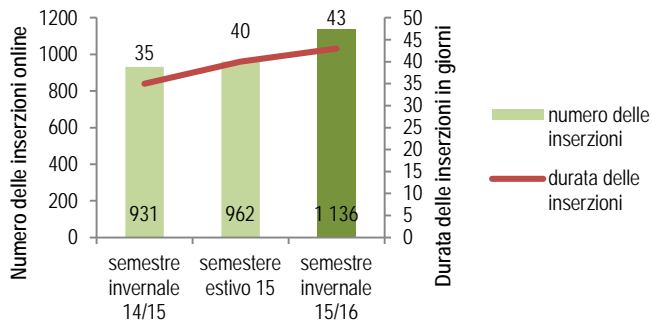


# Tempi delle inserzioni online di alloggi locativi

Città di Lugano, semestre invernale 2015/16<sup>1</sup>

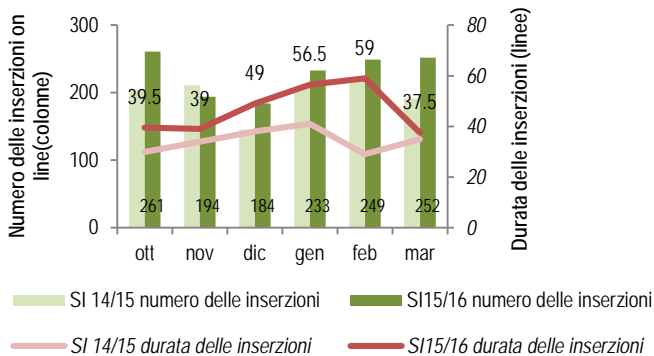
**Con un aumento del 18%, durante il semestre invernale 2015-16 l'offerta di alloggi si è rivelata molto più elevata rispetto al periodo precedente. I tempi delle inserzioni si sono allungati di conseguenza, fissandosi a ben 43 giorni.**

## Variatione rispetto a periodi precedenti



Con un'offerta nettamente superiore di 1136 alloggi rispetto ai 962 del periodo precedente, la durata delle inserzioni ha continuato ad aumentare, passando da 40 a 43 giorni: Lugano fa così segnare tempi delle inserzioni di gran lunga superiori a quelli delle altre città esaminate. Il surplus di alloggi in affitto ha continuato a crescere nonostante la situazione. Nei confronti del medesimo periodo dell'anno precedente, i tempi delle inserzioni sono aumentati addirittura di otto giorni.

## Variatione durante il periodo



Da ottobre, a Lugano, la durata delle inserzioni per alloggi in affitto non ha fatto che aumentare. Se in ottobre ammontava ancora a 40 giorni, in febbraio ha raggiunto il valore record di 59 giorni. In marzo la richiesta di alloggi in affitto ha conosciuto una ricrescita considerevole, riducendo la durata delle inserzioni a meno di 38 giorni.

## Gli alloggi proposti per segmento di mercato

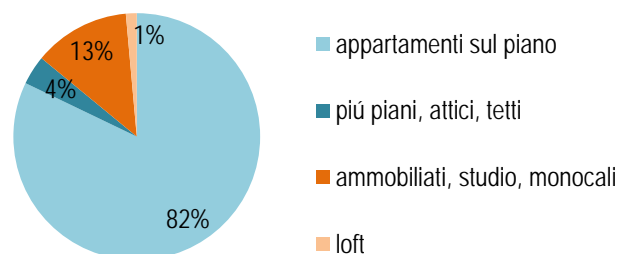
L'82% degli alloggi in affitto oggetto di inserzioni erano appartamenti sul piano. Con il 13%, gli alloggi per persone con esigenze di spazio ridotte (ammobiliati, studio, monocalci) occupavano la seconda posizione. Il 4% dell'offerta riguardava alloggi a più piani, attici o tetti, mentre la quota dei loft rimaneva fissata all'1%.

Durante il semestre invernale 2015-16, nei seguenti segmenti di mercato con forte offerta si è registrata una durata delle inserzioni inferiore alla media:

- monocalci da <40 m<sup>2</sup> (34 giorni),
- monocalci da 40-60 m<sup>2</sup> (27 giorni) e
- bilocali da 40-60 m<sup>2</sup> (36 giorni).

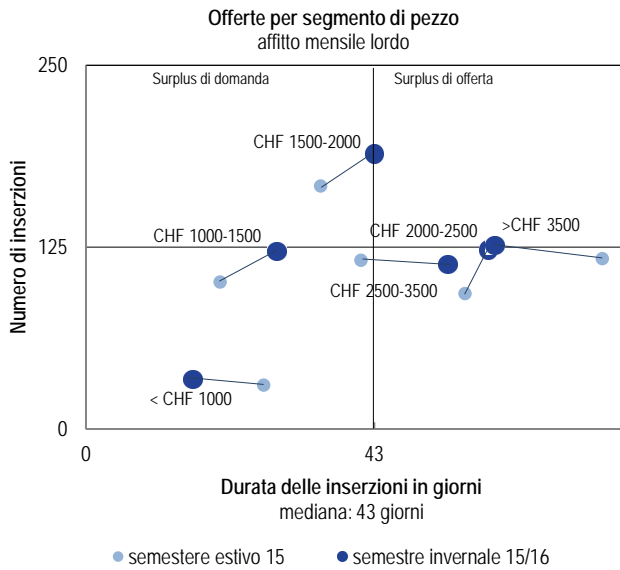
Nei seguenti segmenti di mercato più grandi, i tempi delle inserzioni sono invece stati superiori alla media:

- 4 locali da 100-120 m<sup>2</sup> (56 giorni),
- 4 locali da 120-150 m<sup>2</sup> (57 giorni) e
- 4 locali da >150 m<sup>2</sup> (70 giorni)



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

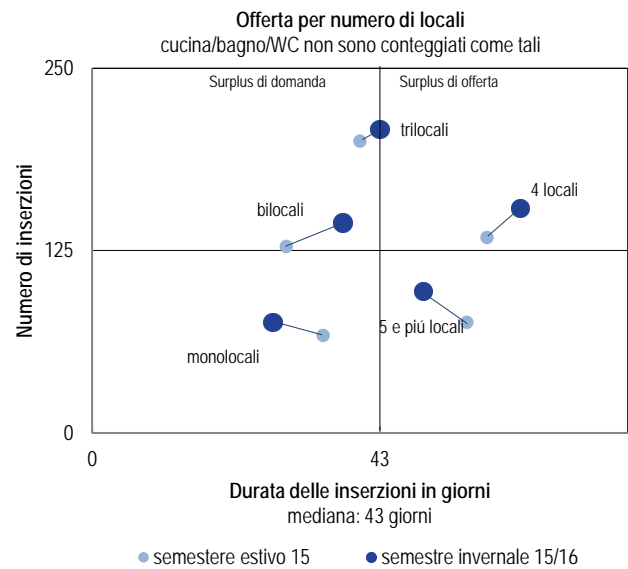
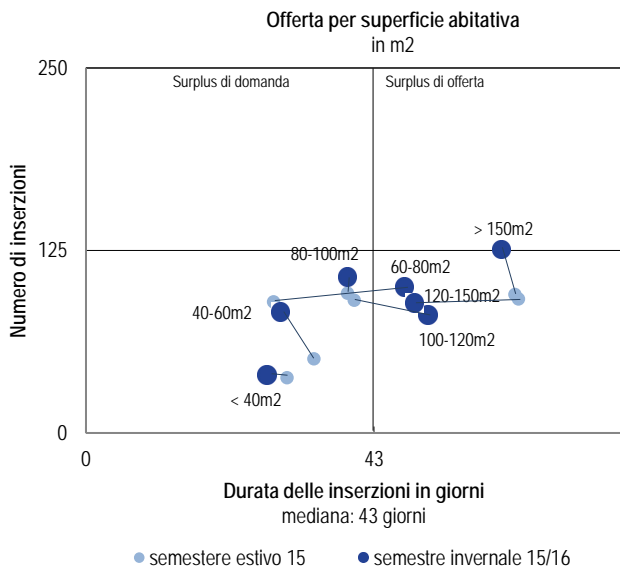
## Maggiore durata delle inserzioni per gli alloggi del segmento di prezzi medio, tempi piú brevi per gli alloggi di lusso e quelli del segmento di prezzi piú basso.



Nel periodo in oggetto, i tempi delle inserzioni degli alloggi del segmento di prezzi da CHF 1000 a CHF 3500 sono generalmente aumentati in modo netto. I motivi vanno ricercati da un canto nella maggiore offerta, ma dall'altro anche da una contemporanea minore richiesta di alloggi in quel segmento di prezzi. Al contrario, la durata delle inserzioni si è ridotta a fronte di un'offerta costantemente elevata per le abitazioni di lusso e quelle del segmento di prezzi inferiore. L'evoluzione va ascritta a un aumento della richiesta.

Sempre fortemente richiesti e relativamente meno proposti si sono rivelati gli alloggi a superficie ridotta e con pochi locali, i cui tempi delle inserzioni sono stati relativamente brevi.

A Lugano non è stato possibile individuare alcuna relazione lineare tra il prezzo di un alloggio e la durata della rispettiva inserzione. Per contro, 4 m<sup>2</sup> di superficie abitativa in piú aumentavano il tempo di inserzione di un giorno. L'influenza dei balconi sulla durata delle inserzioni non è risultata significativa. A Lugano non si identificano differenze significative neppure tra le durate delle inserzioni per nuovi edifici e vecchie costruzioni.



### L'offerta per segmento di prezzo

458 alloggi, il 65% dell'offerta, era proposto nel segmento di prezzi fino a CHF 2500. Con durate delle inserzioni comprese tra 16 e 29 giorni, gli alloggi da meno di CHF 1500 (345, il 49% dell'offerta) sono stati assorbiti particolarmente in fretta.

Un'ulteriore chiara eccedenza dell'offerta si è avuta per gli alloggi da piú di CHF 2000: per trovare un nuovo locatario, sono rimasti in bacheca oltre dieci giorni piú della media.

### L'offerta per superficie abitativa

Nel periodo in oggetto, i piccoli alloggi con superfici inferiori a 60 m<sup>2</sup> hanno conosciuto una richiesta relativamente marcata e venivano riaffittati oltre due settimane piú in fretta rispetto agli alloggi della fascia mediana.

Gli alloggi con superfici superiori a 150 m<sup>2</sup> erano per contro disponibili in eccedenza, e rimanevano perciò in bacheca fino a quasi tre settimane in piú di quelli della fascia mediana.

### L'offerta per numero di locali

Per quanto concerne il numero dei locali, si è osservato un surplus della richiesta di alloggi con una o due camere. Quelli con oltre quattro camere erano per contro presenti in eccesso. L'eccedenza dell'offerta è stata particolarmente marcata negli alloggi da quattro locali, le cui inserzioni rimanevano pubblicate tre settimane piú a lungo rispetto alle abitazioni medie.

### 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 piú 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 il 6% della durata delle inserzioni nel semestre invernale 2015-16. Il rimanente 94% va ascritto ad altri fattori. A causa delle lacune informative delle inserzioni, nel modello se ne considerano 614 su 722, corrispondenti all'85% di tutti gli alloggi inseriti online.