



Osservatorio di Ambito

Modulo 1

Offerta e mercato residenziale nei comuni dell'Ambito

Indagine sulle vendite e sugli affitti
tratta dagli annunci pubblicati sui
siti web delle agenzie immobiliari

2026

a cura del
Centro Studi ALSPES

Sommario

1. Caratteristiche e prezzi delle case in vendita	3
3. Caratteristiche e canoni delle case in affitto	11

1. Caratteristiche e prezzi delle case in vendita

In continuità con le precedenti rilevazioni, nel mese di dicembre 2025 è stata condotta l'indagine sugli annunci di compravendita e di affitto delle case localizzate nei quattro comuni dell'Ambito.

I dati sono tratti dagli annunci riportati nei portali di ricerca di *immobiliare.it* e di altri siti web legati alle agenzie immobiliari. Quest'anno abbiamo visionato ed analizzato complessivamente 1.035 annunci di case in vendita e 100 annunci di case in affitto (tab. 1). Il numero di annunci relativi alle case in affitto è notevolmente più ridotto rispetto a quelli delle case in vendita a riprova di un mercato della locazione molto più contenuto e che offre un'esigua disponibilità di alloggi.

Dagli annunci è possibile ricavare tutta una serie di dati che forniscono un quadro molto dettagliato del mercato immobiliare residenziale che tiene conto delle diversità tra i comuni.

Questi dati, tuttavia, sono parziali e si riferiscono all'ultimo periodo dell'anno, per cui l'analisi non può essere considerata statisticamente rappresentativa di tutti i valori immobiliari e di tutte le locazioni disponibili sul territorio.

L'analisi ci consente comunque di trarre utili indicazioni sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi registrati nel 2025.

Il primo dato disponibile riguarda il titolare dell'annuncio: la quasi totalità degli annunci di vendita sono stati pubblicati da "agenzie immobiliari" (1.006) e soltanto una minima parte (29) è pubblicata direttamente dai proprietari degli alloggi (tab. 2).

Più della metà degli annunci pubblicati, ben 536, riguardano appartamenti e case messe in vendita nel comune di Cinisello Balsamo, il resto si suddivide abbastanza equamente tra Bresso, Cormano e Cusano Milanino.

Più del 42% degli alloggi è venduto insieme al posto auto: sono 438 gli annunci di case in vendita con almeno un posto auto privato (tab. 3). Per Cusano si registra la percentuale più alta (56%).

Se si considerano le dimensioni degli alloggi osserviamo che la tipologia di appartamento più venduta è il trilocale (41,4%); segue il bilocale (30%), quindi gli appartamenti e le ville più grandi (4 locali e più) che rappresentano una quota di poco inferiore (24,1%). I monolocali in vendita rappresentano invece meno del 5% delle inserzioni on line (4,5%) (tab. 5).

Contenuta ma ugualmente significativa la percentuale di ville o villette in vendita, poco più del 7% (tab. 6). La percentuale più alta di villette, il 14%, si registra nel comune di Cusano Milanino.

Se confrontiamo le tipologie di alloggi in base al numero di locali troviamo alcune differenze significative tra un comune e l'altro: la quota di bilocali in vendita è relativamente più elevata a Cormano (38,3%) mentre è molto più bassa a Cusano (14,6%).

Il trilocale invece, che resta la tipologia più venduta, è molto più presente nelle inserzioni di Bresso (46,8%) mentre a Cormano si registra la percentuale più bassa (35,1%).

Gli appartamenti più grandi, oltre i tre locali, sono venduti in misura maggiore a Cusano, quasi il 43%, contro il 19,2% di Cinisello e il 21,4% di Cormano.

Tab. 1 – Campione estrapolato dagli annunci - 2024

	Annunci di case in vendita	Annunci di case in affitto
Bresso	188	21
Cinisello Balsamo	536	58
Cormano	154	9
Cusano Milanino	157	12
Tot. Ambito	1.035	100

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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	182	515	153	156	1.006	97,2
Privato	6	21	1	1	29	2,8
Totale	188	536	154	157	1.035	100

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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	79	42,0
Cinisello B.	197	36,8
Cormano	74	48,1
Cusano M.	88	56,1
Tot. Ambito	438	42,3

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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	10	27	8	2	47
Bilocale	44	185	59	23	311
Trilocale	88	221	54	65	428
Quadrilocale e più	46	103	33	67	249
Totale	188	536	154	157	1.035

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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	5,3	5,0	5,2	1,3	4,5
Bilocale	23,4	34,5	38,3	14,6	30,0
Trilocale	46,8	41,2	35,1	41,4	41,4
Quadrilocale e più	24,5	19,2	21,4	42,7	24,1
Totale	100	100	100	100	100

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 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	35	6	22	74
% annunci	5,9	6,5	3,9	14,0	7,1

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

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	5,3	7,6	7,1	2,5	6,4
50-84 mq	37,8	44,8	46,1	22,3	40,3
85-114 mq	29,3	25,9	29,2	33,8	28,2
115-144 mq	15,4	11,8	5,8	12,7	11,7
145 mq e +	12,2	9,9	11,7	28,7	13,4
Totale	100	100	100	100	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Con riferimento alla superficie abitativa osserviamo che complessivamente la percentuale più consistente (40,3%) riguarda gli annunci di vendita di alloggi medio-piccoli con superficie compresa tra i 50 e gli 84 metri quadrati (tab. 7). A Cusano però la percentuale di questa tipologia di appartamenti è molto più bassa (22,3%).

Gli appartamenti ancora più piccoli, con una superficie inferiore a 50 mq, rappresentano invece una quota molto residuale di annunci di vendita (6,4%).

Gli appartamenti medio-grandi compresi tra 85 e 114 mq rappresentano la seconda fascia più venduta (28,2%).

Le case ancora più grandi, con più di 115 mq, hanno un peso rilevante: più del 25% del mercato residenziale. La quota più elevata di alloggi di grandi dimensioni si registra nel comune di Cusano (41,4%).

Rispetto allo stato di conservazione degli immobili si può osservare che la categoria prevalente è rappresentata dagli alloggi classificati come "buoni o abitabili" (49%) (tab. 8). Gli alloggi di miglior stato di conservazione classificati come "ottimi/ristrutturati" rappresentano una quota altrettanto significativa ma più contenuta (34,5%).

Le nuove costruzioni non superano invece l'8% degli annunci; soltanto a Cusano si registra una percentuale significativamente più alta (11,2%).

Infine, gli immobili da ristrutturare sono il 9% degli annunci pubblicati sui siti web presi in considerazione.

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

Condizione alloggio	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito
Nuovo/In costruzione	6,7	8,6	1,4	11,2	7,5
Ottimo/Ristrutturato	27,4	35,7	42,2	31,5	34,5
Buono/Abitabile	55,9	47,8	49,7	44,1	49,0
Da ristrutturare	10,1	8,0	6,8	13,3	9,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

In base alla classe energetica dichiarata si possono evidenziare alcune differenze significative sullo stato di efficientamento energetico degli alloggi (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 più del 73% degli annunci di vendita, a dimostrazione del forte ritardo nell'adeguamento degli alloggi a standard più elevati di efficientamento energetico.

Le prime tre classi (A+, B, C) rappresentano complessivamente meno del 17%. La prima classe (A+) è di poco superiore al 10%.

Occorre registrare che rispetto alla rivelazione del 2024 si registra comunque un leggero miglioramento della prima classe energetica A+ con un incremento di +0,7%.

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

Classe Energetica	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito 2025	Tot. Ambito 2024
A+	13,4	10,5	8,3	9,5	10,6	9,9
B	0,7	2,6	3,0	2,6	2,3	3,4
C	2,0	4,1	6,1	2,6	3,8	2,8
D	6,0	9,0	14,4	14,7	10,1	10,2
E	11,4	11,8	14,4	6,9	11,5	12,9
F	16,8	22,4	15,9	31,9	21,7	24,6
G	49,7	39,6	37,9	31,9	40,0	36,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 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.

Più del 55% delle case in vendita è stato costruito prima del 1970, e un altro 26,1% è stato costruito dopo quella data ma prima del 1990 (tab. 10).

Bresso, Cinisello Balsamo e Cormano risultano abbastanza allineati rispetto alla vetustà degli alloggi, la maggior parte dei quali sono stati costruiti prima del 1970. Cusano invece presenta una situazione edilizia meno vetusta: rispetto agli altri comuni è minore la quota di alloggi anteriori al 1970 mentre maggiore è la quota di case costruite tra il 1970 e il 1990 (32,8%).

Gli alloggi costruiti più recentemente, tra il 2010 e il 2025, compresi quelli che saranno ultimati nel 2026, rappresentano in media poco meno dell'11%. A Cusano rileviamo una percentuale più elevata rispetto alla media dell'Ambito (14,8%).

Degli immobili costruiti prima del 1970, quasi l'85% appartiene alle tre classi energetiche più basse (E, F e G). Degli immobili invece costruiti dopo il 2010 invece ben il 76,1% appartiene alla classe più 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 per la maggioranza dei casi non sono stati ancora eseguiti 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	60,4	56,1	58,1	42,2	55,2
1970-1989	27,8	25,2	20,6	32,8	26,1
1990-2009	3,6	7,5	13,2	10,2	8,0
2010-2026	8,3	11,3	8,1	14,8	10,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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+	1,6	2,7	76,1
B, C, D	13,7	21,3	18,2
E, F, G	84,7	76,0	5,7
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Con riferimento ai sistemi di riscaldamento/raffreddamento osserviamo che la maggioranza degli immobili in vendita (54,2%) dispone di un sistema di riscaldamento centralizzato mentre il resto (45,8%) ha il riscaldamento autonomo (tab. 12). Quasi il 60% delle case in vendita sono dotate di un impianto di climatizzazione (tab. 13).

Tab. 12 – Alloggi in vendita per tipo di riscaldamento

	v.a.	%
Autonomo	447	45,8
Centralizzato	530	54,2
Totale	977	100,0

Note: casi non specificati 58

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 13 – Alloggi con sistema di climatizzazione (%)

Bresso	58,0
Cinisello Balsamo	59,3
Cormano	55,2
Cusano Milanino	62,4
Tot. Ambito	58,9

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 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 costituiscono 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 2.524 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 2.363 euro al mq, un trilocale 2.387 euro al mq e gli immobili con quattro o più locali 2.398 euro al mq.

Confrontando i prezzi per comune, si può osservare che a Cusano Milanino i valori immobiliari risultano mediamente più elevati (2.749 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: 3.053 euro al mq per un bilocale e 3.377 euro al metro quadro per un trilocale (tab. 15).

Interessante confrontare i prezzi di vendita rilevati negli ultimi 5 anni (tab. 16). Dal 2021, primo anno in cui è stata fatta la rilevazione, al 2025 si registra una forte crescita dei valori immobiliari: si è passati da un valore medio di 1.987 euro al mq del 2021 a 2.389 euro al mq nel 2025. Registriamo una crescita molto più pronunciata tra il 2021 e il 2022,

e poi incrementi medi più contenuti negli anni successivi fino ad un leggero calo nel 2025.

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 abbiamo considerato anche le spese condominiali da sostenere. In media la spesa media mensile per un bilocale è di 132 euro al mese, mentre per un trilocale la spesa media è di 174 euro al mese (tab. 17). Le spese condominiali sono naturalmente più elevate per le case in vendita con il riscaldamento centralizzato (199 euro) mentre sono più basse per gli alloggi con il riscaldamento autonomo (107 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	2.166	2.537	2.531	4.114	2.524
Bilocale	2.642	2.228	2.451	2.702	2.363
Trilocale	2.114	2.404	2.514	2.599	2.387
Quadrilocale e +	2.248	2.189	2.360	2.873	2.398
Totale complessivo	2.271	2.309	2.460	2.749	2.389

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 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	194.231	3.053
Trilocale	383.897	3.377
Quadrilocale	517.163	3.590

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 16 – Prezzo medio al mq per comune 2021-2025 (in euro)

	2021	2022	2023	2024	2025
Bresso	1.754	2.253	2.533	2.627	2.271
Cinisello	1.824	2.165	2.196	2.333	2.309
Cormano	1.914	2.532	2.396	2.569	2.460
Cusano	2.739	2.682	2.723	2.770	2.749
Tot. Ambito	1.987	2.320	2.377	2.485	2.389

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

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

Tipo di alloggio	2023	2025
Monocale	93	101
Bilocale	135	132
Trilocale	188	174
Quattro o più locali	240	249
Totale	174	167

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 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	107
Centralizzato	199

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

2. Caratteristiche e canoni della case in affitto

Come nelle precedenti rilevazioni il numero di annunci che riguardano le case in affitto è notevolmente più basso rispetto a quello delle case in vendita.

Quest'anno siamo riusciti ad estrapolare su più siti web dedicati alla ricerca della casa 100 annunci di alloggi ubicati nei quattro comuni dell'Ambito (tab. 19).

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.

Dal campione estrapolato la maggioranza degli annunci riguarda alloggi localizzati nel comune di Cinisello Balsamo (58), il resto si dividono tra Bresso, Cormano e Cusano.

Tre annunci su quattro sono pubblicati da agenzie immobiliari mentre un quarto è pubblicato direttamente dai proprietari.

La tipologia di casa prevalente è il bilocale (45%); segue il monolocale (24%) e il trilocale (22%) (tab. 20). Del tutto residuali sono gli appartamenti in affitto con più di tre locali (9%).

La superficie media di un bilocale in affitto è di 56 mq mentre quella di un trilocale è di 92 mq. Un monolocale non supera in media i 43 mq (tab. 21).

Quasi il 93% degli appartamenti messi in affitto è arredato mentre soltanto il 7% è affittato senza mobili (tab. 22).

Il 58,2% degli alloggi in affitto risulta dotato di sistema di riscaldamento centralizzato, il 41,8% dispone invece di riscaldamento autonomo (tab. 23).

Come già rilevato per gli alloggi in vendita anche per le case in affitto osserviamo uno scarso livello di efficientamento energetico (tab. 24): più del 70% delle unità abitative messe in affitto appartiene alle ultime tre classi energetiche (E, F, G). In particolare, nell'ultima classe energetica G ricadono il 28,2% delle case in affitto. Alla prima classe energetica A+, invece, appartiene poco più dell'8% delle case date in locazione.

Rispetto all'anno di costruzione il patrimonio residenziale risulta molto vetusto: il 51,6% degli alloggi è stato costruito prima del 1970 e il 38,7% tra il 1970 e il 2000. Soltanto il 9,7% delle locazioni riguarda alloggi costruiti a partire del 2000 (tab. 25).

Sullo stato di conservazione degli immobili in affitto non si hanno informazioni dettagliate, ogni alloggio è classificato secondo categorie standard. Dalle indicazioni riportate risulta che il 50,5% degli alloggi sono in buono stato (tab.26). Gli appartamenti classificati invece come in ottimo stato o ristrutturati risultano il 44,1%. Soltanto una minima quota (5,4%) è rappresentata da alloggi nuovi o in costruzione.

Tab. 19 – 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	15	43	8	10	76	76,0
Privato	6	15	1	2	24	24,0
Totale	21	58	9	12	100	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 20 – 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.	%
Monocale	7	14	2	1	24	24,0
Bilocale	10	25	4	6	45	45,0
Trilocale	3	14	2	3	22	22,0
Più di tre	1	5	1	2	9	9,0
Totale	21	58	9	12	100	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 21 – Superficie media per tipo di alloggio in affitto (in mq)

Numero di locali	Bresso	Cinisello B.	Cormano	Cusano M.	Tot. Ambito
Monocale	50	41	38	20	43
Bilocale	57	57	55	50	56
Trilocale	89	89	110	99	92

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 22 – Alloggi in affitto per stato di arredamento

	v.a.	%
Arredati	93	93,0
Non arredati	7	7,0
Totale	100	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 23 – Alloggi in affitto per tipo di riscaldamento

Tipo di riscaldamento	v.a.	%
Autonomo	38	41,8
Centralizzato	53	58,2
Totale	91	100,0

Note: casi non specificati 9

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 24 – 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	2	1	1	7	8,2
B	0	2	1	1	4	4,7
C	4	3	3	1	11	12,9
D	-	3	0	0	3	3,5
E	4	11	2	2	19	22,4
F	2	13	-	2	17	20,0
G	4	17	1	2	24	28,2
Totale	17	51	8	9	85	100,0

Note: casi non specificati 15

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 25 – Alloggi in affitto per anno di costruzione

Anno di costruzione	v.a.	%
Prima del 1970	32	51,6
1970-1999	24	38,7
Dal 2000	6	9,7
Totale	62	100,0

Note: casi non specificati 38

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 26 – Alloggi in affitto per stato di conservazione

Stato di conservazione	v.a.	%
Nuovo / In costruzione	5	5,4
Ottimo / Ristrutturato	41	44,1
Buono / Abitabile	47	50,5
Totale	93	100,0

Note: 1. È stato uniformato lo stato di conservazione "Buono" che in un portale compariva come "Buono Stato"
 2. Casi non specificati 7

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPEs su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Prendiamo adesso in considerazione le spese di locazione riportate negli annunci pubblicati sui 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.

Suddividendo le locazioni rilevate per classi di affitto osserviamo come la stragrande maggioranza degli annunci si colloca al di sopra dei 600 euro al mese (tab. 27).

Soltanto il 7% degli annunci si colloca sotto la soglia dei 600 euro al mese. Nella fascia più elevata, oltre mille euro al mese, si colloca invece il 30% degli affitti pubblicati.

Se consideriamo un affitto medio calcolato su tutto l'Ambito esso si colloca intorno ai

1.040 euro al mese (tab. 28). Incrociando l'entità dell'affitto con le dimensioni dell'appartamento rileviamo che un bilocale viene affittato mediamente a 993 euro al mese mentre un trilocale a 1.194 euro al mese.

Rispetto a quanto rilevato cinque anni fa (2021) gli affitti risultano lievitati significativamente: per l'affitto di un bilocale è richiesto circa 348 euro in più al mese.

Oltre al canone mensile, in molti annunci pubblicati sono riportate anche le spese condominiali da sostenere (tab. 29). In media, dai dati rilevati, le spese condominiali in media ammontano a 158 euro al mese.

Naturalmente le spese condominiali sono condizionate dal tipo di riscaldamento (tab. 30). Sono più alte se l'alloggio dispone di sistema centralizzato di riscaldamento (179 euro al mese), sono invece mediamente più basse se il riscaldamento è autonomo (126 euro al mese).

Tab. 27 – 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	4	1	1	7	7,0
601-750 euro	6	11	1	2	20	20,0
751-1.000 euro	8	27	3	5	43	43,0
Oltre 1.000 euro	6	16	4	4	30	30,0
Tot. complessivo	21	58	9	12	100	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 28 – Canone mensile medio per tipo di alloggio 2021-2024 (in euro)

	2021	2022	2023	2024	2025
Monolocale	517	569	730	805	781
Bilocale	645	741	769	801	993
Trilocale	883	857	847	1.322	1.194
Totale	682	795	791	947	1.040

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 29 – Spese condominiali per tipo di alloggio (in euro)

Tipo di alloggio	Spesa media mensile
Monolocale	123
Bilocale	141
Trilocale	205
Totale	158

Note: casi non specificati 31

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025 pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari

Tab. 30 – Spesa condominiale media per tipo di riscaldamento (in euro)

Tipo di riscaldamento	Spesa media mensile
Autonomo	126
Centralizzato	179

Note: casi non specificati 31

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati rilevati a dicembre 2025
pubblicati nei portali on line delle agenzie immobiliari