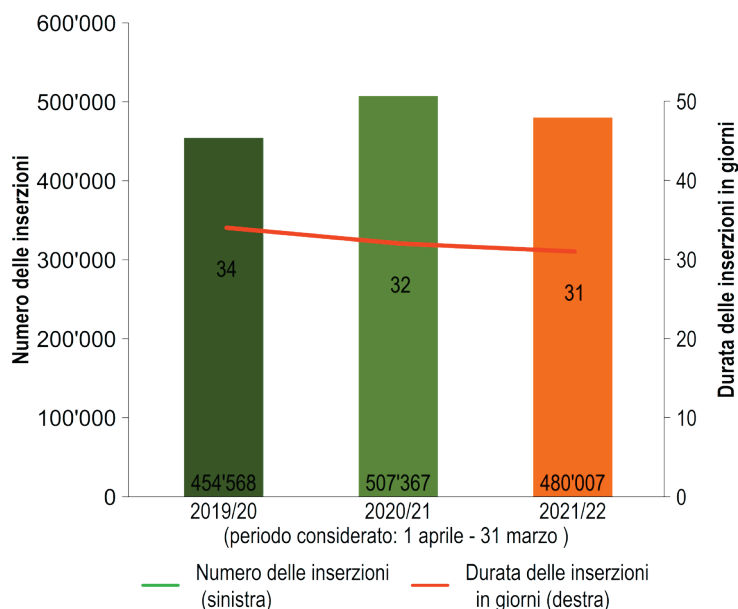


## Indice online degli alloggi

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



Nei mercati online svizzeri le durate delle inserzioni si accorciano anno dopo anno. Questo, a fronte di una scarsa variazione dell'offerta, indica una crescita della domanda e della frequenza dei traslochi.

Aprile 2021 – marzo 2022

## Nuova normalità? – i grandi alloggi rimangono i preferiti

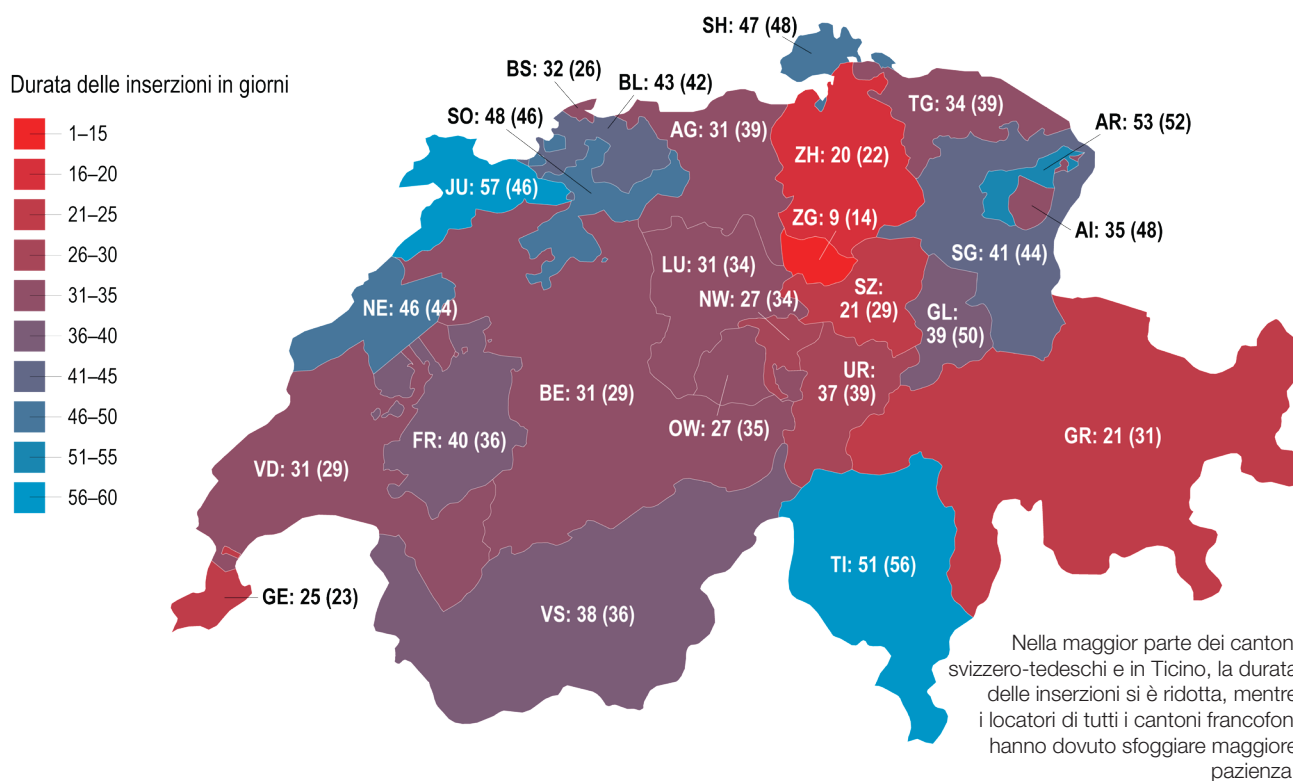
Durante il periodo di riferimento (aprile 2021 – marzo 2022), il numero degli alloggi in affitto presso i più importanti portali immobiliari svizzeri è sceso del 5,4% a 480 000 oggetti. Questa diminuzione dell'offerta ha comportato una riduzione, anche se in un solo giorno, della durata delle inserzioni, ora di 31 giorni. Tutto questo suggerisce un leggero calo della richiesta di alloggi in affitto. Se il vento cambiasse, si potrebbe delineare la prevista carenza sul mercato del settore. È il risultato cui giunge l'indice online degli alloggi (IOA) del Real Estate Institute e di SVIT Svizzera.

La tendenza che durante la pandemia ha visto nelle città la domanda spostarsi dagli alloggi piccoli è proseguita anche verso la sua fine. La richiesta di appartamenti più piccoli e poco costosi (affitti inferiori a 1000 CHF) è risultata più debole in quasi tutte le città prese in esame, mentre le abitazioni più costose (affitti

superiori a 2500 CHF) hanno continuato a conoscere una forte richiesta.

Durante il periodo in esame (dal 1° aprile 2011 al 31 marzo 2022), con 480 000 inserzioni di alloggi in affitto nei principali portali immobiliari internet della Svizzera sono stati proposti più di 27 000 oggetti in meno (-5,4%) rispetto al periodo di riferimento precedente. Nonostante il calo dell'offerta, la durata delle inserzioni si è accorciata di poco, da 32 a 31 giorni. L'insieme di questi dati sembra indicare un leggero indebolimento della domanda di appartamenti in affitto. Se a fronte di una ripresa della domanda la diminuzione del numero delle inserzioni registrata attualmente condurrà alla pronosticata carenza di alloggi non è per il momento ancora prevedibile. Alla luce del calo delle cifre di produzione, diversi osservatori del mercato si attendono un prosciugamento del mercato degli alloggi.

## «Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone



### Durate delle inserzioni piú lunghe soprattutto nella Svizzera occidentale

I tempi delle inserzioni sono diminuiti in 15 cantoni. La tendenza si è rivelata piú marcata (-13 giorni su 35 giorni) nel cantone di Appenzello Interno. In 11 cantoni si è registrato un aumento della durata delle inserzioni, in maniera piú netta nel Giura (+11 giorni su 57 giorni). I due cantoni di Zugo e Zurigo continuano a formare il gruppo di testa con i tempi di inserzione piú brevi (risp. 9 e 20 giorni). I proprietari del canton Giura sono ormai quelli che in Svizzera devono pazientare piú a lungo per affittare i loro alloggi. Rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, nel periodo in esame è aumentato il divario tra le durate medie piú brevi e quelle piú lunghe delle inserzioni, che è ora di 48 giorni invece di 42. Parimenti, è ulteriormente aumentata la divergenza tra i cantoni caratterizzati da carenza di alloggi in affitto e quelli che presentano un'eccedenza.

### Durata delle inserzioni piú lunga in otto città

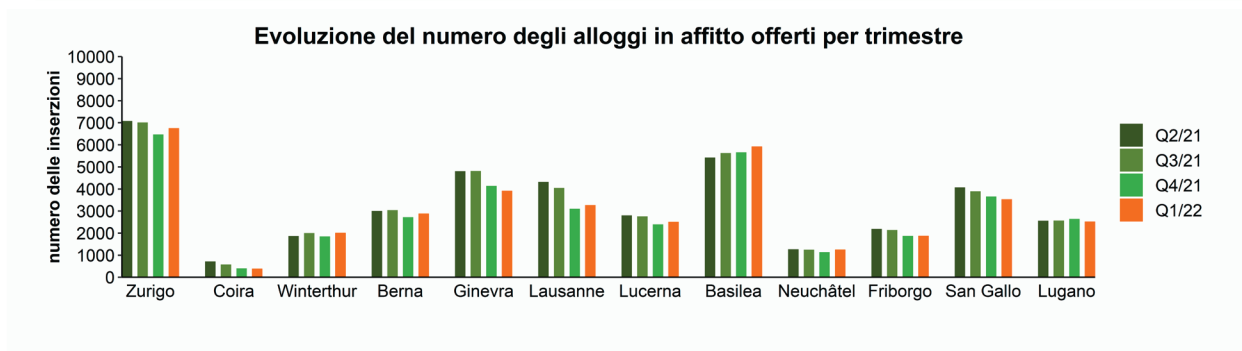
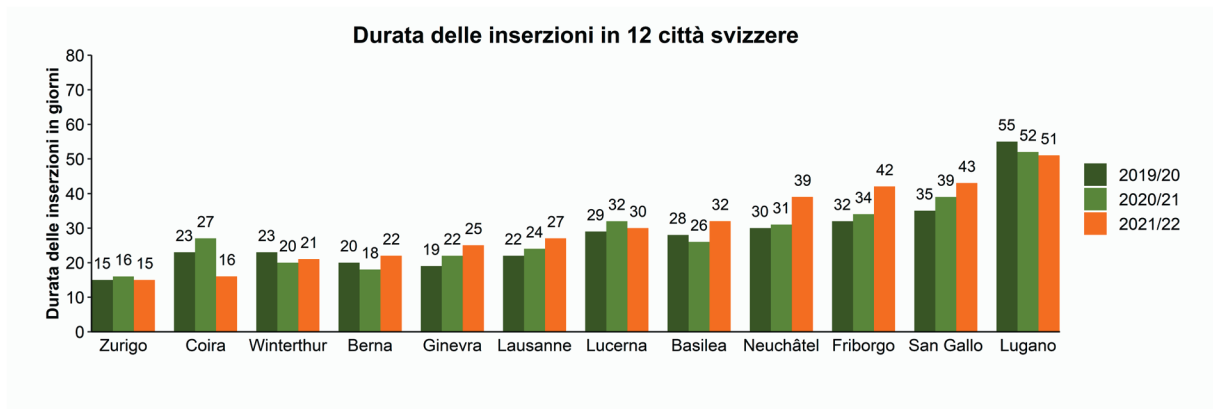
Tra le dodici città svizzere analizzate, Zurigo continua a mostrare le durate delle inserzioni piú brevi dopo la pandemia (da -1 a 15 giorni), seguita una volta ancora da Coira

(da -11 a 16 giorni) e Winterthur (da +1 a 21 giorni). I tempi di inserzione piú lunghi tra le 12 città prese in esame è riguardano ancora Lugano con 51 giorni (-1 giorno).

La richiesta di alloggi in affitto è cresciuta in cinque delle 12 città considerate (Coira, Lucerna, Zurigo, Berna, Winterthur). Per esempio, a Coira la presenza in bacheca si è accorciata di 11 giorni (-41%), mentre il numero delle inserzioni si è sproporzionatamente ridotto solo del 26%. A Lucerna e Zurigo si è addirittura registrato un accorciamento della durata delle inserzioni di 2, risp. 1, giorni a fronte di un aumento del numero degli appartamenti pubblicizzati. Anche questo sembra indicare una crescita della domanda. In tutte le altre città, la richiesta è in calo – una tendenza che riguarda in particolare tutte le città della Romandia.

### Alloggi piccoli e piú a buon mercato ancora poco richiesti

Rispetto al primo anno della pandemia, in tutte le città la domanda di appartamenti a basso prezzo (sotto i 1000 CHF lordi al mese) è ulteriormente calata. Per contro, gli



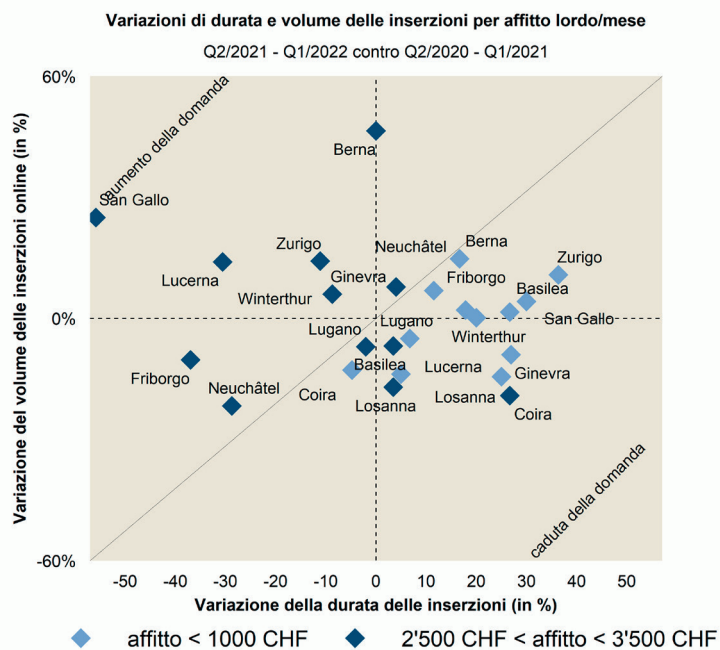
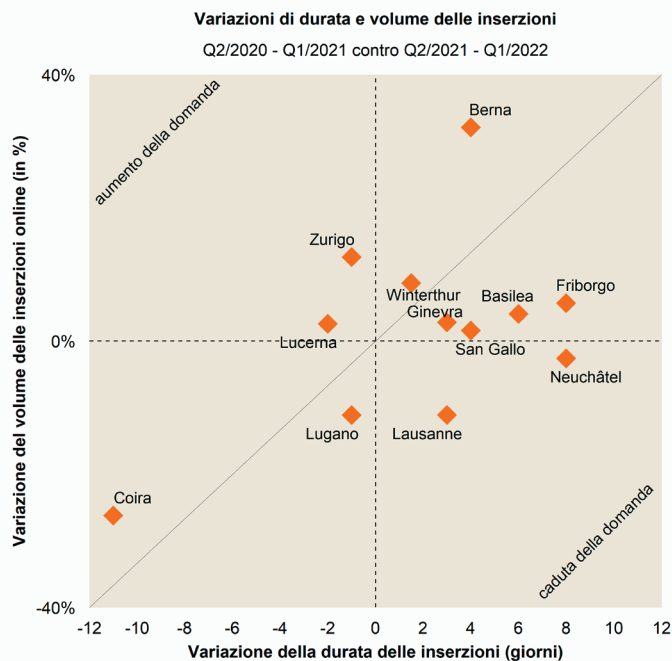
In alto: Come tra i cantoni, anche tra le 12 città considerate dallo studio si delinea un «Röstigraben». Le città della Svizzera romanda registrano durate delle inserzioni più lunghe.

In basso: Con il delinearsi all'orizzonte della fine delle misure antipandemiche, il mercato immobiliare delle città ha registrato una certa ripresa. Questo ha portato a durate delle inserzioni più brevi nel semestre invernale.

appartamenti più costosi (affitti lordi oltre i 2500 CHF) conoscono una richiesta crescente in tutti i centri esaminati. Il responsabile dello studio, prof. dott. Peter Ilg, dello Swiss Real Estate Institute, afferma: «Prima della pandemia, la richiesta di appartamenti piccoli e a buon mercato era elevata, mentre quella di alloggi urbani grandi e costosi risultava contenuta. La pandemia ha sovvertito le cose. E se il ricorso allo home office si protrarrà anche in futuro, la diversa situazione del mercato nelle zone urbane è destinata a perdurare.»

#### 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.



In alto: Nel secondo anno di pandemia, la richiesta di alloggi nelle città ha continuato a diminuire, in parte anche a causa della stagnazione della popolazione.

In basso: Gli appartamenti con affitti inferiori a 1000 CHF continuano a essere poco richiesti. Per l'alloggio, i locatari sembrano disposti a spendere di più. È conseguentemente in aumento la richiesta di appartamenti con affitti lordi tra 2500 e 3500 CHF.

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: luglio 2022, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi) (tedesco)