

Comunicato stampa – Indice online degli alloggi (IOA)

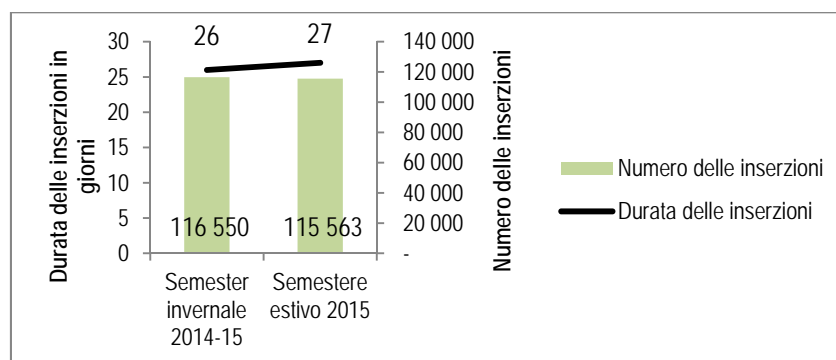
La richiesta di alloggi in affitto è sempre ancora in leggera diminuzione

Durante il semestre estivo 2015, su scala nazionale i tempi di inserzione degli alloggi in affitto nelle piattaforme internet si sono prolungati rispetto al periodo precedente. A fronte di una leggera riduzione del numero delle inserzioni, questo aumento della loro durata va ascritto a una domanda un po' inferiore. Considerando in dettaglio le 12 maggiori città svizzere si osservano forti differenze regionali, nonché nei singoli segmenti di mercato. È la conclusione che si può trarre dall'indice online degli alloggi di SVIT Svizzera e dello Swiss Real Estate Institute.

La durata delle inserzioni di alloggi in affitto in Svizzera

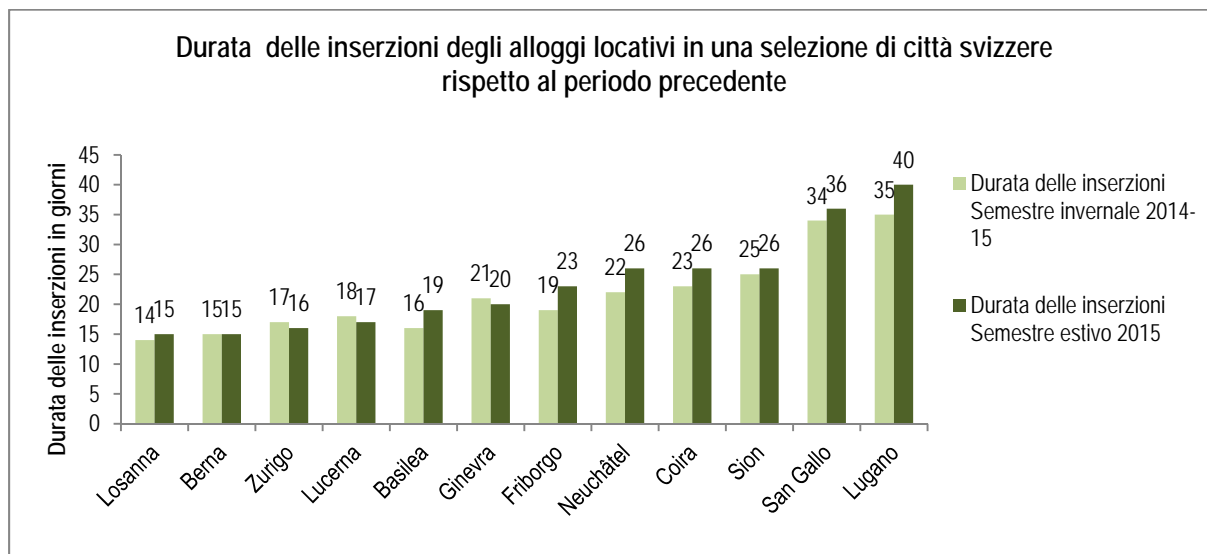
Nelle piattaforme internet di tutta la Svizzera, durante il semestre estivo (1° aprile 2015-30 settembre 2015) sono stati proposti 115 563 appartamenti. Rispetto al periodo precedente, l'offerta ha conosciuto una riduzione di quasi l'1 per cento. La durata media delle relative inserzioni è tuttavia passata da 26 a 27 giorni. Su scala nazionale, questo indica una leggera riduzione della richiesta di alloggi in affitto e un conseguente rilassamento del relativo mercato.

Evoluzione del numero degli alloggi proposti e dei loro tempi di inserzione nelle piattaforme internet svizzere



Durata delle inserzioni per alloggi nelle maggiori città svizzere

Sono state passate alla lente 12 maggiori città svizzere. Come si può vedere nel grafico che segue, in otto di esse la situazione ha conosciuto un netto rilassamento. Solo a Zurigo, Ginevra e Lucerna i tempi di inserzione degli alloggi in affitto si sono leggermente accorciati, denotando una maggiore tensione nel relativo mercato. A Berna la situazione non è cambiata rispetto al semestre invernale precedente.

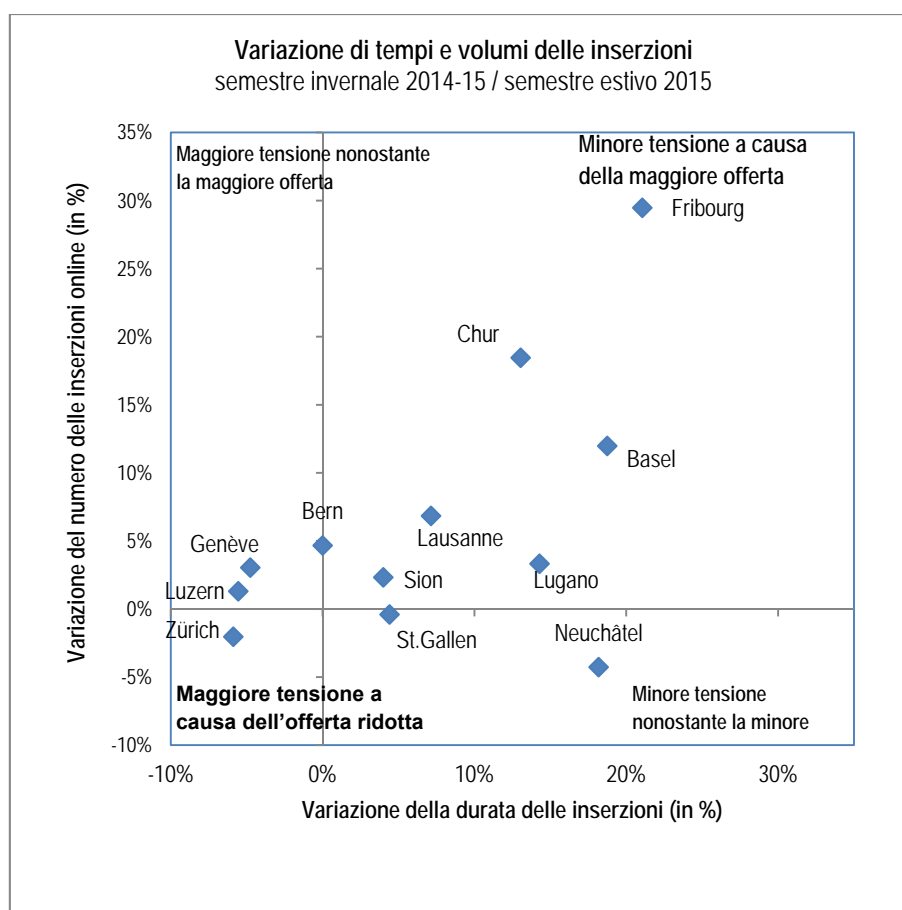


Le maggiori tensioni nel mercato degli alloggi locativi si osserva attualmente nelle città di Losanna e Berna, dove i tempi delle inserzioni raggiungono appena i 15 giorni. Una situazione tesa è pure presente a Zurigo e Lucerna, con tempi rispettivamente di 16 e 17 giorni. I mercati caratterizzati dal maggiore rilassamento sono per contro quelli della Svizzera orientale e meridionale, con San Gallo e Lugano, dove i tempi delle inserzioni sono di 36 e 40 giorni. In queste città è possibile parlare di un'eccedenza di offerta di alloggi in affitto.

Attualmente, l'analisi dettagliata delle 12 maggiori città svizzere indica quanto segue.

- **Rilassamento grazie alla maggiore offerta.** Nella gran parte delle città, l'aumento dell'offerta ha in qualche modo rilassato il mercato degli alloggi. Un leggero aumento della tensione si osserva unicamente a Ginevra, Lucerna e Zurigo.
- **Livelli di tensione molto diversi nelle singole città.** La situazione più tesa si registra a Berna, Losanna e Zurigo, dove i tempi delle inserzioni si situano in media attorno ai 15 giorni. San Gallo (36 giorni) e Lugano (40 giorni) conoscono per contro il rilassamento maggiore.
- **Eccedenza nella richiesta di mono e bilocali e di alloggi da meno di 60 m².** In tutte le città, la locazione di alloggi per piccole economie domestiche si è rivelata relativamente facile, e la loro richiesta è stata forte ovunque. A Berna, per esempio, le inserzioni concernenti i monolocali sono rimaste esposte sei giorni meno della mediana, mentre il tempo di quelle per alloggi inferiori a 40 m² lo è stato di cinque giorni. In questo segmento di mercato, la situazione conosce una tensione analoga a quella del periodo precedente.
- **Livelli di prezzi molto diversi nelle singole città.** In buona parte delle città, la pigione lorda per la fetta maggiore dell'offerta di alloggi si situava tra CHF 1000 e 2000 mensili. A Neuchâtel e San Gallo, gran parte degli alloggi era proposta a meno di CHF 1500, mentre a Friburgo si offriva un ampio segmento al di sotto di CHF 1000. A Ginevra, per contro, la maggior parte degli alloggi costa più di CHF 2500.

- **Il prezzo piú alto prolunga il tempo delle inserzioni in tutte le città.** Il prezzo si ripercuote sempre sul tempo di assorbimento. Il suo effetto dipende dal livello generale dei prezzi. A Ginevra, dove il costo degli alloggi è decisamente elevato, una pigione superiore di 100 franchi prolunga la durata dell'inserzione di un giorno. A San Gallo, dove il livello dei prezzi è di gran lunga inferiore, già 20 franchi in piú al mese ottengono il medesimo effetto.
- **Nella gran parte delle città, un balcone riduce significativamente la durata dell'inserzione.** L'effetto è maggiormente percepibile nella «Sonnenstube» elvetica. A Lugano, gli alloggi con balcone vengono affittati fino a quattro settimane piú rapidamente di quelli senza. Per contro, a San Gallo, Neuchâtel e Sion questa caratteristica non è particolarmente ricercata.
- **Netto rilassamento della situazione in autunno.** Con l'eccezione di Zurigo e Berna, a partire dalle vacanze estive i tempi delle inserzioni hanno continuato a crescere in tutte le città analizzate. Questo contrariamente al semestre estivo 2014, quando dopo un picco segnato durante le vacanze estive, le durate sono tornate a ridursi. Il prossimo rapporto mostrerà se la tendenza si conferma e darà luogo a un ulteriore rilassamento dei mercati degli alloggi cittadini oppure se ci troviamo solo confrontati a un fenomeno stagionale.



I tassi di variazione dei tempi e del numero delle inserzioni mostrano come il numero delle inserzioni sia aumentato in gran parte delle città. I balzi piú impressionanti sono quelli osservati a Basilea, Coira e Friburgo, dove l'aumento raggiunge le due cifre percentuali. Solo a Zurigo, San Gallo e Neuchâtel il numero degli alloggi proposto è stato leggermente

inferiore. Il diagramma mostra pure come, in nove delle 12 città l'aumento del numero delle inserzioni è andato di pari passo con quello della loro durata. Questo significa che una maggiore offerta di alloggi è connessa a un rilassamento del mercato. Al contrario, meno inserzioni causano un accorciamento della durata delle medesime e una conseguente maggiore tensione del mercato degli alloggi.

Atipico è invece stato l'andamento di Ginevra e Lucerna dove, nonostante una maggiore offerta di alloggi, la durata delle inserzioni è diminuita. Questo indica una netta crescita della richiesta che non è stato possibile assorbire mediante l'ampliamento dell'offerta. A Neuchâtel, il tempo delle inserzioni è aumentato a dispetto di una ridotta offerta di alloggi, il che permette di desumere un calo della richiesta di alloggi nel capoluogo neocastellano. Nel periodo precedente, gran parte delle città si situava nei quadranti corrispondenti a una richiesta in calo. Il prossimo rapporto IOA mostrerà se queste evoluzioni si consolideranno in una tendenza.

L'indice online degli alloggi (IOA) viene pubblicato a scadenze semestrali da SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute. L'analisi si basa su tutti gli alloggi locativi proposti nelle piattaforme internet svizzere.

Zurigo, 18 novembre 2015

Persona di contatto:

dr. Ivo Cathomen, responsabile a.i. per la politica e la comunicazione di SVIT Svizzera
tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.ch

L'**Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera** è l'organizzazione professionale e di categoria dei professionisti del settore immobiliare. Quale associazione mantello dell'economia immobiliare, SVIT Svizzera rappresenta gli interessi di 30 000 specialisti del settore.

SVIT Svizzera conta organizzazioni associate nella Svizzera tedesca, francese e italiana.
www.svit.ch

Persona di contatto:

prof. dr. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute
tel. 043 322 26 84, peter.ilg@swissrei.ch

Lo **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione dell'Alta scuola di economia di Zurigo (HWZ) e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare. Oltre all'attività di ricerca, l'Istituto si concentra sui settori della formazione e dei servizi/consulenza per l'economia immobiliare nazionale.

www.swissrei.ch