



Osservatorio di Ambito

Modulo 2

Mercato immobiliare residenziale e valori degli affitti nei comuni dell'Ambito

Analisi dei valori immobiliari e delle locazioni ad uso abitativo
tratta dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare
Agenzia delle Entrate.

2026

a cura del
Centro Studi ALSPES

Sommario

1. Un quadro d'insieme del contesto territoriale	2
2. Valori immobiliari delle abitazioni	4
3. Valori delle locazioni residenziali	15

1. Un quadro d'insieme del contesto territoriale

L'analisi che qui riportiamo si concentra sulle dimensioni e sulle dinamiche locali del mercato "libero" delle abitazioni con particolare attenzione a due ambiti di osservazione:

- i valori immobiliari residenziali;
- i valori delle locazioni residenziali.

La fonte utilizzata per le analisi è quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Prima di inoltrarci nell'analisi dei valori immobiliari è utile fornire un quadro sintetico del mercato delle compravendite degli immobili residenziali.

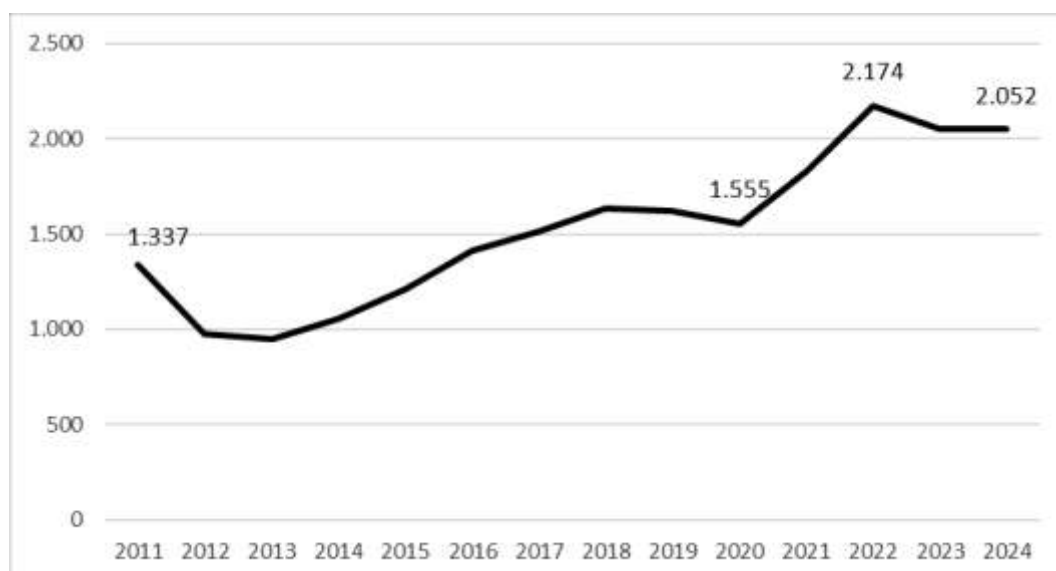
Ci limiteremo a fornire dati sulle *transazioni* di immobili per comune e a tracciare la dinamica storica delle compravendite effettuate in questo ambito territoriale.

Poiché al momento non sono disponibile dati aggiornati al 2025 riproponiamo in questo modulo i dati relativi al 2024 già pubblicati nel report intermedio 2025.

Per un'analisi più completa ed articolata attendiamo i dati aggiornati al 2025 che pubblicheremo nel prossimo report dell'Osservatorio.

Se esaminiamo il periodo 2011-2024 osserviamo una tendenza positiva determinata dalla crescita delle compravendite che sono passate da 1.337 transazioni registrate nel 2011 alle 2.052 del 2024, pari ad un incremento del 54% (graf. 1).

Graf. 1 – Andamento Numero di Transazioni Normalizzate nei comuni dell'Ambito 2011-2024



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Tab. 1 - Numero Transazioni Normalizzate nei Comuni dell'Ambito 2024

	v.a.	%
Bresso	441	21,5
Cinisello B.	966	47,1
Cormano	398	19,4
Cusano M.	246	12,0
Totale Ambito	2.052	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Con 966 transazioni normalizzate (47,1%) registrate nel 2024 Cinisello Balsamo risulta essere il comune dell'Ambito con il più alto numero di compravendite (tab.1). Seguono in ordine Bresso (21,5%), Cormano (19,4%) ed infine Cusano Milanino (12%).

Riguardo ai *valori immobiliari* l'analisi distingue tra due zone di riferimento - zona centrale e zona periferica – 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 indicato dall'OMI.

Per una corretta valutazione delle dinamiche relative ai valori immobiliari occorre premettere che i valori sono espressi in termini nominali e si riferiscono al prezzo di vendita degli immobili residenziali senza tener conto dell'inflazione né delle dinamiche salariali. In altre parole ci limitiamo a considerare il prezzo di mercato dell'immobile indipendentemente dal reale potere di acquisto delle famiglie nel tempo.

Precisato questo, possiamo dire in estrema sintesi che nella zona centrale dei comuni i valori immobiliari si mantengono pressoché stabili per le abitazioni civili e subiscono una più marcata flessione per le abitazioni economiche.

Nella zona periferica dei comuni i valori immobiliari nel periodo considerato sono in leggero recupero. Pur rimanendo consistente si riduce il gap tra centro e periferia. Dopo il 2020, anno della pandemia, i valori immobiliari registrano ovunque una più marcata ripresa.

Riguardo alle *locazioni* i dati rilevati ci disegnano un andamento di sostanziale stabilità dei prezzi fino al 2018, poi riprendono a salire, in qualche caso anche notevolmente, fino al 2020 dove conoscono un momentaneo di arresto. Dal 2021 gli affitti salgono decisamente.

Nel confronto tra i comuni Cinisello Balsamo appare il comune con i maggiori rialzi degli affitti soprattutto nell'ultimo periodo a partire dal 2022.

2. Valori immobiliari delle abitazioni

Rispetto alle dinamiche che hanno caratterizzato le compravendite, le traiettorie dei valori immobiliari residenziali hanno seguito complessivamente percorsi diversi, evidenziando una sostanziale tenuta dei valori nel lungo periodo per le abitazioni civili e una leggera flessione per le abitazioni economiche.

Zona centrale - Abitazioni civili

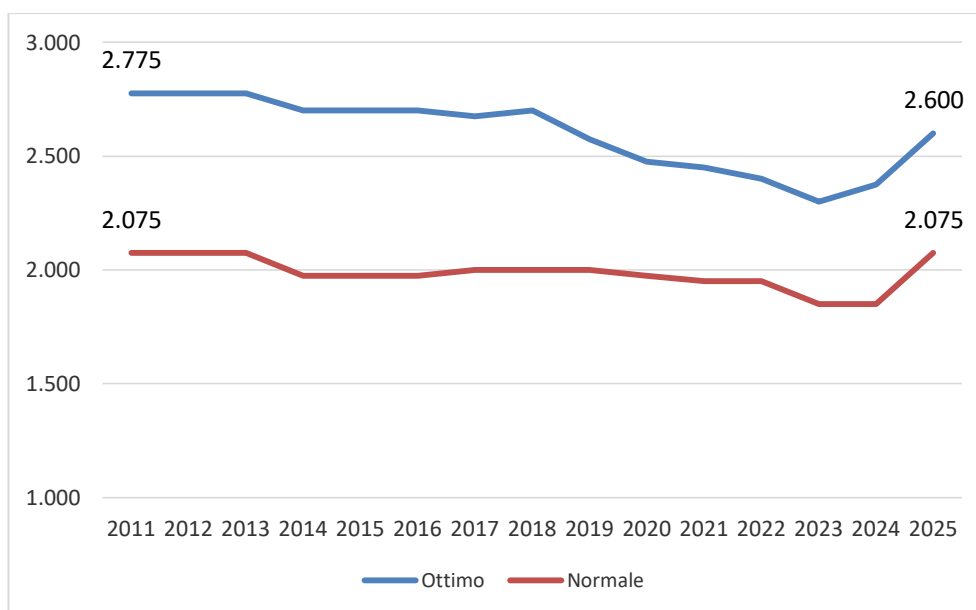
Nella rappresentazione grafica che segue i valori immobiliari medi per tipo di abitazione e per zona sono stati stimati come valori medi al mq tra un valore minimo e un valore massimo, così come riportato nelle statistiche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni di tipo civile (A/2) in zona centrale i dati evidenziano tra il 2011 e il primo semestre 2025 una sostanziale tenuta dei valori medi con qualche differenziazione tra i comuni.

Infatti confrontando i quattro comuni dell'Ambito si osserva che mentre Bresso e Cinisello registrano dinamiche in leggero ribasso, soprattutto per gli alloggi in "ottimo" stato di conservazione, Cormano e Cusano Milanino registrano andamenti in rialzo.

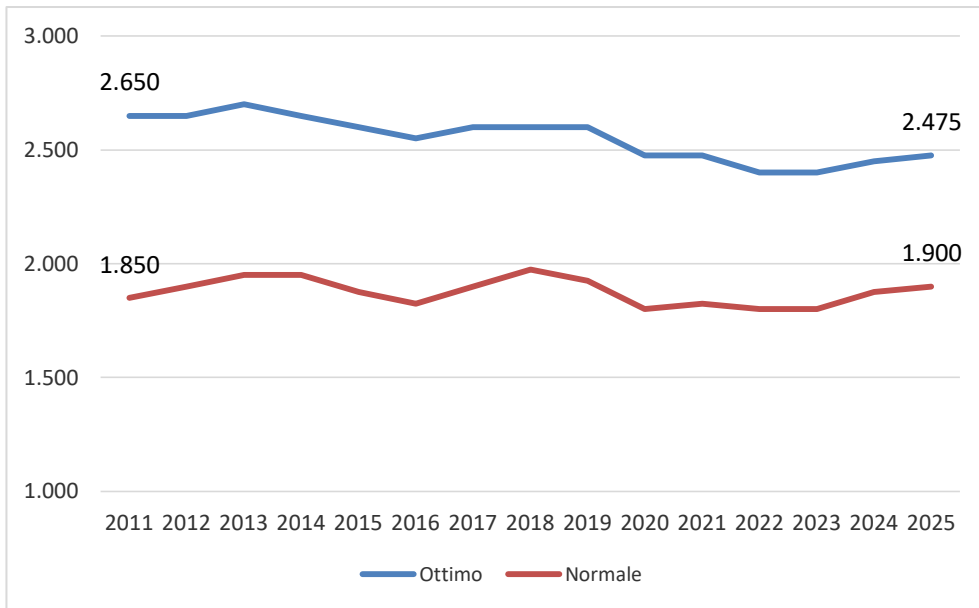
Inoltre nel primo semestre 2025 i valori delle abitazioni civili in ottimo stato di conservazione a Cormano (2.700 €/mq) e a Cusano (2.925 €/mq) sono leggermente più elevati di Bresso (2.600 €/mq) e di Cinisello (2.474 €/mq) (graff. 2-5).

Graf. 2 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Bresso 2011-2025



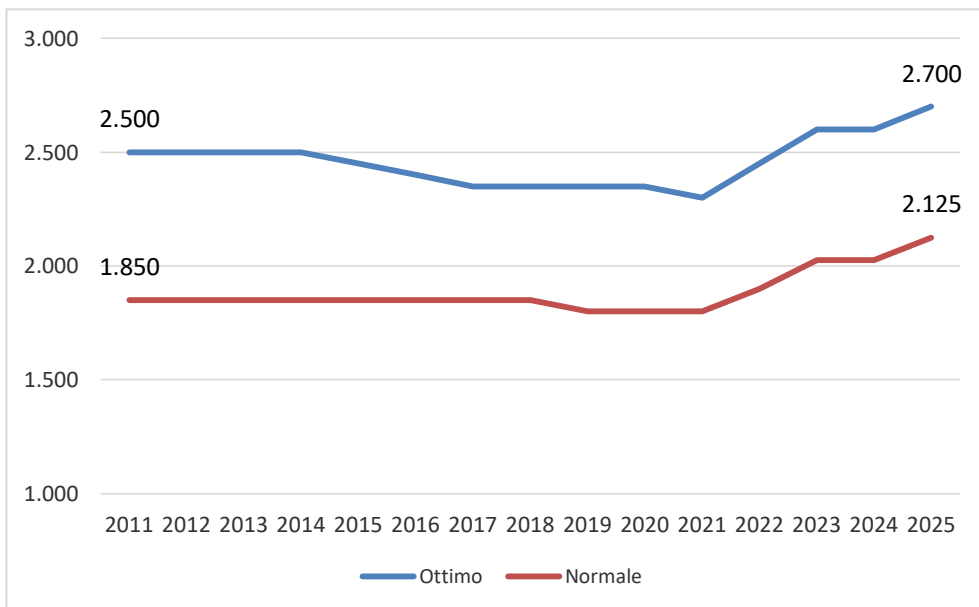
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 3 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



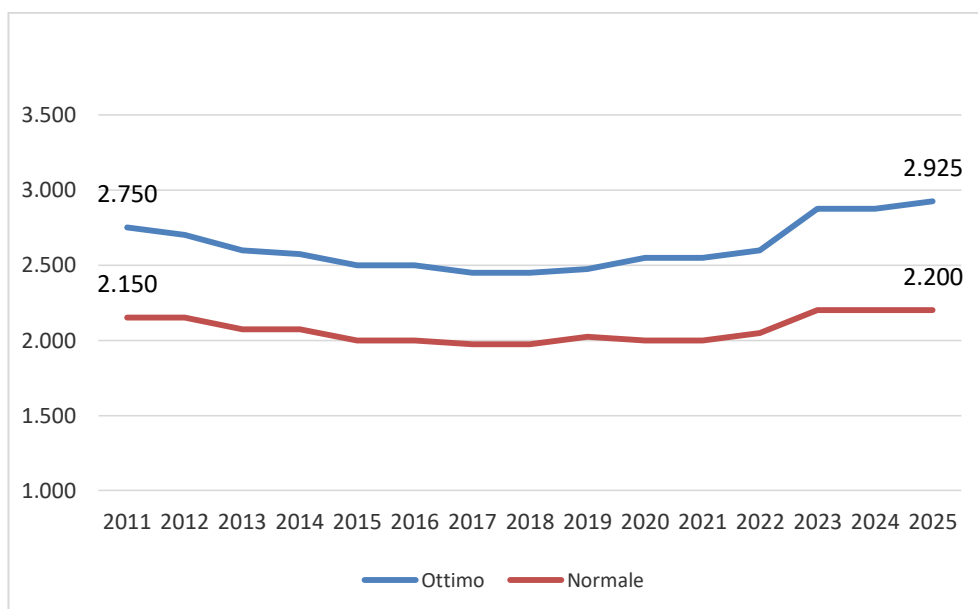
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 4 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 5 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cusano Milanino 2011-2025

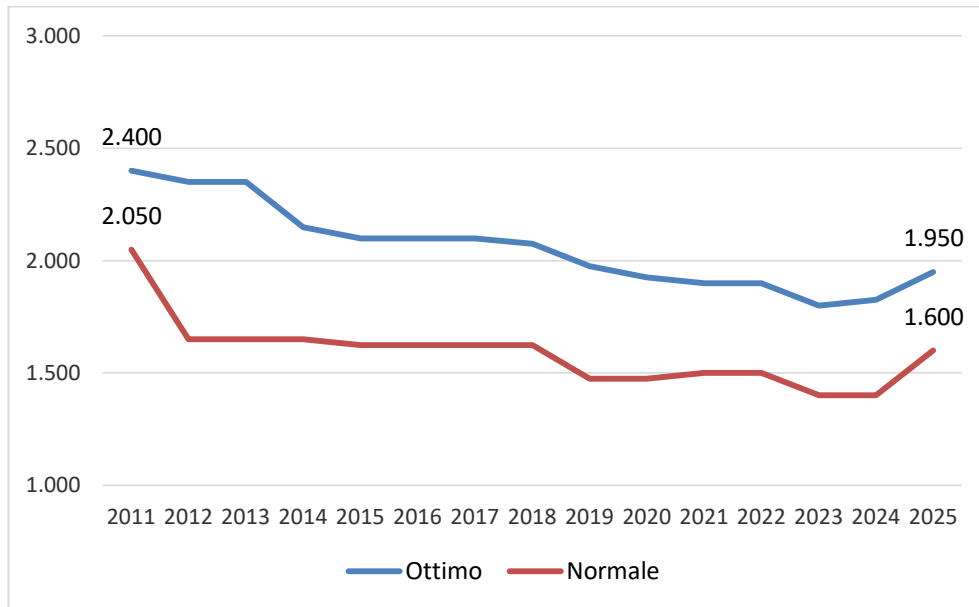


Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Zona centrale - Abitazioni di tipo economico

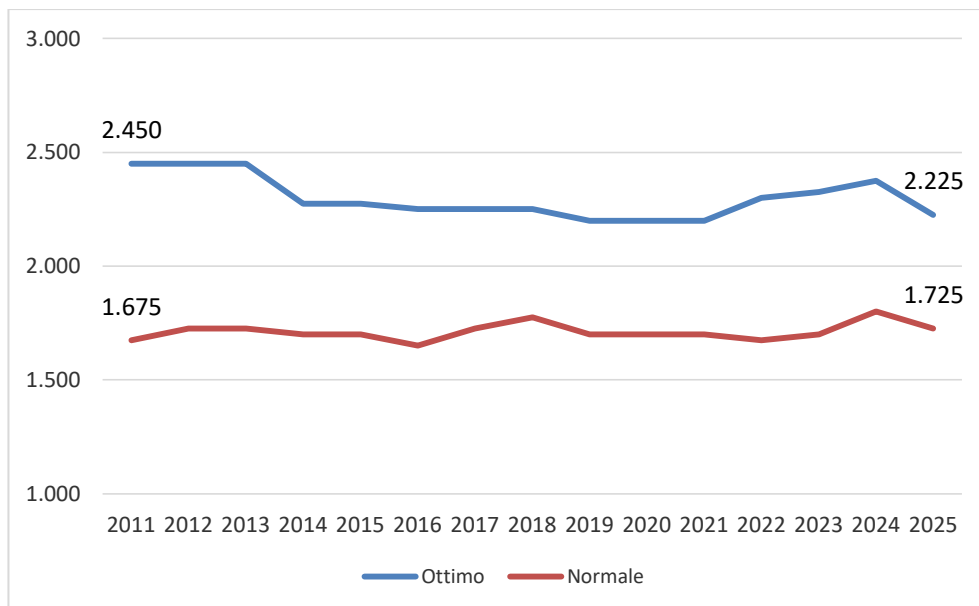
Relativamente agli alloggi di minor pregio in zona centrale classificati come abitazioni di tipo economico i dati OMI evidenziano nel periodo considerato dinamiche dei valori immobiliari in netta riduzione. Il calo si registra sia per gli alloggi in *ottimo* stato di conservazione che in quelli "normali". Il caso più eclatante è quello di Bresso dove per un alloggio in ottimo stato di conservazione si passa da 2.400 euro al mq nel 2011 a 1.950 euro al mq nel 2025. (graff. 6-9).

Graf. 6 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Bresso 2011-2025



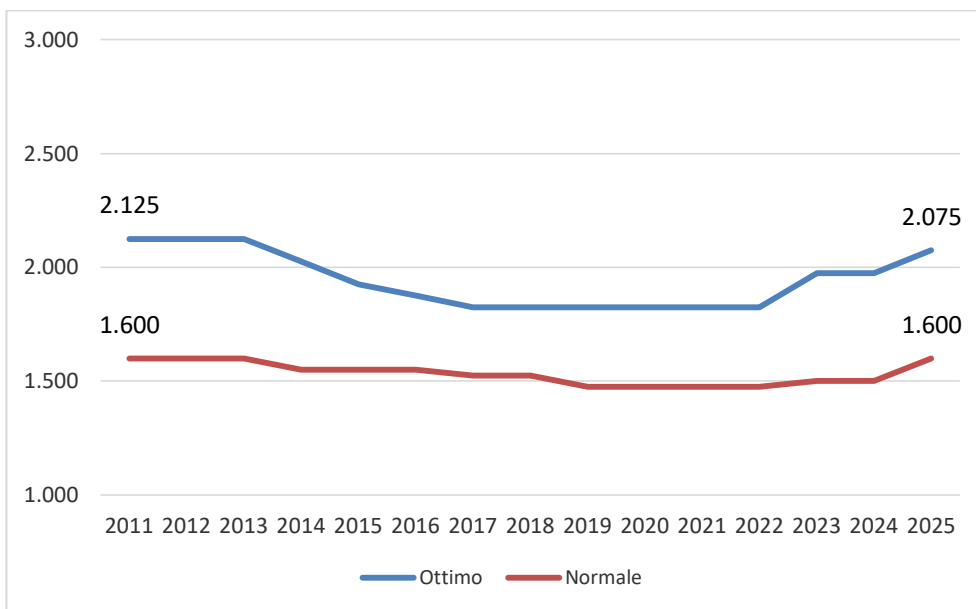
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 7 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



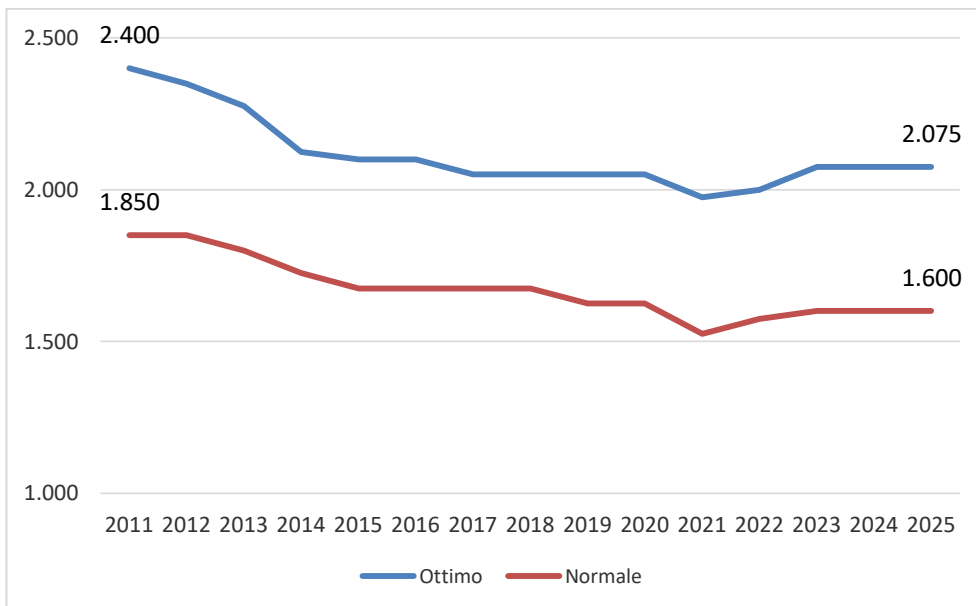
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 8 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 9 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cusano Milanino 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Zona periferica - Abitazioni civili

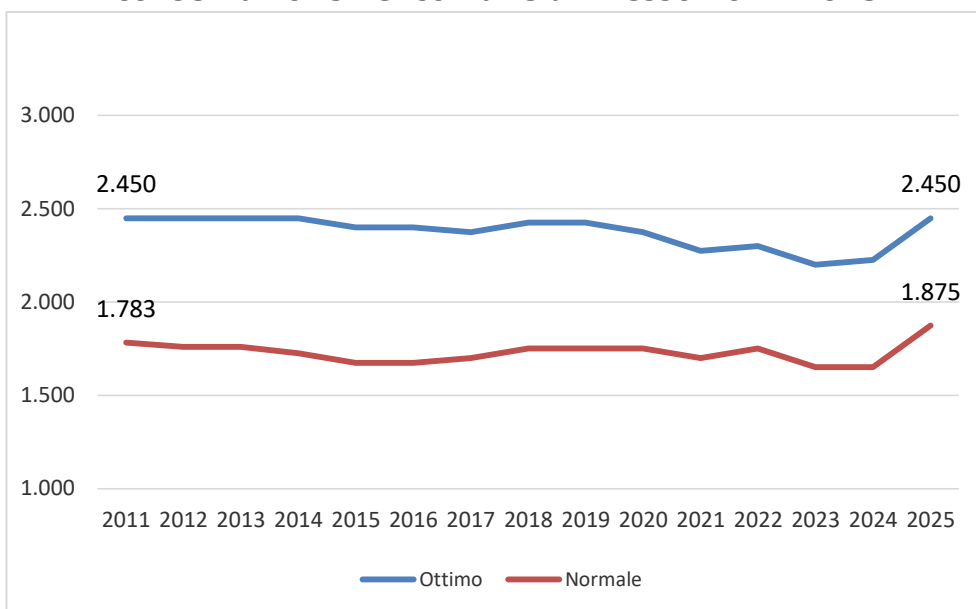
Per le abitazioni civili ubicate in zona periferica i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenziano dinamiche leggermente differenti da quelle descritte in precedenza per gli alloggi della zona centrale.

Per i 4 comuni dell'ambito si registra una moderata crescita tra il 2011 e il 2025. Il gap

tra zona centrale e zona periferica si va riducendo.

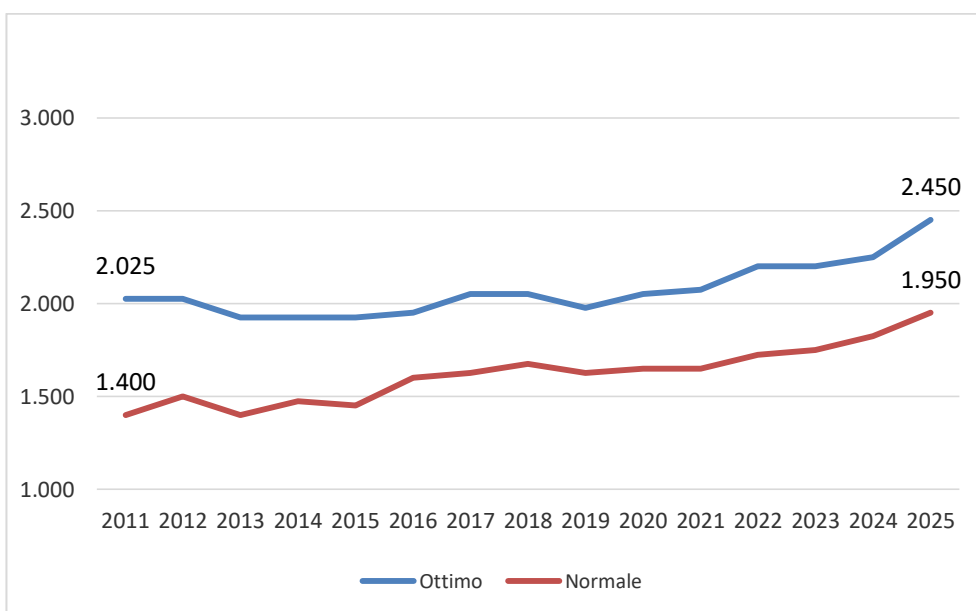
Il comune dove si registra la crescita maggiore nella zona periferica è quello di Cinisello Balsamo: un alloggio in ottimo stato di conservazione valeva 2.025 euro al mq nel 2011, sale a 2.450 euro al mq nel 2025 (graff. 10-13). I valori delle abitazioni civili in zona periferica a Bresso invece rimangono sostanzialmente stabili.

Graf. 10 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel comune di Bresso 2011-2025



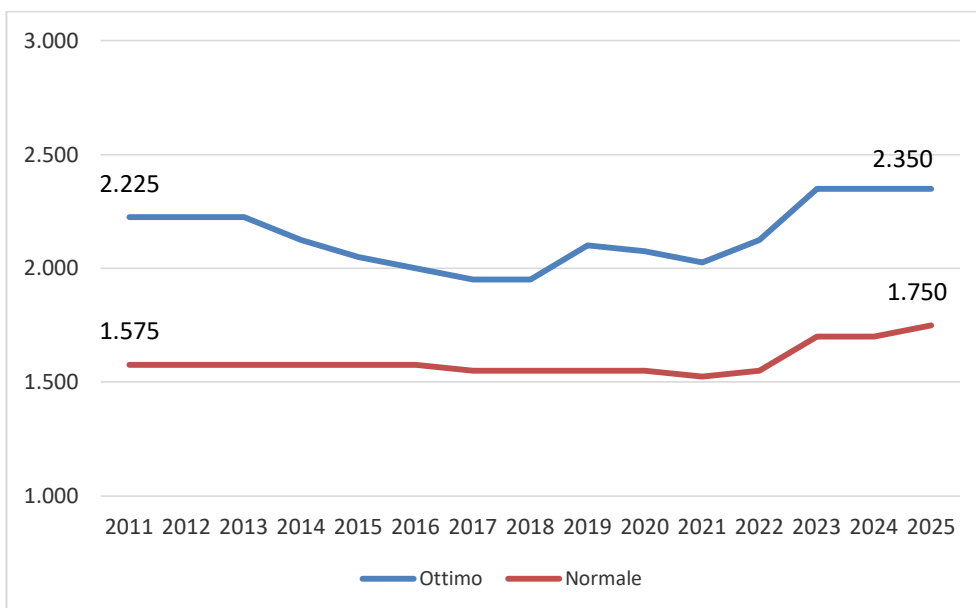
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 11 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



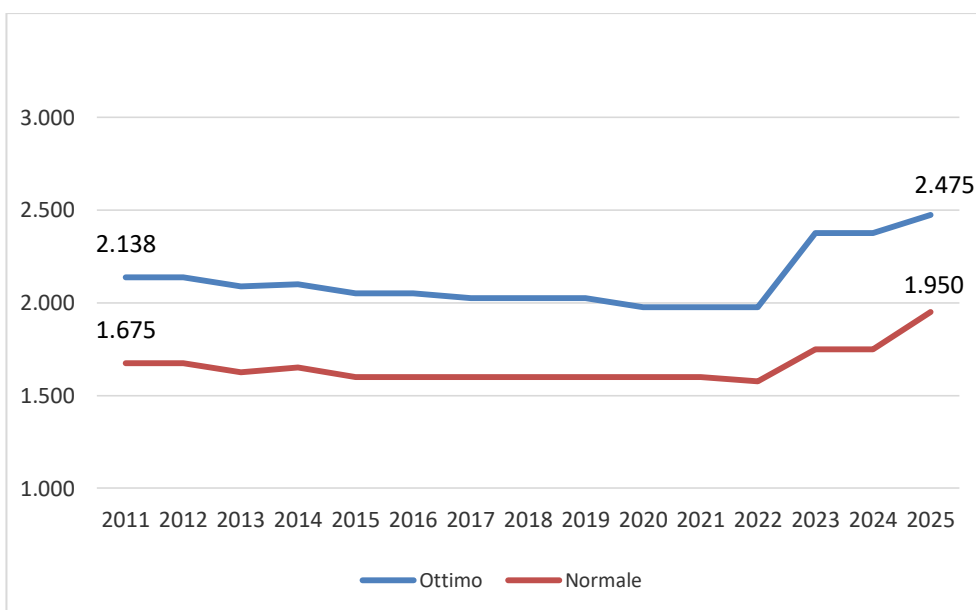
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 12 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 13 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cusano Milanino 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Zona periferica - Abitazioni di tipo economico

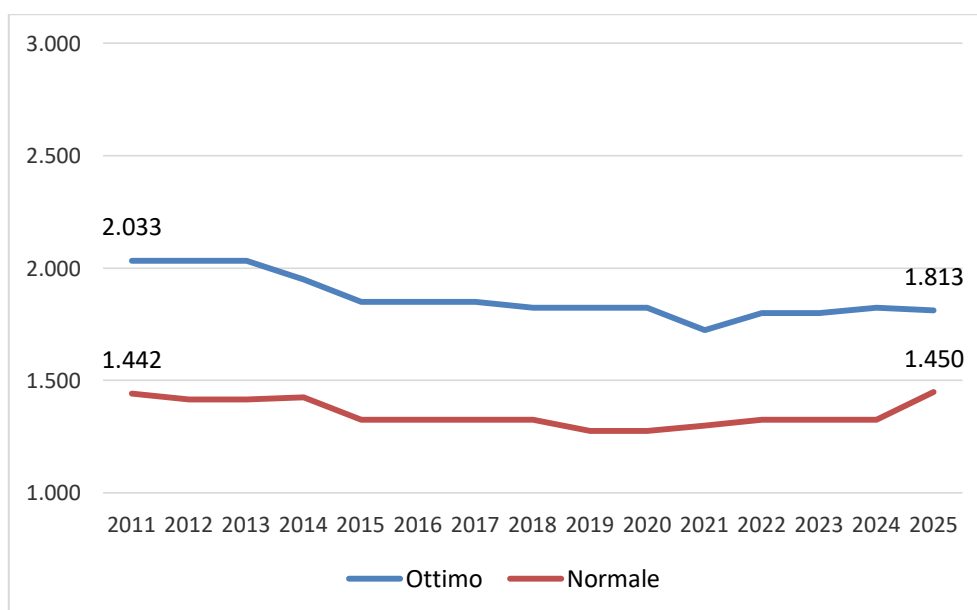
Per le abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica i dati analizzati mostrano nel periodo considerato 2011-2025 un minor recupero di valore rispetto alle abitazioni civili (graff. 13-16), anche se possiamo osservare alcune differenze a seconda dello stato di conservazione dell'immobile in vendita, più specificatamente:

- se si esclude Bresso in lieve calo, per le abitazioni di tipo economico in "ottimo" stato di conservazione si rileva una sostanziale stabilità;
- per le abitazioni di tipo economico in "normale" stato di conservazione si registra invece una leggera crescita dei valori immobiliari.

Dall'andamento dei valori rappresentati dai grafici si può notare che negli anni della pandemia si registrano i valori immobiliari più bassi ma che poi si riprendono negli anni successivi.

Il dato è particolarmente evidente nel comune di Cusano Milanino: una abitazione di tipo economico in ottimo stato di conservazione passa da 1.575 €/mq tra il 2020 e il 2022 a 1.850 €/mq a partire dal 2023.

Graf. 13 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Bresso 2011-2025

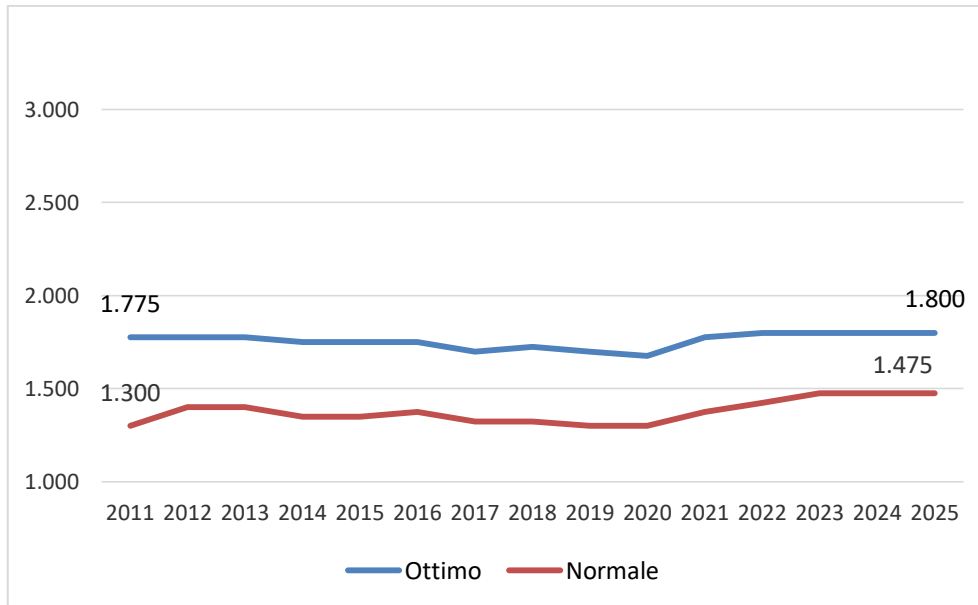


OMI per l'anno 2025 primo semestre non fornisce il dato per stato di conservazione "ottimo".

Sostituito il valore con un dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 14 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cinisello Balsamo 2011-2025

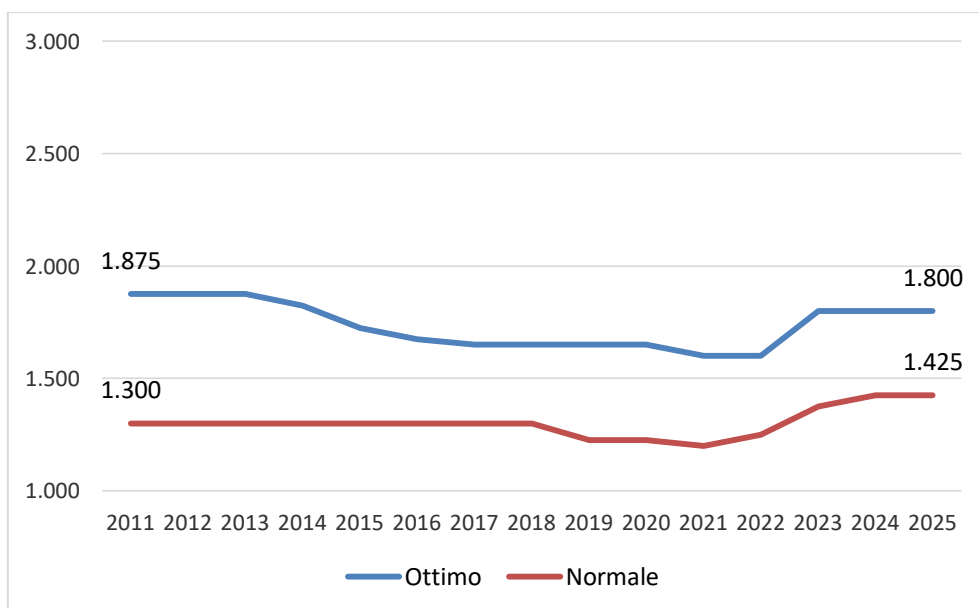


OMI per l'anno 2025 primo semestre non fornisce il dato per stato di conservazione "ottimo".

Sostituito il valore con un dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 15 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cormanò 2011-2025

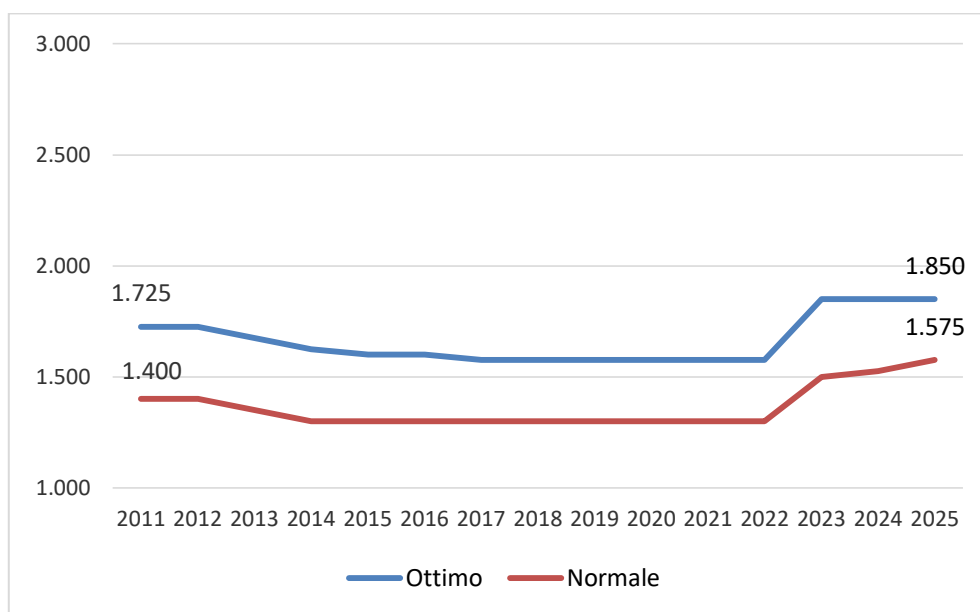


OMI per l'anno 2025 primo semestre non fornisce il dato per stato di conservazione "ottimo".

Sostituito il valore con un dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 16 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi per stato di conservazione nel Comune di Cusano Milanino 2011-2025



OMI per l'anno 2025 primo semestre non fornisce il dato per stato di conservazione "ottimo".

Sostituito il valore con un dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Analizzati i trend di questi ultimi anni possiamo ora ad una lettura comparativa tra i diversi comuni dell'Ambito. Per semplicità consideriamo i valori medi delle abitazioni civili e delle abitazioni di tipo economico in zona centrale.

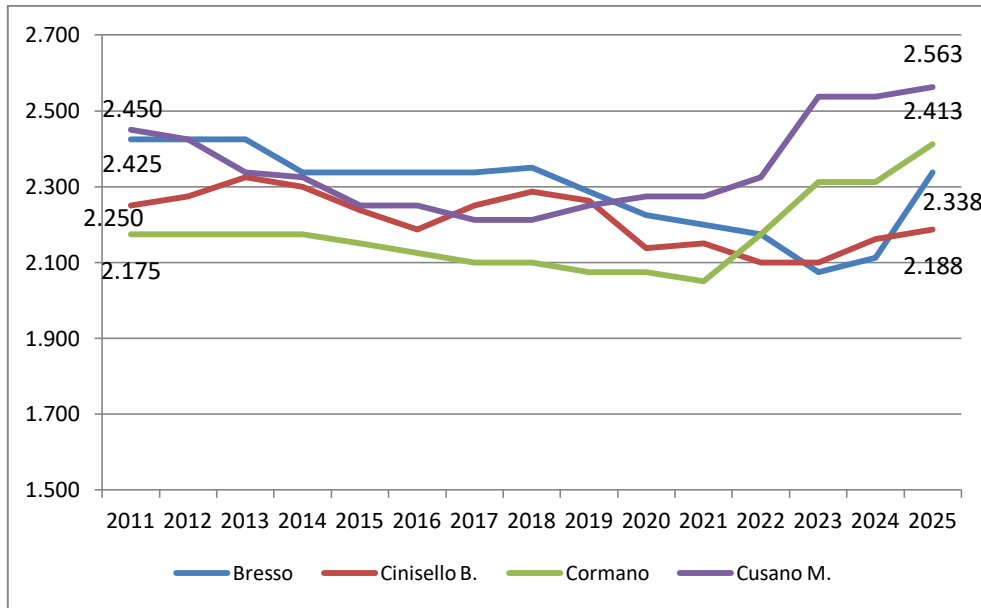
Per le *abitazioni di tipo civile* osserviamo valori immobiliari relativi al 2025 mediamente più alti per i comuni di Cusano Milanino (2.563 €/mq) e di Cormano (2.413 €/mq). Bresso si colloca al di sotto (2.338 €/mq) e Cinisello Balsamo chiude con il valore più basso (2.188 €/mq).

Con riferimento all'andamento dei valori immobiliari nel periodo 2011-2025 le abitazioni civili in zona centrale si riducono leggermente a Bresso (-4%) e a Cinisello (-3%) mentre si apprezzano a Cormano (+11%) e a Cusano Milanino (+5%) (graf. 18).

Per le *abitazioni di tipo economico* localizzate in zona centrale i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate mostrano una tendenza marcatamente al ribasso.

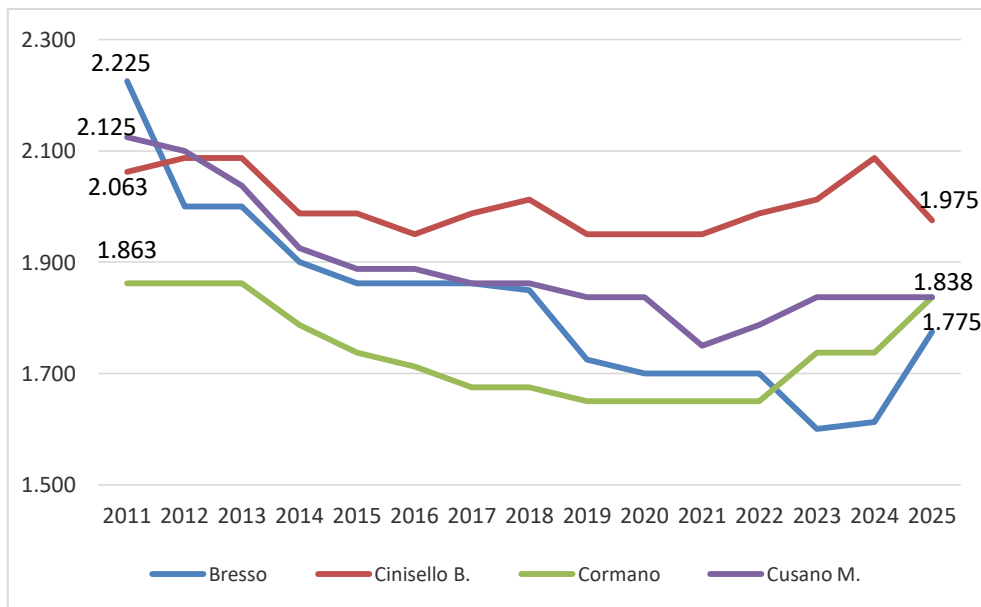
Nel confronto tra comuni rileviamo che a differenza di quanto rilevato per le abitazioni civili, per le abitazioni di tipo economico, di minor pregio, i valori immobiliari più alti si registrano a Cinisello Balsamo (1.975 €/mq), mentre i valori più bassi si registrano a Bresso (1.775 €/mq) (graf. 19).

**Graf. 18 - Abitazioni civili - Zona centrale
confronto andamento valori immobiliari medi 2011-2025**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

**Graf. 19 - Abitazioni di tipo economico - Zona centrale
confronto andamento valori immobiliari medi 2011-2025**



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI– Agenzia delle Entrate, 2026

3. Valori delle locazioni residenziali

Come rilevato per i valori immobiliari anche per le locazioni l'andamento ha assunto nel periodo considerato 2011-2025 delle traiettorie ben riconoscibili. Allo stesso modo teniamo distinte le abitazioni civili da quelle di tipo economico, le abitazioni ubicate nella zona centrale da quelle ubicate nella zona periferica.

Zona centrale - Abitazioni civili

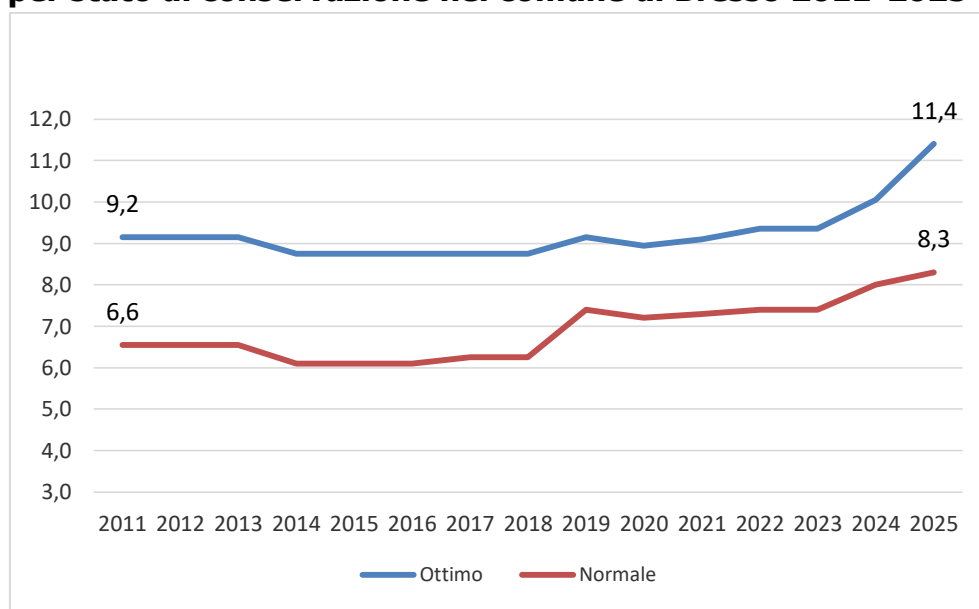
I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenziano nel periodo 2011-2025 una significativa crescita degli affitti per le abitazioni civili in zona centrale in tutti i comuni esaminati, e specificatamente:

- le locazioni relative agli alloggi in ottimo stato di conservazione sono cresciuti mediamente del 34%;
- mentre i valori medi delle locazioni in alloggi in "normale" stato di conservazione registrano un incremento medio del 36%.

Se osserviamo con attenzione l'andamento dei grafici notiamo che i rialzi dell'affitto più significativi si sono avuti nel periodo post-pandemico 2022-2025.

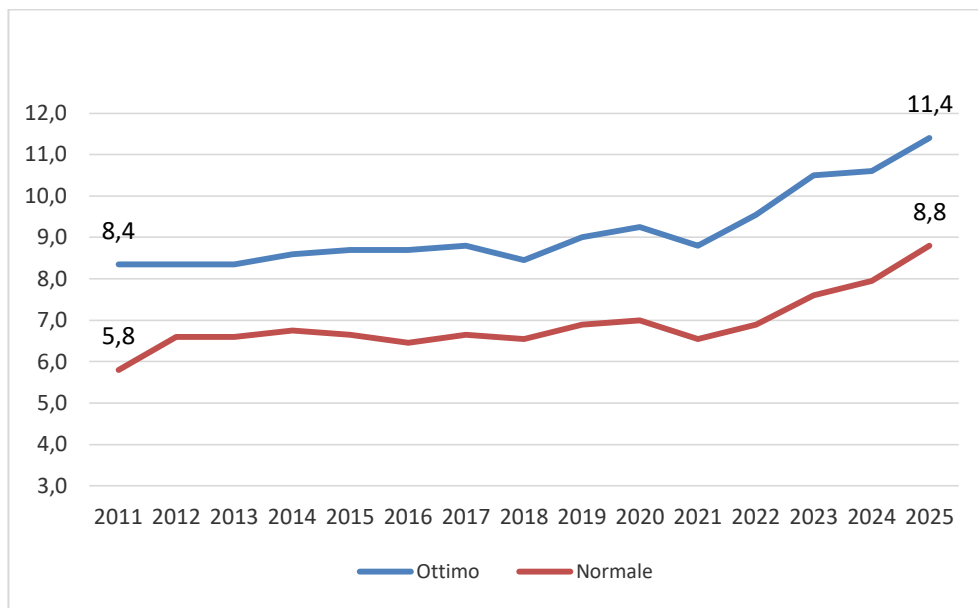
Confrontando i dati a livello comunale gli incrementi più significativi si sono avuti a Cinisello Balsamo e a Cormano, dove gli affitti per le abitazioni civili in ottimo stato di conservazione sono lievitati rispettivamente del 37% e del 48%. Una casa in ottimo stato di conservazione in una zona centrale di Cormano si affittava a 7,2 €/mq al mese nel 2011, nel 2025 l'affitto è salito a 10,6 €/mq al mese (graf. 22).

Graf. 20 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Bresso 2011-2025



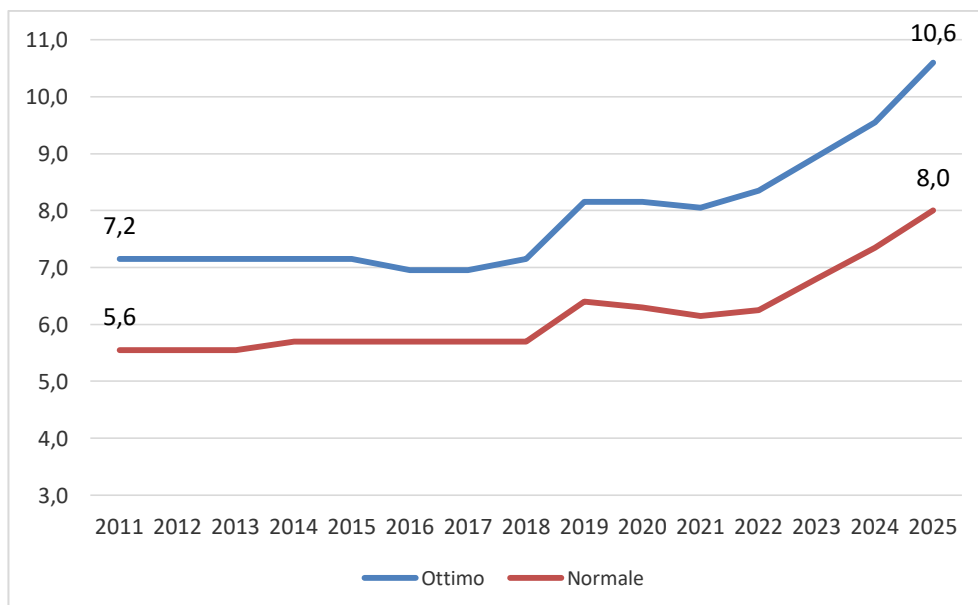
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 21 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



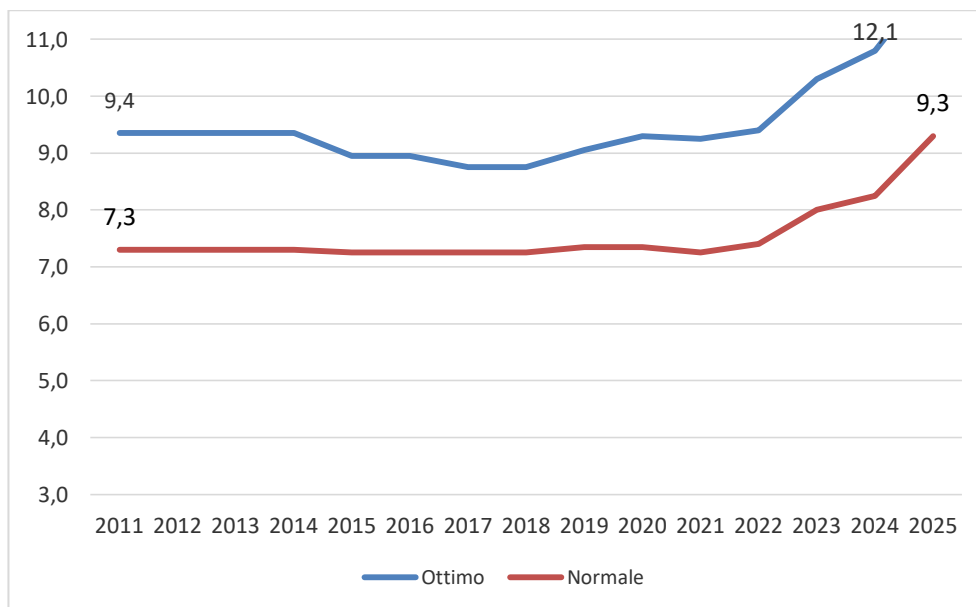
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 22 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 23 - Abitazioni civili - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cusano Milanino 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

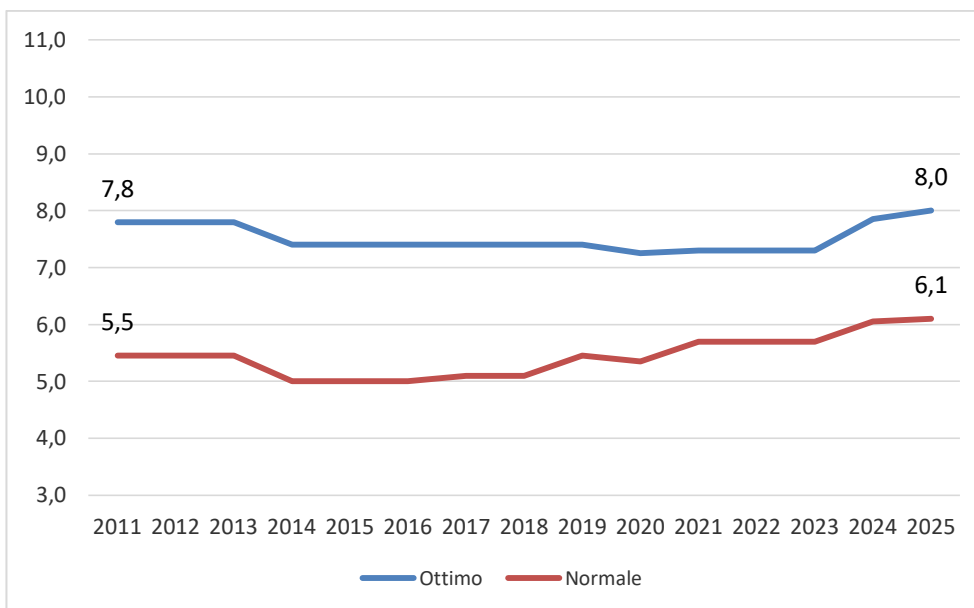
Zona centrale - Abitazioni di tipo economico

Riscontriamo la stessa crescita anche per gli affitti relativi alle abitazioni di tipo economico ubicate in zona centrale.

Tra il 2011 e il 2025 si registra infatti un aumento medio dell'24% circa per quanto riguarda gli alloggi in "ottimo" stato di conservazione, mentre per gli alloggi con "normale" stato di conservazione gli affitti crescono mediamente del 30%. Anche in questo caso la crescita è avvenuta soprattutto negli ultimi due anni.

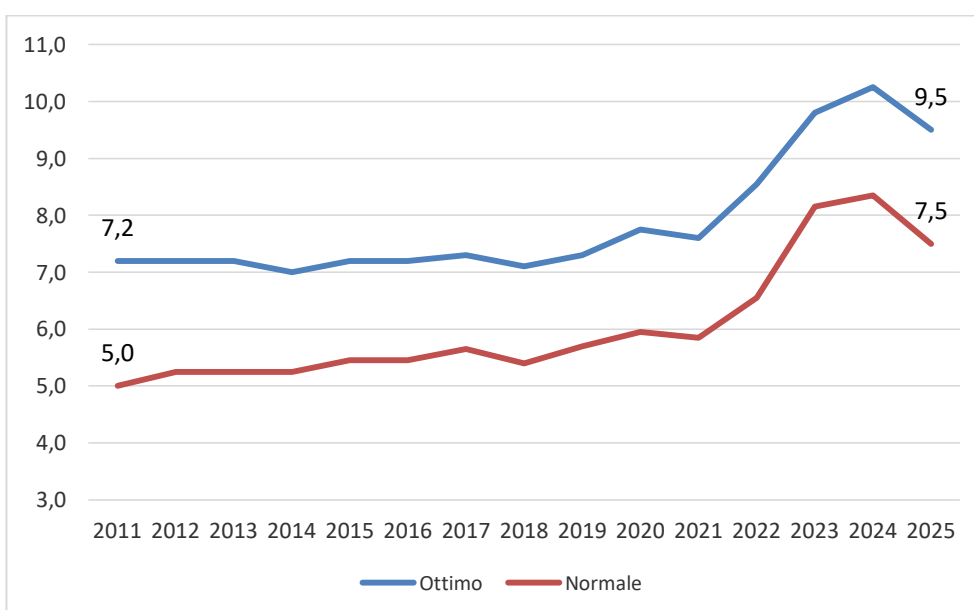
A Cinisello Balsamo e a Cormano si registra la crescita degli affitti più pronunciata. Per esempio nel 2011 a Cinisello in zona centrale si affittava una abitazione di tipo economico in ottimo stato a 7,2 €/mq al mese, nel 2025 si è passati a 9,5 €/mq (graf. 25). Osserviamo tuttavia che nell'ultimo anno a Cinisello gli affitti subiscono una leggera flessione. Non sappiamo se questa inversione di tendenza sarà confermata anche quest'anno.

Graf. 24 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Bresso 2011-2025



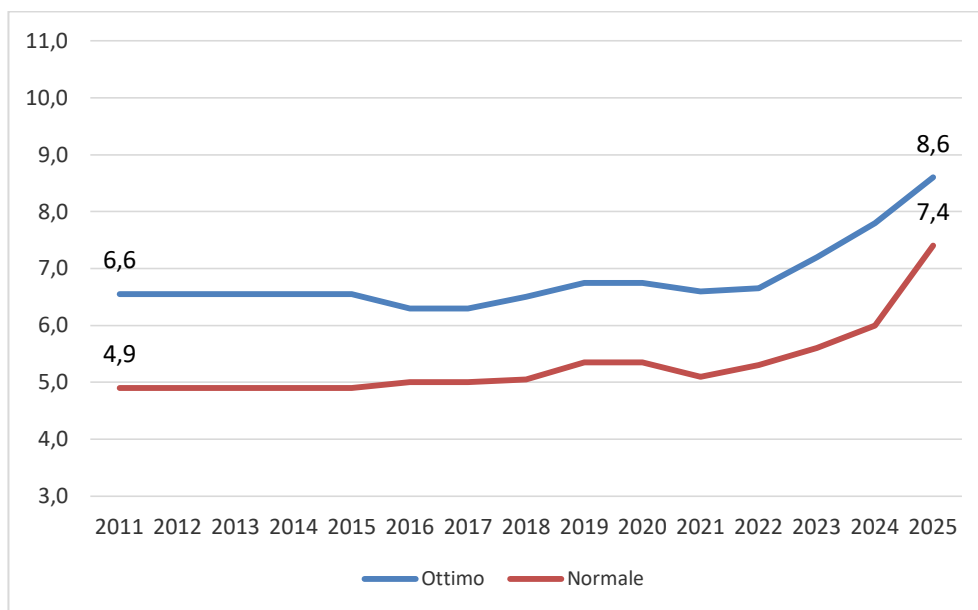
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 25 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



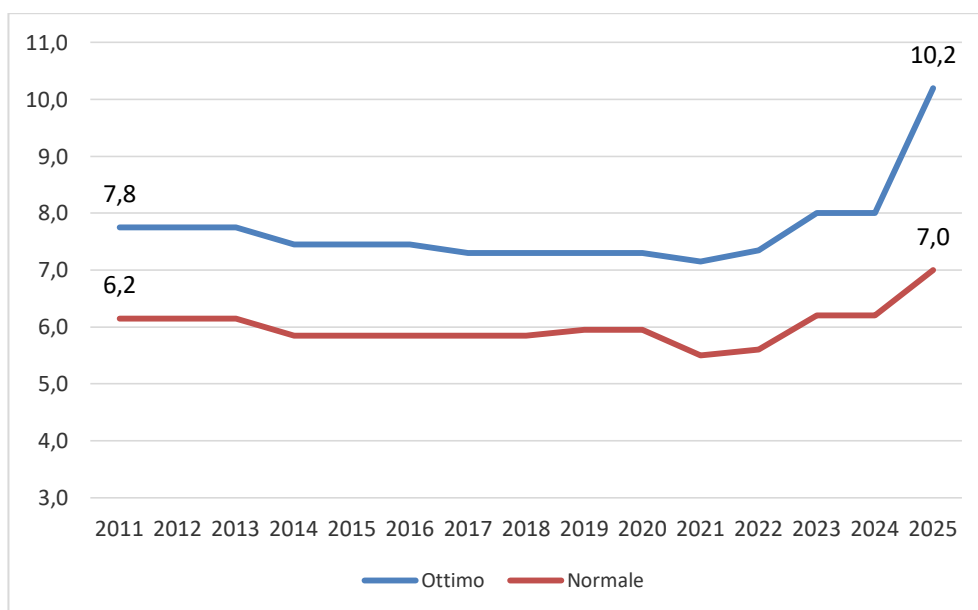
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 26 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 27 - Abitazioni economiche - Zona centrale - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cusano Milanino 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

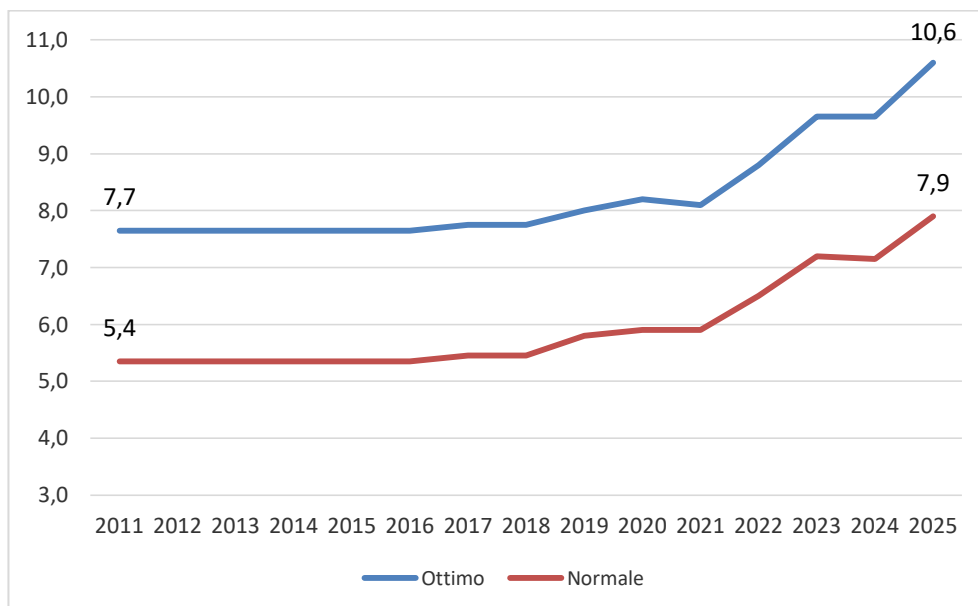
Zona periferica - Abitazioni civili

I valori delle locazioni delle abitazioni civili in zona periferica mostrano nel complesso andamenti in forte crescita, il recupero è addirittura superiore a quanto riscontrato per la zona centrale:

- tra il 2011 e il 2024 la locazione di immobili residenziali in "ottimo" stato di conservazione cresce di circa il 48%;
- la locazione di alloggi in "normale" stato di conservazione segna un incremento ancora più elevato, intorno al 55%.

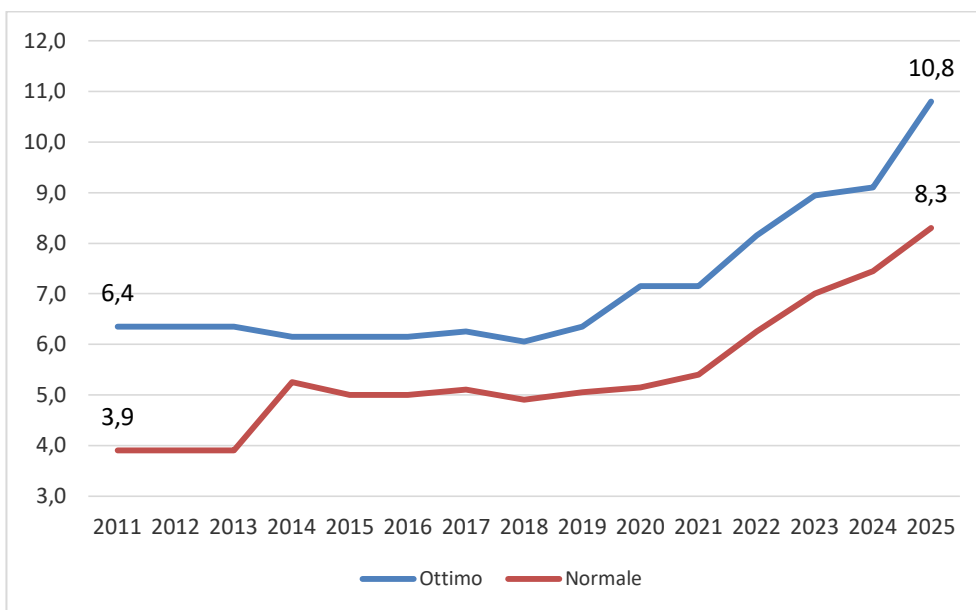
Nel confronto tra comuni emerge ancora una volta una crescita maggiore nel comune di Cinisello Balsamo: per esempio nel periodo considerato l'affitto di una abitazione civile in ottimo stato di conservazione in zona periferica passa da 6,4 a 10,8 €/mq al mese con un incremento percentuale pari al 70% (graf. 29)

Graf. 28 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Bresso 2011-2025



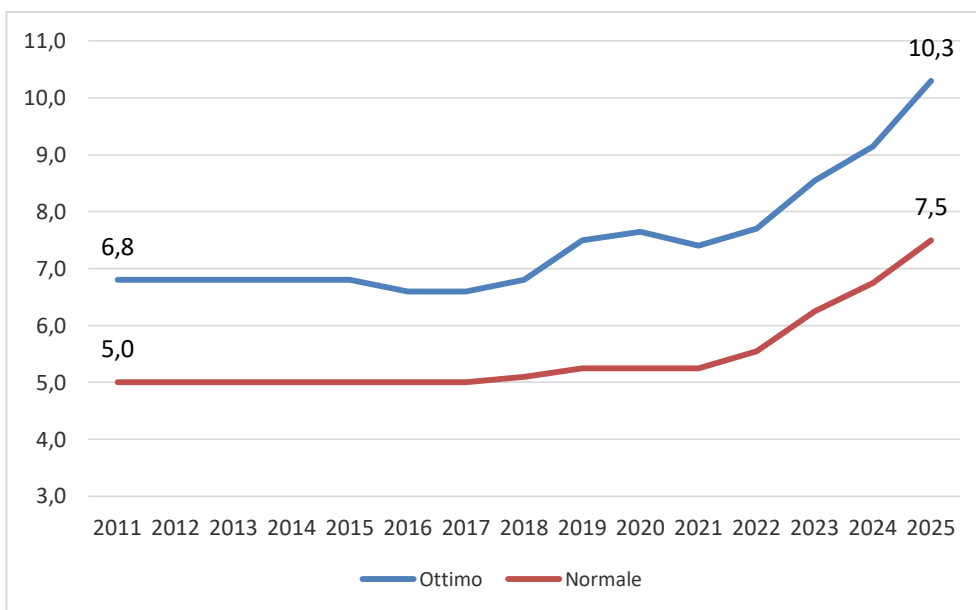
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 29 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cinisello Balsamo 2011-2025



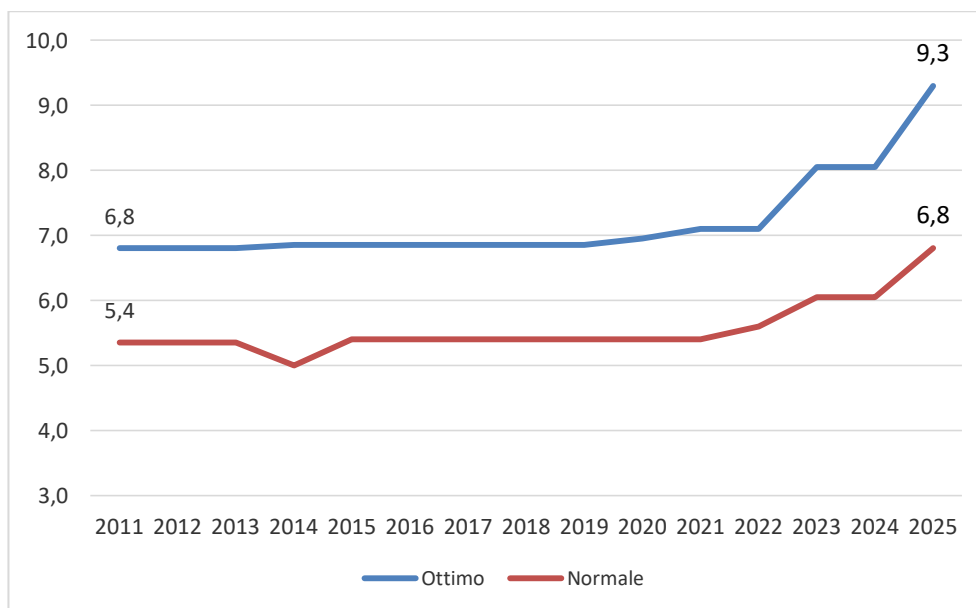
Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 30 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cormano 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 31 - Abitazioni civili - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cusano Milanino 2011-2025



Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

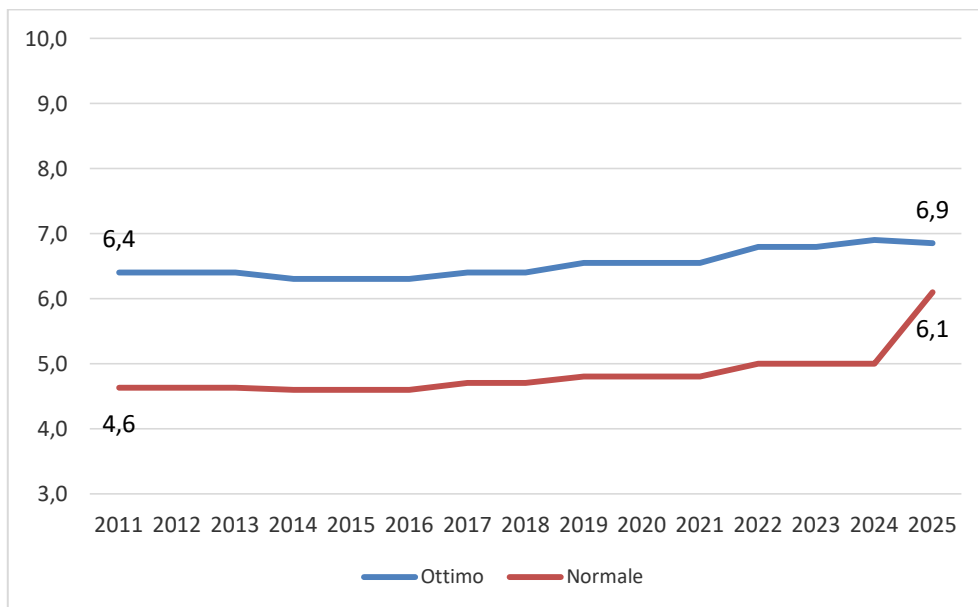
Zona periferica - Abitazioni di tipo economico

Anche per le abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica si registrano complessivamente trend in crescita, ma meno pronunciati rispetto alle abitazioni civili:

- i valori medi di locazione di immobili residenziali in "ottimo stato" segnano una variazione positiva tra il 2011 e il 2025 di circa il 17%;
- i valori medi di locazione degli alloggi in "normale" stato di conservazione misurano un incremento del 45%.

Nel confronto tra i comuni anche in questo caso la crescita maggiore si registra per gli affitti di Cinisello Balsamo. Il costo mensile per un alloggio ubicato a Cinisello Balsamo in "ottimo" stato passa da 5,4 a 7,5 €/mq (+40%) e da 3,6 a 6,5 €/mq (+81%) nel caso di "normale" stato di conservazione (graf. 33).

Graf. 32 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Bresso 2011-2025

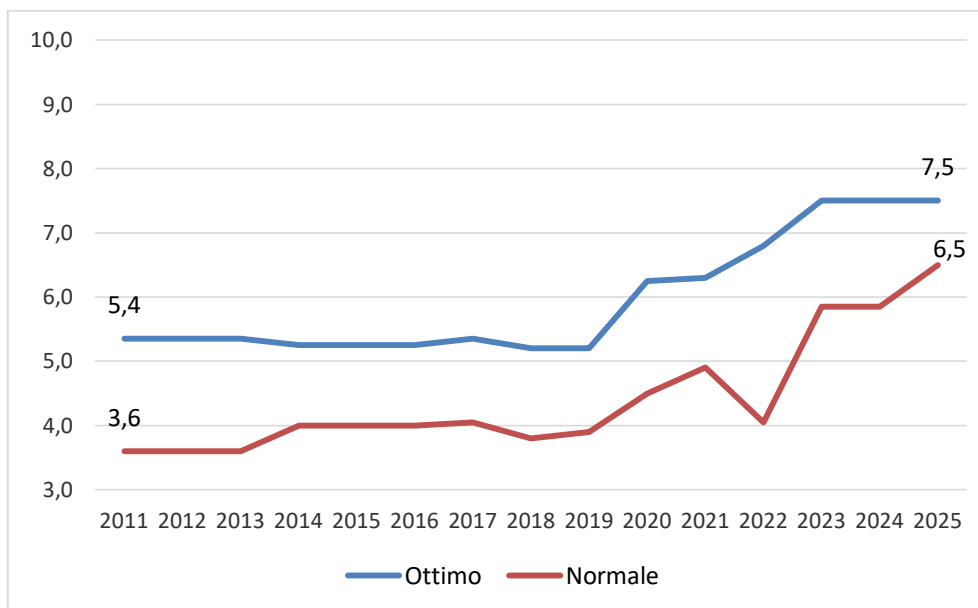


L'OMI per il primo semestre 2025 non fornisce il dato per stato conservazione "ottimo".

Si è ricorsi al dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 33 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione comune di Cinisello Balsamo 2011-2025

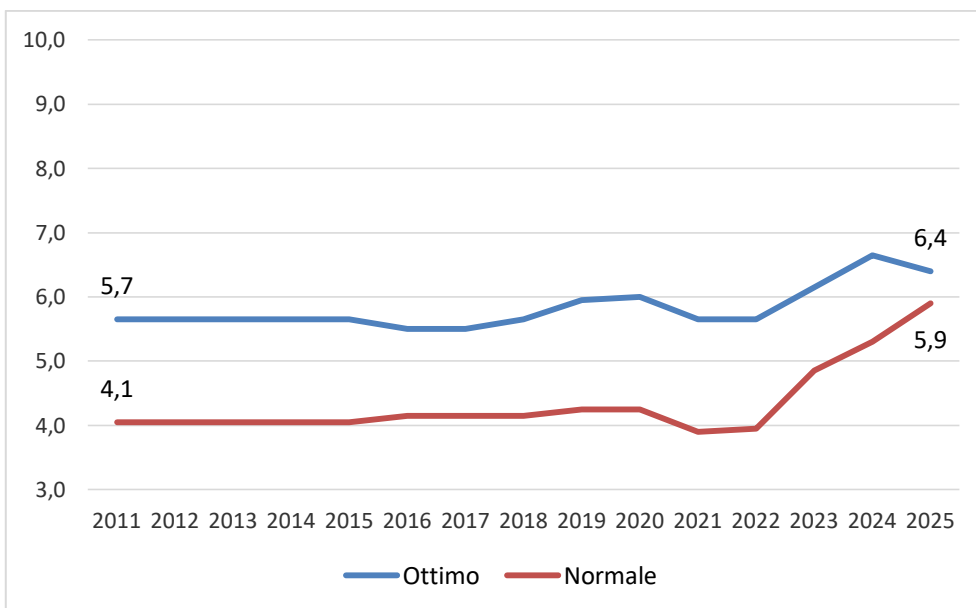


L'OMI per il primo semestre 2025 non fornisce il dato per stato conservazione "ottimo".

Si è ricorsi al dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf.34 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cormano 2011-2025

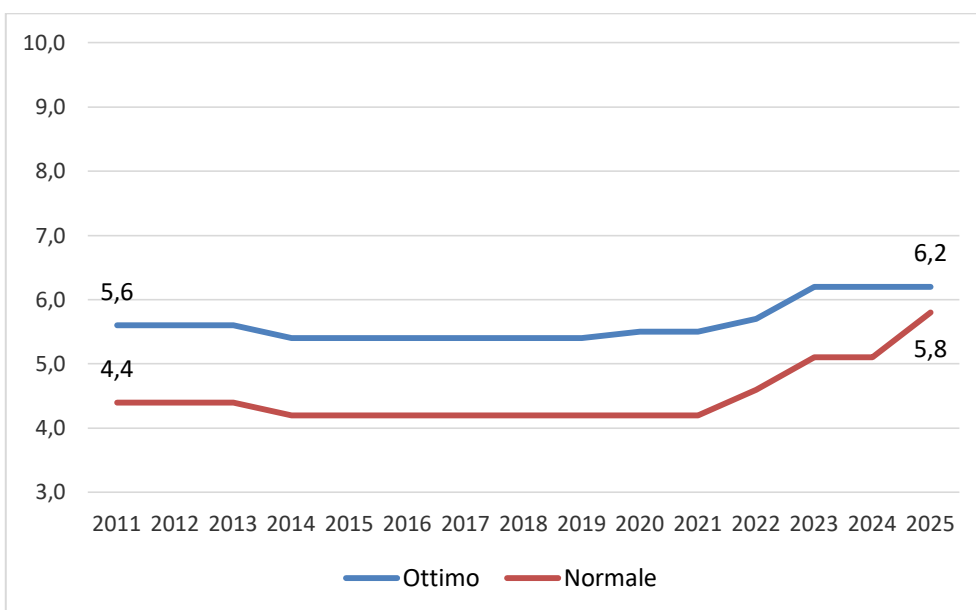


L'OMI per il primo semestre 2025 non fornisce il dato per stato conservazione "ottimo".

Si è ricorsi al dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 35 - Abitazioni economiche - Zona periferica - andamento valori medi di locazione per stato di conservazione nel comune di Cusano Milanino 2011-2025



L'OMI per il primo semestre 2025 non fornisce il dato per stato conservazione "ottimo".

Si è ricorsi al dato previsionale calcolato in base alla media degli ultimi 2 anni.

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

E' interessante effettuare una lettura comparativa tra i comuni dell'Ambito evidenziando sia i valori che le dinamiche.

Per il confronto si sono considerati i valori medi delle locazioni delle abitazioni civili e delle abitazioni di tipo economico ubicate in zona centrale.

Per quanto riguarda le abitazioni di maggior pregio, le abitazioni di tipo civile, le locazioni più elevate riscontrate nel 2025 si registrano nel comune di Cusano Milanino: in media 10,7 €/mq al mese (graf. 36).

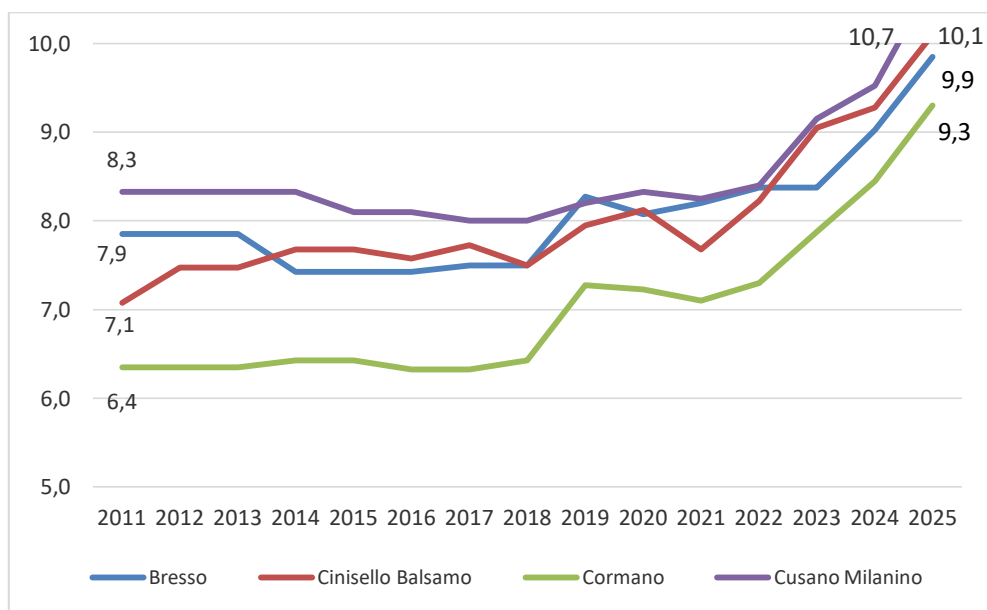
A Cormano invece rileviamo il valore medio più basso 9,3 €/mq al mese. Infine i valori delle locazioni a Cinisello Balsamo e a Bresso si collocano su valori intermedi.

Se consideriamo l'andamento degli affitti nel periodo 2011-2025, constatiamo che gli affitti delle abitazioni civili salgono seppure con incrementi differenziati in tutti e quattro i comuni.

Il costo mensile invece per la locazione di una abitazione di tipo economico in zona centrale è più basso: in media a Cusano è pari a 8,6 €/mq mentre a Bresso è pari a 7,1 €/mq (graf. 37).

Se guardiamo ai trend degli affitti, tutti i comuni registrano rialzi rilevanti nel post pandemia. In realtà Cinisello Balsamo nell'ultimo anno ha registrato una leggera flessione che non sappiamo però se sarà confermata anche quest'anno.

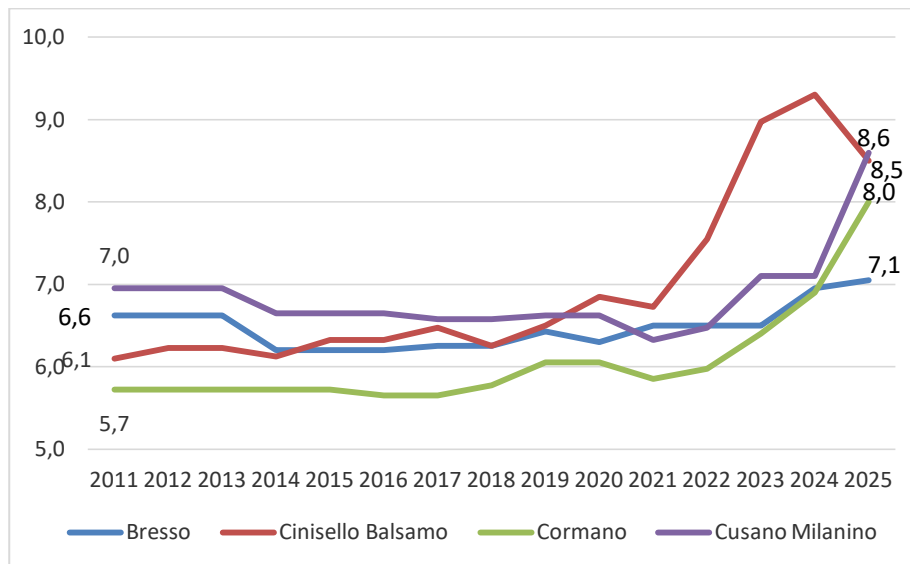
Graf. 36 - Abitazioni civili - Zona centrale - confronto andamento valori medi locazione 2011-2025



Il dato riportato è il valore medio dello stato di conservazione dell'immobile tra "ottimo" e "normale"

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026

Graf. 37 - Abitazioni di tipo economico - Zona centrale - confronto andamento valori medi locazione 2011-2025



Il dato riportato è il valore medio dello stato di conservazione dell'immobile tra "ottimo" e "normale"

Fonte: elaborazione Centro Studi ALSPES su dati OMI – Agenzia delle Entrate, 2026