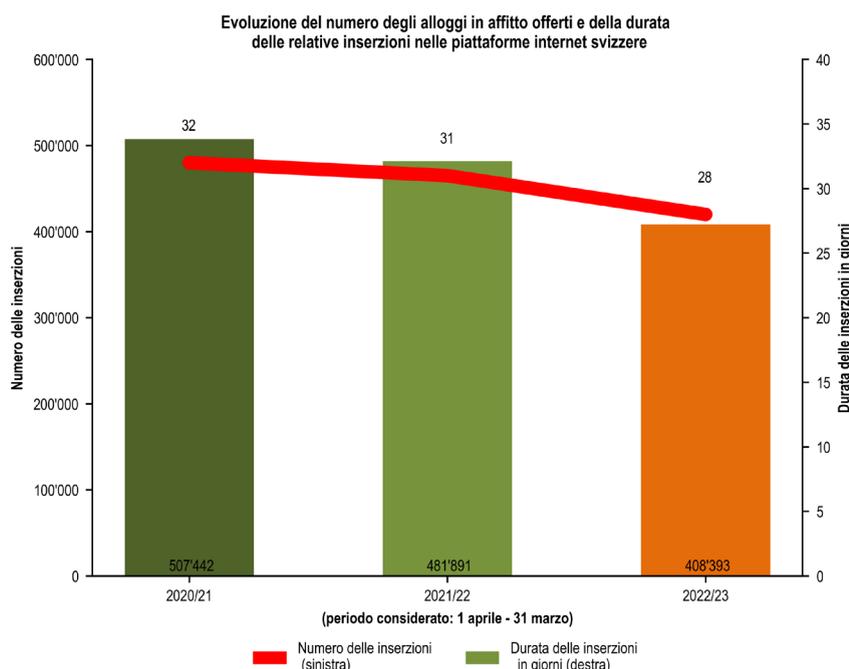


Indice
online degli
alloggi

La tendenza a durate delle inserzioni più brevi si conferma sino dal 2019 (35 giorni). Dal picco del numero delle inserzioni di oltre 510 000 alloggi, anche l'offerta è in costante calo.



Aprile 2022 – marzo 2023

Mercato degli alloggi locativi: nelle città persiste la maggiore domanda di grandi appartamenti

In tutto il paese, nel confronto annuale tra aprile 2022 e marzo 2023, il numero degli appartamenti in affitto proposti nei principali portali immobiliari è calato di oltre il 18%, attestandosi a 408 000 oggetti (-91 700 oggetti). In seguito a questa riduzione dell'offerta, la durata media delle inserzioni si è ridotta a 28 giorni, 5 in meno della precedente (-15%). La sproporzione della durata degli annunci lascia supporre una richiesta di alloggi locativi leggermente inferiore. Sono queste le conclusioni cui giunge l'Indice online degli alloggi (IOA), allestito dallo Swiss Real Estate Institute su mandato di SVIT Svizzera e di HEV Svizzera.

In nove delle 12 città oggetto dello studio, gli appartamenti più economici (affitti fino a CHF 1000) sono stati meno richiesti. Per contro, i otto di queste città si è assistito a una crescente richiesta di alloggi nella fascia di prezzi superiore (affitti tra CHF 2500 e 3500).

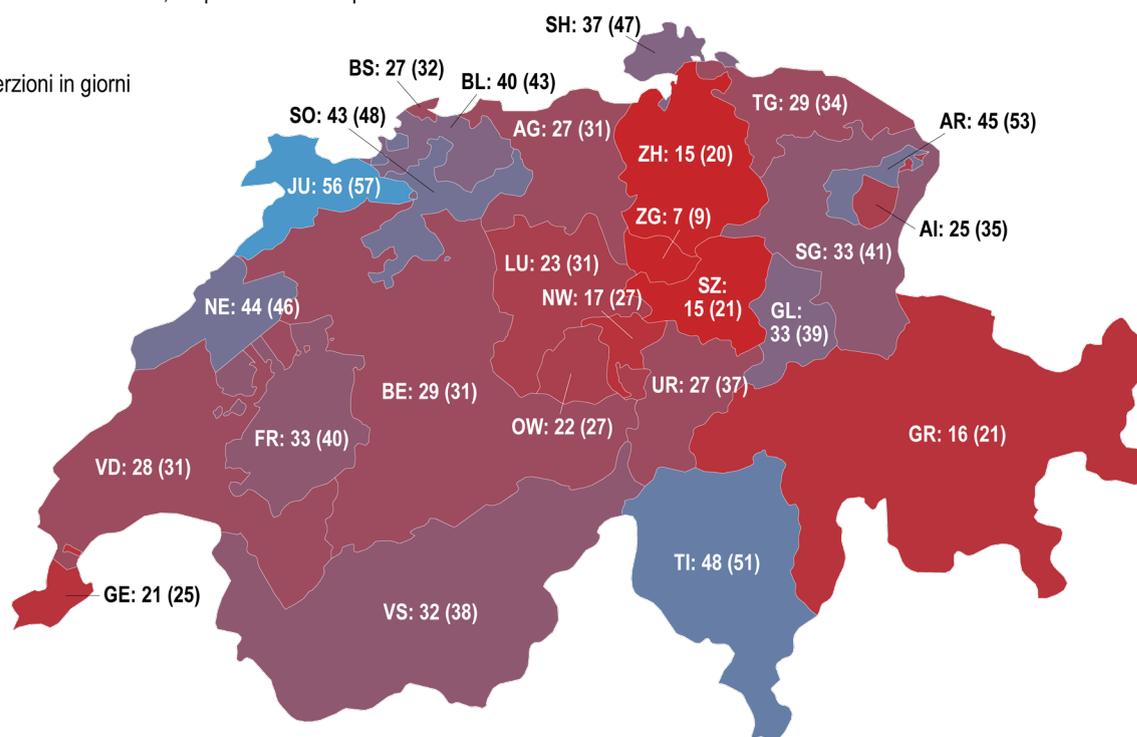
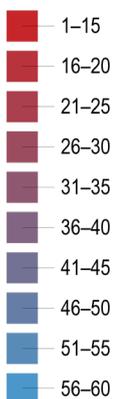
Il numero degli alloggi in affitto offerti nei principali portali immobiliari svizzeri (copertura del mercato superiore all'80%) si è ridotto nel periodo in esame (01.04.22 – 31.03.23) rispetto all'anno precedente di circa 73 500 unità, attestandosi a 408 000 oggetti (-15%). È il risultato cui giunge l'Indice online degli alloggi (IOA), allestito dallo Swiss Real Estate Institute su mandato di SVIT Svizzera e di HEV Svizzera. A seguito di questa contrazione dell'offerta, i locatori hanno trovato risposte ai loro annunci in meno di un mese (28 giorni), vale a dire 3 giorni in meno (-10%) rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente. Il calo della durata delle inserzioni meno marcato rispetto a quello del numero degli annunci indica una domanda leggermente più debole a livello nazionale.

Con un'offerta di appartamenti in costante riduzione, il mercato svizzero degli alloggi locativi si prosciuga a livelli inferiori a quelli pre-pandemia. Questo porta i locatori a rimanere più a lungo negli appartamenti che occupano. Le

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone

Periodo aprile 2022 – marzo 2023, tra parentesi: Anno precedente

Durata delle inserzioni in giorni



La durata delle inserzioni si è accorciata come conseguenza del calo del volume degli annunci in tutti i cantoni. In relazione alla durata, nella maggior parte di essi si stanno attualmente registrando dei minimi storici.

conseguenze sono duplici: da un lato, formare nuove economie domestiche diventa piú difficile; dall'altro, si assiste a una riduzione della loro mobilità.

Calo dell'offerta in tutti i cantoni – con differenze regionali

Le tensioni maggiori, il mercato degli alloggi locativi le ha conosciute nel cantone di Zugo, con tempi di inserzione pari a 7 giorni, seguito da Zurigo e Svitto (15 giorni ciascuno). All'altra estremità della scala troviamo il Ticino (48 giorni) e il Giura (56 giorni). La durata delle inserzioni si è ridotta in tutti i cantoni, ma in maniera comunque piú netta in quelli rurali di Nidvaldo, Uri, Sciaffusa e Appenzello (–10 giorni ciascuno).

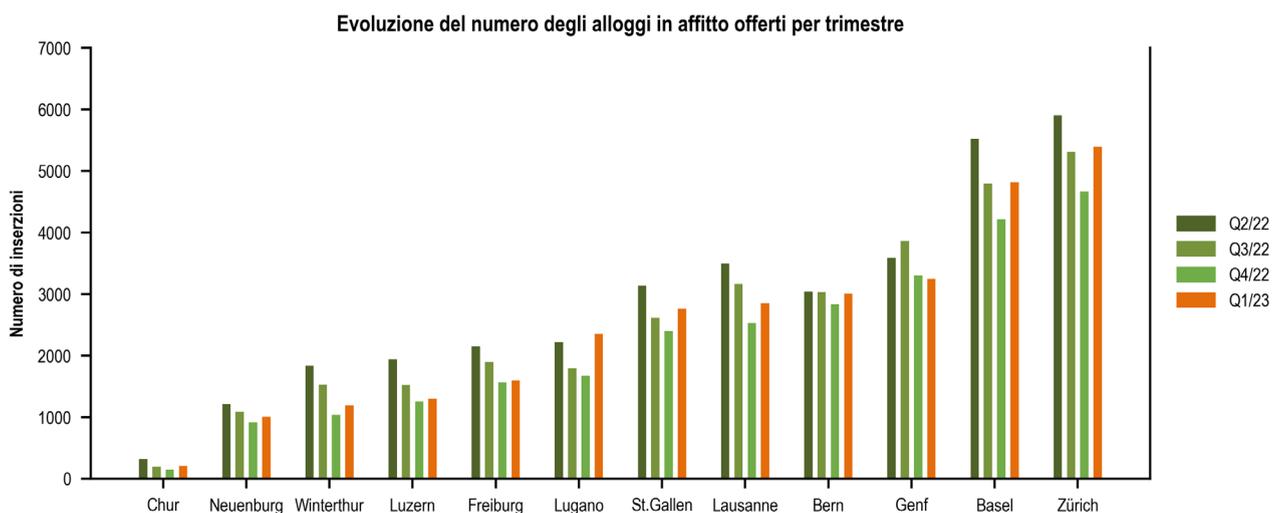
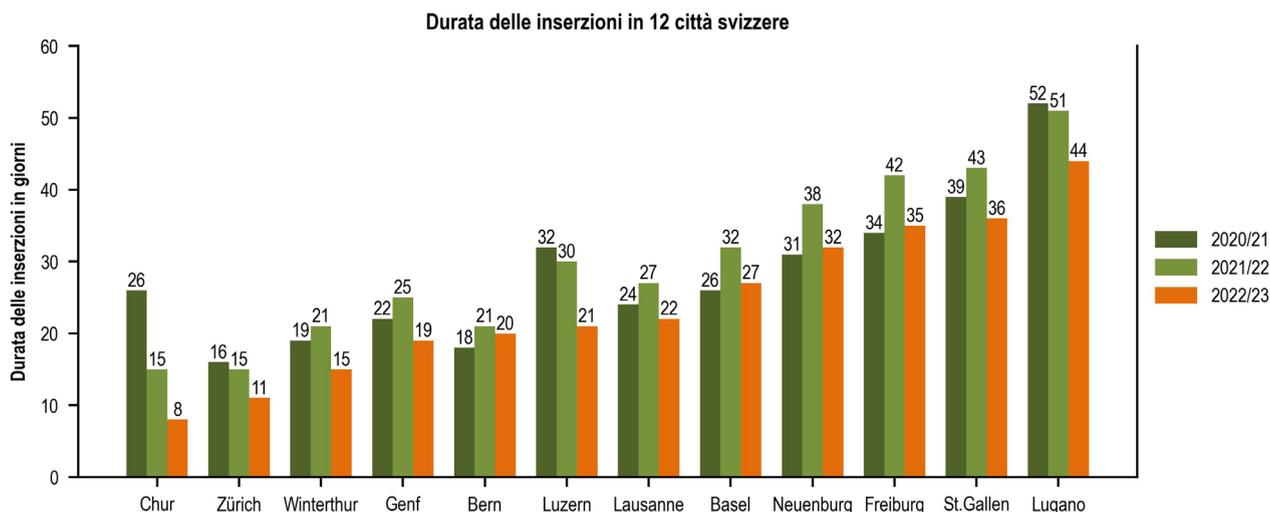
In alcuni cantoni si può addirittura parlare di un vero e proprio crollo dell'offerta, con una riduzione pari al 50% e piú (GR, LU, NW, OW, UR). Solo nel Giura il numero degli appartamenti proposti è leggermente aumentato. Rispetto alla Svizzera tedesca, le distorsioni del mercato appaiono

meno pronunciate nell'area francofona del paese, dove il calo degli alloggi proposti, e quindi anche la riduzione della durata delle inserzioni, rimane nei limiti.

Durata delle inserzioni piú breve in tutte le 12 città esaminate

Con una permanenza in bacheca di circa una settimana (8 giorni), gli appartamenti di Coira hanno trovato un inquilino nel tempo piú breve, seguiti da quelli di Zurigo con un periodo di 11 giorni. Di molta piú pazienza hanno dovuto dar prova i locatori di Lugano (44 giorni).

La durata delle inserzioni è diminuita in tutte le città prese in esame, in particolare a Lucerna, con una riduzione di 9 giorni. Sorprendente è anche l'evoluzione osservata a Coira nel corso degli ultimi tre periodi. Nel confronto annuale, la diminuzione da 26 a soli 8 giorni è da attribuire al dimezzamento dell'offerta di alloggi e alla contemporanea crescita della popolazione cittadina.



In alto: Dopo gli anni del coronavirus, dal 1020 al 2022, che hanno conosciuto una significativa ripresa del mercato degli alloggi locativi, la durata delle inserzioni è nuovamente tornata al livello pre pandemico o persino inferiore.

In basso: Nelle città si osserva una chiara stagionalità del mercato degli alloggi: nel 2° trimestre, in quasi tutte le città si conta il numero maggiore di inserzioni, nel 4° trimestre il numero minore.

Come di consueto, il numero maggiore di appartamenti è stato proposto nella città di Zurigo (17 300 inserzioni nel periodo considerato), seguita da Basilea con 14 400 inserzioni. Se tuttavia si considerano le cifre delle popolazioni di Zurigo e Basilea (443 000 a fronte di 204 000), l'offerta di appartamenti in affitto a Zurigo è nettamente più scarsa. Questo si ripercuote sui tempi di inserzione chiaramente più brevi a Zurigo rispetto a Basilea (11 giorni contro 27). A Zurigo, la liquidità del mercato è quindi decisamente in-

feriore rispetto alla maggior parte delle altre città svizzere, e il tempo di permanenza è conseguentemente più lungo. Nella città, il numero delle inserzioni è stato analizzato anche su base trimestrale. A spiccare in quest'ambito è la forte stagionalità: il numero maggiore di alloggi locativi compare nel 2° trimestre, quello inferiore nel 4° trimestre. In altre parole, se si cerca un appartamento in città, il periodo migliore per farlo è la primavera.

Sebbene la richiesta di alloggi locativi sia leggermente calata in tutta la Svizzera, nella maggior parte delle 12 città oggetto dello studio la richiesta di appartamenti è aumentata. Solo quattro città (San Gallo, Coira, Lugano e Lucerna) hanno fatto registrare un calo della domanda in base alla variazione della durata delle inserzioni rispetto a quella del loro volume. A Lucerna, per esempio, con il -30% la durata delle inserzioni si è ridotta in maniera sproporzionata rispetto al -38% del volume degli annunci. Tutte le altre città hanno conosciuto una richiesta crescente di alloggi locativi. Dopo la pandemia di coronavirus, la forza di attrazione che le città esercitano sui locatari è quindi di nuovo in aumento.

Cresce la domanda di appartamenti cari, cala quella dei meno costosi

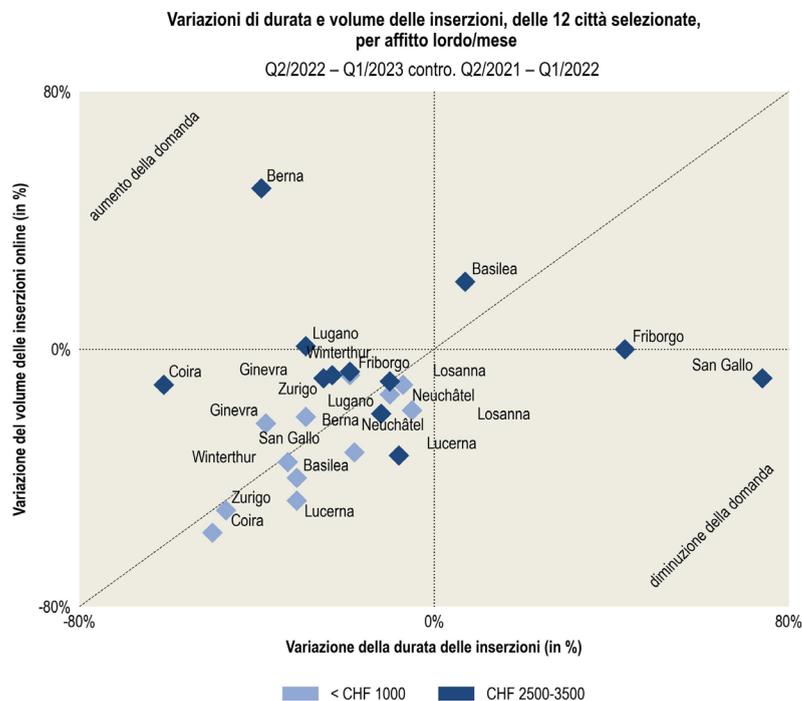
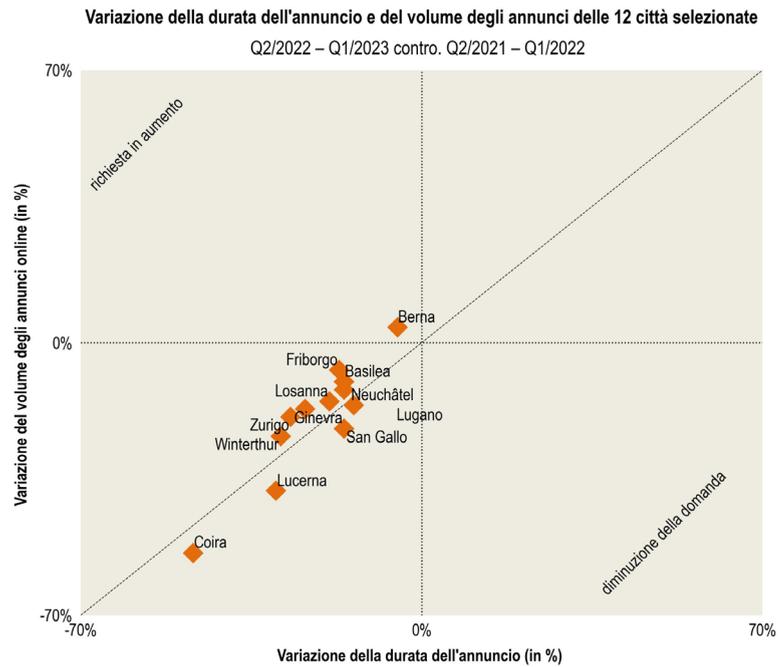
L'evoluzione di domanda e offerta nelle città varia in funzione del segmento. Otto delle 12 città hanno fatto registrare una domanda crescente di appartamenti con affitti lordi da 2500 a 3000 CHF. A Losanna la domanda è rimasta praticamente invariata, mentre le città di Neuchâtel, Friburgo e San Gallo ne hanno conosciuto la diminuzione. L'aumento maggiore della richiesta di appartamenti costosi è stata osservata a Berna: nonostante un aumento delle inserzioni pari al 50%, la loro durata è diminuita di 11 giorni.

Il quadro è capovolto per gli alloggi a pigione moderata, con affitti lordi mensili inferiori a 1000 CHF. In questo segmento, nove città su 12 hanno registrato un calo della domanda. La richiesta di appartamenti a basso costo ha conosciuto una crescita solo nelle città di Berna, Ginevra e Lugano.

Per il responsabile dello studio, il prof. dott. Peter Ilg dello Swiss Real Estate Institute, due sono gli sviluppi particolarmente degni di nota: «Nonostante l'aumento dello home office, non vi è evidenza alcuna di una fuga dalle città, nelle quali, a differenza dalla totalità della Svizzera, si osserva un aumento della domanda.» E ancora: «A dispetto delle lamentele sulla carenza di alloggi e l'aumento delle pigioni, nelle città c'è meno richiesta di appartamenti piccoli e a buon mercato, mentre a essere ricercati sono quelli più grandi e costosi. Questi dati lasciano supporre che nelle città l'aumento degli affitti è accettato dagli interessati. In caso contrario, l'evoluzione della richiesta sarebbe opposta alla situazione attuale, con una maggiore domanda di alloggi piccoli e poco costosi e una minore disponibilità a quelli più cari.» •

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: La durata delle inserzioni si è ridotta in tutte le 12 città esaminate. Berna è la sola ad aver registrato una crescita del volume delle inserzioni.

In basso: Gli alloggi dei segmenti più costosi, e quindi tipicamente con un numero maggiore di locali, sono tendenzialmente più ricercati. Al contrario, quelli più piccoli e convenienti si stanno rivelando sempre più difficili da affittare.



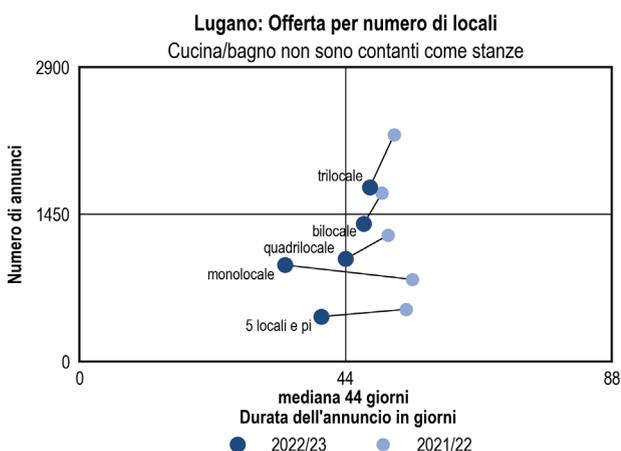
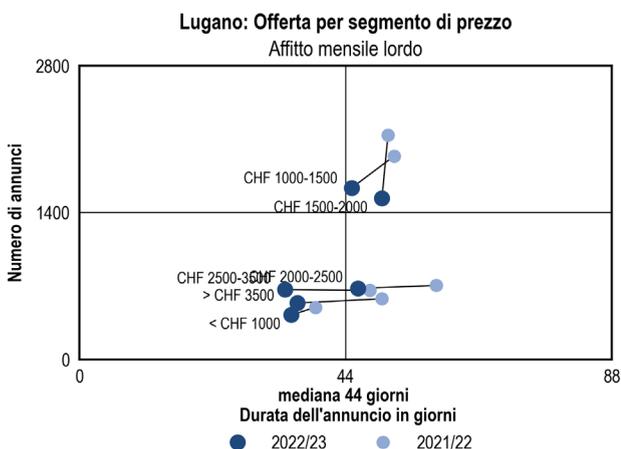
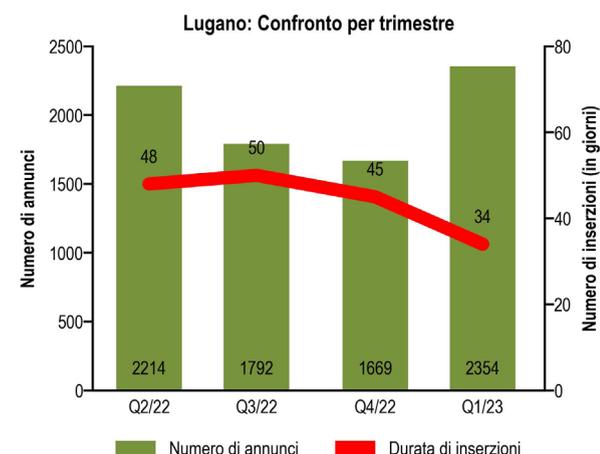
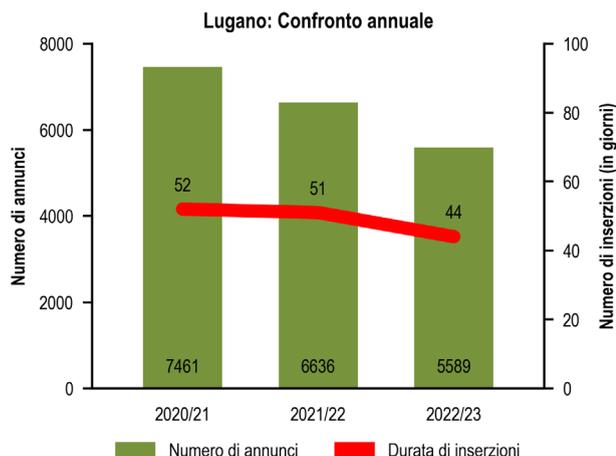
Contatti con i media:
SVIT Ticino
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



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 2023, www.svit.ch/owi (tedesco)

Città di Lugano



Le durate tradizionalmente lunghe delle inserzioni si sono considerevolmente ridotte nel corso dell'anno. Nel 1° trimestre la richiesta è fortemente aumentata. L'inversione di tendenza si è espressa chiaramente con una maggiore offerta e tempi di inserzione più brevi.

Confronto annuale. Nel confronto tra le città svizzere, la durata delle inserzioni a Lugano è sempre stata la maggiore (44 giorni). Tuttavia, a fronte della diminuzione dell'offerta (-16%), anche i tempi si sono ridotti (-7 giorni).

Confronto trimestrale. Nel semestre invernale, l'offerta si è nettamente ridotta a 1700 inserzioni, senza tuttavia influenzare tangibilmente la loro durata, che si è mantenuta tra 45 e 48 giorni, lasciando supporre un calo della richiesta. Nel 1° trimestre del 2023 si è assistito a una netta rivitalizzazione della domanda, che nonostante una maggiore offerta ha dato luogo a una riduzione della durata delle inserzioni (34 giorni).

Offerta per segmenti di prezzo (sono considerati 5484 annunci). Una chiara tendenza si è delineata per gli alloggi di prezzo più elevato (oltre 2000 CHF). Un'offerta quasi invariata è rimasta in bacheca per meno tempo, il che indica una forte richiesta in questo segmento. Un numero minore di appartamenti meno cari (fino a 1500 CHF) ha dal canto suo incontrato una domanda inferiore.

Offerta per numero di locali (5482 annunci). L'offerta considerevolmente ridotta di appartamenti da 2 a 4 locali è stata assorbita più lentamente dal mercato, lasciando supporre una richiesta inferiore. Per contro, a essere particolarmente ricercati a Lugano sono stati gli alloggi da 1 e 5 locali, la cui quasi invariata offerta ha conosciuto durate delle inserzioni nettamente più brevi.

Nuovi affitti e rilocalizzazioni (5589 annunci). I nuovi affitti rappresentano circa il 7% del mercato immobiliare e, con 42 giorni, sono rimasti in bacheca meno a lungo delle rilocalizzazioni (45 giorni). Questi fenomeni atipici si sono manifestati solo a Lugano, Friburgo e San Gallo.