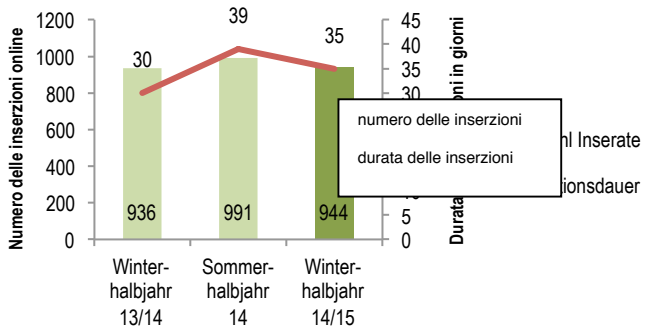
Tempi delle inserzioni online di alloggi in affitto

Città di Lugano, semestre invernale 2014/2015[1]

Durante il semestre invernale, l'offerta di alloggi è stata di circa il 5% inferiore rispetto al periodo precedente. Con un passaggio da 39 a 35 giorni di inserzione, la situazione del mercato dell'alloggio locativo si è fatta chiaramente piú tesa.

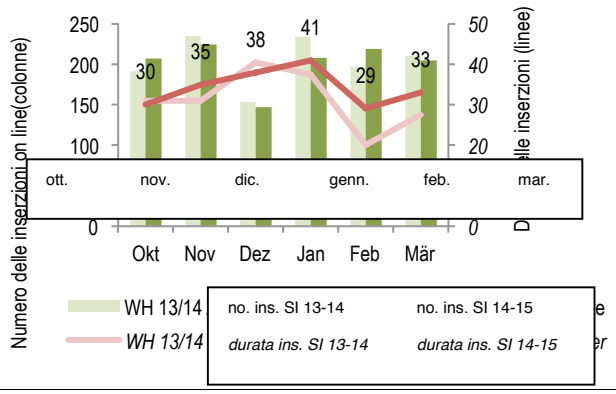
Variazione rispetto a periodi precedenti



Con una minore offerta di 944 alloggi contro i 991 proposti nel periodo precedente, la durata delle inserzioni si è ridotta da 39 a 35 giorni: la richiesta di alloggi in affitto è quindi chiaramente aumentata. La situazione è tuttavia meno tesa rispetto al semestre invernale di un anno fa.

A titolo di confronto: nel 2014, l'Ufficio federale di statistica contava ufficialmente 221 appartamenti in ufficio vuoti.

Variazione durante il periodo



Nel corso del semestre invernale 2014-2015, l'andamento mensile dei tempi delle inserzioni è stato analogo all'anno precedente. Ciò nonostante, verso la fine del periodo, in febbraio e marzo, si è osservata una chiara distensione. Il volume delle offerte era paragonabile.

Gli alloggi proposti per segmento di mercato

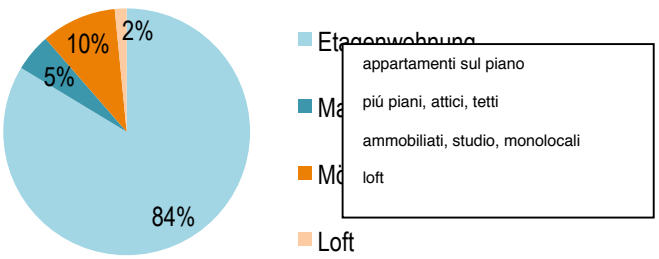
Oltre l'84% degli alloggi in affitto proposti erano appartamenti sul piano. Il secondo segmento, con il 10%, riguardava gli alloggi per persone con esigenze di spazio ridotte (ammobiliati, studio, monolocali). Gli alloggi per intenditori, come quelli a piú piani, gli attici e i tetti, raggiungevano il 5%, mentre la quota dei loft si attestava al 2%.

Nel semestre invernale 2014-15, nei «mercati di massa» si è osservata una richiesta particolarmente elevata di

- bilocali da 40-60 m^2 (30 giorni),
- bilocali da 60-80 m^2 (30 giorni) e
- trilocali da 100-120 m^2 (35 giorni).

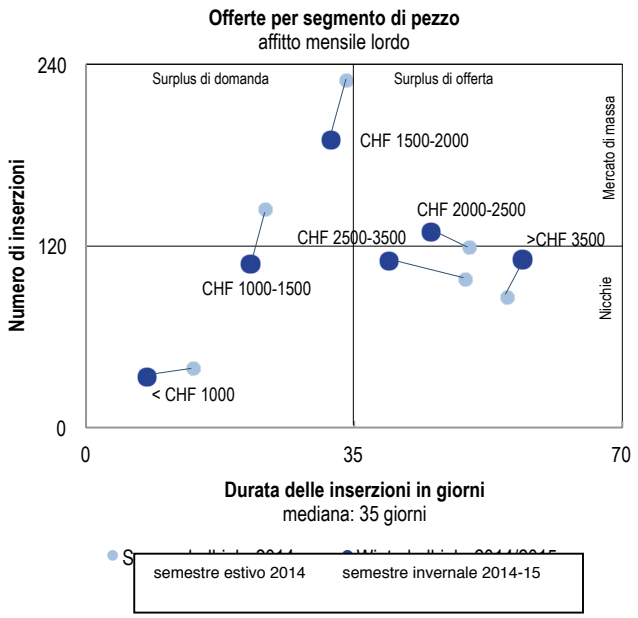
Tra le «proposte di nicchia», la parte del leone è andata ai

- monolocali da 40-60 m^2 (17 giorni) e
- trilocali da 100-120m^2 (35 giorni).



[1] Semestre invernale (SI): 1° ottobre - 31 marzo, semestre estivo (SE): 1° aprile - 30 settembre

Tempi di inserzione piú brevi a causa di maggiori tensioni nei segmenti di prezzo inferiore e medio.

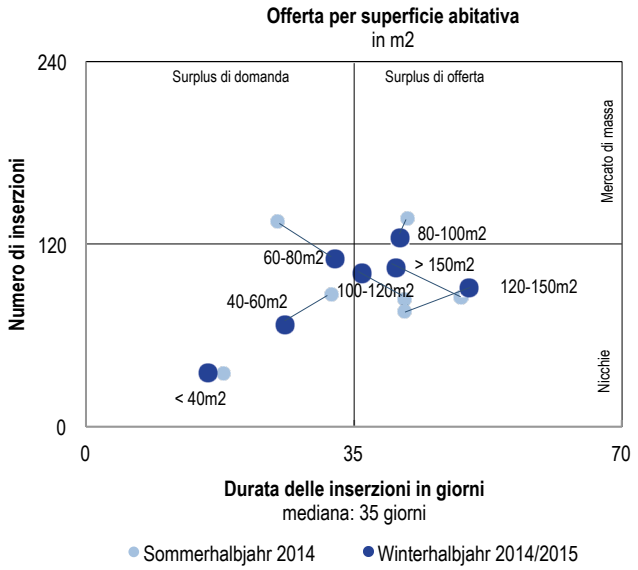


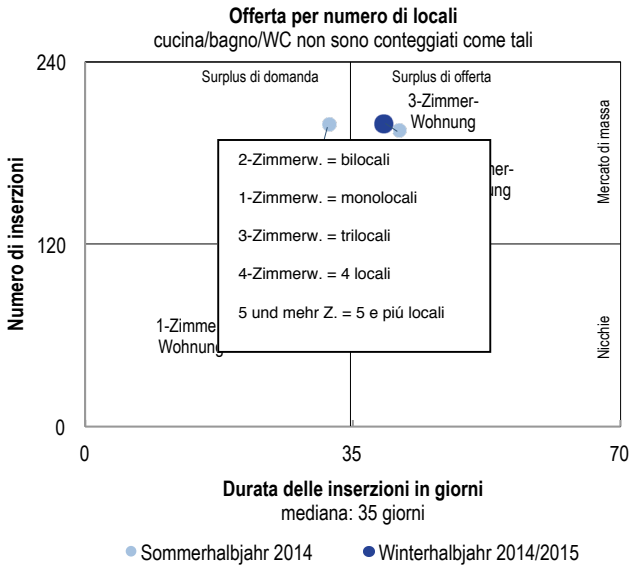
La ridotta durata delle inserzioni rispetto al periodo precedente a fronte di un numero leggermente inferiore degli alloggi proposti indica un aumento della domanda.

La maggiore tensione dei tempi delle inserzioni va ascritta a una maggiore richiesta nel segmento di prezzo da CHF 2000 a CHF 3000, nonché di appartamenti a meno di CHF 1000. Considerata l'offerta nettamente maggiore di alloggi nel segmento piú caro, la richiesta a quel livello risulta piú distesa.

La maggiore riduzione dell'offerta si osserva tra i bilocali, con una conseguente maggiore tensione in questo segmento.

Se si analizzano gli effetti delle singole caratteristiche dell'alloggio sulla durata delle inserzioni, risulta che il prezzo crescente la prolunga in maniera significativa. A parità di prezzo, una superficie abitativa maggiore o un balcone hanno la accorciano in modo altrettanto notevole. Le inserzioni concernenti appartamenti di nuova costruzione hanno avuto una durata nettamente piú lunga rispetto a quelle per alloggi piú vecchi.





L'offerta per segmento di prezzo

Circa 460 appartamenti, il 68% dell'offerta, rientravano nel segmento di prezzo fino a 2500 franchi. Con tempi da 8 a 21 giorni, gli alloggi da meno di 1500 franchi (circa 140, il 21% dell'offerta) sono stati assorbiti piuttosto rapidamente.

Un'eccedenza dell'offerta si è riscontrata per gli alloggi da piú di 3500 franchi che, per trovare un locatario, sono rimasti in bacheca mediamente tre settimane piú a lungo.

L'offerta per superficie abitativa

Si è osservata un'eccedenza della domanda di alloggi di piccola superficie (meno di 60 m^2). L'offerta ridotta in questo segmento ha causato una tensione della domanda.

Un surplus dell'offerta è invece risultato tra gli alloggi da 120-150 m^2, che è ovviamente anche stato all'origine di tempi di inserzione decisamente piú lunghi.

L'offerta per numero di locali

In relazione al numero di locali si è osservato un surplus della domanda degli studio.

Il «mercato di massa» dei bilocali si è chiaramente contratto. Gli alloggi si questo segmento sono perciò stati affittati piú rapidamente.

Inserzioni considerate e qualità del modello di regressione

Per la segmentazione delle offerte in funzione di caratteristiche e durata delle inserzioni sono considerati esclusivamente gli annunci 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.

I quattro fattori del modello di regressione utilizzati nel modello (prezzo dell'alloggio, superficie abitativa, balcone e dotazioni standard) spiegano il 7% della durata delle inserzioni nel semestre invernale 2014-15. Il rimanente 93% va ascritto ad altri fattori. A causa delle lacune informative delle inserzioni, nel modello se ne considerano 606 su 714, corrispondenti all'85% di tutti gli alloggi inseriti online.