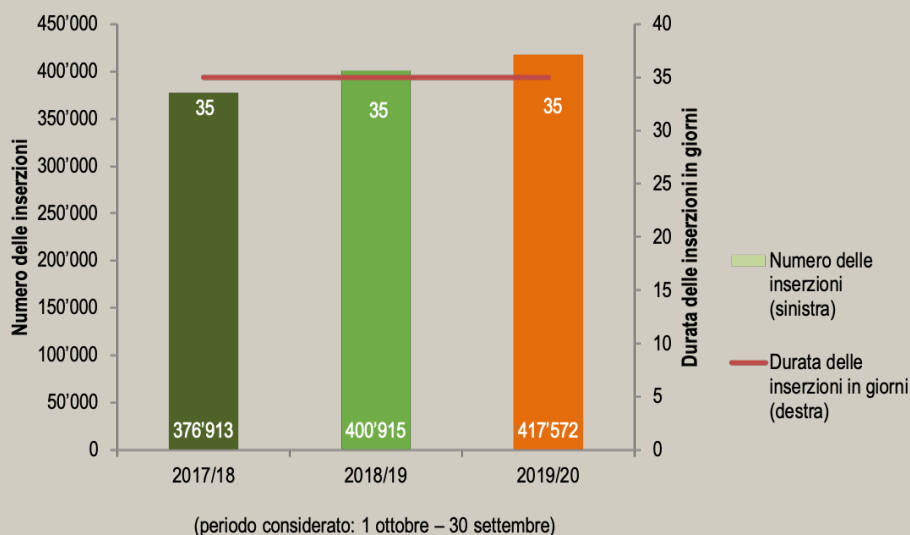


Indice online degli alloggi

Evoluzione del numero degli alloggi in affitto offerti e della durata delle relative inserzioni nelle piattaforme internet svizzere



Nonostante l'aumento del loro numero, la durata delle inserzioni sul mercato svizzero degli alloggi in affitto è rimasta di 35 giorni. Questo indica un contemporaneo aumento della richiesta.

Ottobre 2019 – settembre 2020

Molte piú inserzioni nelle città nell'anno del coronavirus

Tra ottobre 2019 e settembre 2020, il numero di appartamenti in affitto proposti nelle piazze svizzere online è aumentato di poco meno del 5%, raggiungendo circa 418 000 unità. Nonostante questo aumento dell'offerta, il periodo medio di inserzione è rimasto di 35 giorni, indicando un leggero aumento della domanda di alloggi in affitto. Nell'anno della Covid-19, tuttavia, nelle 12 città analizzate c'è stato piú movimento: nella maggior parte dei centri esaminati sono stati messi sul mercato dal 10 al 30% di appartamenti in piú rispetto a prima del coronavirus. Grazie alla continua e forte domanda, i tempi di inserzione hanno conosciuto variazioni solo minime.

L'indice online degli alloggi (IOA), pubblicato semestralmente dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute della HWZ mostra come, nell'anno di riferimento compreso tra il 1° ottobre 2019 e il 30 settembre 2020, un'offerta in

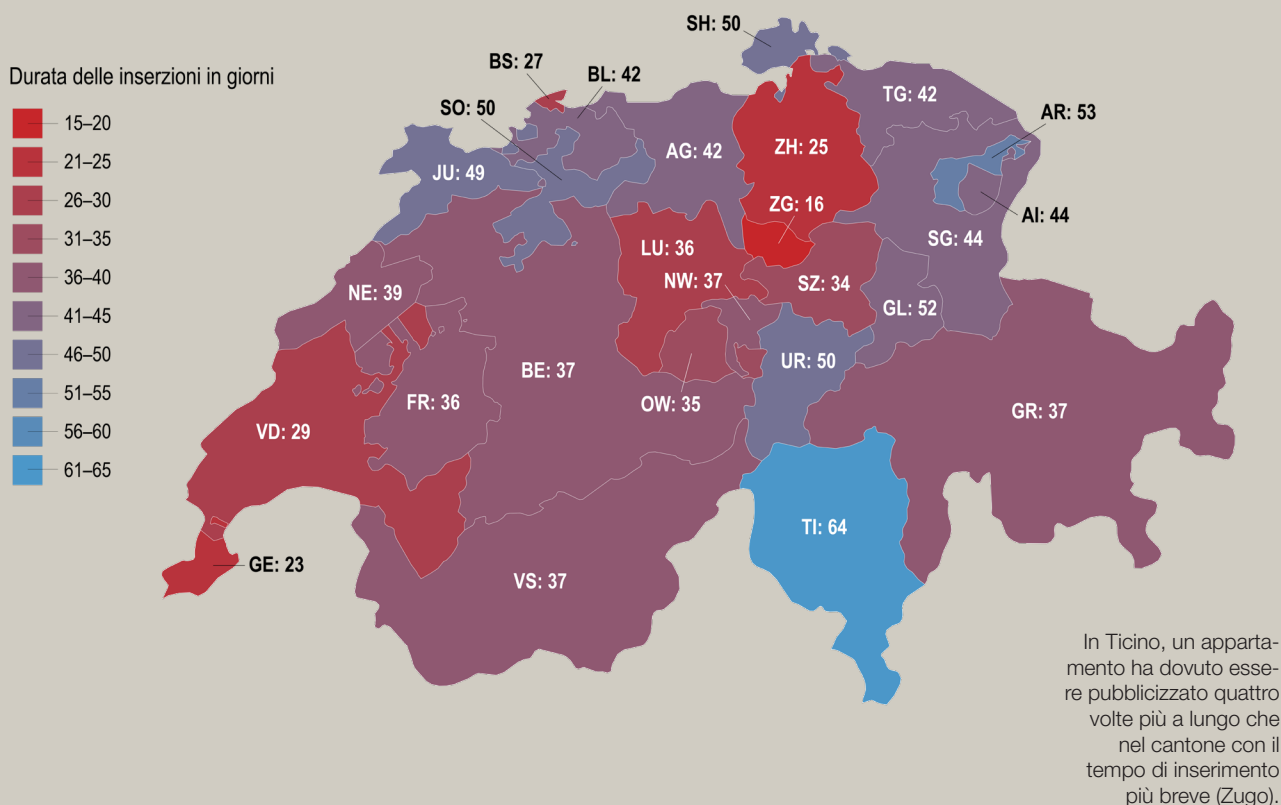
espansione degli alloggi in affitto sia stata bene assorbita dalla domanda crescente, e questo nonostante la pandemia di Covid-19.

Per affittare i loro locali, a fronte di un volume di inserzioni in crescita del 4,7% rispetto al periodo precedente i locatori hanno dovuto pazientare in media 35 giorni. La causa dell'aumento del volume delle inserzioni va in primo luogo attribuita alle 12 città oggetto dello studio. Dallo scoppio della pandemia di Covid-19, nella primavera 2020, i locatori urbani hanno significativamente aumentato i loro traslochi.

I cantoni di Zugo, Zurigo, Ginevra e Basilea Città con i tempi di inserzione piú brevi

Gli alloggi affittati con maggiore rapidità sono stati quelli di Zugo (16 giorni) e Zurigo (25 giorni), così come quelli delle città-cantone di Ginevra (23 giorni) e Basilea Città (27 giorni). Nei cantoni periferici, con i 50 giorni di Sciaffusa, i 52 di Appenzello Esterno, i 52,5 di Glarona e i 64 giorni

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone



del Ticino, per trovare un inquilino per i loro alloggi i locatori hanno dovuto pazientare anche un paio di mesi.

Maggior pressione della richiesta nelle città di Zurigo e Ginevra

Con 16 giorni, gli appartamenti di Zurigo segnano i tempi di inserzione decisamente più brevi, seguiti dalle città di Ginevra (20 giorni) e Berna (21 giorni). Le attese più lunghe in vista di una locazione sono toccate ai proprietari di San Gallo (37 giorni) e, soprattutto, di Lugano (55 giorni). La riduzione maggiore della permanenza in bacheca è risultata quella di Basilea Città (-4 su 26 giorni), mentre Friburgo e Coira hanno conosciuto gli aumenti più marcati (ciascuna +3 giorni su 32, risp. 30 giorni).

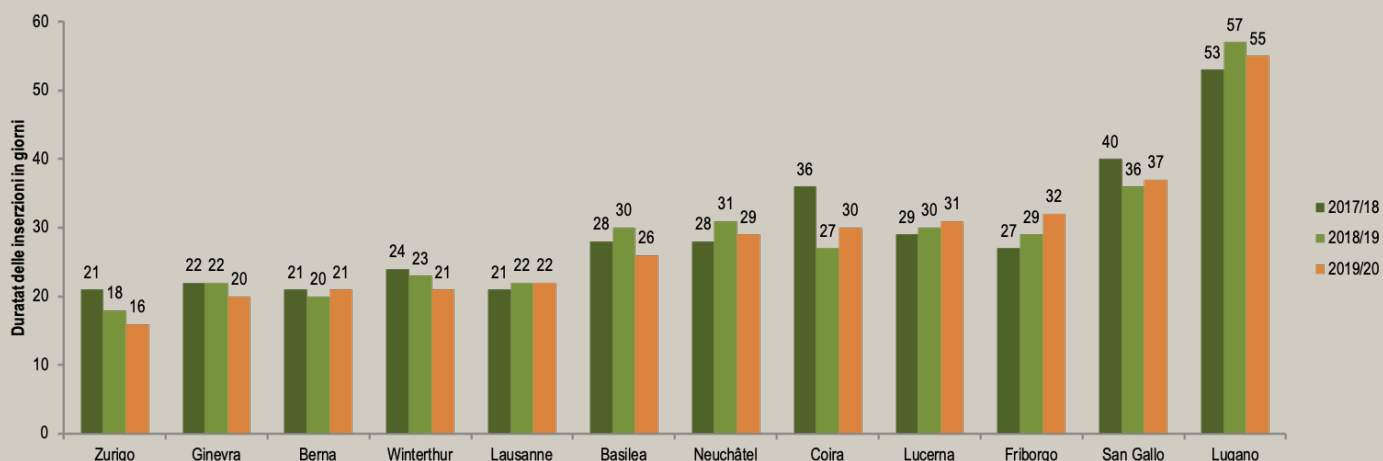
Numero di inserzioni nettamente maggiore nelle città

Con le eccezioni di Winterthur e Berna, in tutte le città analizzate, il numero di alloggi proposti sul mercato è risultato

da maggiore a molto maggiore. In testa ci sono le città di Ginevra e Neuchâtel, con un impressionante aumento di circa il 34%. O questo fatto va attribuito a un esodo urbano, oppure i locatori hanno adattato la loro situazione abitativa a seguito della pandemia di Covid-19. L'aspetto sorprendente è che, a dispetto dell'aumento di inserzioni del 34%, tanto a Ginevra quanto a Neuchâtel la loro durata non è aumentata, ma si è addirittura ridotta. Questo suggerisce un forte aumento della richiesta di alloggi in queste città. In nove delle 12 città in esame si è riscontrata una crescita della domanda. Una buona parte di queste richieste supplementari potrebbe venire attribuita alla migrazione interna alle stesse città.

Il prof. dott. Peter Igl spiega l'aumento del numero delle inserzioni, in particolare nelle città, con le seguenti ragioni: «Vi sono due movimenti. Da un canto, a causa di una riduzione delle entrate dovuta al coronavirus, un certo numero di inquilini si è visto costretto a cercarsi un alloggio

Durata delle inserzioni in 12 città svizzere



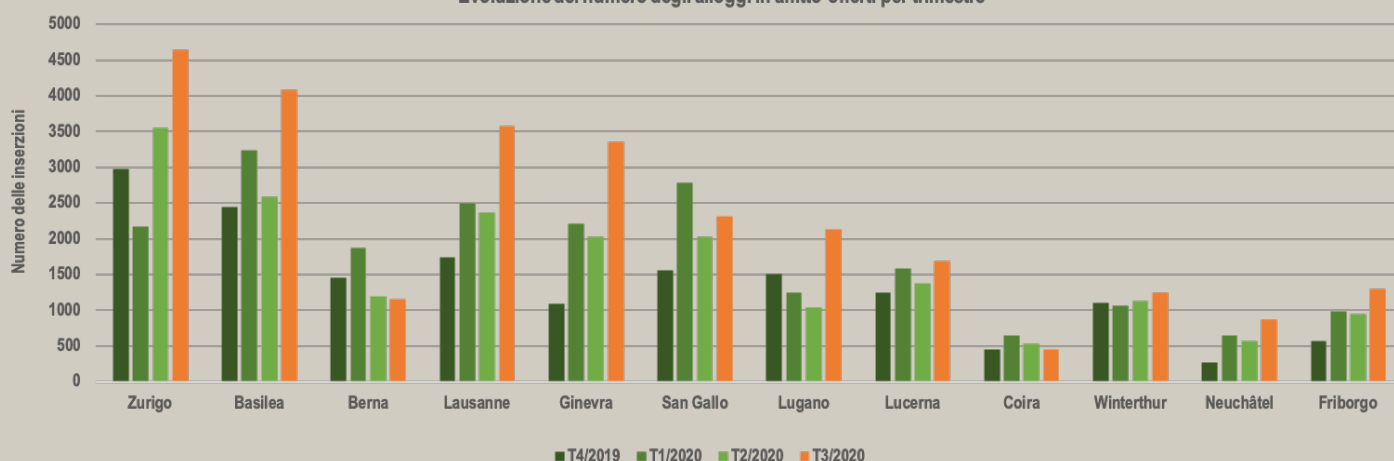
Il divario tra le città con i tempi di inserzione piú brevi e piú lunghi si accentua.

piú piccolo ed economico. Dall'altro, vi sono settori che sono stati solo poco toccati dal Covid-19, o che ne hanno addirittura beneficiato. Alcuni locatari attivi in questi settori si sono persino permessi alloggi piú gradi, con un locale supplementare da destinare allo home office. Tutto ciò ha condotto a piú cambiamenti di alloggio. Nelle aree di campagna, dove spesso gli alloggi sono piú grandi e a buon mercato, la necessità di adeguare la situazione abitativa

era molto meno marcata. La conseguenza è un numero nettamente minore di cambiamenti in queste regioni.»

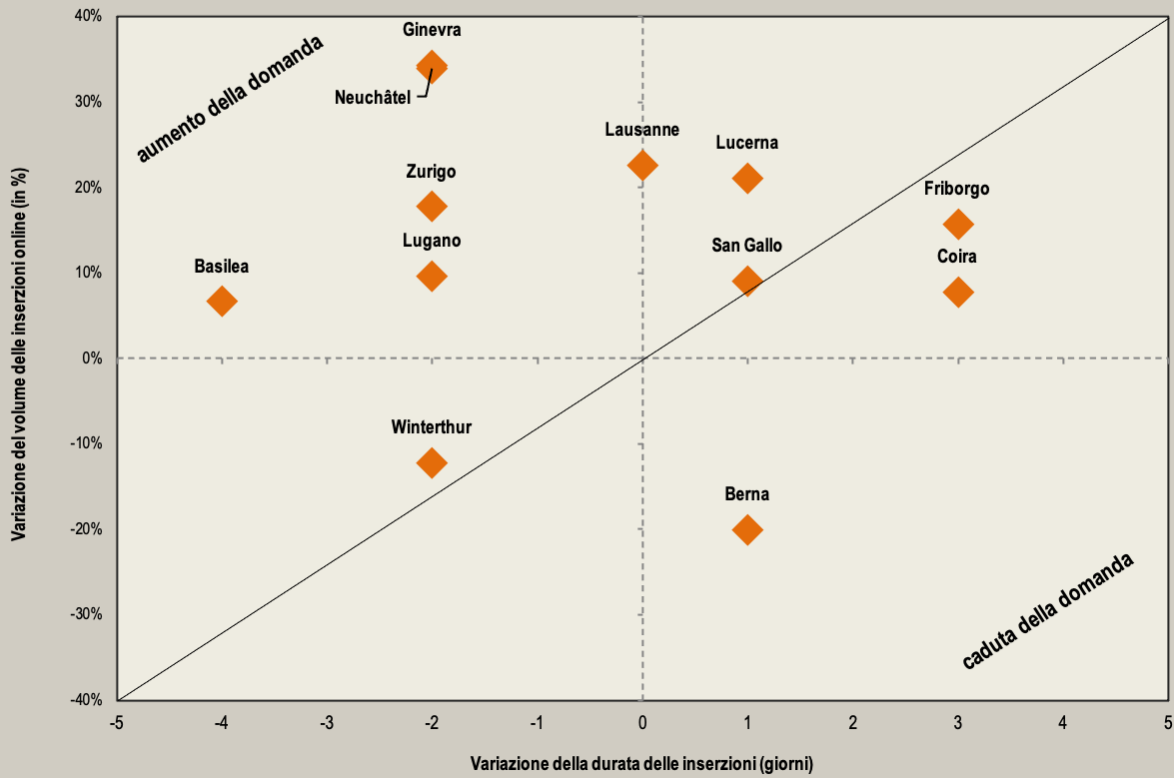
Inserzioni considerate: ai fini della segmentazione delle offerte in funzione delle caratteristiche sono considerati esclusivamente gli annunci online di alloggi che non sono piú sul mercato e dispongono di informazioni complete circa le caratteristiche. Questo può dar luogo a quantitativi di base e valori medi diversi.

Evoluzione del numero degli alloggi in affitto offerti per trimestre



L'anno della Covid-19 ha portato nelle città un significativo rilancio del mercato degli alloggi in affitto.

Variazioni di durata e volume delle inserzioni
10/2019 – 09/2020 contro 10/2018 – 09/2019



A Lugano, nonostante una crescita del 10 per cento delle inserzioni, la loro durata si è ridotta di due giorni. Questo suggerisce un incremento della domanda. La causa potrebbe essere l'aumento della migrazione interna alla città.

Contatti con i media:

SVIT Ticino

Tel. 091 921 10 73

svit-ticino@svit.ch

Responsabile competente:

prof. dott. Peter Ilg

Direttore, Swiss Real Estate Institute

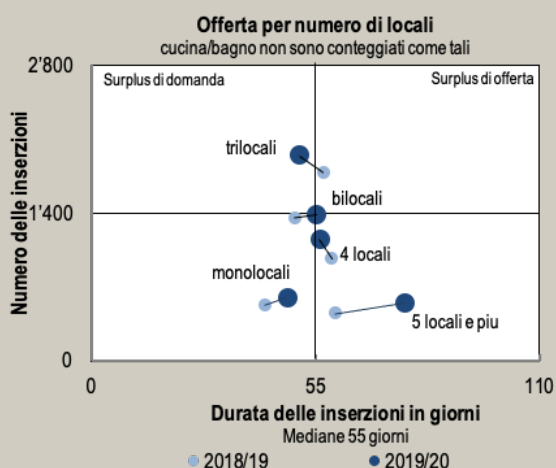
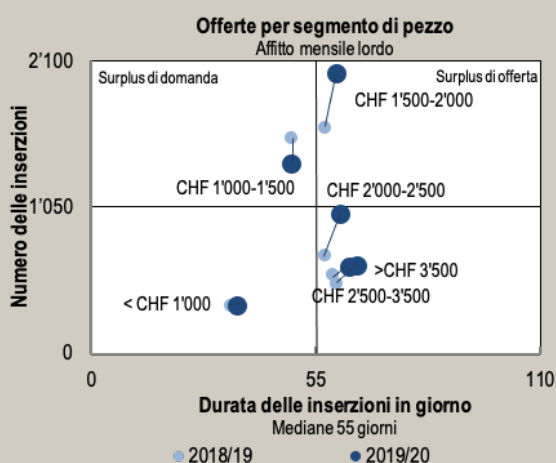
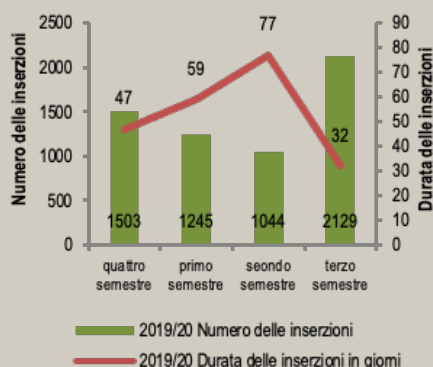
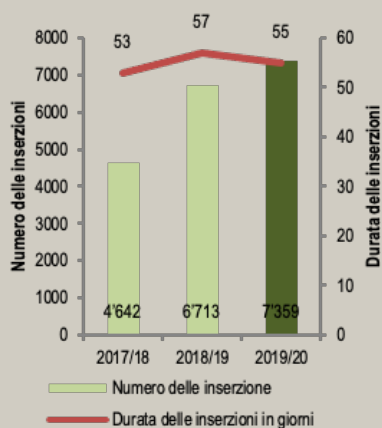
Tel. 043 322 26 84

Tel. 043 322 26 13 (segretariato)

peter.ilg@swissrei.ch

Data di pubblicazione: febbraio 2021

Città di Lugano



A Lugano, nonostante una crescita del 10 per cento delle inserzioni, la loro durata si è ridotta di due giorni. Questo suggerisce un incremento della domanda. La causa potrebbe essere l'aumento della migrazione interna alla città. Nel confronto tra le città, i tempi di inserzione rimangono tuttavia molto lunghi.

Confronto annuale. Nel corso dell'anno di riferimento, il numero delle inserzioni è aumentato da 646 a 7359 oggetti. Ciò nonostante, la loro durata si è ridotta di due giorni, fissandosi a 55 e indicando una maggiore richiesta. Rispetto alle 12 città in esame, con 55 giorni i locatori luganesi sono quelli che hanno dovuto attendere un inquilino molto più a lungo.

Confronto trimestrale. Nel III trimestre il numero delle inserzioni è raddoppiato a 2129 oggetti con una riduzione della durata da 45 a 32 giorni. Questo implica un netto aumento della domanda.

L'offerta per segmenti di prezzo. In tutti i segmenti di prezzo, la durata delle inserzioni è aumentata a fronte di una variazione solo minima del loro volume. Questo suggerisce una domanda sostanzialmente stabile. L'aumento più marcato della durata delle inserzioni riguarda gli appartamenti tra CHF 2000 e 2500 (+10 giorni), sebbene in questo segmento il numero delle inserzioni sia risultato in calo.

L'offerta per numero di locali. In tre delle cinque categorie per locali esaminate, i tempi delle inserzioni si allineavano al valore medio di 55 giorni (monolocali, bilocali, 4 locali). Nel caso degli appartamenti da 5 e più locali, l'eccezione dell'offerta è aumentata a seguito del prolungamento della durata delle inserzioni (+17 giorni a 77 giorni).

Nuovi affitti e rilocalazioni. Nel caso degli appartamenti di nuova costruzione, che rappresentano poco meno del 5% di tutte le inserzioni, la durata si è ridotta di 14 giorni, attestandosi a 40 giorni, e questo nonostante il maggior volume di inserzioni. Ciò rappresenta un aumento della domanda. Per quanto concerne gli alloggi in proprietà esistenti (rilocalazioni), la durata delle inserzioni si è prolungata di 9 giorni, raggiungendo i 56 giorni, nonostante un leggero calo del loro volume. Se ne deduce un calo della domanda.