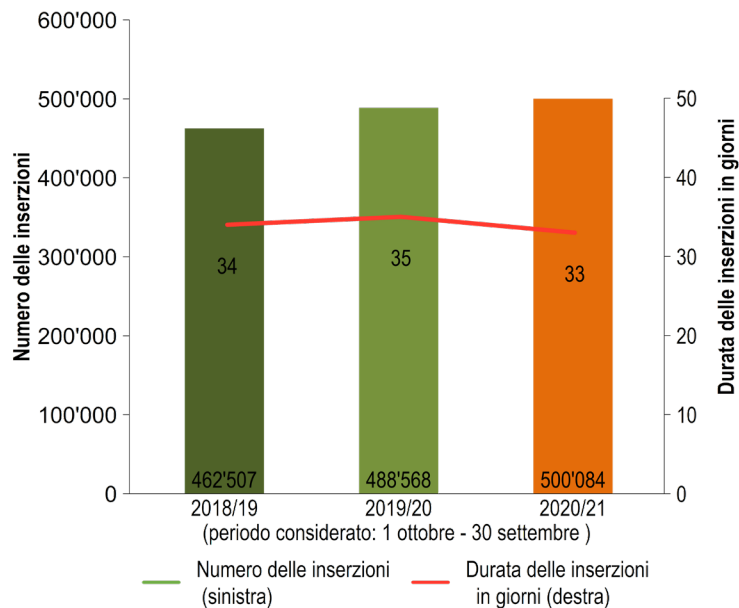


## Indice online degli alloggi

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



I locatari svizzeri traslocano piú spesso. È probabile che la pandemia di COVID-19 abbia ulteriormente rafforzato la tendenza.

Ottobre 2020 – settembre 2021

## Il volume delle inserzioni nel mercato degli alloggi in affitto rimane alto

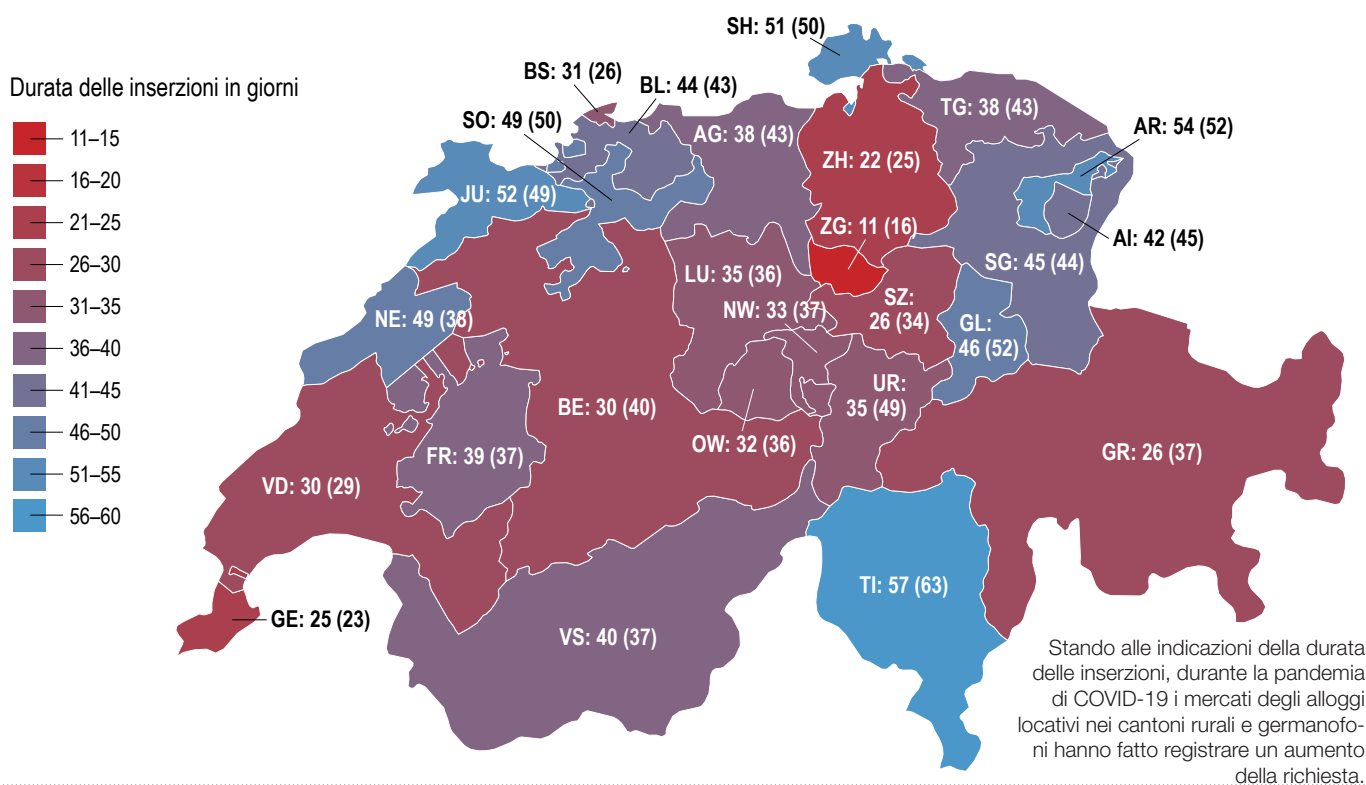
**Con piú di 500 000 appartamenti in bacheca, il mercato svizzero degli alloggi in affitto rimane molto vivace. Tra ottobre 2020 e settembre 2021 gli spazi grandi sono stati preferiti a quelli piccoli. È questo il risultato dell'indice online degli alloggi (IOA) del Real Estate Institute e di SVIT Svizzera.**

Dallo scoppio della pandemia di COVID-19, i parametri del mercato degli alloggi locativi sono stati caratterizzati da notevoli oscillazioni. Il valore piú appariscente è il numero totale di appartamenti in affitto pubblicizzati nei mercati immobiliari online del paese. Nell'attuale periodo di osservazione, da ottobre 2020 a settembre 2021, sono state contattate 500 084 inserzioni. Rispetto al periodo di riferimento di due anni or sono – da ottobre 2018 a settembre 2019, quindi di poco precedente lo scoppio della pandemia – questo rappresenta un aumento di circa 40 000 alloggi, pari all'8%. È quanto risulta dall'indice online degli alloggi (IOA), calcolato semestralmente dallo Swiss Real Estate

Institute della HWZ di Zurigo e da SVIT Svizzera, per il periodo da ottobre 2020 a settembre 2021.

Mentre da un canto molte inquiline e molti inquilini hanno mostrato di voler modificare la loro situazione abitativa, il mercato ha dovuto affrontare fasi caratterizzate da frizioni straordinarie, quali il lockdown e le restrizioni alla libertà di movimento, che hanno reso difficile cambiare appartamento. Il corrispondente prolungamento della durata media delle inserzioni a 35 giorni durante il lockdown è tuttavia risultata solo temporanea. Con il graduale allentamento delle restrizioni, gli alloggi hanno di nuovo trovato piú rapidamente un locatore in tutta la Svizzera. Nel periodo di riferimento attuale si è addirittura registrato un accorciamento dei tempi di inserzione a 33 giorni – un valore che si situa leggermente al di sotto di quello pre-pandemico (34 giorni). Un maggiore volume a fronte di durate piú brevi delle inserzioni indica un crescente dinamismo del mercato delle transazioni e una riduzione della durata delle locazioni.

## «Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone



### Evoluzione diseguale nelle diverse regioni

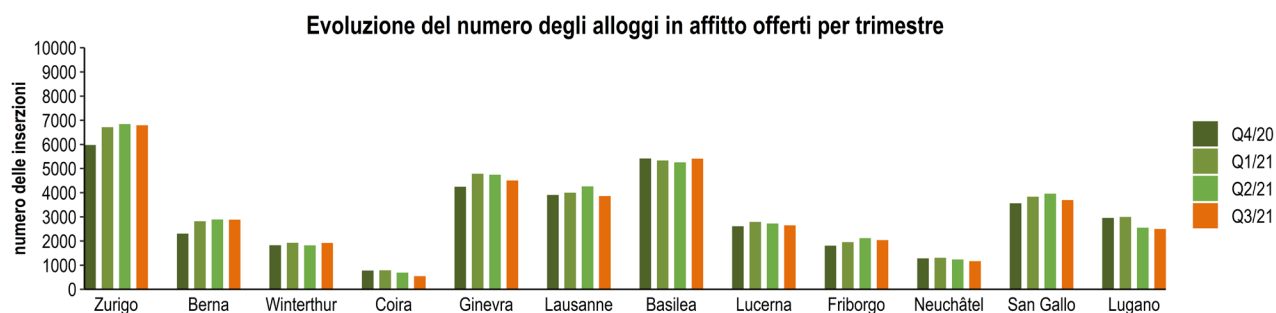
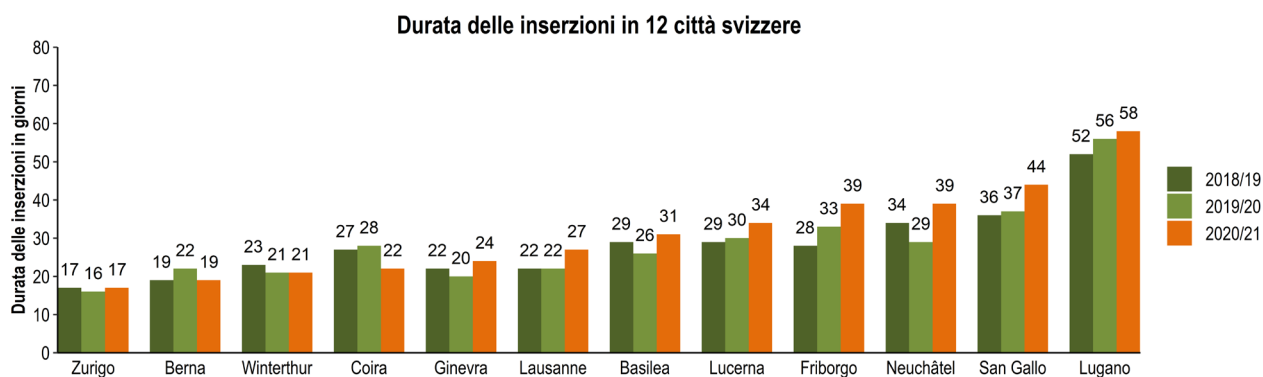
Tuttavia, non tutte le regioni e le tipologie di insediamenti hanno beneficiato in ugual misura delle durate ridotte delle inserzioni. Nelle regioni centrali, i locatori hanno dovuto pazientare di più per affittare i loro oggetti. Nelle 12 città analizzate, quindi, i tempi di inserzione medi sono aumentati di 2 giorni, attestandosi a 29.

Con un accorciamento della permanenza in bacheca a 19 giorni (-3), la città di Berna si situa ora al secondo posto dopo Zurigo tra le città svizzere con i tempi di inserzione più brevi. Questo nonostante il fatto che, rispetto al periodo precedente, quest'anno a Berna sia stato pubblicizzato il 53% in più di appartamenti a fronte di una leggera diminuzione del numero di abitanti registrata alla chiusura di questo studio (-0.5% da gennaio a settembre). La durata delle inserzioni mediamente più breve, che si traduce anche in un calo del tasso di alloggi sfitti, può in primo luogo essere ricondotta a un'accresciuta frequenza dei traslochi. Un'evoluzione analoga, pure se meno pronunciata, sembra verificarsi anche nella città di Zurigo, dove a fronte di

un numero nettamente più elevato di alloggi proposti e a un numero di abitanti praticamente invariato, la durata delle inserzioni non conosce prolungamenti sensibili. Oltre a Berna, i tempi delle inserzioni sono diminuiti solo a Coira, dove se ne è tuttavia ridotto anche il volume. Nel confronto annuale, Zurigo, Berna, Ginevra, Friburgo e Neuchâtel hanno fatto tutte registrare un aumento del volume delle inserzioni superiore al 20%.

### Durata delle inserzioni nettamente più breve nei cantoni di campagna germanofoni

In 15 dei 26 cantoni svizzeri si è registrata una riduzione della durata delle inserzioni, con cali più marcati in quelli rurali di lingua tedesca (UR -14 giorni, GR -11 giorni, BE -10 giorni). In generale, questa evoluzione è andata di pari passo con un calo del volume degli annunci (16 cantoni). Nei cantoni della Svizzera occidentale, i tempi delle inserzioni hanno invece conosciuto senza eccezioni un prolungamento.



Nella maggior parte delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni si è prolungata rispetto al periodo precedente. Fanno eccezione le città di Zurigo, Berna, Winterthur e Coira.

### Spostamento verso alloggi più grandi e costosi

Nelle 12 città svizzere oggetto dello studio, l'evoluzione delle cifre delle inserzioni e della loro durata per alloggi piccoli (monocali) e grandi (5 e più locali) ha assunto direzioni opposte. Qua e là, i piccoli e conseguentemente più economici monocali sono rimasti in bacheca più a lungo degli alloggi più grandi e costosi. Mentre gli annunci hanno riguardato il 40% in più di monocali, nel confronti annuale il numero degli appartamenti da 5 e più locali si è ridotto dell'8%. In generale, nelle 12 città il volume delle inserzioni è aumentato del 15%.

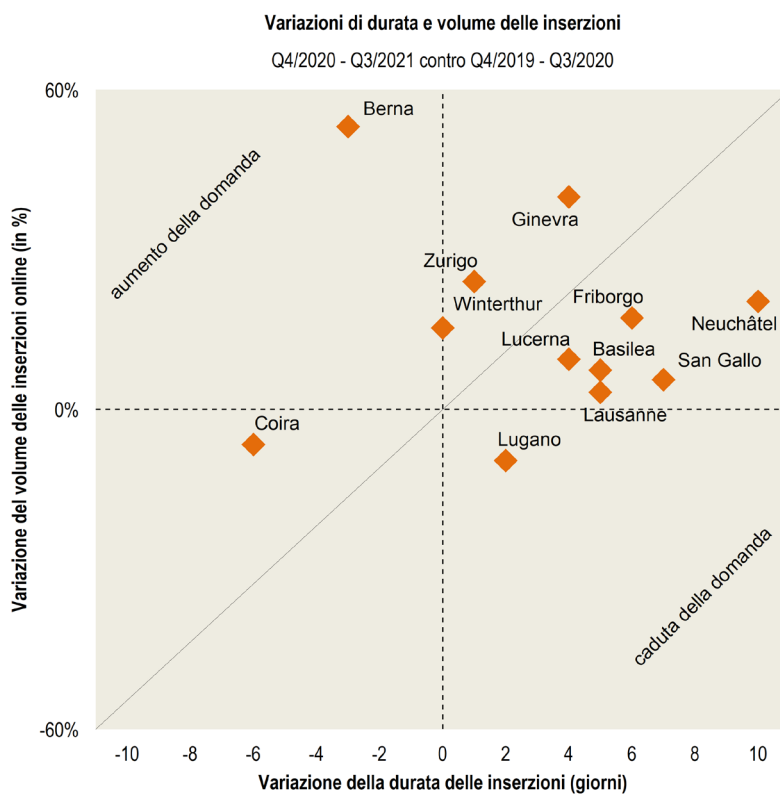
Nel complesso, in relazione al cambiamento delle preferenze concernenti la richiesta, i mercati immobiliari urbani sono stati caratterizzati da un equilibrio migliore: in altre parole, l'eccedenza strutturale dell'offerta di alloggi grandi e costosi e l'eccedenza strutturale della richiesta di alloggi più piccoli economici è risultata ridotta. In tutta la Svizzera e in tutte le città esaminate, i monocali sono stati abbandonati con una frequenza superiore alla media.

Il responsabile dello studio, prof. dott. Peter Ilg, riassume così la situazione: «Lo scoppio della pandemia ha segnato

la fine dell'annosa carenza di alloggi piccoli ed economici e l'eccedenza dell'offerta di quelli grandi e costosi nelle città. Entrambe le tipologie di alloggio presentano ora durate delle inserzioni pari alla media dei mercati immobiliari urbani. Tuttavia, il ritorno dallo home office al posto di lavoro comporterà una rinnovata accentuazione delle differenze tra i segmenti.»

### Nota sulla base dei dati

I dati concernenti i volumi includono tutte le inserzioni (in atto e concluse) durante un determinato periodo. Sono possibili doppi conteggi in periodi consecutivi. La durata media delle inserzioni si riferisce alle proposte concluse.



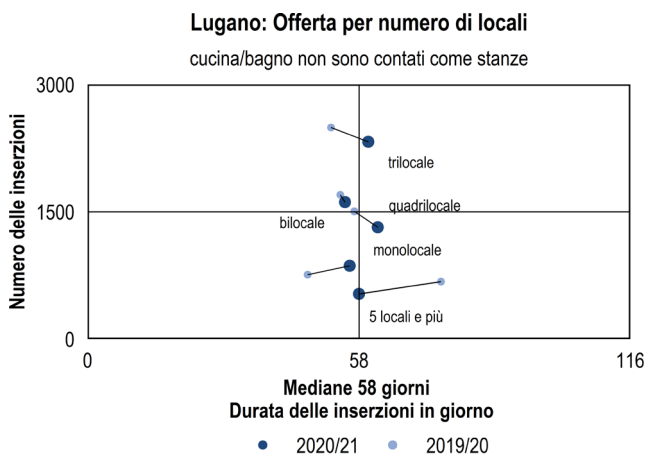
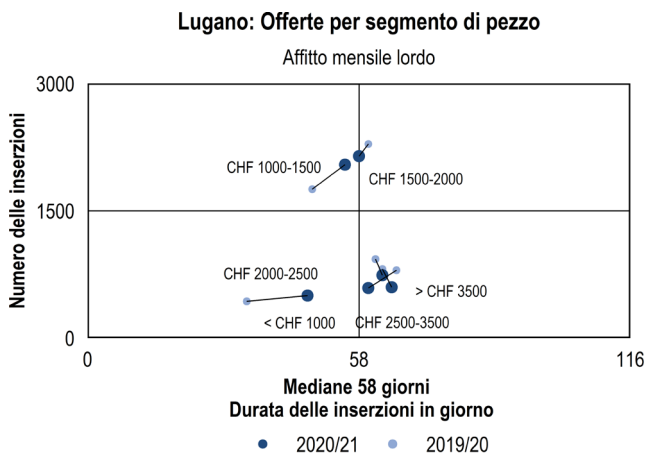
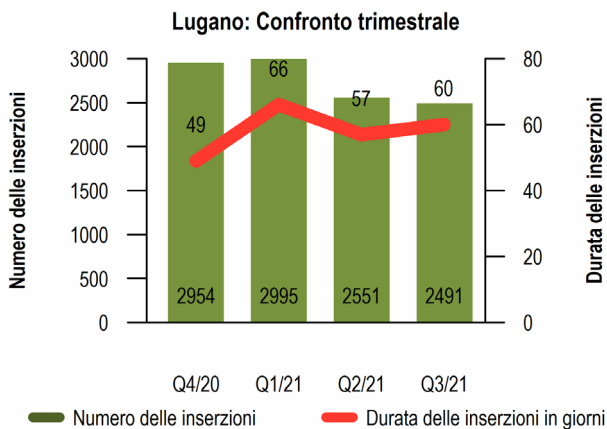
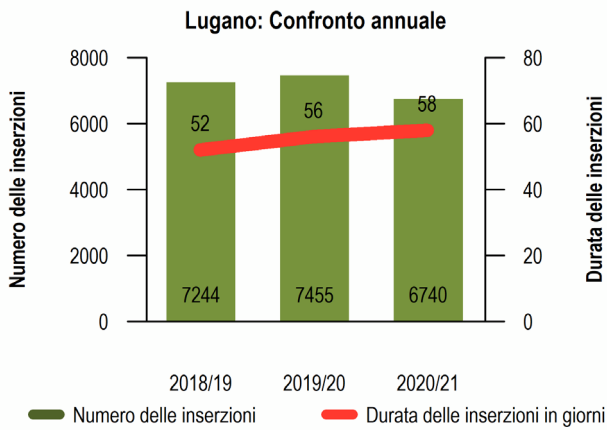
La gran parte delle 12 città oggetto dello studio ha conosciuto una richiesta tendenzialmente in calo, anche se non ci si può esprimere sul perdurare di tale evoluzioni. Con la fine della pandemia, la tendenza potrebbe nuovamente invertirsi.

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: dicembre 2021, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi) (tedesco)

# Città di Lugano



**Durante il periodo di riferimento, e nonostante un calo di quasi il 10% del numero delle inserzioni, per affittare i loro oggetti i locatori hanno dovuto pazientare due giorni in più. Questo indica una riduzione della richiesta.**

**Confronto annuale.** Durante il periodo di riferimento gli alloggi proposti sono stati circa il 10% in meno (poco meno di 6800 oggetti). Nonostante questa riduzione dell'offerta, la durata delle inserzioni è aumentata a 58 giorni, esprimendo un indebolimento della domanda dovuto a un calo del numero di abitanti. Il distacco dalla città di San Gallo, con 44 giorni seconda nella classifica dei tempi di inserzione più lunghi, si è leggermente ridotto, ma continua a rimanere molto grande.

**Confronto trimestrale.** Dal quarto trimestre del 2020, il numero degli alloggi pubblicizzati rimane grosso modo stabile a meno di 3000 oggetti proposti per semestre. Fa eccezione il secondo trimestre con più di 4000 oggetti in bacheca. A Lugano, la richiesta rimane molto volatile.

**L'offerta per segmenti di prezzo (6622 inserzioni).** Nei segmenti economici, con appartamenti fino a CHF 1500 lordi, rispetto al volume delle inserzioni la durata di queste ultime è aumentata in maniera sproporzionata, a indicare un calo della richiesta. Nei segmenti di fascia media e alta, cioè degli alloggi con affitti mensili superiori a CHF 1500, il volume delle inserzioni si è ridotto in modo generalizzato, con maggiore visibilità nel segmento superiore degli affitti da CHF 3500. Nonostante questa riduzione dell'offerta, con l'eccezione del secondo segmento di prezzi più alto (-6 giorni), le durate degli annunci si sono mantenute sostanzialmente stabili.

**Offerta per numero di locali (6655 inserzioni).** Nell'anno in oggetto, le durate delle inserzioni per dimensioni dell'alloggio sono risultate reciprocamente più vicine rispetto al periodo precedente (da 56 a 62 giorni), il che indica un'eccedenza dell'offerta in tutti i segmenti. Gli appartamenti da 3 e 4 locali sono addirittura rimasti in bacheca più a lungo di quelli da 5 e più locali.

**Nuovi affitti e rilocalzioni.** Nel periodo di riferimento sono stati proposti 424 alloggi di nuova costruzione (+12% rispetto all'anno precedente). Il prolungamento di 18 giorni della durata delle inserzioni (58 giorni) indica che questo supplemento di offerta è stato assorbito solo lentamente dal mercato. Il volume delle rilocalzioni è diminuito a 6316 annunci (-11%). Nonostante questo calo dell'offerta, la permanenza in bacheca si è prolungata di 2 giorni (58 giorni).