

Zurigo, 12 dicembre 2016

Comunicato stampa: indice online degli alloggi (IOA)

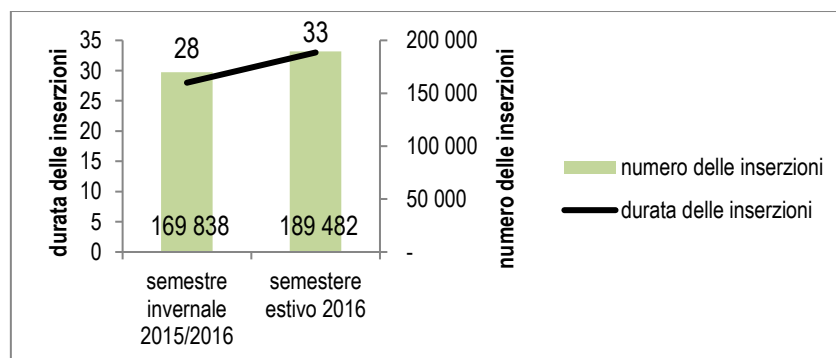
Di nuovo una netta distensione del mercato degli alloggi in affitto: è la fine della presunta carenza di alloggi nelle città

Durante il semestre estivo 2016 la durata delle inserzioni nelle piattaforme internet si è nettamente allungata. Questa distensione si spiega in primo luogo con il maggior numero di alloggi proposti. Nelle città oggetto di esame i tempi delle inserzioni sono chiaramente aumentati. Lo mostra l'indice online degli alloggi (IOA) di SVIT Svizzera e dello Swiss Real Estate Institute.

In aumento la durata delle inserzioni in Svizzera

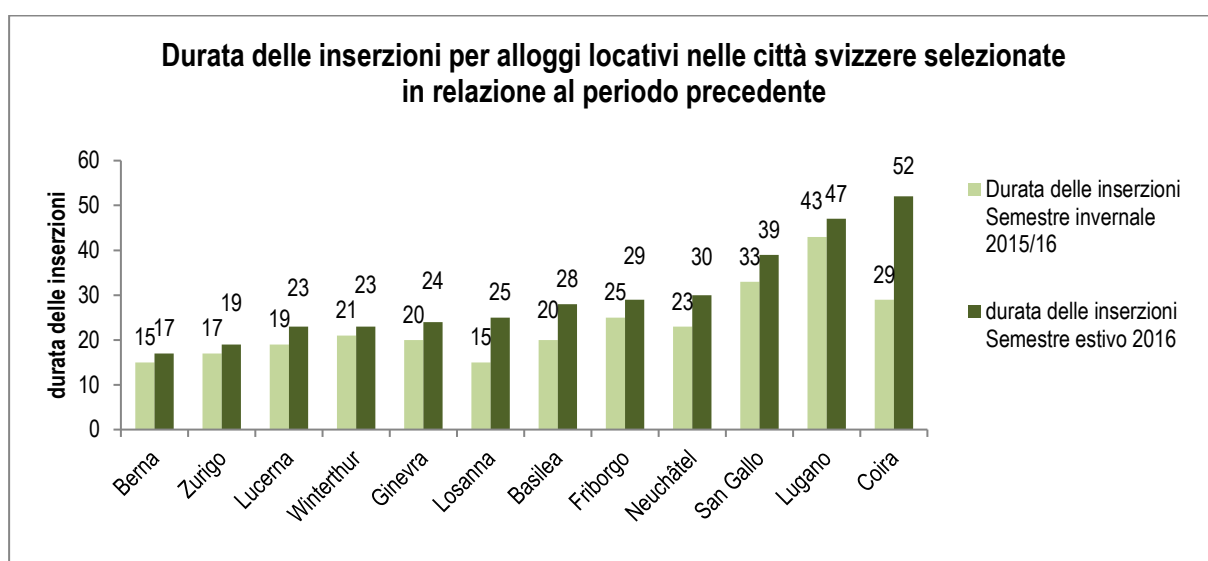
In tutta la Svizzera, durante il semestre estivo (1° aprile-30 settembre 2016) le piattaforme internet hanno offerto 189 482 alloggi. A confronto con il periodo precedente, tale offerta è aumentata di quasi il 12%. Considerata la debole crescita della richiesta, l'ampliamento dell'offerta ha avuto come diretta conseguenza tempi di inserzione più lunghi per gli alloggi in affitto nei portali del web. La durata media dell'inserzione per un appartamento si è allungata da 28 a 33 giorni. Lo mostra l'indice online degli alloggi (IOA), calcolato e pubblicato a scadenze semestrali dall'Associazione svizzera per l'economia immobiliare SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate. L'analisi tiene conto di tutti gli alloggi in affitto proposti nelle piattaforme internet elvetiche.

Andamento del numero degli alloggi in affitto proposti e delle durate delle loro inserzioni nelle piattaforme internet svizzere



Maggior durata delle inserzioni e maggiore offerta di alloggi nelle città svizzere

La durata delle inserzioni per alloggi in affitto si è nettamente allungata in tutte le città esaminate. In quasi tutte, l'aumento va ascritto all'accresciuta offerta di appartamenti a fronte di una domanda contenuta. Il maggiore allungamento dei tempi di inserzione si è osservato nelle città di Basilea (+8 giorni), Losanna (+10 giorni) e Coira (+23 giorni), mentre le commercializzazioni più rapide si registrano sempre ancora a Berna, dove la durata delle inserzioni raggiunge i 17 giorni. Con 19 giorni, il periodo di inserzione risulta breve anche a Zurigo. D'altro canto, la maggiore distensione del mercato degli alloggi si osserva nella Svizzera orientale e meridionale, con San Gallo, Lugano e Coira, dove vige la sovraofferta di alloggi in affitto. Se questa tendenza generale dovesse affermarsi anche nel corso del semestre invernale, non sarà più possibile parlare di carenza di alloggi neppure per città come Berna, Zurigo e Losanna, soprattutto anche per il fatto che si assiste a un'offerta sempre maggiore di appartamenti più piccoli e relativamente più a buon mercato.



Gli aspetti dell'analisi delle città

Distensione a causa della maggiore offerta. La situazione sul mercato degli alloggi in affitto è più distesa in tutte le città prese in esame. Ovunque, con l'eccezione di Coira e Zurigo, la causa è da ascrivere alla maggiore offerta di alloggi. A Coira e Zurigo l'offerta è rimasta costante, ma è scesa la richiesta di alloggi in affitto, causando anche qui una distensione del mercato.

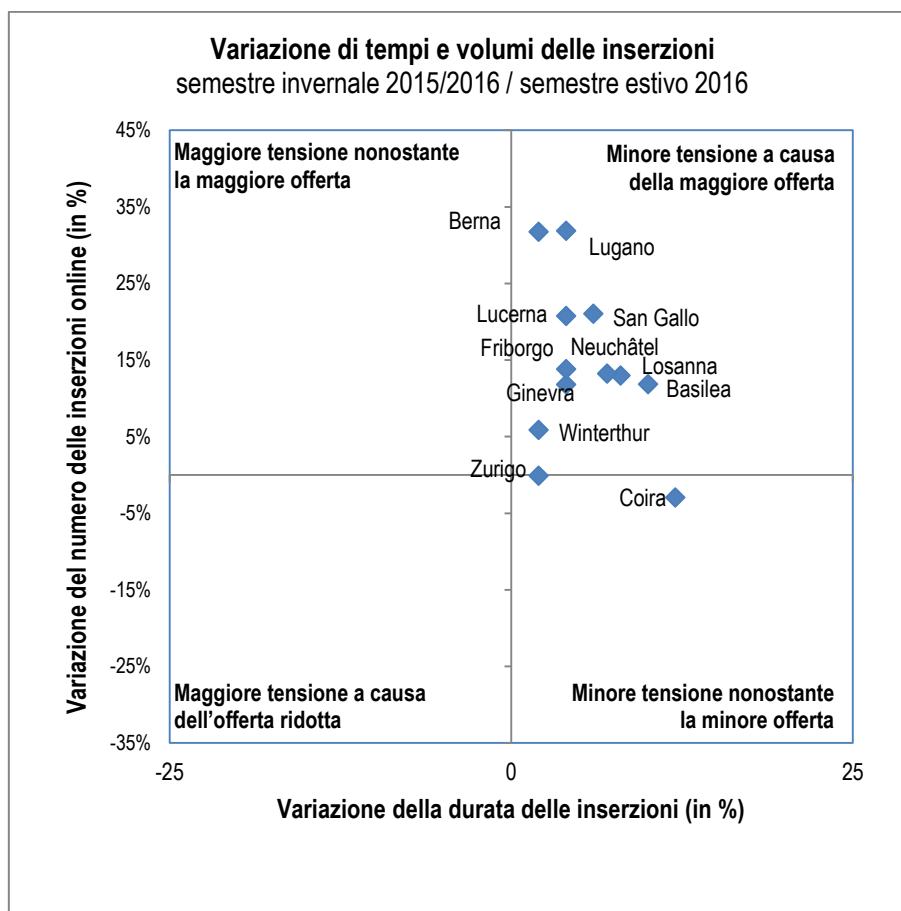
Permane la debole maggiore richiesta di appartamenti piccoli e a buon mercato da 1 e 2 locali. In quasi tutte le città, la locazione di alloggi piccoli e a buon mercato si è rivelata relativamente facile. La domanda era forte e i tempi delle inserzioni inferiori alla media. Il mercato ha ciò nonostante conosciuto una leggera distensione anche in questo segmento. In gran parte delle città, soprattutto per gli appartamenti con pigione mensile lorda inferiore a CHF 1'000, si è riscontrato un leggero nervosismo.

Livello dei prezzi molto diverso nelle città. Nella gran parte delle città, la pigione lorda per la maggior parte dell'offerta si situava tra i CHF 1'000 e 2'000 mensili. A Neuchâtel e San Gallo, la maggior parte degli alloggi era proposta a meno di CHF 1'500, mentre a Friburgo si osserva persino un segmento molto importante da meno di CHF 1'000. A Ginevra, per contro, la gran parte degli alloggi è proposta a più di CHF 2'500 al mese.

I prezzi piú alti allungano ovunque la durata delle inserzioni. Il prezzo piú elevato prolunga sempre i tempi di assorbimento. L'importanza di questo effetto dipende dal livello generale dei prezzi. A Ginevra, una città con un livello dei prezzi molto elevato, una pigione piú cara di CHF 50 allunga la durata dell'inserzione di un giorno. A Friburgo, città dal livello dei prezzi basso, il medesimo allungamento si osserva già con CHF 20 in piú al mese.

Distensione del mercato in tutta la Svizzera

Come mostra il grafico che segue, anche in questo periodo si osserva una chiara connessione tra l'espansione dell'offerta e la distensione del mercato: maggiore è il numero degli alloggi offerti, piú lunghi sono i tempi delle inserzioni. È interessante osservare come la durata delle inserzioni sia aumentata in tutte le città svizzere esaminate. Il mercato degli alloggi in affitto conosce la distensione anche in «hot spot» come Ginevra, Losanna e Zurigo.



La distensione del mercato in relazione a domanda e offerta

Le cause della dilatazione dell'offerta vanno ricercate nei livelli da record dell'attività edilizia nel settore degli alloggi in affitto. Un ulteriore motivo della distensione risiede nel fatto che l'offerta sia stagnante, quando non addirittura in calo, poiché quest'anno il tasso di immigrazione netto si è fortemente ridotto.

Contatto con i media:

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

Responsabile competente:

prof. dr. Peter Ilg, direttore, 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 SVIT Svizzera. 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