

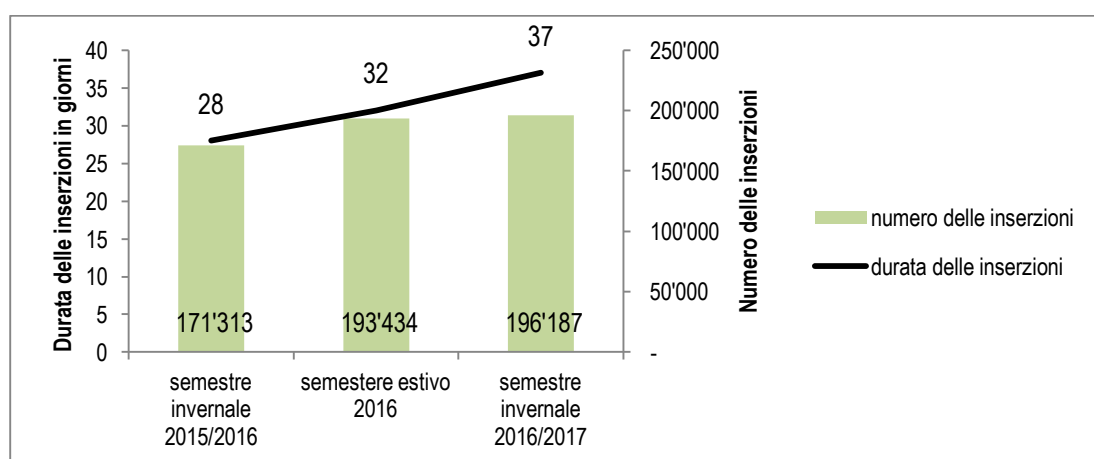
Zurigo, 07 giugno 2017

Continua la distensione del mercato degli alloggi locativi Nessuna traccia di carenza di alloggi

In Svizzera e nelle maggiori città del paese, il mercato degli alloggi locativi conosce un'ulteriore distensione, da ricondurre a un calo della domanda in questo settore. Nel semestre invernale 2016-17, la durata delle inserzioni nelle piattaforme internet si è nettamente allungata, a fronte di un'offerta di alloggi aumentata di poco. Il surplus della domanda si è ulteriormente ridotto anche nelle città. A questo risultato giunge l'indice online degli alloggi (IOA) di SVIT Svizzera e dello Swiss Real Estate Institute dell'Alta scuola di economia di Zurigo (HWZ).

L'indice online degli alloggi (IOA), pubblicato semestralmente dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute della HWZ, indica per il semestre invernale 2016-17 un'ulteriore aumento della durata delle inserzioni per alloggi locativi. Per affittare un appartamento, ai locatori occorre perciò più tempo rispetto al periodo precedente. Il motivo va ricercato in un calo della domanda a fronte di un'offerta solo di poco aumentata. «Il calo del movimento netto pari a circa il 16% nel confronto annuale si manifesta in modo percepibile nel mercato degli alloggi e dà luogo a un'ulteriore distensione», commenta il prof. dr. Peter Ilg, direttore dello Swiss Real Estate Institute. L'analisi si fonda sui dati relativi a tutti gli alloggi in affitto proposti nelle piattaforme internet svizzere.

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

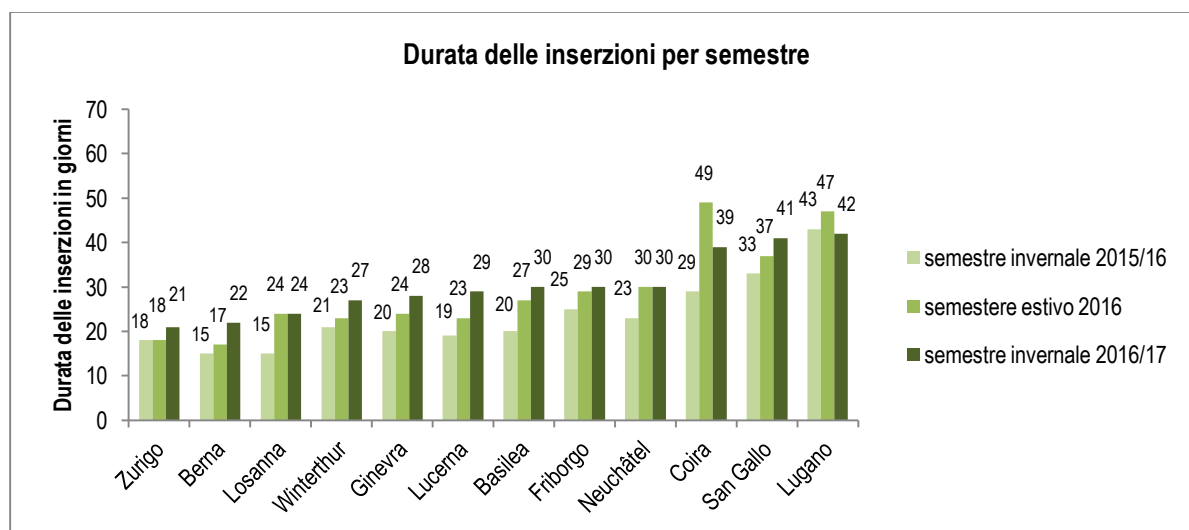


Ulteriore aumento dei tempi delle inserzioni nella gran parte delle città svizzere

Anche in otto delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni per alloggi locativi si è chiaramente allungata a seguito del calo della domanda. A Losanna e Neuchâtel, i tempi delle inserzioni rimangono al livello del semestre estivo 2016, nonostante l'offerta si sia

fortemente ridotta. Solo Coira e Lugano hanno fatto registrare durate delle inserzioni piú brevi. Tuttavia, in queste città regna da tempo un'eccedenza di offerta.

Le conclusioni piú rapide si sono osservate a Zurigo (21 giorni) e Berna (22 giorni), mentre i tempi piú lunghi hanno nuovamente caratterizzato la Svizzera orientale e meridionale. A Lugano (42 giorni), San Gallo (41 giorni) e Coira (39 giorni) le inserzioni sono rimaste in bacheca piú a lungo rispetto alla media nazionale. Il maggiore rilassamento del mercato degli alloggi è stato osservato a Lucerna (+6 giorni), Berna (+5 giorni) e Winterthur (+4 giorni).



Attività edilizia da record a fronte di movimenti in calo

Le cause dell'in parte massiccia dilatazione dell'offerta nel semestre estivo 2016 risiede nell'attività edilizia da primato nel settore locativo. Un motivo del considerevole calo della domanda è da situare nella forte riduzione dei movimenti, pari a circa il 16% nel confronto annuale tra 2016 e 2015. «In considerazione dell'elevato numero delle licenze edilizie concesse (negli ultimi 12 mesi sono state inoltrate domande di costruzione per un totale di 31'000 appartamenti da affittare), riteniamo che, nell'insieme del paese, nei prossimi uno o due anni assisteremo a una chiara eccedenza dell'offerta di alloggi locativi e che, con l'eccezione degli alloggi urbani già di per sé vantaggiosi, gli affitti subiranno un calo», afferma Peter Ilg.

Riduzione dell'eccedenza di offerta di monocalci e bilocali

L'affitto di appartamenti piccoli e vantaggiosi si è rivelata facile anche nel semestre invernale. La richiesta era forte e la durata delle inserzioni si è vista in parte nettamente al di sotto della media. Ciò nonostante, in molte città anche in questo segmento si è osservata una domanda in calo. In quasi tutte le città si sono registrate durate delle inserzioni piú lunghe, talvolta nonostante un'offerta chiaramente ridotta.

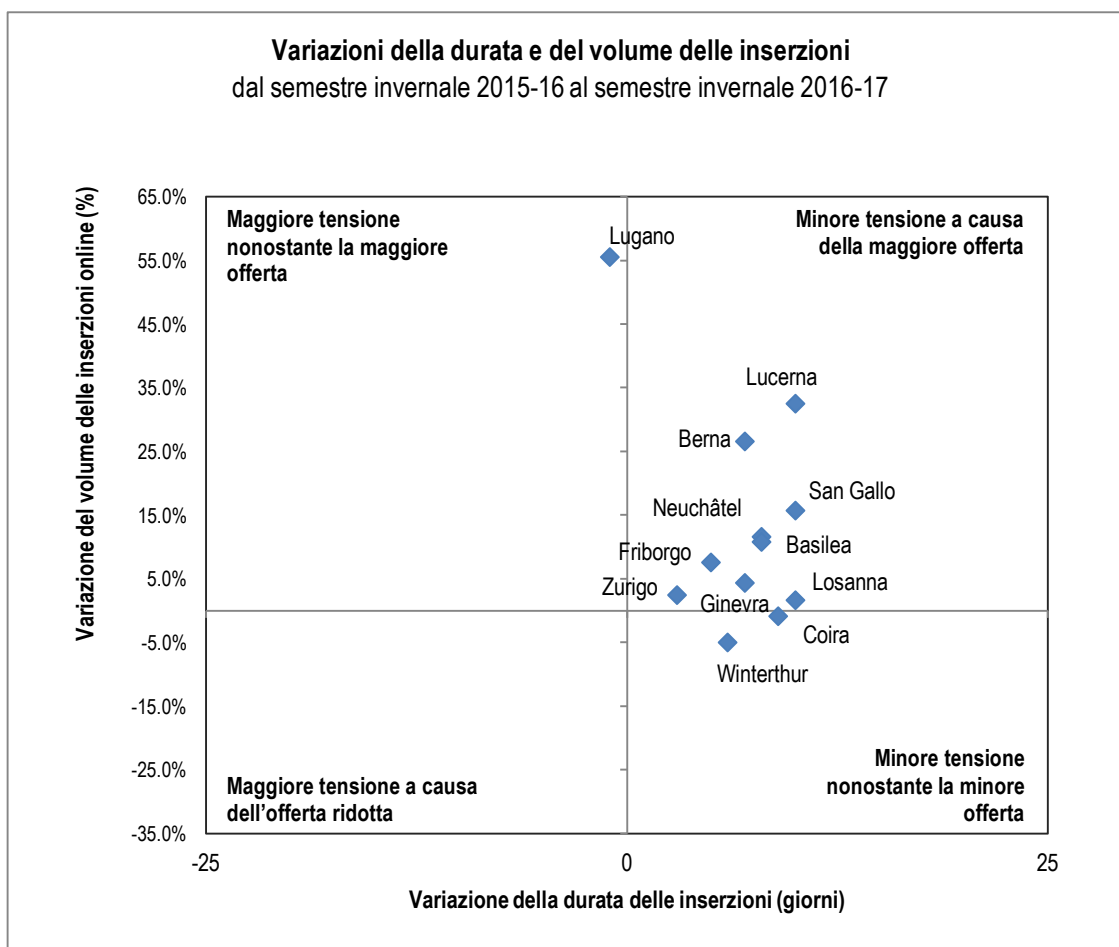
Piú conveniente a Friburgo, piú caro a Zurigo

In quasi tutte le città svizzere, la pigione lorda per la gran parte dell'offerta di alloggi si situava al di sotto dei CHF 2000 mensili. Nelle città piú convenienti, Friburgo e San Gallo, questo riguardava quasi il 90% dell'offerta. Solo a Zurigo e Ginevra i costi superavano per la maggior parte la soglia dei CHF 2000, e solo rispettivamente il 44% e il 41% degli alloggi

veniva proposto al di sotto di essa. La quota effettiva degli alloggi con un affitto lordo inferiore a CHF 2000 mensili potrebbe rivelarsi nettamente più elevata, in quanto gli alloggi sovvenzionali, come quelli di cooperative o dell'ente pubblico sono raramente proposti in internet.

Distensione del mercato su scala svizzera

Nel confronto annuale, il numero delle inserzioni è aumentato in quasi tutte le città. Al tempo stesso, in tutte le città, con l'eccezione di Lugano, è aumentata la loro durata (v. grafico seguente). Questa relazione attesta come i meccanismi del mercato funzionino in maniera ineccepibile anche nell'ambiente locativo urbano. Nelle città prese in esame non è più possibile parlare di emergenza degli alloggi: persino nei punti caldi – Zurigo, Berna e Ginevra – nel corso dell'anno gli appartamenti sono rimasti in bacheca nettamente più a lungo.



Contatto stampa:

dr. Ivo Cathomen, responsabile politica e comunicazione, SVIT Svizzera
tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, 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

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

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