al 2017, ultimo anno per il quale i dati sono disponibili.

**Grafico. 11.1 – Andamento del Numero di Transazioni Normalizzate a Cinisello Balsamo. Periodo 2005-2017**

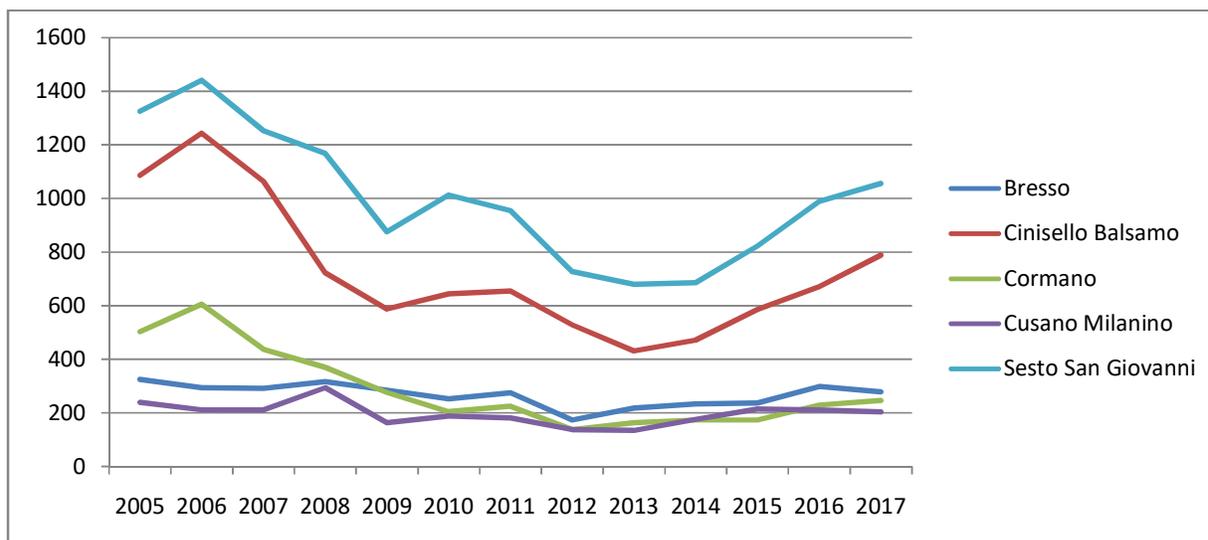


Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nel confronto delle dinamiche delle NTN tra il comune di Cinisello Balsamo e i comuni dell'ambito territoriale di riferimento è possibile notare che (si veda il successivo grafico di sintesi):

- le dinamiche registrate a Cinisello Balsamo sono molto simili a quelle di Sesto San Giovanni con un picco massimo nel 2006, un crollo negativo tra il 2007 e il 2009, una leggera risalita e un successivo e marcato trend negativo tra il 2011 e il 2013 con una progressiva e duratura risalita tra il 2014 e il 2017. Dunque anche per Sesto San Giovanni i dati indicano nel 2006 l'anno del picco massimo delle transazioni (con un valore pari a 1.441) e il 2013 l'anno con le peggiori performance del mercato (con un valore pari a 680), con una variazione negativa nel periodo 2006-2013 pari al 52,8%. Come per Cinisello Balsamo, la ripresa degli ultimi anni non è ancora sufficiente per raggiungere i valori massimi del 2006, la variazione tra i valori del 2006 e quelli del 2017 infatti si attesta su un valore negativo del 26,7%;
- i dati relativi al comune di Cormano descrivono, seppur con valori più contenuti, dinamiche molto simili a quelle di Cinisello Balsamo e di Sesto San Giovanni, ovvero una tendenza negativa dal picco massimo del 2006 che si protrae però sino al 2010 (-400 transazioni nel 2010 rispetto al 2006 pari al 66% circa), una repentina risalita nel 2011 (+ 10% rispetto al 2010) e un successiva ricaduta nel 2012 (pari a -38,7%) per poi registrare un costante trend positivo fino al 2017;
- Bresso e Cusano Milanino si distinguono per il raggiungimento del loro picco massimo di transazioni nel 2008, invece dell'anno 2006, una ripresa più contenuta tra il 2014 e il 2015-2016 per poi evidenziare una ulteriore tendenza negativa nell'ultimo periodo considerato (2016-2017).

**Grafico. 11.2 – Andamento del Numero di Transazioni Normalizzate: confronto con i comuni limitrofi. Periodo 2005-2017**

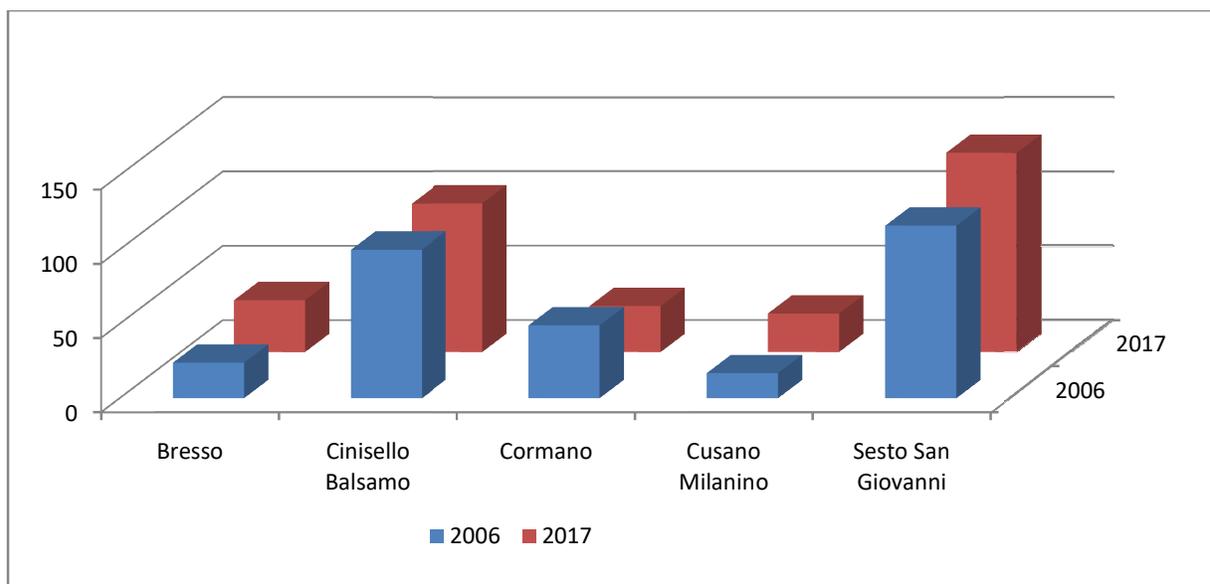


Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nel rapporto tra il numero di Transazione Normalizzate di Cinisello Balsamo e quelli degli altri comuni considerati ai fini del confronto, quindi fatto 100 i valori di Cinisello Balsamo, emerge che rispetto al 2006 nel 2017 si rafforzano i valori di Bresso (con un incremento di 11 punti, passando da 24 a 35 punti), Cusano Milanino (con un incremento di 9 punti,

passando da 17 a 26 punti) e Sesto San Giovanni (con un incremento di 18 punti, passando da 116 a 134 punti), mentre perde terreno il comune di Cormano (con un decremento di 18 punti, passando da 49 a 31 punti).

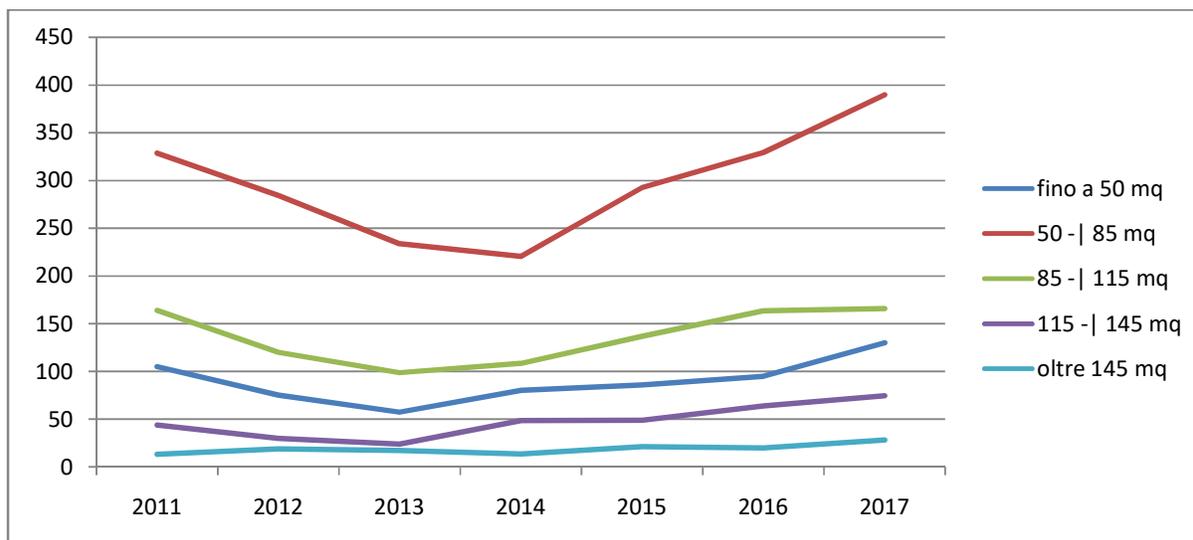
**Grafico. 11.3 – Rapporto del Numero di Transazioni Normalizzate (valore Cinisello Balsamo = 100): confronto con i comuni limitrofi. Periodo 2006-2017**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Scomponendo i valori e la dinamica del Numero delle Transazioni Normalizzate di Cinisello Balsamo nel periodo 2011-2017 per le classi dimensionali degli immobili residenziali si può osservare come a trainare la spinta positiva degli ultimi anni siano gli alloggi di piccola e media dimensione, compresi tra i 50 e gli 85 metri quadrati, supportati da performance positive – anche se più contenute – delle transazioni che hanno interessato alloggi di piccole e piccolissime dimensioni, al di sotto dei 50 metri quadrati. Una crescita interessante, anche per numero di transazioni, riguarda la classe dimensionale compresa tra gli 85 e i 115 metri quadrati tra il 2013 e il 2016, per mantenersi sostanzialmente stabili nell'ultimo periodo considerato. Dinamiche positive ma più contenute rispetto alle precedenti riguardano gli alloggi con tagli dimensionali più importanti (115-145 metri quadrati e oltre i 145 metri quadrati), che comunque rappresentano una quota numericamente marginale dello stock abitativo di Cinisello Balsamo.

**Grafico. 11.4 – Numero di Transazioni Normalizzate a Cinisello Balsamo: andamento per dimensione degli immobili. Periodo 2011-2017**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### **11.c Le dinamiche dei valori immobiliari**

Diversamente da quanto descritto per le dinamiche delle transazioni normalizzate, caratterizzate da significativi – positivi e negativi – cambi di traiettoria, le dinamiche dei valori degli immobili residenziali hanno seguito percorsi meno tortuosi, evidenziando una sostanziale tenuta dei valori nel lungo periodo nonostante la profonda e generale crisi del mercato immobiliare, che ha fatto comunque sentire i suoi effetti tra il 2008 e il 2009 e nel 2014, anno per il quale si sono registrati valori quantomeno anomali.

#### **11.c.1 *La Zona centrale***

##### *Abitazioni civili*

I dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, evidenziano per gli alloggi della zona centrale di Cinisello Balsamo:

- una sostanziale tenuta dei valori medi nel periodo 2006-2017, con una flessione negativa dell'1% (2006 = 2.600 euro/mq; 2017 = 2.575 euro/mq), per gli alloggi con un ottimo stato di conservazione;
- un incremento di valore, pari a circa il 10%, sempre nel periodo 2006-2017 (2006 = 1.775 euro/mq; 2017 = 1.887,5 euro/mq), per gli alloggi con un normale stato di conservazione.

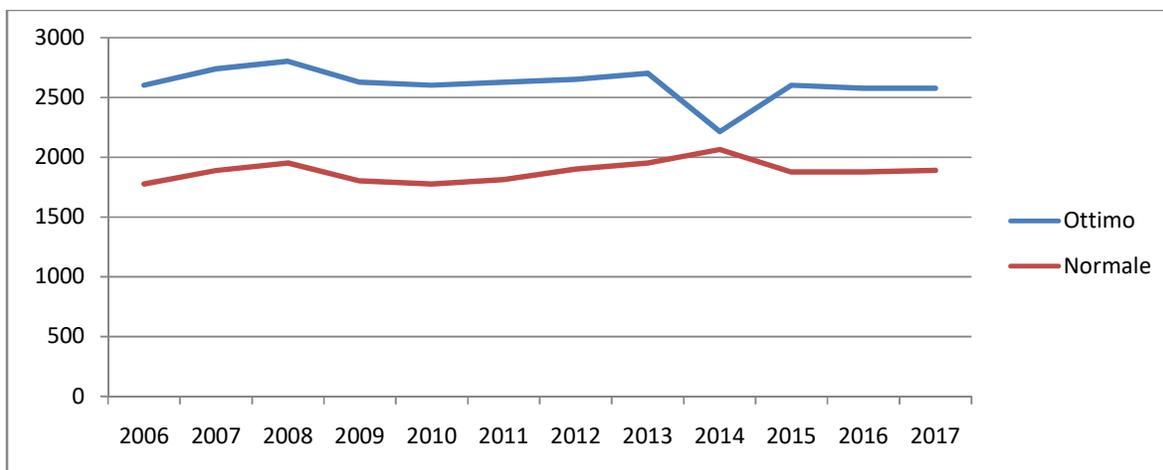
In particolare per gli alloggi della zona centrale in un *ottimo* stato di conservazione si sottolineano:

- una crescita dei valori medi tra il 2006 e il 2008, anno nel quale si registra il valore massimo del periodo 2006-2017, pari a 2.800 euro/mq;
- un calo dei valori medi negli anni 2009 e 2010, fino ad un valore di 2.600 euro/mq;
- un periodo di tenuta dei valori tra il 2009 e il 2013, con un leggero e costante incremento che ha portato nel 2013 ad un valore medio di 2.700 euro/mq;
- per il 2014 i dati segnalano un crollo anomalo dei valori che precipitano ad un valore di 2.212,5 (ricordando il 2014 come l'anno nel quale si sono registrate il minor numero di transazioni normalizzate);
- dal 2015 i valori tornano ad una media di 2.600 euro/mq per assestarsi nel 2016 e nel 2017 a 2.575 euro/mq.

Per gli alloggi della zona centrale in un *normale* stato di conservazione i dati mostrano una dinamica speculare a quella descritta per gli alloggi in ottimo stato di conservazione tranne che:

- per l'anno 2014, quando per questa tipologia di alloggi viene segnalato un incremento del valore fino a raggiungere il picco di 2.062,5 euro/mq, con un incremento del 16,2% rispetto al valore registrato per il 2006, pari a 1.775 euro/mq;
- e per il 2015, quando i dati evidenziano un calo dei valori fino ai 1.875 euro/mq, valore che si manterrà pressoché costante nei successivi anni.

**Grafico. 11.5 - Abitazioni civili – Zona centrale andamento valori medi per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### *Abitazioni di tipo economico*

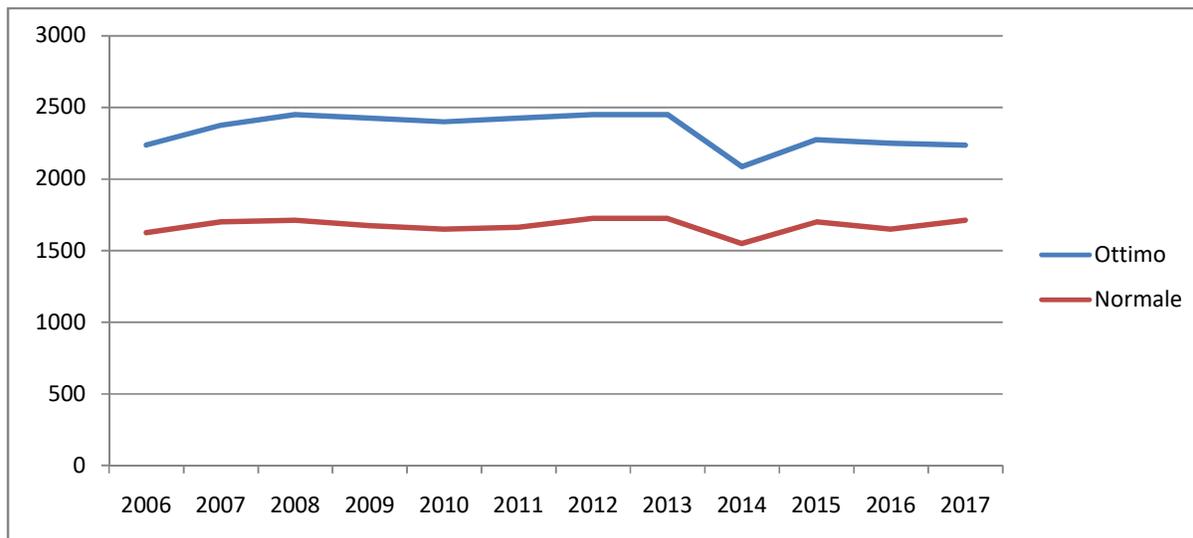
Relativamente alle abitazioni di tipo economico della zona centrale di Cinisello Balsamo i dati OMI – Agenzia delle Entrate evidenziano dinamiche del tutto simili a quelle descritte in precedenza per gli alloggi di tipo civile della zona centrale, ovvero:

- una perfetta tenuta dei valori medi nel periodo 2006-2017, con un valore che rimane inalterato (2006 = 2.237,5 euro/mq; 2017 = 2.237,5 euro/mq), per gli alloggi con un *ottimo* stato di conservazione;
- un incremento di valore, pari a circa il 5,4%, sempre nel periodo 2006-2017 (2006 = 1.625 euro/mq; 2017 = 1.712,5 euro/mq), per gli alloggi con un normale stato di conservazione.

Focalizzando sugli alloggi di tipo economico in un *ottimo* stato di conservazione si sottolineano:

- una sensibile crescita dei valori immobiliari tra il 2006 e il 2008 pari al 9,5%;
- una sostanziale tenuta dei valori tra il 2008 e il 2013;
- una decisa caduta dei valori nel 2014 pari a -6,7% rispetto al valore 2006 e -14,8% rispetto al valore 2013;
- un nuovo incremento dei valori nel 2015 fino a recuperare le perdite rispetto al valore 2006, per proseguire con una sostanziale stabilità fino al 2017.

**Grafico. 11.6 - Abitazioni economiche – Zona centrale: andamento valori medi per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Per gli alloggi di tipo economico in un *normale* stato di conservazione i dati mostrano che:

- il valore medio segna una crescita tra il 2006 e il 2008, pari ad un incremento del 5,8%;
- i valori si riducono tra il 2008 e il 2010 del 3,6% rispetto al 2008, per poi risalire tra il 2012 e il 2013 avvicinandosi ai precedenti valori 2008;
- il 2014 rappresenta anche per questa tipologia di alloggi un periodo negativo (-4,6% rispetto al valore 2006);
- dal 2015 il valore risale portandosi a quota 1.712,5 nel 2017.

### **11.c.2 Zona periferica**

#### *Abitazioni civili*

Per le abitazioni civili ubicate in zona periferica di Cinisello Balsamo i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, evidenziano dinamiche differenti a quelle descritte in precedenza per gli alloggi della zona centrale, infatti:

- gli alloggi con un ottimo stato di conservazione mostrano un deciso calo dei valori medi nel periodo 2006-2017, pari al 4,7% (2006 = 2.125 euro/mq; 2017 = 2.025 euro/mq);
- gli alloggi con un normale stato di conservazione descrivono una eccezionale performance positiva del valore, pari al 20,4%, sempre nel periodo 2006-2017 (2006 = 1.350 euro/mq; 2017 = 1.712,5 euro/mq).

Per le abitazioni civili che presentano un *ottimo* stato di conservazione nel lasso temporale 2006-2017:

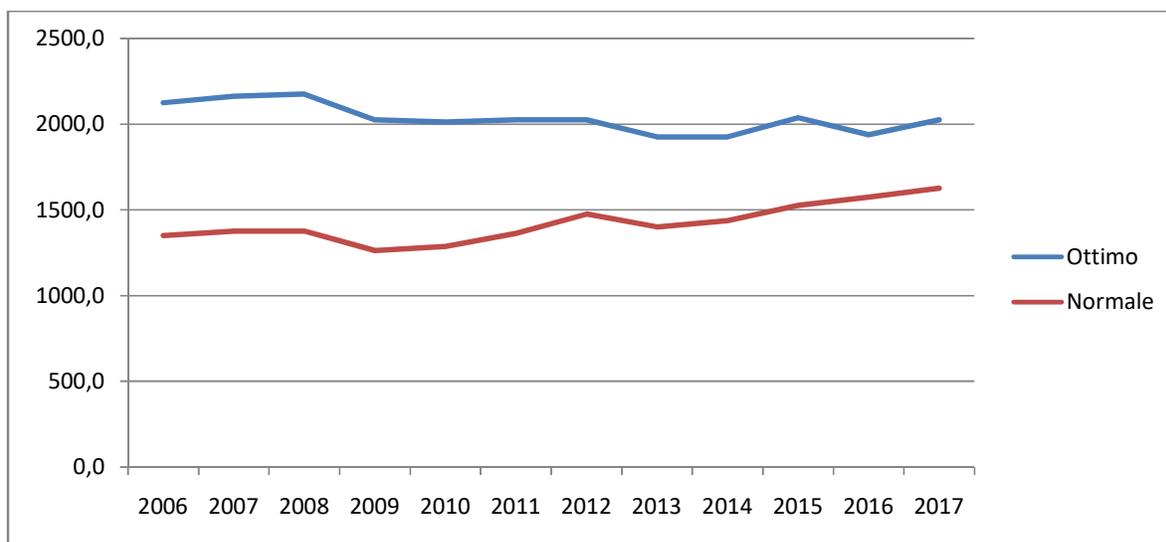
- il valore medio è cresciuto del 2,4% tra il 2006 e il 2008, passando dai 2.125 euro/mq del 2006 ai 2.175 euro/mq del 2008;
- tra il 2008 e il 2014 è avvenuta una continua decrescita del valore medio, pari all'11,5% (2008 = 2.175 euro/mq; 2014 = 1.925 euro/mq), con una flessione negativa più importante tra il 2012 e il 2013, pari al 5% (2012 = 2.025 euro/mq; 2013 = 1.925 euro/mq);
- tra il 2014 e il 2017 il valore medio descrive un continuo sali-scendi, tornando dapprima a crescere (+5,8%), poi a flettere negativamente nel 2016 (-4,9% rispetto al 2015), e crescere di nuovo nel 2017 fino al valore già registrato nel 2012 pari a 2.025 euro/mq.

Per le abitazioni civili che presentano un *normale* stato di conservazione nel lasso temporale 2006-2017:

- il valore medio è cresciuto dell'1,8% tra il 2006 e il 2008, passando dai 1.350 euro/mq del 2006 ai 1.375 euro/mq del 2008;
- nel 2009 il valore medio segna un deciso ribasso attestandosi sui 1.262,5 euro/mq, con un calo rispetto all'anno precedente dell'8,2%;

- negli anni successivi il valore medio torna progressivamente a crescere arrivando a toccare nel 2012 i 1.475 euro/mq, con un incremento rispetto al 2009 pari al 16,8%;
- il 2013 registra un nuovo calo del valore medio fino a 1.400 euro/mq, ma dal 2014 al 2017 il valore medio riprende la sua risalita fino a raggiungere il picco massimo di 1.625 euro/mq nel 2017.

**Grafico. 11.7 - Abitazioni civili – Zona periferica andamento valori medi per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### *Abitazioni di tipo economico*

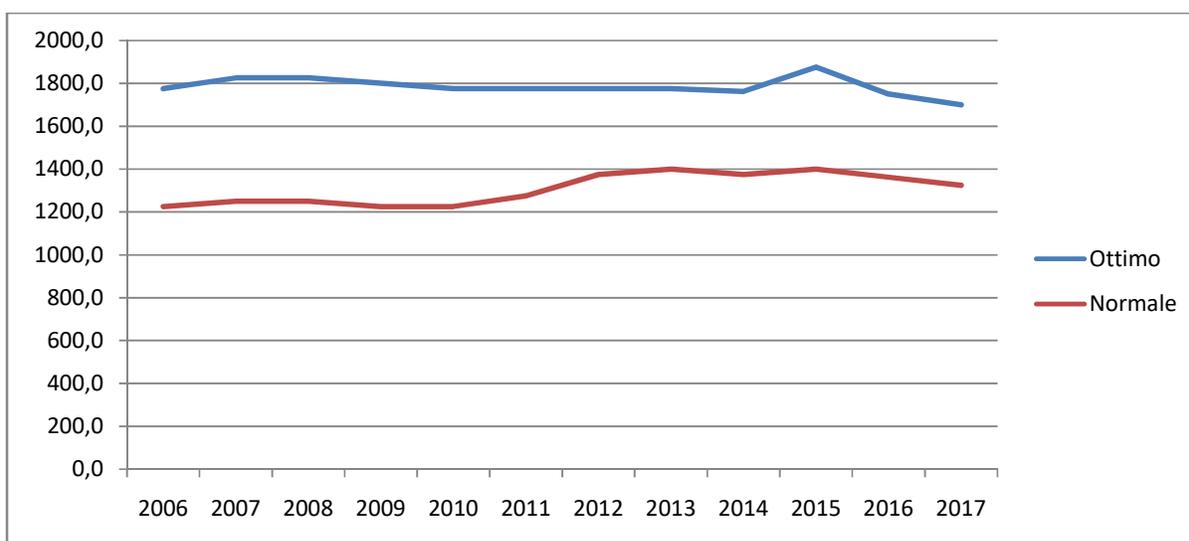
Per le abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica di Cinisello Balsamo i dati analizzati propongono ancora elementi di diversificazione rispetto alle categorie di alloggi presentate in precedenza. Nello specifico:

- tra le abitazioni appartenenti a questa specifica tipologia quelle in ottimo stato descrivono un calo dei valori tra il 2006 e il 2017 pari al 4,2% (2006 = 1.775 euro/mq; 2017 = 1.700 euro/mq);
- quelle invece che presentano un normale stato di conservazione segnano un incremento del valore medio dell'8,2% nel periodo 2006-2017 (2006 = 1.225 euro/mq; 2017 = 1.325 euro/mq);
- gli alloggi di entrambe gli stati di conservazione considerati (ottimo e normale) evidenziano un trend negativo negli anni più recenti, a differenza di tutte le tipologie di alloggi precedentemente descritte che, all'opposto, realizzano trend positivi.

Per le abitazioni di tipo economico che presentano un *ottimo* stato di conservazione nel lasso temporale 2006-2017, si registra:

- un incremento dei valori del 2,8% tra il 2006 e il 2007 (2006 = 1.775 euro/mq; 2007 = 1.825 euro/mq);
- un calo tra il 2008 e il 2010 pari al 2,7% (2007 = 1.825 euro/mq; 2010 = 1.775 euro/mq), valore quello del 2010 che si mantiene stabile fino al 2014, anno nel quale vi è un ulteriore calo dello 0,7% quotando così il valore a 1.762,5 euro/mq;
- nel 2015 un aumento deciso del valore medio che raggiunge quota 1.875 euro/mq, ma da successivo anno (2016) inizia un trend negativo che si prolunga nel 2017.

**Grafico. 11.8 - Abitazioni economiche – Zona periferica: andamento valori medi per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Per le abitazioni di tipo economico che presentano un *normale* stato di conservazione nel lasso temporale 2006-2017, si registra invece:

- un valore medio che rimane sostanzialmente stabile tra il 2006 e il 2010, pari a 1.225 euro/mq;
- una crescita che dal 2011 (+4,1% rispetto al 2006) prosegue fino al 2015, anno nel quale il valore medio raggiunge il valore di 1.400 euro/mq con una performance rispetto al 2006 del 14,3%;
- dal 2016, come per le abitazioni in ottimo stato di questa tipologia, inizia un trend negativo che nel 2017 fa segnare un -5,4% rispetto al picco del 2015.

### **11.c.3 Un confronto con le dinamiche dei contesti di riferimento**

Per il confronto con i comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento si sono presi in considerazione per le analisi i valori medi degli alloggi, abitazioni civili e abitazioni di tipo economico, delle sole zone centrali. La scelta, che non esclude un prossimo allargamento delle analisi alle zone periferiche, è stata determinata dalla necessità di porre in comparazione porzioni di territorio con i maggiori profili di omogeneità.

Per le *abitazioni civili* i valori di Cinisello Balsamo, Bresso e Cormano appaiono molto simili nel 2006, compresi tra i 2.000 e i 2.260 euro/mq, mentre Cusano Milanino e Sesto San Giovanni mostrano valori medi superiori ai 2.600 euro/mq.

Tra il 2006 e il 2013 tutti i comuni considerati, escluso Cusano Milanino, evidenziano un trend di crescita complessivo, più accentuato a Bresso (+7,2%), Cinisello Balsamo (+6,3%) e Cormano (+6,7%), più contenuto a Sesto San Giovanni (+3,3%). Come già presentato nel precedente paragrafo la dinamica di Cinisello Balsamo in questo periodo non è lineare, mentre lo è nei comuni di Bresso, Cormano e Sesto San Giovanni.

Dopo il 2013 per i comuni analizzati inizia un trend negativo fino al 2017: Bresso (-3,6%), Cinisello Balsamo (-4%), Cormano (-3,4%) e Sesto San Giovanni (-11,4%).

Cusano Milanino mostra una dinamica del tutto particolare poiché, partendo da un valore medio molto elevato rispetto ai comuni di Bresso, Cinisello Balsamo e Cormano, evidenzia un progressivo trend negativo fino al 2017, anno nel quale il valore medio risulta essere il più basso con 2.012,5 euro/mq, nel confronto con gli altri comuni analizzati.

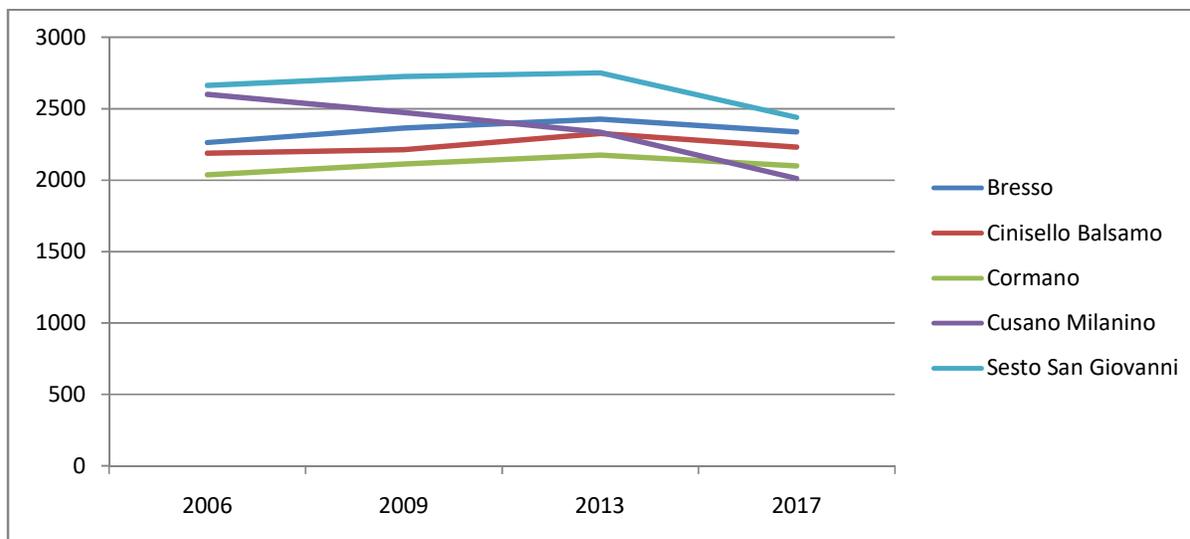
Per le *abitazioni di tipo economico* della zona centrale i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate descrivono alcuni elementi di particolarità:

- Cusano Milanino e Sesto San Giovanni hanno nel 2006 i valori medi più alti attestandosi rispettivamente a 2.200 e 2.337,5 euro/mq. Bresso (1.975 euro/mq), Cinisello Balsamo (1.931,25 euro/mq) e Cormano (1.712,5 euro/mq) posizionano i propri valori al di sotto della soglia del 2.000 euro/mq;
- Cinisello Balsamo è l'unico tra le realtà analizzate a mostrare un differenziale complessivo positivo tra i valori del 2006 e del 2017. Cinisello Balsamo evidenzia infatti una performance positiva pari al 2,3%, in controtendenza rispetto a Bresso e Cormano, che rispettivamente segnano cali del 5,7% e del 2,2%. Cusano Milanino e Sesto San Giovanni soffrono invece più importanti performance negative pari rispettivamente al 15,3% e al 12,3%;
- Cinisello Balsamo e Cormano condividono un trend di crescita tra il 2006 e il 2013, rispettivamente dell'8,1% e dell'8,7% - seppur con le specificità già indicate nel precedente paragrafo - che lascia poi il posto ad una flessione negativa tra il 2014 e il 2017 (-5,4% per Cinisello Balsamo e -10,1% per Cormano rispetto al 2013);
- rispetto a Cinisello Balsamo e Cormano, Bresso e Sesto San Giovanni limitano un primo trend di crescita al periodo 2006-2009, quando registrano rispettivamente

incrementi del 3,1% e del 2,1%, e conoscono l'inizio di una progressiva performance negativa già nel 2010 che prosegue poi sino al 2017 determinando cali del 14,1% per Bresso e dell'8,7% per Sesto San Giovanni rispetto ai valori del 2009;

- anche per questa tipologia di immobili Cusano Milanino registra un costante trend negativo alle soglie considerate per l'analisi: 2006, 2009, 2013 e 2017.

**Grafico. 11.9 - Abitazioni civili – Zona centrale: confronto andamento valori medi**



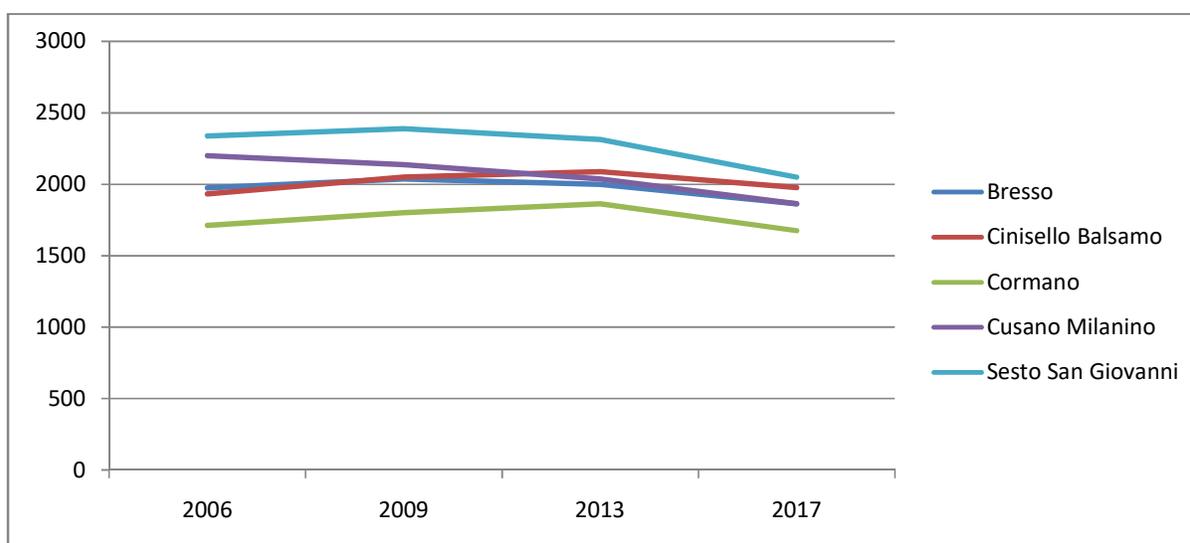
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Per le *abitazioni di tipo economico* della zona centrale i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate descrivono alcuni elementi di particolarità:

- Cusano Milanino e Sesto San Giovanni hanno nel 2006 i valori medi più alti attestandosi rispettivamente a 2.200 e 2.337,5 euro/mq. Bresso (1.975 euro/mq), Cinisello Balsamo (1.931,25 euro/mq) e Cormano (1.712,5 euro/mq) posizionano i propri valori al di sotto della soglia del 2.000 euro/mq;
- Cinisello Balsamo è l'unico tra le realtà analizzate a mostrare un differenziale complessivo positivo tra i valori del 2006 e del 2017. Cinisello Balsamo evidenzia infatti una performance positiva pari al 2,3%, in controtendenza rispetto a Bresso e Cormano, che rispettivamente segnano cali del 5,7% e del 2,2%. Cusano Milanino e Sesto San Giovanni soffrono invece più importanti performance negative pari rispettivamente al 15,3% e al 12,3%;
- Cinisello Balsamo e Cormano condividono un trend di crescita tra il 2006 e il 2013, rispettivamente dell'8,1% e dell'8,7% - seppur con le specificità già indicate nel precedente paragrafo - che lascia poi il posto ad una flessione negativa tra il 2014 e il 2017 (-5,4% per Cinisello Balsamo e -10,1% per Cormano rispetto al 2013);

- rispetto a Cinisello Balsamo e Cormano, Bresso e Sesto San Giovanni limitano un primo trend di crescita al periodo 2006-2009, quando registrano rispettivamente incrementi del 3,1% e del 2,1%, e conoscono l'inizio di una progressiva performance negativa già nel 2010 che prosegue poi sino al 2017 determinando cali del 14,1% per Bresso e dell'8,7% per Sesto San Giovanni rispetto ai valori del 2009;
- anche per questa tipologia di immobili Cusano Milanino registra un costante trend negativo alle soglie considerate per l'analisi: 2006, 2009, 2013 e 2017.

**Grafico. 11.10 - Abitazioni di tipo economico – Zona centrale: confronto andamento valori medi**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI- Agenzia delle Entrate

#### **11.c.4 Gli annunci di compravendita di immobili residenziali**

Il mercato delle compravendite immobiliari a Cinisello Balsamo propone all'11 luglio 2018 454 annunci di immobili residenziali in vendita (Fonte: casa.it) che rappresentano l'1,3% dell'intero stock abitativo residenziale presente in città (pari a 35.820 unità al 31 dicembre 2017 – fonte: Catasto/Agenzia delle Entrate)

428 dei 454 annunci immobiliari, pari ad oltre il 94%, sono stati pubblicati da professionisti del settore (agenzie immobiliari), mentre i restanti 26 annunci, pari al 5,7% del totale sono pubblicati da soggetti privati, presumibilmente i proprietari degli immobili residenziali.

**Tab. 11.1 - Annunci immobiliari al 11/07/2018**

<b>Soggetto titolare dell'annuncio</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
Agenzie immobiliari	428	94,3
Costruttori	0	0,0
Privati	26	5,7
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Circa il 67% degli annunci pubblicati indica la zona di Cinisello Balsamo dove trova collocazione l'immobile posto in vendita. Le zone di maggior concentrazione degli annunci pubblicitari riguardano:

- la zona Balsamo per il 17,4% degli annunci, pari 79;
- la zona Bellaria che con 83 annunci, pari al 18,3% del totale, risulta quella di maggior concentrazione;
- la zona Borgo Misto che con 36 annunci raggiunge quota 7,9%;
- la zona Cinisello che con 68 annunci, pari al 15% risulta essere tra quelle con maggior numero di immobili pubblicati.

**Tab. 11.2 – Ubicazione immobili**

<b>Zona</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
Balsamo	79	17,4
Bellaria	83	18,3
Bettola	0	0,0
Borgo Misto	36	7,9
Campo dei Fiori	10	2,2
Casignolo	2	0,4
Cinisello	68	15,0
Cornaggia	0	0,0
Crocetta	12	2,6
Nigozza	1	0,2
Robecco	5	1,1
Sant'Eusebio	6	1,3
Villa Rachele	5	1,1
Non specificato	147	32,4
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Tra gli immobili messi sul mercato i più numerosi sono soprattutto quelli di piccola taglia, in particolare i bilocali (44,7%) e i monolocali (9,7%), che insieme rappresentano il 54,4% degli annunci immobiliari rilevati. I trilocali rappresentano la seconda tipologia più rappresentata (29,7%), mentre i quadrilocali coprono una fetta importante degli annunci

proposti (10,4%). In numero più contenuto, ma comunque non marginale gli alloggi con oltre quattro locali che insieme costituiscono il 5,5% degli annunci pubblicati.

**Tab. 11.3 – Dimensioni degli alloggi: numero dei locali**

<b>Numero locali</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
8+	8	1,8
7	4	0,9
6	6	1,3
5	7	1,5
4	47	10,4
3	135	29,7
2	203	44,7
1	44	9,7
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Rispetto allo stato di conservazione degli immobili posti in sul mercato della compravendita ben 65, pari al 14,3% sono alloggi nuovi o in costruzione. 146 sono invece quelli con una condizione di conservazione dichiarata ottima o comunque recentemente ristrutturati. Gli alloggi nuovi/in costruzione e quelli in condizioni ottime o di recente ristrutturati, rappresentano insieme poco meno della metà degli annunci proposti (pari al 46,5%).

Gli alloggi con uno stato di conservazione buono/abitabile costituiscono la categoria più numerosa in assoluta con 165 annunci, pari al 36,3% del totale.

Con un numero di annunci più contenuto, pari a 37, gli alloggi da ristrutturare interessano comunque una quota significativa (8,1%) degli alloggi messi in vendita a Cinisello Balsamo.

**Tab. 11.4 – Stato di conservazione degli alloggi**

<b>Condizione dichiarata</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
nuovo/in costruzione	65	14,3
ottimo/ristrutturato	146	32,2
buono/abitabile	165	36,3
da ristrutturare	37	8,1
Non specificato	41	9,0
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Altro elemento che contribuisce a descrivere il quadro dello stock abitativo messo sul mercato della compravendita è la classe energetica di appartenenza degli alloggi. Tra tutti gli alloggi poco meno della metà – il 48,7% - è compresa nella classe più bassa, ovvero con più scarse prestazioni e maggiori consumi. Se a questi si aggiungono i 90 alloggi in

classe F, la quota complessiva degli alloggi sul mercato caratterizzati da basse prestazioni energetiche si raggiunge la quota del 68,5%.

Gli annunci nei quali viene dichiarata una classe energetica elevata – B o superiore – rappresentano complessivamente, con 49 annunci, il 10,8% del totale.

**Tab. 11.5 – Classe energetica degli alloggi**

<b>Classe energetica</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
A+	14	3,1
B	35	7,7
C	6	1,3
D	17	3,7
E	22	4,8
F	90	19,8
G	221	48,7
Non specificato	49	10,8
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

L'ultima informazione tratta dalla fonte indagata riguarda il prezzo di vendita richiesto dagli annunci:

- oltre un terzo degli annunci, il 36,8% pari a 167 alloggi, presenta un prezzo richiesto di vendita pari o inferiore a 100.000 euro;
- 111 sono invece gli annunci con una richiesta compresa tra i 100.000 e 150.000 euro, pari al 24,4% del totale;
- sommando le due precedenti classi di prezzo si intuisce che oltre il 60% degli annunci propone un prezzo di vendita che non supera i 150.000 euro;
- in percentuali via via più ridotte gli annunci che presentano richieste superiori ai 150.000 euro.

**Tab. 11.6 – Prezzo di vendita richiesto**

<b>Prezzo di vendita (€)</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
0 - 100.000	167	36,8
100.001/150.000	111	24,4
150.001/200.000	65	14,3
200.001/250.000	47	10,4
250.001/300.000	21	4,6
oltre 300.000	43	9,5
<b>Totale</b>	<b>454</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

## **11.d Il mercato della locazione**

In modo simile alle dinamiche dei valori immobiliari anche l'andamento dei valori delle locazioni ha assunto nel periodo considerato 2006-2017 delle traiettorie ben riconoscibili, individuando negli anni 2008 e 2014 quelli nei quali si sono registrati cambi – positivi e negativi – significativi e repentini.

Come per le analisi effettuate per i valori immobiliari, anche per l'andamento dei valori di locazione sono state approfondite le performance delle abitazioni civili e delle abitazioni di tipo economico nella zona centrale e nella zona periferica.

### **11.d.1 *La Zona centrale***

#### *Abitazioni civili*

I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, evidenziano per i valori della locazione degli immobili della zona centrale di Cinisello Balsamo una generale crescita per entrambe le categorie di immobili considerati:

- i valori per le locazioni di alloggi in ottimo stato sono cresciuti del 6,1%, passando dagli 8,3 euro/mq del 2006 agli 8,8 euro/mq del 2017;
- la crescita dei valori per le locazioni di alloggi in normale stato di conservazione ha invece registrato performance notevoli, con un incremento pari al 17,8%, passando dai 5,6 euro/mq del 2006 ai 6,6 euro/mq del 2017.

In particolare per gli alloggi della zona centrale in un *ottimo* stato di conservazione si sottolinea che:

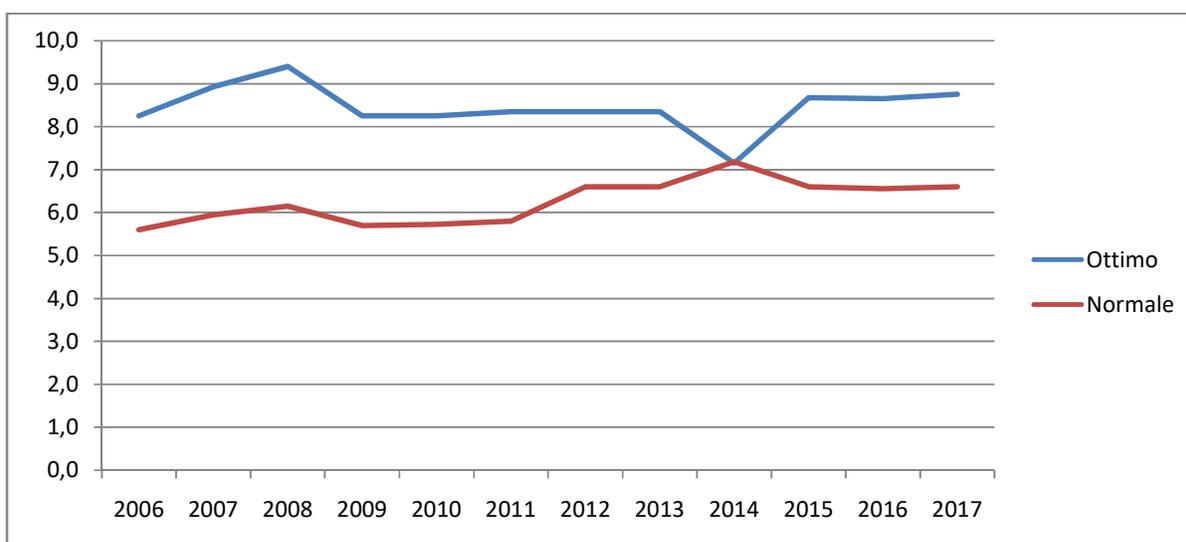
- tra il 2006 e il 2008 i valori crescono in modo significativo toccando nel 2008 il livello massimo di valore di 9,3 euro/mq, pari ad un incremento del 14% rispetto al valore 2006;
- nel 2009 il valore registrato torna ai livelli del 2006 (8,3 euro/mq), mantenendo una sostanziale stabilità fino al 2014 (8,4 euro/mq);
- il 2014 rappresenta l'anno nel quale il valore della locazione tocca il suo punto minimo, pari a 7,2 euro/mq;
- dal 2015 il valore torna a crescere attestandosi a 8,7 euro/mq e mantenendosi pressoché inalterato fino al 2017 (8,8 euro/mq).

Per gli alloggi della zona centrale in un *normale* stato di conservazione i dati mostrano una dinamica con specifiche differenze rispetto a quella descritta per gli alloggi in ottimo stato di conservazione:

- tra il 2006 e il 2008 i valori crescono in modo sensibile passando da 5,6 a 6,2 euro/mq, pari ad un incremento di poco inferiore al 10%;

- come per gli alloggi in ottimo stato di conservazione nel 2009 si verifica una riduzione dei valori riportandoli ad un livello simile del precedente 2006, pari a 5,7 euro/mq; il valore del 2009 si mantiene stabile anche nel 2010 e nel 2011;
- nel 2012 il valore riprende la crescita e segna un +15,8% rispetto al 2009, pari ad un valore di 6,6 euro/mq;
- nel 2014 i dati mostrano un ulteriore incremento di 8,8 punti percentuali e toccando così il valore massimo del periodo considerato a 7,2 euro/mq. In questo anno i valori medi della locazione di abitazioni civili in ottimo e normale stato di conservazione sono i medesimi;
- dal 2015 il valore piega verso i 6,6 euro/mq, come nel 2013, per mantenersi stabile nei successivi anni 2016 e 2017.

**Grafico. 11.11 - Abitazioni civili – Zona centrale: andamento valori medi di locazione per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### *Abitazioni di tipo economico*

Anche per le abitazioni di tipo economico ubicate in zona centrale i dati analizzati evidenziano una sostanziale crescita dei valori per gli alloggi in ottimo e in normale stato di conservazione:

- i valori di locazione degli alloggi in ottimo stato di conservazione segnano un incremento del 7,4% tra il 2006 e il 2017, passando dai 6,8 ai 7,3 euro/mq;
- i valori di locazione degli alloggi in normale stato di conservazione segnano invece un incremento del 14,9% tra il 2006 e il 2017, passando dai 4,9 ai 5,6 euro/mq.

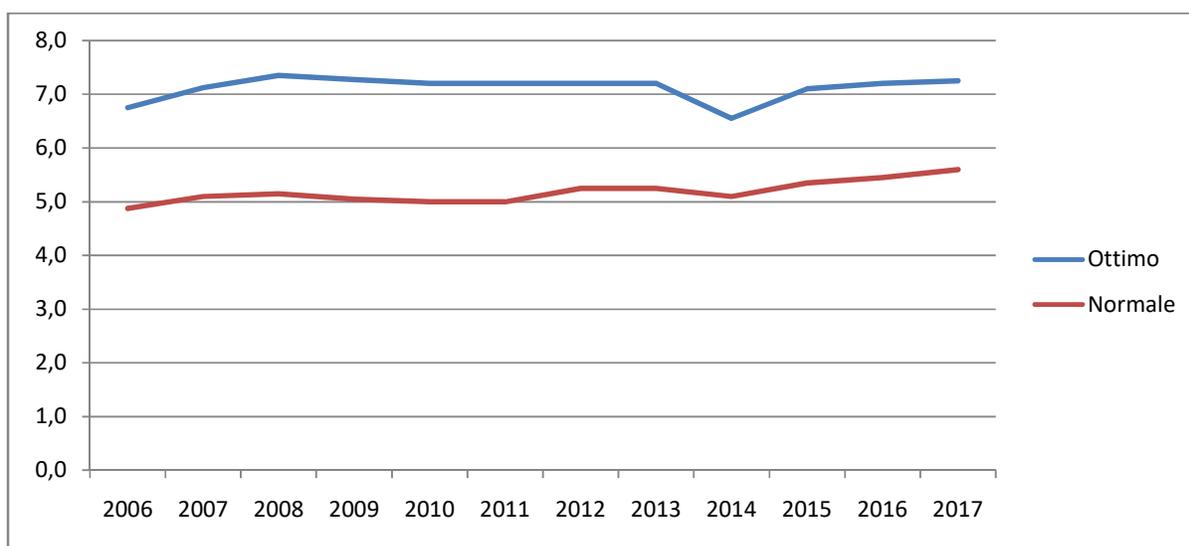
Per gli alloggi di tipo economico della zona centrale in un *ottimo* stato di conservazione si sottolinea che:

- tra il 2006 e il 2008 si segnala un deciso incremento dei valori che passano dai 6,8 euro/mq ai 7,4 euro/mq, valore questo che rappresenta la quotazione massima raggiunta nel periodo 2006-2017;
- tra il 2009 e il 2010 il valore di locazione cala gradatamente sino ai 7,2 euro/mq, mantenendosi poi stabile per i successivi anni fino al 2013;
- anche per questa categoria di immobili il 2014 rappresenta un momento particolare che vede il valore della locazione calare del 9% rispetto all'anno precedente, toccando così il valore minimo dell'intero periodo considerato pari 6,6 euro/mq;
- dal 2015 il valore torna a crescere portandosi su un valore di 7,1 euro/mq, continuando una progressiva crescita fino al 2017, anno nel quale il valore si attesta a 7,3 euro/mq.

Riguardo gli alloggi di tipo economico della zona centrale in un *normale* stato di conservazione si pone in evidenza che:

- il 2006, con 4,9 euro/mq, rappresenta il valore minimo del periodo considerato;
- dal successivo anno 2007 il valore supera i 5 euro/mq e si mantiene stabile nei successivi anni, senza che nel 2014 si registrino cambiamenti significativi – in positivo o in negativo – del valore di locazione;
- dal 2015 il valore torna a crescere portandosi su un valore di 5,4 euro/mq e passando progressivamente ai 5,6 euro/mq del 2017, valore questo che rappresenta la quotazione massima raggiunta nel periodo considerato.

**Grafico. 11.12 - Abitazioni economiche – Zona centrale: andamento valori medi di locazione per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

## **11.d.2 Zona periferica**

### *Abitazioni civili*

I valori delle locazioni delle abitazioni civili in zona periferica mostrano andamenti più articolati e meno omogenei rispetto alla medesima categoria posizionata nella zona centrale della città, infatti:

- i valori di locazione degli alloggi in ottimo stato di conservazione segnano una decrescita importante pari al 7,5% tra il 2006 e il 2017, passando dai 6,7 ai 6,2 euro/mq;
- i valori di locazione degli alloggi in normale stato di conservazione segnano invece un incremento considerevole del 20,2% tra il 2006 e il 2017, passando dai 4,2 ai 5,1 euro/mq.

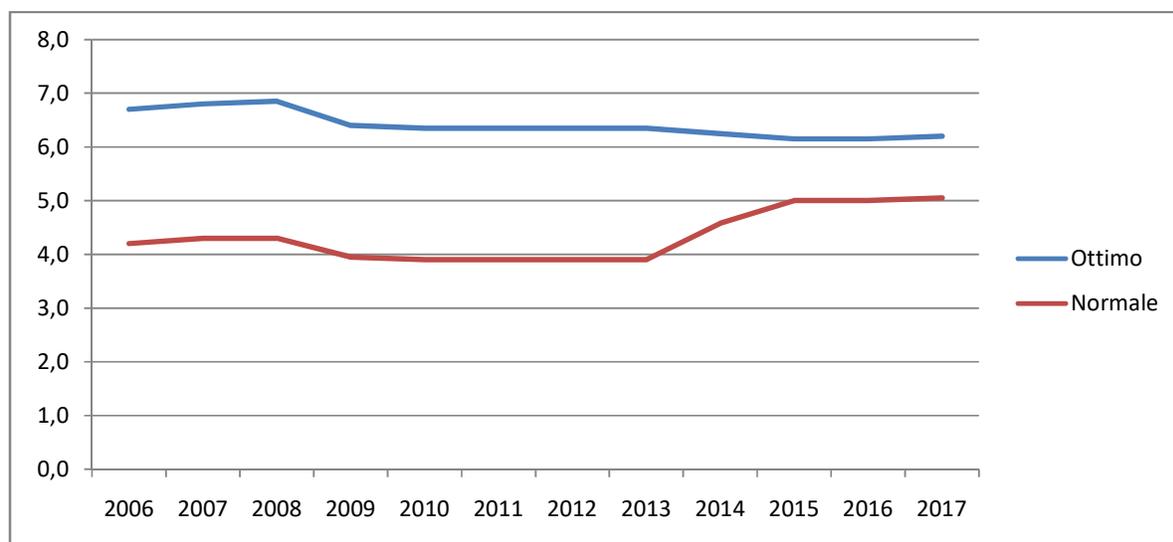
Per le abitazioni civili della zona periferica in un *ottimo* stato di conservazione dai dati si evince che le variazioni – positive e negative – che si sono alternate si sono manifestate in modo graduale e con spostamenti minimi, nello specifico:

- tra il 2006 e il 2008 il valore cresce 0,2 euro/mq, passando da un valore di 6,7 euro/mq del 2006 ai 6,9 euro/mq del 2008;
- nel 2009 si registra il calo più significativo con una riduzione del valore di 0,5 euro/mq. Il valore di 6,4 euro/mq del 2009 si mantiene inalterato negli anni successivi fino al 2013;
- tra il 2014 e il 2015 il valore decresce ulteriormente fino a raggiungere il valore di 6,2 euro/mq che si mantiene così stabile anche nel 2016 e nel 2017.

Relativamente alle abitazioni civili della zona periferica in un *normale* stato di conservazione i dati fanno emergere che:

- nei primi anni considerati, tra il 2006 e il 2008, il valore medio delle locazioni rimane pressoché stabile tra i 4,2 e i 4,3 euro/mq
- dal 2009 il valore scende a 4 euro/mq per assestarsi nel 2010 a 3,9 euro/mq e mantenendosi così stabile fino al 2013;
- dal successivo anno il valore inizia una performance di crescita che lo porta a 4,6 euro/mq nel 2014, 5 euro/mq nel 2015 e nel 2016, e alla quotazione massima di 5,1 euro/mq nel 2017.

**Grafico. 11.13 - Abitazioni civili – Zona periferica: andamento valori medi di locazione per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

#### *Abitazioni di tipo economico*

Per le abitazioni di tipo economico posizionate in zona periferica i dati analizzati evidenziano performance contrastanti tra alloggi in ottimo stato e alloggi in normale stato di conservazione, anche se con esiti meno eclatanti rispetto alle abitazioni civili:

- i valori di locazione degli alloggi in ottimo stato di conservazione segnano una perfetta stabilità tra il 2006 e il 2017, restando inalterati a 5,3 euro/mq;
- i valori di locazione degli alloggi in normale stato di conservazione segnano invece un incremento importante del 10,3% tra il 2006 e il 2017, passando dai 3,7 ai 4 euro/mq.

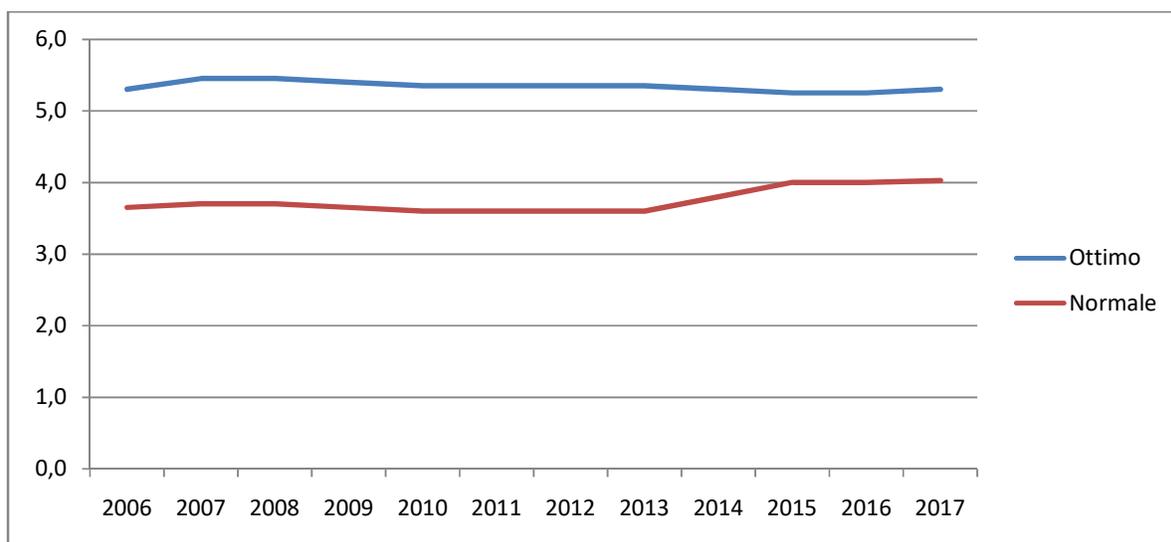
Per la prima tipologia di abitazioni di tipo economico della zona periferica, ovvero in *ottimo* stato di conservazione, i dati descrivono:

- una leggera crescita dei valori tra il 2006 e il 2007 quando si passa dai 5,3 ai 5,5 euro/mq, valore che si mantiene stabile anche nel successivo anno (2008);
- nel 2009 il valore scende sensibilmente a 5,4 euro/mq per mantenersi stabile sino al 2013;
- dal 2014 il valore torna ai 5,3 euro/mq del 2006 e da lì non si muove fino al 2017.

Per la seconda tipologia di abitazioni di tipo economico della zona periferica, ovvero in *normale* stato di conservazione, i dati descrivono:

- valori praticamente inalterati tra il 2006 e il 2013, ovvero stabili a 3,7 euro/mq tra il 2006 e il 2009, e fermi a 3,6 euro/mq tra il 2010 e il 2013;
- il 2014 segna una crescita del valore medio a 3,8 euro/mq, che prosegue anche nell'anno successivo portando il valore alla massima quotazione di 4 euro/mq che rimane stabile anche nel 2016 e nel 2017.

**Grafico. 11.14 - Abitazioni economiche – Zona periferica: andamento valori medi di locazione per stato di conservazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### **11.d.3 Un confronto con le dinamiche dei contesti di riferimento**

Come per quanto proposto per i valori degli immobili, anche per i valori relativi alle locazioni per il confronto con i comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento si sono presi in considerazione i valori medi di locazione degli alloggi, abitazioni civili e abitazioni di tipo economico, delle sole zone centrali. La scelta, che non esclude un prossimo allargamento delle analisi alle zone periferiche, è stata determinata dalla necessità di porre in comparazione porzioni di territorio con i maggiori profili di omogeneità.

Per le *abitazioni civili* i valori tra i comuni considerati i valori di locazione più alti sono quelli di Cusano Milanino (8,8 euro/mq) e di Sesto San Giovanni (8,3 euro/mq), seguiti da Bresso (7,5 euro/mq). Cinisello Balsamo e Cormano, che chiude questa classifica, mostrano valori inferiori ai 7 euro/mq (rispettivamente 6,9 euro/mq e 6,2 euro/mq).

Tra il 2006 e il 2013 i comuni di Bresso, Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni registrano trend positivi di crescita. A guidare le performance è Cinisello Balsamo con una crescita di del 7,9% rispetto al 2006, seguita da Sesto San Giovanni con una variazione del 7,5% e da Bresso con il 4,3%. A differenza di Bresso e Sesto San Giovanni Cinisello Balsamo

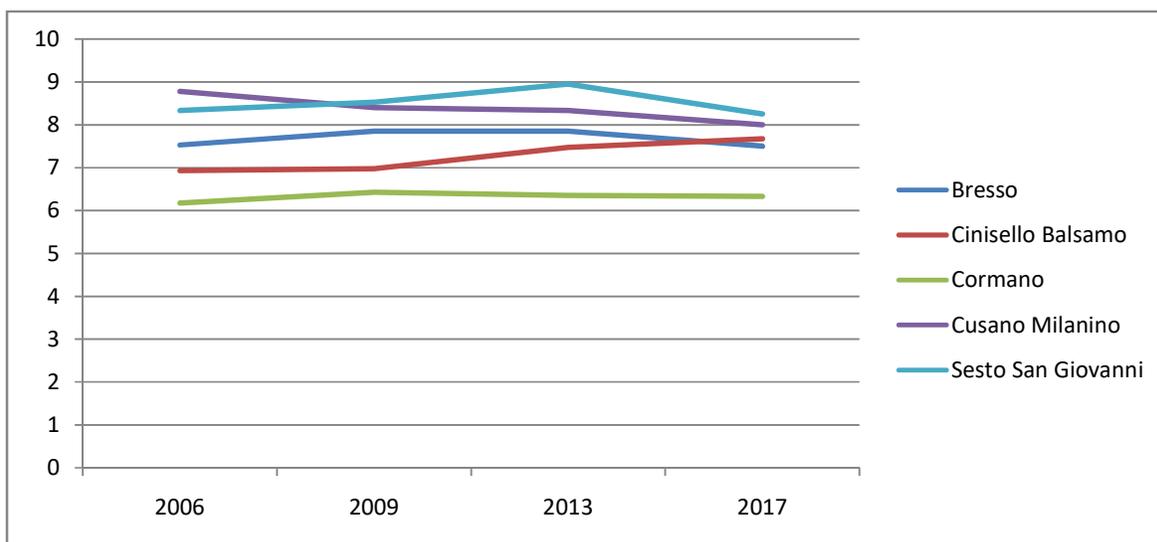
prosegue il suo trend di crescita fino al 2017 raggiungendo la quotazione media massima di 7,7 euro/mq.

Tra il 2013 e il 2017 Bresso e Sesto San Giovanni registrano una contrazione dei valori che li riporta alle quotazioni del 2006, rispettivamente di 7,5 euro/mq e 8,3 euro/mq.

Cormano, a differenza di Bresso, Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni limita il proprio trend di crescita dei valori medi di locazione fino al 2009, con un incremento del 4% rispetto al 2006 e raggiungendo la propria massima quotazione media a 6,4 euro/mq.

Anche per i valori medi delle locazioni Cusano Milanino mostra una dinamica del tutto particolare e simile alle dinamiche dei valori di compravendita poiché, partendo da un valore medio molto elevato rispetto ai comuni di Bresso, Cinisello Balsamo e Cormano, evidenzia un progressivo trend negativo fino al 2017, anno nel quale il valore medio risulta abbassarsi fino 8 euro/mq con una contrazione complessiva dell'8,8%.

**Grafico. 11.15 - Abitazioni civili – Zona centrale: confronto andamento valori medi locazione**



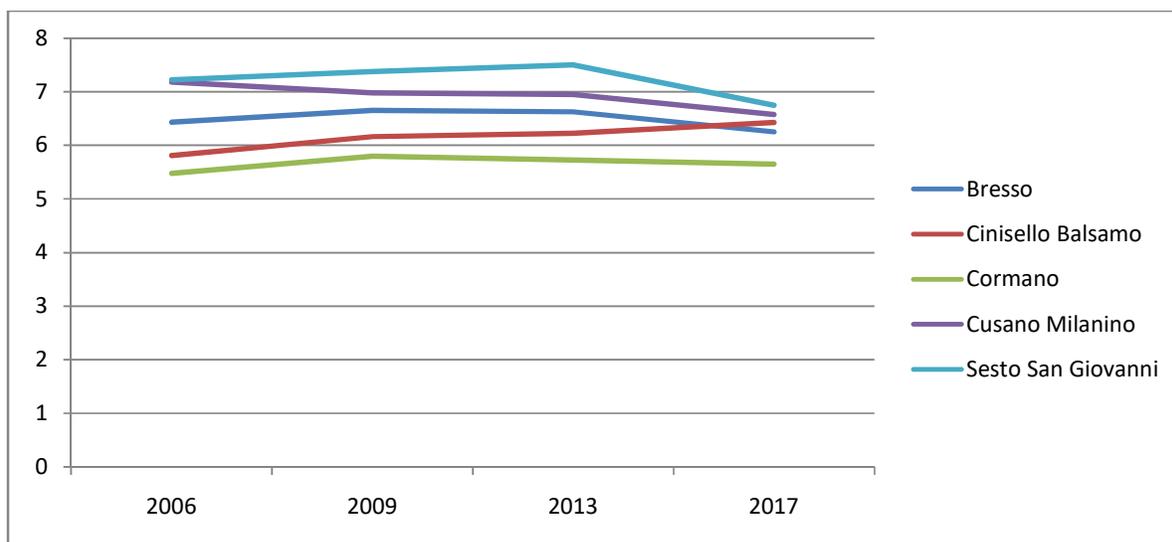
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Per le *abitazioni di tipo economico* della zona centrale i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate descrivono alcuni elementi di particolarità:

- Cusano Milanino e Sesto San Giovanni hanno nel 2006 i valori medi più alti attestandosi entrambe a 7,2 euro/mq. Bresso (6,4 euro/mq), Cinisello Balsamo (5,8 euro/mq) e Cormano (5,5 euro/mq) posizionano i propri valori al di sotto della soglia del 7 euro/mq;
- Cinisello Balsamo e Cormano sono le uniche tra le realtà analizzate a mostrare un differenziale complessivo positivo tra i valori del 2006 e del 2017. Cinisello Balsamo evidenzia infatti una performance positiva pari al 10,5% e Cormano del 3,2, in controtendenza rispetto a Bresso che cala del 2,7%, Cusano Milanino e Sesto San Giovanni che soffrono di più importanti performance negative pari rispettivamente al 8,4% e al 6,6%;

- se Cinisello Balsamo si distingue per una tendenza positiva alle soglie considerate del 2009, 2013 e del 2017, Bresso e Sesto San Giovanni mostrano un trend positivo fino al 2013 per poi invertire verso una decrescita tra il 2013 e il 2017. Cormano limita la propria crescita alla soglia del 2009, per poi segnare punti di decrescita alle soglie del 2013 e del 2017;
- anche per questa tipologia di immobili Cusano Milanino registra un costante trend negativo alle soglie considerate per l'analisi: 2006, 2009, 2013 e 2017.

**Grafico. 11.16 - Abitazioni di tipo economico – Zona centrale: confronto andamento valori medi locazione**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate

#### **11.d.4 Gli annunci di locazione di immobili residenziali**

Il mercato delle locazioni immobiliari a Cinisello Balsamo propone all'11 luglio 2018 91 annunci di immobili residenziali in affitto (Fonte: casa.it).

80 dei 91 annunci immobiliari, pari all'88%, sono stati pubblicati da professionisti del settore (agenzie immobiliari), mentre i restanti 11 annunci, pari al 12% del totale sono pubblicati da soggetti privati, presumibilmente i proprietari degli immobili residenziali.

**Tab. 11.7 - Annunci immobiliari al 11/07/2018**

<b>Soggetto titolare dell'annuncio</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
Agenzie immobiliari	80	88,0
Costruttori	0	0,0
Privati	11	12,0
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Per circa il 60% degli annunci pubblicati viene indicata la zona di Cinisello Balsamo dove trova collocazione l'immobile posto in locazione. Le zone di maggior concentrazione degli annunci pubblicitari riguardano:

- la zona Cinisello che con il 16,5% degli annunci, pari a 15 annunci, risulta quella di maggior concentrazione;
- la zona Robecco con 11 annunci, pari al 12,1% del totale;
- la zona Borgo Misto con 9 annunci raggiunge quota 9,9%;
- la zona Balsamo con 7 annunci pari al 7,7%;
- la zona Campo dei Fiori con 6 annunci pari al 6,6%.

**Tab. 11.8 – Ubicazione immobili**

<b>Zona</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
Balsamo	7	7,7
Bellaria	3	3,3
Bettola	0	0,0
Borgo Misto	9	9,9
Campo dei Fiori	6	6,6
Casignolo	0	0,0
Cinisello	15	16,5
Cornaggia	0	0,0
Crocetta	3	3,3
Nigozza	0	0,0
Robecco	11	12,1
Sant'Eusebio	0	0,0
Villa Rachele	0	0,0
Non specificato	37	40,7
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Tra gli immobili messi sul mercato delle locazioni i più numerosi sono soprattutto quelli di piccola taglia, in particolare i bilocali (48,4%) e i monolocali (27,5%), che insieme rappresentano oltre il 75% degli annunci di immobili posti in affitto. I trilocali rappresentano la terza tipologia più rappresentata (14,3%), mentre i quadrilocali o superiori coprono una fetta più marginale degli annunci proposti (5,5%).

**Tab. 11.9 – Dimensioni degli alloggi: numero dei locali**

<b>Numero locali</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
8+	0	0,0
7	0	0,0
6	0	0,0
5	2	2,2
4	3	3,3
3	13	14,3
2	44	48,4
1	25	27,5
Non specificato	4	4,4
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Rispetto allo stato di conservazione degli immobili posti sul mercato della locazione si segnala l'assenza di alloggi nuovi o in costruzione. 14 sono invece quelli con una condizione di conservazione dichiarata ottima o comunque recentemente ristrutturati.

Gli alloggi con uno stato di conservazione buono/abitabile costituiscono la categoria più numerosa in assoluta con 28 annunci, pari al 30,8% del totale.

Non sono segnalati alloggi da ristrutturare, mentre per ben 49 annunci, ovvero il 53,8% del totale, non è indicato lo stato di conservazione.

**Tab. 11.10 – Stato di conservazione degli alloggi**

<b>Condizione dichiarata</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
nuovo/in costruzione	0	0,0
ottimo/ristrutturato	14	15,4
buono/abitabile	28	30,8
da ristrutturare	0	0,0
Non specificato	49	53,8
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

Ulteriore elemento che contribuisce a descrivere il quadro dello stock abitativo messo sul mercato della locazione è la classe energetica di appartenenza degli alloggi. Tra tutti gli alloggi poco meno della metà – il 48,4% - è compresa nella classe più bassa, ovvero con più scarse prestazioni e maggiori consumi. Se a questi si aggiungono i 5 alloggi in classe F, la quota complessiva degli alloggi sul mercato caratterizzati da basse prestazioni energetiche supera abbondantemente la quota del 50%.

Gli annunci nei quali viene dichiarata una classe energetica B – la più elevata tra quelle rilevate – rappresentano complessivamente, con soli 3 annunci, il 3,3% del totale.

**Tab. 11.11 – Classe energetica degli alloggi**

<b>Classe energetica</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
A+	0	0,0
B	3	3,3
C	4	4,4
D	2	2,2
E	5	5,5
F	5	5,5
G	44	48,4
Non specificato	28	30,8
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it

L'ultima informazione tratta dalla fonte indagata riguarda il prezzo di locazione richiesto dagli annunci:

- oltre il 20% degli annunci, pari a 19 alloggi, presenta un prezzo richiesto di locazione pari o inferiore a 450 euro/mese;
- 14 sono invece gli annunci con una richiesta compresa tra i 450 e 500 euro/mese, pari al 15,4% del totale;
- a poca distanza vi sono gli annunci con una richiesta compresa tra i 501 e i 550 euro e tra i 551 e i 600 euro/mese, rispettivamente 13 e 12 annunci;
- in 20 annunci, pari al 22% del totale, sono richiesti canoni compresi tra i 651 e i 750 euro/mese.

**Tab. 11.12 – Canone mensile di locazione richiesto**

<b>Canone mensile richiesto (€)</b>	<b>Numero annunci</b>	<b>Quota sul totale (%)</b>
0 - 450	19	20,9
451/500	14	15,4
501/550	13	14,3
551/600	12	13,2
601/650	4	4,4
651/700	12	13,2
701/750	8	8,8
751/800	1	1,1
801/850	1	1,1
851/900	0	0,0
901/950	0	0,0
951/1.000	2	2,2
1.001/1.100	1	1,1
1.101/1.200	3	3,3
oltre 1.200	1	1,1
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su Casa.it