

Zurigo, 27 maggio 2016

Comunicato stampa, versione lunga – Indice online degli alloggi (IOA)

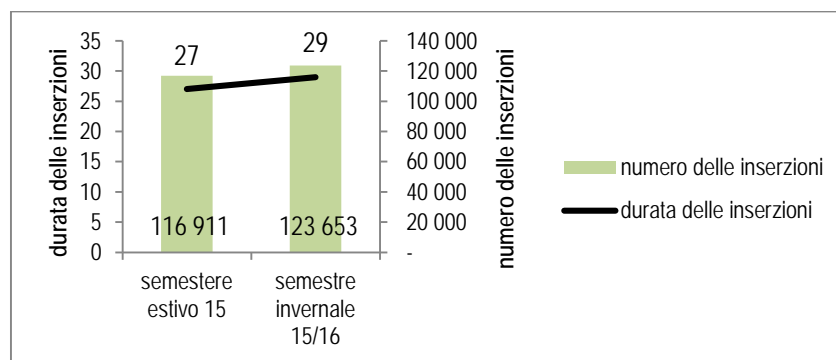
## Chiara distensione del mercato degli alloggi

**Durante il semestre invernale 2015-16, la durata delle inserzioni online di alloggi in affitto si è considerevolmente allungata. Questa distensione va ascritta all'aumento del numero di alloggi liberi. Rispetto al periodo precedente, l'offerta del mercato svizzero degli alloggi in affitto è nettamente aumentata. Lo mostra l'indice online degli alloggi (IOA) di SVIT Svizzera e dello Swiss Real Estate Institute. L'offerta rimane ridotta a Berna e nel segmento dei piccoli alloggi.**

### Tempi delle inserzioni piú lunghi in Svizzera

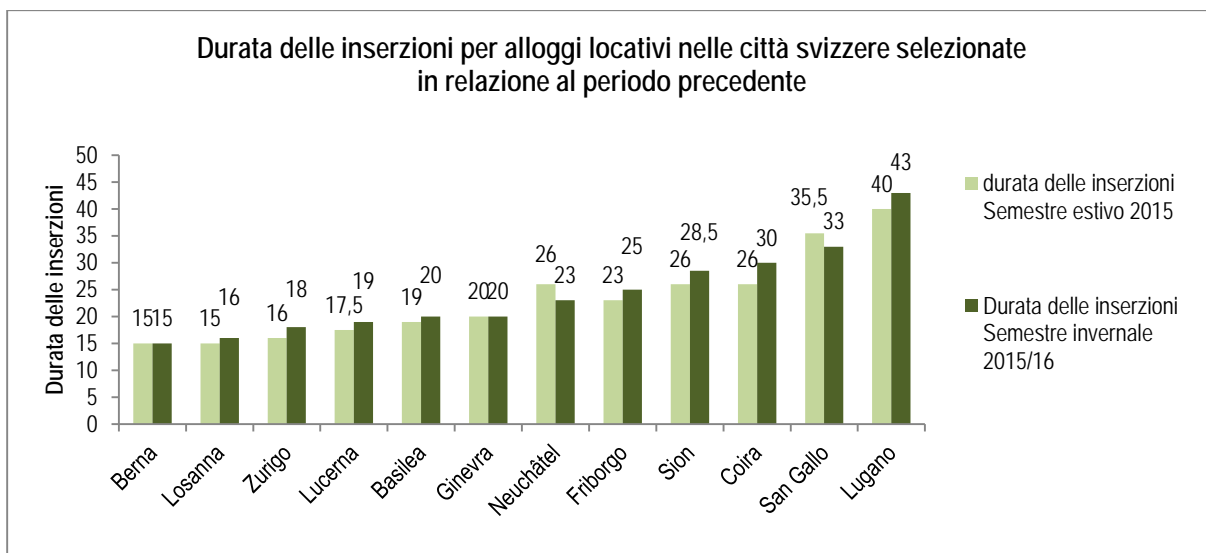
Nelle piattaforme internet svizzere, durante il semestre invernale (1° ottobre 2015 - 31 marzo 2016) sono stati proposti 123 563 alloggi, quasi il 6% in piú rispetto al periodo di rilevamento precedente. La durata media delle singole inserzioni è aumentata da 27 a 29 giorni. L'aumento dei tempi di inserzione va quindi ascritto per la gran parte al campo dell'offerta. Lo indica l'indice online degli alloggi (IOA) allestito e pubblicato da SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute . L'analisi fa riferimento a tutti gli alloggi in affitto proposti nelle piattaforme internet dell'intero paese.

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



### Maggiore offerta nelle città svizzere

Solo in due delle 12 città elvetiche oggetto dell'analisi si è riscontrata una tendenza contraria: a Neuchâtel e a San Gallo i tempi delle inserzioni si sono in effetti accorciati. Inoltre, rispetto al semestre estivo 2015 si osserva come a Ginevra e Berna la situazione sia rimasta essenzialmente invariata. Nelle altre città, il mercato si è invece disteso, in parte anche in maniera netta. I maggiori prolungamenti della durata delle inserzioni sono stati rilevati nei mercati peraltro già piú rilassati di Sion, Coira e Lugano.



Le trattative più brevi si sono nuovamente registrate a Berna e Losanna, città nelle quali la durata delle inserzioni di alloggi in affitto è compresa tra 15 e 16 giorni. Pure breve, con 18 e 19 giorni, è pure il tempo delle inserzioni di Zurigo e Lucerna. I mercati dell'alloggio più distesi si situano nella Svizzera orientale e in quella meridionale con San Gallo e Lugano, dove le inserzioni si prolungano rispettivamente per 33 e 43 giorni. In queste due città è possibile parlare di un'eccedenza dell'offerta di alloggi in affitto.

### Le conclusioni dell'analisi delle città

**Distensione dovuta alla maggiore offerta.** Nella maggior parte delle città, la situazione del mercato degli alloggi si è in qualche modo distesa a causa di una maggiore offerta. A un suo leggero calo si è assistito solo a Ginevra e a Friburgo. A Neuchâtel e a San Gallo, l'ampiezza dell'offerta è stata più che compensata da una crescita sproporzionata della domanda.

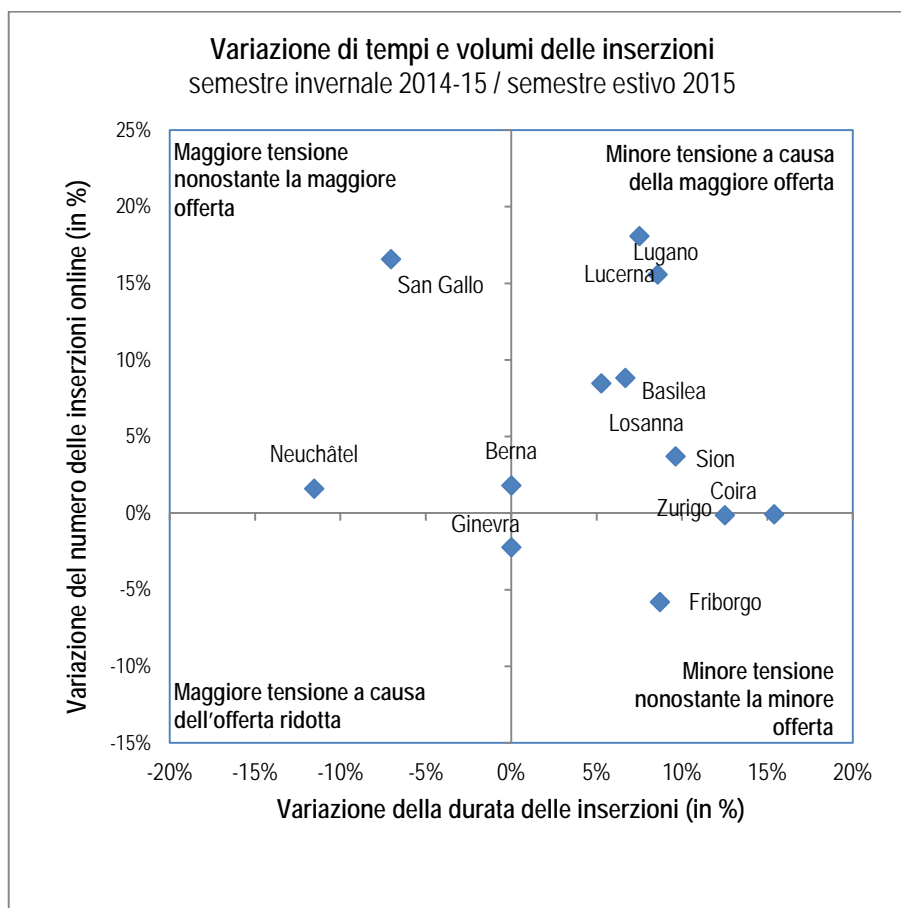
**Surplus della domanda di mono e bilocali e di appartamenti con meno di 60 m<sup>2</sup>.** In quasi tutte le città, la locazione di alloggi di piccole dimensioni si è rivelata relativamente facile. La loro richiesta è elevata, e la durata delle relative inserzioni è nettamente più breve rispetto a quella degli alloggi più grandi: in quest'ultimo segmento, il mercato conosce una tensione analoga a quella del periodo precedente.

**Prezzi molti diversi da città a città.** Nella maggior parte delle città, la pigione lorda della gran parte degli alloggi proposti si situava tra CHF 1000 e CHF 2000 mensili. A Neuchâtel e a San Gallo, buona parte di essi si rendeva disponibile con meno di CHF 1500, mentre a Friburgo si osserva addirittura un importante segmento al di sotto di CHF 1000. A Ginevra, per contro, la maggior parte degli alloggi costa più di CHF 2500 al mese.

**Il prezzo più alto prolunga l'inserzione in tutte le città.** Il prezzo funge sempre da ammortizzatore in relazione al tempo di assorbimento. La portata di tale effetto dipende però dal livello generale dei prezzi. A Ginevra, dove a dominare sono gli affitti elevati, CHF 100 in più al mese prolungano la durata dell'inserzione di un giorno. A Friburgo, dove il livello dei prezzi degli alloggi è invece molto basso, il medesimo risultato si ottiene già con un aumento dell'affitto pari a CHF 25 mensili.

**In talune città, il balcone riduce significativamente i tempi delle inserzioni.** L'effetto risulta più marcato a Friburgo, dove gli alloggi con balcone sono assorbiti dal mercato 16 giorni più rapidamente rispetto a quelli che ne sono privi. A Berna, per contro, il balcone non esercita praticamente alcuna influenza sulla durata dell'inserzione.

**Paralleli con l'evoluzione delle cifre degli alloggi sfitti.** A Losanna e a Zurigo, il 1° giugno 2015, giorno dell'ultimo rilevamento federale degli alloggi sfitti, gli appartamenti proposti in affitto erano rispettivamente 4.8 e 3.2 volte piú di quelli vuoti. La tendenza delle cifre degli alloggi sfitti e dell'IOA indicano una crescente distensione del mercato degli alloggi locati.



### La regolamentazione porta all'erosione dell'offerta

L'aspetto piú impressionante è stato l'aumento delle inserzioni a San Gallo, Lucerna e Lugano, dove rispetto al periodo precedente, la crescita si esprime con due cifre percentuali. L'eccezione è costituita da Ginevra: qui, sebbene gli affitti richiesti siano i piú elevati l'offerta non è aumentata, ma addirittura leggermente calata. Quello di Ginevra è uno dei mercati dell'alloggio maggiormente regolati della Svizzera: viene perciò da supporre che il diritto sfavorevole agli investimenti e la severa regolamentazione vigenti nella città di Calvino frenino considerevolmente le nuove edificazioni abitative. La scarsità degli alloggi aumenta e le pigioni continuano ad aumentare. Con la marcata tutela degli inquilini, Ginevra non ha migliorato la loro situazione, ma ha ottenuto l'effetto contrario. Nel confronto tra le città, a Friburgo gli alloggi sono i piú convenienti e sono conseguentemente pochi anche gli stimoli per gli investimenti in nuovi alloggi locativi.

Nella maggior parte delle città, l'aumento dell'offerta è andato di pari passo con il prolungamento della durata delle inserzioni e la distensione del mercato degli alloggi in affitto: un quadro che già si disegnava nel periodo precedente, quando l'aumento dell'offerta ha generato tempi delle inserzioni piú lunghi e una minore tensione del mercato. La distensione dei mercati locali e le pigioni piú basse sembrano non essere ascrivibili a una

tutela dei locatari nemica degli investimenti (come a Ginevra), bensì all'opposto a un contesto favorevole agli investimenti, che porta a un aumento della costruzione di alloggi e a un ampliamento della loro offerta.

Atipica è stata l'evoluzione osservata a Neuchâtel e a San Gallo dove, nonostante una maggiore offerta di alloggi, la durata delle inserzioni si è ridotta. Questo andamento lascia supporre una netta crescita della domanda. Un calo di quest'ultima è invece riscontrato a Friburgo: qui, infatti, nonostante la minore offerta si è assistito a un aumento del tempo di inserzione.

Contatto stampa:

dr. Ivo Cathomen, responsabile politica e comunicazione, SVIT Svizzera  
tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, [ivo.cathomen@svit.ch](mailto:ivo.cathomen@svit.ch)

Contatto specialistico:

prof. dr. Peter Ilg, direttore dello Swiss Real Estate Institute  
tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (segretariato), [peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.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](http://www.svit.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](http://www.swissrei.ch)