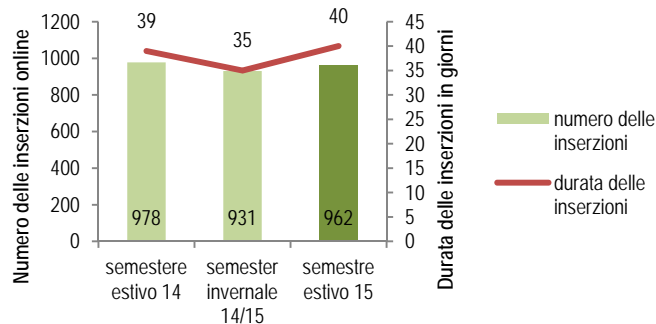


Tempi delle inserzioni online di alloggi locativi

Città di Lugano, semestre estivo 2015¹

Durante il semestre estivo, l'offerta di alloggi è stata di circa il 3% superiore rispetto al periodo precedente. Con un passaggio da 35 a 40 giorni di inserzione, la situazione del mercato dell'alloggio locativo si è nettamente rilassata.

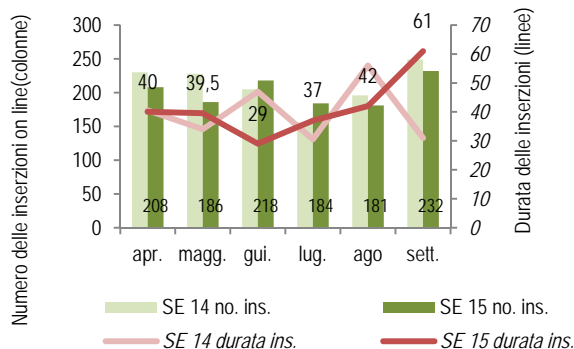
Variatione rispetto a periodi precedenti



Con una maggiore offerta di 962 alloggi contro i 931 proposti nel periodo precedente, la durata delle inserzioni è aumentata da 35 a 40 giorni: poiché il prolungamento della durata delle inserzioni è sovraproporzionale rispetto all'aumento dell'offerta, la richiesta ha potuto registrare un leggero crollo. La situazione attuale è paragonabile al semestre estivo dello scorso anno

A titolo di confronto: nel 2014, l'Ufficio federale di statistica contava ufficialmente 267 alloggi locativi vuoti. Nel 2015 a Lugano se ne contavano 302.

Variatione durante il periodo



Nel corso del semestre estivo 2015, l'andamento mensile dei tempi delle inserzioni può essere considerato paragonabile all'anno precedente. Fino a luglio, il mercato ha conosciuto una certa tensione. A partire da giugno si è cominciato a osservare un certo raffreddamento, culminato poi in settembre con una durata da primato delle inserzioni che si spiega da un canto con una maggiore offerta, ma anche con una richiesta ridotta. Sarà interessante osservare se questa lunga durata delle inserzioni registrata a settembre rappresenti un caso a sé oppure se a Lugano i tempi di inserzione continueranno a situarsi a livelli elevati.

Gli alloggi proposti per segmento di mercato

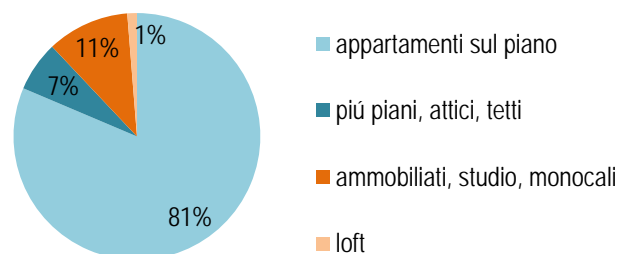
L'81% degli alloggi in affitto proposti erano appartamenti sul piano. Il secondo segmento, con il 11%, riguardava gli alloggi per persone con esigenze di spazio ridotte (ammobiliati, studio, monolocali). Gli alloggi per intenditori, come quelli a più piani, gli attici e i tetti, raggiungevano il 7%, mentre la quota dei loft si attestava all'1%.

Nel semestre estivo 2015, nei «mercati di massa» si è osservata una richiesta particolarmente elevata di

- bilocali da 40-60 m² (34 giorni),
- bilocali da 60-80 m² (29 giorni) e
- trilocali da 80-100 m² (39 giorni).

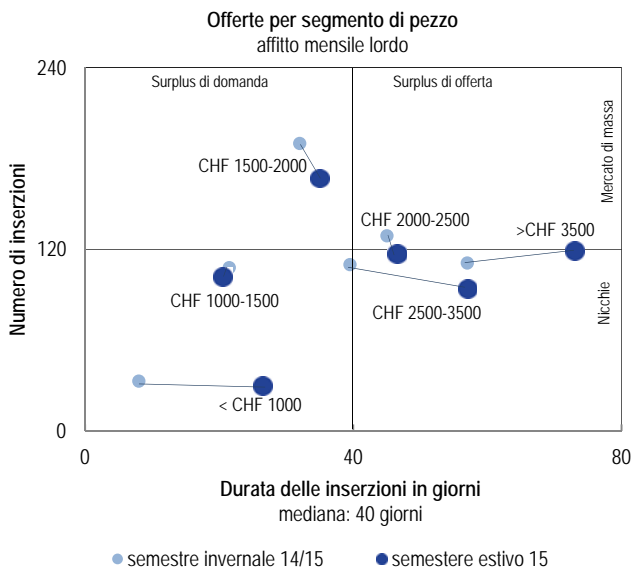
Tra le «proposte di nicchia», la parte del leone è andata ai

- monolocali da meno di 40 m² (34 giorni),
- bilocali da 80-100 m² (31 giorni) e
- trilocali da 60-80 m² (32 giorni).



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

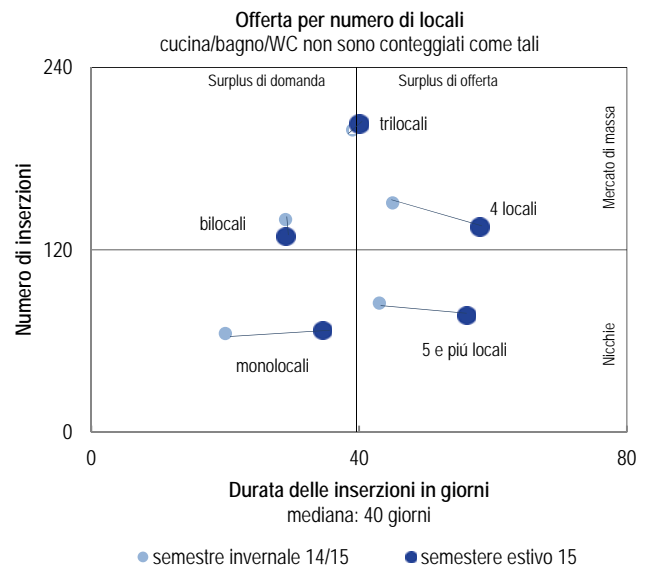
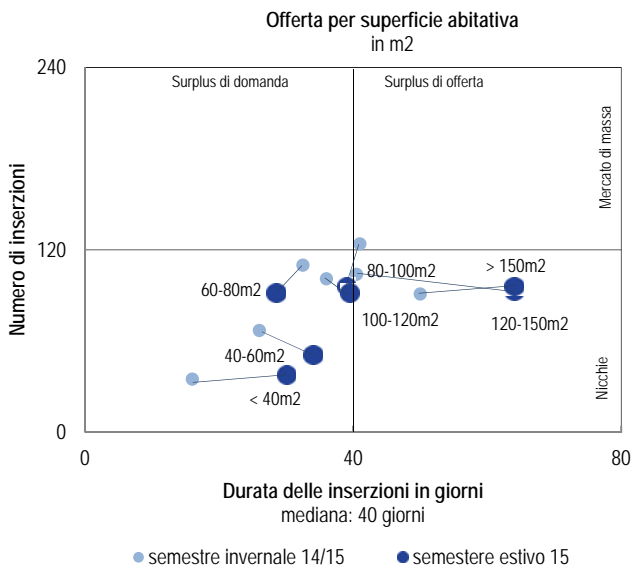
I tempi delle inserzioni sono aumentati in quasi tutti i segmenti del mercato.



La prolungata durata delle inserzioni rispetto al periodo precedente a fronte di un numero leggermente superiore degli alloggi proposti indica una riduzione della richiesta. Questa ha toccato in particolare il segmento di prezzi più basso (< CHF 1000), nonché i due più elevati (> CHF 2500). L'eccedenza di richiesta di alloggi a buon mercato si è fortemente ridotta, mentre in relazione a quelli più costosi si osserva ora un'eccedenza dell'offerta.

La maggiore tensione dei tempi delle inserzioni va ascritta a una maggiore richiesta nel segmento di prezzo da CHF 2000 a CHF 3500, nonché di appartamenti con affitti inferiori a CHF 1000. Considerata l'offerta nettamente maggiore di alloggi nel segmento più caro, la richiesta a quel livello risulta più distesa. Un quadro analogo si profila in relazione al numero dei locali: gli alloggi con 2-3 locali non sono stati toccati dal crollo della richiesta, la cui riduzione maggiore è stata osservata negli alloggi da due locali, con un conseguente rilassamento del segmento interessato.

Se si analizzano gli effetti delle singole caratteristiche dell'alloggio sulla durata delle inserzioni, risulta che un prezzo maggiore la prolunga in maniera significativa: un affitto più caro di 100 franchi va di pari passo con una durata dell'inserzione più lunga di circa un giorno. D'altro canto, un balcone può ridurre il tempo dell'inserzione di oltre 25 giorni.



L'offerta per segmento di prezzo

Circa 416 appartamenti, il 66% dell'offerta, rientravano nel segmento di prezzo fino a 2500 franchi. Con tempi di 20-27 giorni, gli alloggi da meno di 1500 franchi (132 alloggi, il 21% dell'offerta) sono stati assorbiti piuttosto rapidamente.

Un'eccedenza dell'offerta è stata riscontrata nel caso degli alloggi da oltre 3500 franchi che, per trovare un locatario, sono rimasti in bacheca per tempi superiori alla media.

L'offerta per superficie abitativa

Gli alloggi di piccole dimensioni (< 80 m²) sono troppo pochi, mentre vi è un'eccedenza di quelli più ampi (>120 m²). Per quanto concerne gli alloggi di medie dimensioni, il mercato conosce un certo equilibrio.

Gli alloggi tra gli 80 e i 120 m² hanno conosciuto un netto calo della richiesta rispetto al periodo precedente.

L'offerta per numero di locali

In relazione al numero di locali si è osservato un surplus della richiesta di monolocali e bilocali. La carenza di monolocali si è tuttavia fortemente ridotta.

Gli alloggi con 4 e più locali sono attualmente disponibili in eccedenza, e rispetto al periodo precedente la loro richiesta è interessata da un notevole calo.

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 più 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 l'8% della durata delle inserzioni nel semestre estivo 2015. Il rimanente 92% va ascritto ad altri fattori. A causa delle lacune informative delle inserzioni, nel modello se ne considerano 533 su 654, corrispondenti all'81% di tutti gli alloggi inseriti online.