Osservatorio di Ambito

Modulo 1

Prezzi delle case e costo degli affitti nei comuni dell'Ambito

Indagine sui prezzi di vendita e sugli affitti riportati negli annunci pubblicati sui siti web delle agenzie immobiliari

a cura del
Centro Studi ALSPES

Cinisello Balsamo, gennaio 2025

Sommario

1. Caratteristiche e prezzi delle case messe in vendita 3

2. I fattori che determinano il prezzo 11

3. Case in affitto 15

1. Caratteristiche e prezzi delle case messe in vendita

Come già effettuato per le altre edizioni del rapporto annuale dell'Osservatorio, nel mese di dicembre 2024 è stata condotta l'indagine sull'offerta di case messe in vendita e sugli alloggi in affitto nei quattro comuni dell'Ambito.

I dati sono tratti dagli annunci riportati nei siti web delle agenzie immobiliari. Quest'anno abbiamo visionato ed analizzato complessivamente 789 annunci di case in vendita e 65 annunci di case in affitto estratti dai portali di ricerca, in primo luogo dal sito *immobiliare.it* (tab. 1).

Per ogni annuncio è possibile ricavare diverse informazioni utili a ricostruire un quadro del mercato immobiliare residenziale nei comuni dell'Ambito. Questi dati tuttavia sono parziali e scattano soltanto una fotografia degli annunci presenti in un determinato periodo dell'anno; pertanto l'analisi non può essere considerata statisticamente rappresentativa di tutti i valori immobiliari e di tutte le locazioni disponibili sul territorio considerato.

L'analisi ci consente comunque di trarre utili indicazioni sulle caratteristiche degli immobili messi in vendita o dati in affitto nel 2024.

Il primo dato disponibile riguarda il titolare dell'annuncio: la quasi totalità degli annunci di vendita sono stati pubblicati da "agenzie immobiliari" (753) e soltanto una minima parte (36) è pubblicata direttamente dai proprietari (tab. 2).

Più della metà degli annunci pubblicati, ben 422, riguardano appartamenti e case messe in vendita nel comune di Cinisello Balsamo, il resto si suddividono abbastanza equamente tra Bresso, Cormano e Cusano Milanino.

Più del 40% degli alloggi è venduto con un posto auto: sono 329 gli annunci di case in vendita con almeno un posto auto privato (tab. 3).

Se si considerano le dimensioni delle case osserviamo che la tipologia di appartamento più venduta è il trilocale (45,2%); segue il bilocale (26,5%), quindi gli appartamenti e le ville più grandi (4 locali e più), che rappresentano una quota di poco inferiore (24,6%). Infine, il monolocale rappresenta una percentuale molto residuale delle inserzioni on line (3,7%) (tab. 5).

Contenuta ma ugualmente significativa la percentuale di ville o villette in vendita, quasi l'11% (tab. 6). La percentuale più alta, il 21%, si registra nel comune di Cusano Milanino.

Se confrontiamo la composizione dei locali per comune troviamo alcune differenze: la quota di bilocali in vendita è relativamente più elevata a Bresso (32,4%) mentre è molto più bassa a Cusano (12,2%).

Il trilocale invece è molto più venduto a Cusano, quasi un appartamento su due, mentre registra la percentuale più bassa (38,1%) proprio a Bresso.

Gli appartamenti più grandi, oltre i tre locali, sono venduti in misura maggiore a Cusano, quasi il 38%, mentre sono meno venduti a Cinisello (21,8%) e a Cormano (20,2%).

Tab. 1 – Campione estrapolato dagli annunci - 2024

	Annunci di case in vendita	Annunci di case in affitto
Bresso	139	12
Cinisello Balsamo	422	38
Cormano	104	5
Cusano Milanino	124	10
Tot. Ambito	789	65

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 2 - Annunci immobiliari di vendita per comune

Soggetto titolare dell'annuncio	Bresso	Cinisello Balsamo	Cormano	Cusano Milanino	Totale Ambito	
					(v.a.)	(%)
Agenzia	135	395	102	121	753	**95,4**
Privato	4	27	2	3	36	**4,6**
Totale	**139**	**422**	**104**	**124**	**789**	**100,0**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 3 – Alloggi in vendita con almeno un posto auto disponibile

	Almeno un posto auto	
	v.a.	% degli annunci
Bresso	43	30,9
Cinisello B.	163	38,6
Cormano	50	48,1
Cusano M.	73	58,9
Tot. Ambito	**329**	**41,7**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 4 – Alloggi per numero di locali e per comune (v.a.)

Numero locali	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito
Monolocale	7	15	6	1	**29**
Bilocale	45	121	28	15	**209**
Trilocale	53	194	49	61	**357**
Quadrilocale e più	34	92	21	47	**194**
Totale	**139**	**422**	**104**	**124**	**789**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 5 – Alloggi per numero di locali e per comune (%)

Numero locali	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Tot. Ambito**
Monolocale	5,0	3,6	5,8	0,8	**3,7**
Bilocale	32,4	28,7	26,9	12,1	**26,5**
Trilocale	38,1	46,0	47,1	49,2	**45,2**
Quadrilocale e più	24,5	21,8	20,2	37,9	**24,6**
Totale	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 6 – Numero di ville o villette in vendita per comune

Ville	**Bresso**	**Cinisello Balsamo**	**Cormano**	**Cusano Milanino**	**Tot. Ambito**
Numero annunci	11	38	11	26	86
% annunci	7,9	9,0	10,6	21,0	10,9

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Con riferimento alla superficie degli alloggi, osserviamo che complessivamente il 32,6% degli annunci riguarda alloggi medi, di superficie compresa tra i 50 e gli 84 metri quadrati (tab. 7). A Cusano tuttavia si registra la percentuale più bassa (20,2%).

Gli appartamenti più grandi compresi tra 85 e 114 mq rappresentano la fascia più venduta (33,2%) dell'Ambito, ad esclusione di Cormano dove invece prevalgono gli alloggi più piccoli.

Gli appartamenti piccoli, con una superficie inferiore a 50 mq, rappresentano una quota molto residuale degli annunci (5,3%). Al contrario gli alloggi più grandi, con più di 115 mq, hanno un peso significativo nel mercato immobiliare residenziale, quasi il 26%. Anche in questo caso la quota più rilevante si registra nel comune di Cusano (43%).

Rispetto allo stato di conservazione degli immobili si può osservare che la categoria prevalente è rappresentata dagli alloggi standard un po' datati, quelli classificati come "buoni o abitabili" (44,5%) (tab. 8). Gli alloggi di miglior stato di conservazione classificati come "ristrutturati" rappresentano una quota altrettanto significativa ma più contenuta (37,3%).

Le nuove costruzioni non superano invece il 10% degli annunci; soltanto a Bresso si registra una percentuale più alta (14,4%).

Infine, gli immobili da ristrutturare coprono il 9% degli annunci pubblicati sui siti web delle agenzie.

Tab. 7 – Alloggi per classi di superficie in mq e per comune (%)

Superficie	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Tot. Ambito**
Meno di 50 mq	7,2	5,5	6,7	1,6	**5,3**
50-84 mq	35,3	33,9	38,5	20,2	**32,6**
85-114 mq	30,9	35,1	26,0	35,5	**33,2**
115-144 mq	12,9	12,6	13,5	16,1	**13,3**
145 mq e +	13,7	13,0	15,4	26,6	**15,6**
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 8 – Alloggi per stato di conservazione e per comune ()

Condizione alloggio	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Tot. Ambito**
Nuovo/In costruzione	14,4	8,3	7,7	8,1	**9,3**
Ottimo/Ristrutturato	27,3	37,7	46,2	39,5	**37,3**
Buono/Abitabile	49,6	46,0	37,5	39,5	**44,5**
Da ristrutturare	8,6	8,1	8,7	12,9	**9,0**
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Interessante il quadro che emerge dall'esame degli alloggi in base alla classe energetica dichiarata (tab. 9). Più di una casa in vendita su tre (36,3%) appartiene all'ultima classe energetica (G). Seguono la classe F e la classe E. Complessivamente le ultime tre classi energetiche rappresentano quasi il 75% degli annunci di vendita, a dimostrazione del forte ritardo nell'adeguamento degli alloggi dal punto di vista dell'efficientamento energetico.

Le prime tre classi (A+, B, C) rappresentano complessivamente soltanto il 16%. La prima classe (A+) non supera il 10%.

Occorre registrare che rispetto alla rivelazione del 2023 si registra un leggero miglioramento delle prime tre classi energetiche con +3%.

Tab. 9 – Alloggi per classe energetica e per comune ()

Classe Energetica	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Totale Ambito 2024**	**Ambito 2023**
A+	18,0	8,4	10,0	6,7	**9,9**	8,5
B	0,0	3,4	5,6	4,8	**3,4**	1,9
C	0,9	2,6	6,7	1,9	**2,8**	2,4
D	3,6	8,4	16,7	18,3	**10,2**	5,7
E	12,6	14,0	14,4	7,7	**12,9**	11,7
F	21,6	25,9	21,1	26,0	**24,6**	24,8
G	43,2	37,2	25,6	34,6	**36,3**	45,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

La prevalenza di classi energetiche dichiarate basse si spiega prevalentemente con l'età degli alloggi, la maggior parte dei quali non ha ancora intrapreso interventi di ristrutturazione significativi.

Circa il 55% delle case in vendita è stato costruito prima del 1970, e un altro 25% è stato costruito dopo quella data ma prima del 1990 (tab. 10).

Bresso, Cinisello Balsamo e Cormano risultano abbastanza allineati rispetto alla longevità degli alloggi, la maggior parte dei quali sono stati costruiti prima del 1970. Cusano invece presenta una situazione edilizia meno vetusta: minore è la quota di alloggi anteriori al 1970 mentre maggiore è la quota di case costruite tra il 1970 e il 1990 (38,2%).

Gli alloggi costruiti più recentemente, tra il 2010 e il 2025, rappresentano in media poco più del 10%. A Bresso rileviamo una percentuale leggermente superiore (14,4%).

Degli immobili costruiti prima del 1970, quasi l'89% appartiene alle tre classi energetiche più basse (E, F e G). Degli immobili invece costruiti dopo il 2010 invece ben il 73,6% appartiene alla classe più alta A+ (tab. 11).

La prevalenza di case molto inefficienti dal punto di vista energetico è quindi la diretta conseguenza del fatto che la maggioranza degli alloggi è stato costruito più di 55 anni fa e che nella maggioranza dei casi non sono stati ancora oggetto di interventi di efficientamento energetico.

Tab. 10 – Alloggi per anno di costruzione e per comune (%)

	Bresso	**Cinisello Balsamo**	**Cormano**	**Cusano Milanino**	**Totale Ambito**
Prima del 1970	58,3	57,5	56,3	46,4	55,7
1970-1989	25,0	23,4	16,7	38,2	25,1
1990-2009	2,3	9,3	15,6	7,3	8,5
2010-2025	14,4	9,8	11,5	8,2	10,6
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 11 – Periodi di costruzione degli alloggi per classe energetica ()

Classe energetica	**Prima del 1970**	**1970-2009**	**2010-2025**
A+	0,3	1,5	73,6
B, C, D	11,3	24,0	21,8
E, F, G	88,4	74,5	4,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Con riferimento ai sistemi di riscaldamento/raffreddamento osserviamo che la maggioranza degli immobili in vendita (58,2%) dispone di un sistema di riscaldamento centralizzato (tab. 12). Mentre il 63% delle case in vendita sono dotate di un impianto di climatizzazione (tab. 13).

Tab. 12 – Alloggi in vendita per tipo di riscaldamento

Tipo di riscaldamento	**v.a.**	**%**
Autonomo	330	41,8
Centralizzato	459	58,2
Totale	789	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 13 – Alloggi con sistema di climatizzazione

Bresso	70,5
Cinisello Balsamo	60,2
Cormano	65,4
Cusano Milanino	62,1
Tot. Ambito	63,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Per ultimo, esaminiamo i prezzi delle case in vendita. Occorre premettere che il prezzo esaminato è quello indicato nell'annuncio di vendita, e che non necessariamente sarà uguale a quello concordato al momento dell'acquisto: molto probabilmente i valori considerati sono sovrastimati rispetto a quelli effettivamente contrattualizzati. Di questo occorre esserne consapevoli, tuttavia i valori di vendita pubblicati costituisco un ottimo indicatore per ricostruire l'andamento dei prezzi e per poter fare confronti tra territori diversi.

Dall'analisi dei dati raccolti emerge che nei comuni dell'Ambito un monolocale costa mediamente 2.492 euro al mq (tab. 14). Occorre dire che la significatività di questo dato va presa con molta prudenza visto che gli annunci relativi ai monolocali sono molto meno numerosi rispetto alle altre tipologie di immobili residenziali.

Un bilocale costa mediamente 2.396 euro al mq, un trilocale 2.488 euro al mq e gli immobili con quattro o più locali 2.574 euro al mq.

Confrontando i prezzi per comune, si può osservare che a Cusano Milanino i valori immobiliari risultano mediamente più elevati (2.770 euro al mq) rispetto a quelli rilevati negli altri comuni.

Se consideriamo soltanto gli alloggi nuovi o in costruzione il prezzo medio al mq è molto più elevato: 2.956 euro al mq per un bilocale e 3.263 euro al metro quadro per un trilocale, rispettivamente con incrementi medi di +560 euro e di +775 euro. (tab. 15).

Interessante confrontare i prezzi di vendita rilevati negli ultimi 4 anni (tab. 16). Dal 2021, primo anno in cui è stata fatta la rilevazione, al 2024 si registra una forte crescita dei valori immobiliari: si è passati da un valore medio di 1.987 euro al mq del 2021 a 2.485 euro al mq nel 2024. Una crescita molto più pronunciata tra il 2021 e il 2022, e poi con incrementi medi più contenuti negli anni successivi.

I tassi di crescita sono più pronunciati nei comuni di Bresso, Cinisello e Cormano, mentre a Cusano Milanino i valori immobiliari si mantengono pressoché costanti.

Per completare il quadro dei costi immobiliari abbiamo considerato anche le spese condominiali da sostenere. In media la spesa media mensile per un bilocale è di 169 euro al mese, mentre per un trilocale la spesa media è poco al di sotto dei 200 euro al mese (tab. 17). Le spese condominiali sono naturalmente più elevate per le case in vendita con il riscaldamento centralizzato (216 euro) mentre sono più basse per gli alloggi con il riscaldamento autonomo (147 euro) (tab.18).

Tab. 14 – Prezzo medio al mq per tipologia di alloggio (in euro)

Numero di locali	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Tot. Ambito**
Monolocale	2.761	2.295	2.734	2.125	**2.492**
Bilocale	2.427	2.321	2.322	3.043	**2.396**
Trilocale	2.553	2.351	2.723	2.679	**2.488**
Quadrilocale e +	2.981	2.319	2.493	2.815	**2.574**
Totale complessivo	2.627	2.333	2.569	2.770	**2.485**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 15 – Prezzo medio di un alloggio nuovo o in costruzione (in euro)

Tipologia	**Prezzo medio complessivo**	**Prezzo medio al mq**
Bilocale	186.923	2.956
Trilocale	344.333	3.263

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 16 – Prezzo medio al mq per comune 2021-2024 (in euro)

	2021	**2022**	**2023**	**2024**
Bresso	1.754	2.253	2.533	2.627
Cinisello	1.824	2.165	2.196	2.333
Cormano	1.914	2.532	2.396	2.569
Cusano	2.739	2.682	2.723	2.770
Tot. Ambito	**1.987**	**2.320**	**2.377**	**2.485**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 17 – Spesa media mensile condominiale per tipo di alloggio (in euro)

Tipo di alloggio	**2023**	**2024**
Monolocale	93	93
Bilocale	135	169
Trilocale	188	197
Quattro o più locali	240	279
Totale	174	195

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 18 – Spesa media mensile condominiale per tipo di riscaldamento (in euro)

Tipo di riscaldamento	**Spesa media**
Autonomo	147
Centralizzato	216

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

2. I fattori che determinano il prezzo

Per la prima volta quest'anno siamo ricorsi al programma statistico R per analizzare le variabili ricavate dalla lettura degli annunci di vendita e provare ad esaminare con quali intensità queste condizionano il prezzo degli immobili .
E' stata effettuata una regressione sui dati avente come risposta o variabile dipendente il prezzo degli immobili e come variabili esplicative tutte le altre informazioni in nostro possesso.
Successivamente è stato effettuato un F-test[1] tramite il quale è stato osservata la significatività di ogni variabile esplicativa.
Una volta effettuato il test abbiamo preso in considerazione i relativi p-value per ciascuna variabile esplicativa[2]: minore risulta tale valore maggiore è il contributo che la componente ha sul prezzo. Per risultare notevolmente significativa il p-value deve assumere indicativamente un valore minore di 10^{-3} .
Con riferimento a quest'ultimo parametro le componenti più significative risultano essere in ordine la superficie dell'immobile, il numero di locali, le condizione dell' edificio in termini di conservazione ed infine se l'immobile è una villa/villetta oppure un appartamento (tab. 19).
Minore è risultato il livello di significatività della classe energetica o dello stato dell'immobile al rogito (libero/occupato).

Tab. 19 – Indice di significatività del rapporto delle componenti con il prezzo (P-value)

	COMPONENTI	P-value dell' F-test
1	**Superficie**	$<2,2x10^{-16}$
2	**Locali**	$<2,2x10^{-16}$
3	**Condizione di conservazione**	$<2,2x10^{-16}$
4	**Villa**	$<2,2x10^{-16}$
5	**Riscaldamento**	$5,31x10^{-9}$
6	**Anno di Costruzione**	$2,2x10^{-7}$
7	**Posti Auto**	$1,3x10^{-6}$
8	**Aria Condizionata**	$1,9x10^{-6}$
9	**Classe Energetica**	$2,5x10^{-3}$
10	**Stato al Rogito**	$2,2x10^{-2}$

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

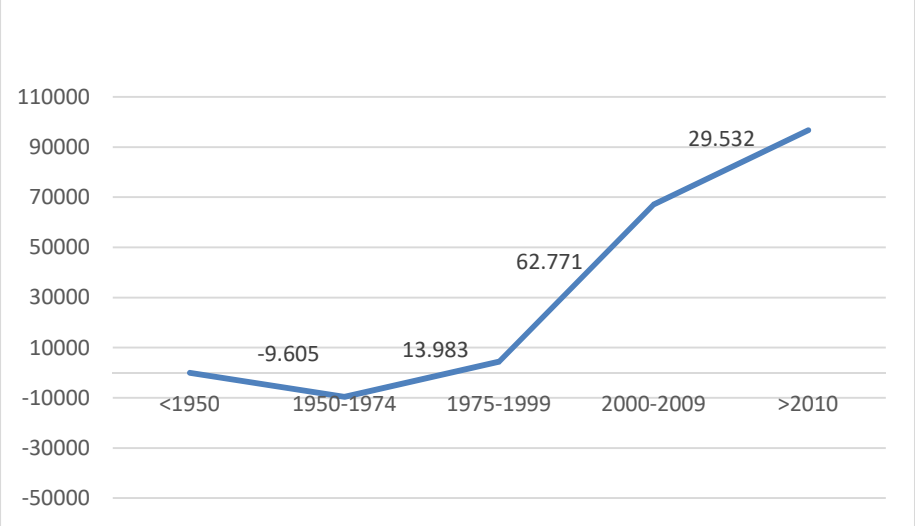
[1] In statistica il test F per il confronto di due varianze è un test di ipotesi basato sulla distribuzione F di Fisher-Snedecor e volto a verificare l'ipotesi che due popolazioni che seguono entrambe distribuzioni normali abbiano la stessa varianza.
[2] Data l' ipotesi di partenza che la nostra componente è significativa il p-value indica la probabilità di ottenere risultati uguali o meno probabili di quelli osservati durante il test, supponendo vera l'ipotesi. Il valore minimo che può assumere p-value tramite R è $2,2x10^{-16}$

Periodo di costruzione

Col modello di regressione è stato possibile calcolare la variazione media in euro del prezzo di un annuncio al variare del periodo di costruzione e a parità di tutte le altre componenti. La variazione più elevata si registra nel passaggio dal periodo di costruzione 1975-1999 al periodo di costruzione 2000-2010: per passare da un immobile costruito nel primo periodo ad un immobile costruito nel secondo periodo il prezzo di vendita subisce un incremento medio di +62.771 euro (tab. 20). Dai dati elaborati è interessante osservare come una casa costruita prima del 1950 ha in media un valore superiore a una casa costruita tra il 1950 e il 1975 (-9.605 euro).

Tab. 20 - Variazione media del prezzo di un immobile da un periodo di costruzione all'altro

da	a	**Variazione media** (in euro)
Periodo precedente il 1950	Periodo 1950-1974	-9.605
Periodo 1950-1974	Periodo 1975-1999	+13.983
Periodo 1975-1999	Periodo 2000-2010	+62.771
Periodo 2000-2010	Periodo successivo al 2010	+29.532



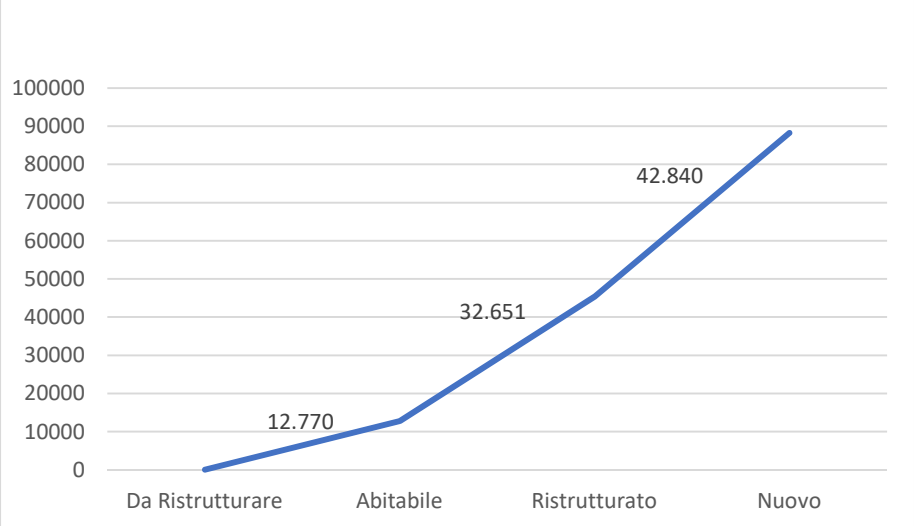
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Condizione dell'immobile

Con riferimento allo stato dell'immobile si osserva come la variazione media di prezzo più consistente si registra nel passaggio da immobile ristrutturato a immobile nuovo (+42.840). Molto elevato anche l'incremento medio registrato nel passaggio da immobile abitabile a immobile ristrutturato (+32.651).

Tab. 21 - Variazione media del prezzo di un immobile da uno stato di conservazione ad un altro

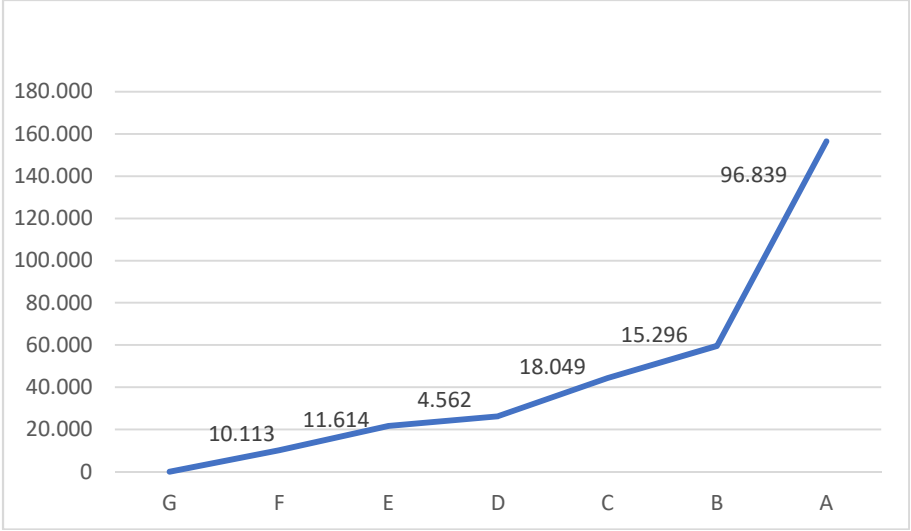
CONDIZIONE	Variazione media (in euro)
Da Ristrutturare ad Abitabile	+12.770
Da Abitabile a Ristrutturato	+32.651
Da Ristrutturato a Nuovo	+42.840



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 22 - Variazione media del prezzo di un immobile da una classe energetica all'altra

CLASSE ENERGETICA	Variazione media
Da G a F	+10.113
Da F a E	+11.614
Da E a D	+4.562
Da D a C	+18.049
Da C a B	+15.296
Da B a A	+96.839



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Classe Energetica

Anche se non è risultata tra le variabili esplicative più significative della regressione, estendiamo l'analisi della variazione media del prezzo anche alla classe energetica. A parità di tutte le altre componenti la classe energetica mostra l'incremento medio più elevato del prezzo di vendita nel passaggio dall'acquisto dell'immobile di classe B all'acquisto dell'immobile di classe A (+96.839 euro).
Per tutti gli altri passaggi di classe energetica la variazione media, pur positiva, mostra incrementi meno marcati.

I quartieri di Cinisello

Analizzando come varia il prezzo al metro quadro all' interno delle diverse zone in cui è suddivisa Cinisello Balsamo si possono osservare alcune differenze significative.
Le zone con il prezzo di vendita al metro quadro più elevato risultano essere Nigozza (2.684 al mq) e Borgo Misto (2.471 al mq).
Al contrario le zone più economiche risultano Campo dei Fiori (2.218) e Robecco (1.913).
Tra la zona di Cinisello che presenta i prezzi più elevati sul mercato immobiliare e la zona meno cara si registra uno squilibrio medio di prezzo di +770 euro al metro quadro.

Tab. 23 - Prezzo al mq tra i quartieri di Cinisello

	Media	Differenza Con Media Cinisello	Osservazioni
Nigozza	2.684	352	26
Borgo Misto	2.471	139	46
Fulvio Testi	2.344	12	96
Piazza Gramsci	2.330	-2	47
Bellaria	2.311	-21	83
Balsamo	2.276	-56	82
Campo dei Fiori	2.218	-114	24
Robecco	1.913	-418	18

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

3. Case in affitto

A differenza di quanto rilevato per le case in vendita il numero di case in affitto disponibili sul mercato sono in misura molto inferiore. Dalla ricerca effettuata su più di 10 siti web dedicati siamo riusciti ad estrapolare 65 annunci che riguardavano alloggi ubicati nei quattro comuni dell'Ambito (tab. 24).
Si tratta di un campione non sufficientemente ampio per ottenere dati statisticamente significativi. Tuttavia, l'analisi dei dati raccolti ci consente di avere informazioni utili sulle caratteristiche delle abitazioni messe in affitto nel territorio considerato.
Dal campione estrapolato la maggioranza degli annunci riguardano alloggi situati a Cinisello (38), il resto si divide tra Bresso, Cormano e Cusano.
Due annunci su tre sono pubblicati da agenzie immobiliari mentre un terzo è pubblicato direttamente dai proprietari delle case. La tipologia di casa prevalente è il bilocale (52,3%); segue il trilocale (24,6%) e il monolocale (20%) (tab. 25). Del tutto residuale l'appartamento dato in affitto con più di tre locali (3,1%).
La superficie media di un bilocale in affitto è di 56 mq mentre quella di un trilocale è di 89 mq. Un monolocale non supera in media i 40 mq (tab.26).
Quasi il 90% degli appartamenti messi in affitto è arredato mentre soltanto il 10% è affittato senza mobili (tab. 27).
L' 80% degli alloggi in affitto risulta dotato di sistema di riscaldamento centralizzato, il 20% dispone invece di riscaldamento autonomo (tab. 28).
Come già rilevato per gli alloggi in vendita anche per le case in affitto osserviamo uno scarso livello di efficientamento energetico (tab. 29): più del 75% delle unità abitative messe in affitto appartiene alle ultime tre classi energetiche (E, F, G). In particolare, nell'ultima classe energetica G ricadono il 47,8% delle case in affitto. Alla prima classe (A+), invece, appartiene meno del 9% delle case date in locazione.
Rispetto all'anno di costruzione il patrimonio residenziale risulta molto invecchiato: il 43,4% degli alloggi è stato costruito prima del 1970 e una quota analoga tra il 1970 e il 2000. Soltanto il 13,2% delle locazioni riguarda alloggi costruiti a partire del 2000 (tab. 30).
Sullo stato di conservazione degli immobili in affitto non si hanno informazioni dettagliate, ma ogni alloggio è classificato secondo categorie standard. Dalle indicazioni riportate risulta che il 58,5% degli alloggi sono in buono stato o abitabili (tab.31). Gli appartamenti classificati invece come in ottimo stato o ristrutturati risultano il 35,4%.

Tab. 24 – Campione estrapolato dagli annunci di case in affitto

Soggetto titolare dell'annuncio	**Bresso**	**Cinisello B.**	**Cormano**	**Cusano M.**	**Tot. Ambito**	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	**v.a.**	**%**
Agenzia	5	28	3	6	42	64,6
Privato	7	10	2	4	23	35,4
Totale	12	38	5	10	65	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 25 – Alloggi in affitto per numero di locali e per comune

Numero locali	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	**v.a.**	
Monolocale	1	9	1	2	**13**	**20,0**
Bilocale	4	21	3	6	**34**	**52,3**
Trilocale	7	7	1	1	**16**	**24,6**
Più di tre	-	1	-	1	**2**	**3,1**
Totale	12	38	5	10	**65**	**100**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 26 – Superficie media per tipo di alloggio in affitto (in mq)

Numero di locali	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito
Monolocale	40	35	46	40	**37**
Bilocale	59	56	60	52	**56**
Trilocale	97	83	92	75	**89**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 27 – Alloggi in affitto per stato di arredamento

	v.a.	
Arredati	56	89,3
Non arredati	9	10,7
Totale	56	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 28 – Alloggi in affitto per tipo di riscaldamento

Tipo di riscaldamento	**v.a.**	**%**
Autonomo	13	20,0
Centralizzato	52	80,0
Totale	65	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 29 – Alloggi in affitto per classe energetica

Classe energetica	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	**v.a.**	**%**
A+	3	-	-	1	**4**	**8,7**
B	-	2	-	-	**2**	**4,3**
C	-	1	1	-	**2**	**4,3**
D	-	2	1	-	**3**	**6,5**
E	1	2	-	-	**3**	**6,5**
F	-	8	1	1	**10**	**21,7**
G	5	14	-	3	**22**	**47,8**
Totale	9	29	3	5	**46**	**100,0**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 30 – Alloggi in affitto per anno di costruzione

Anno di costruzione	**v.a.**	**%**
Prima del 1970	23	43,4
1970-1999	23	43,4
Dal 2000	7	13,2
Totale	53	100,0
Dato mancante	12	-

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 31 – Alloggi in affitto per stato di conservazione

Stato di conservazione	**v.a.**	**%**
Nuovo / In costruzione	3	4,6
Ottimo / Ristrutturato	23	35,4
Buono / Abitabile	38	58,5
Da ristrutturare	1	1,5
Totale	65	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Per ultimo consideriamo le spese di locazione pubblicate negli annunci estrapolati dai siti web. Analogamente a quanto detto per la vendita, non necessariamente i prezzi indicati coincidono con i canoni mensili effettivamente pattuiti tra le parti. Il dato ricavato è comunque utile perché ci offre indicazioni sull'andamento degli affitti e sulle diversità territoriali.

Se suddividiamo le locazioni in classi di affitto osserviamo come la maggior parte degli annunci si colloca al di sopra dei 600 euro al mese (tab. 32).

Soltanto il 15,4% degli annunci si colloca sotto la soglia dei 600 euro al mese. Al contrario nella fascia più elevata, oltre mille euro al mese, si colloca quasi il 28% degli affitti pubblicati. L'affitto medio calcolato su tutto l'Ambito è pari a 947 euro al mese (tab.33)

Incrociando l'entità dell'affitto con le dimensioni dell'appartamento rileviamo che un bilocale viene affittato mediamente a 801 euro al mese mentre un trilocale a 1.322 euro al mese.

Rispetto a quanto rilevato tre anni prima (2021) gli affitti risultano lievitati significativamente: per l'affitto di un bilocale è richiesto circa 156 euro in più al mese.

Oltre al canone mensile, in molti annunci pubblicati sono riportate anche le spese condominiali da sostenere (tab. 34). In media, dai dati rilevati, le spese condominiali si aggirano intorno ai 160 euro al mese.

Naturalmente le spese condominiali sono condizionate dal tipo di riscaldamento (tab. 35). Sono più alte se l'alloggio dispone di sistema centralizzato di riscaldamento (173 euro al mese), sono invece mediamente più basse se il riscaldamento è autonomo (105 euro al mese).

Tab. 32 – Alloggi per classi di affitto e per comune

Canone mensile	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	**v.a.**	**%**
0-600 euro	1	8	0	1	**10**	15,4
601-750 euro	3	12	1	2	**18**	27,7
751-1.000 euro	2	10	3	4	**19**	29,2
Oltre 1.000 euro	6	8	1	3	**18**	27,7
Tot. complessivo	12	38	5	10	**65**	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 33 – Canone mensile medio per tipo di alloggio 2021-2023 (in euro mensili)

	2021	2022	2023	2024
Monolocale	517	569	730	805
Bilocale	645	741	769	801
Trilocale	883	857	847	1.322
Totale	682	795	791	947

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 34 – Spese condominiali per tipo di alloggio (in euro)

Tipo di alloggio	Spesa media mensile
Monolocale	100
Bilocale	133
Trilocale	252
Totale	**158**

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 35 – Spesa condominiale media per tipo di riscaldamento (in euro)

Tipo di riscaldamento	Spesa media mensile
Autonomo	105
Centralizzato	173

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2024
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari