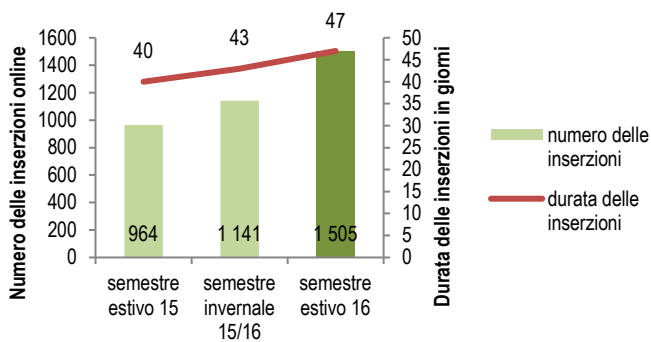


Tempi delle inserzioni online di alloggi locativi

Città di Lugano, semestre estivo 2016¹

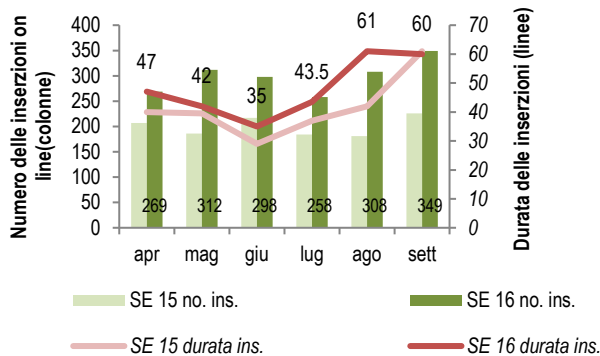
Nel semestre estivo 2016, con un netto aumento pari al 32% sono stati offerti molti più alloggi rispetto al periodo precedente. La durata media delle inserzioni è ulteriormente cresciuta, attestandosi a 47 giorni.

Variatione rispetto a periodi precedenti



Con un'offerta chiaramente superiore di 1505 alloggi rispetto ai 1141 del periodo precedente, la durata delle inserzioni ha continuato ad aumentare, passando da 43 a 47 giorni: Lugano ha così fatto segnare tempi delle inserzioni di gran lunga superiori a quelli delle altre città esaminate. La sovrafferta di alloggi in affitto ha continuato a crescere nonostante la domanda assente. Nei confronti del medesimo periodo dell'anno precedente, i tempi delle inserzioni sono aumentati addirittura di sette giorni.

Variatione durante il periodo



Grosso modo, l'andamento della durata delle inserzioni segue a un livello leggermente più alto quello del periodo dell'anno precedente.

Verso la fine del semestre estivo, i tempi delle inserzioni sono saliti a 60 giorni, mentre in giugno la durata media era ancora di 35 giorni.

Gli alloggi proposti per segmento di mercato

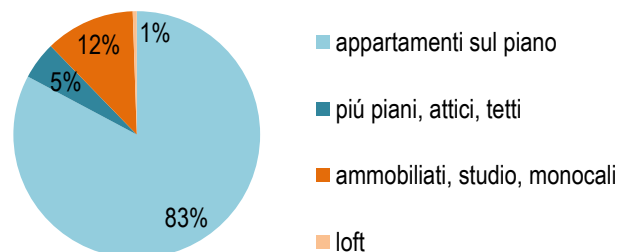
L'83% degli alloggi in affitto oggetto di inserzioni erano appartamenti sul piano. Con il 12%, gli alloggi per persone con esigenze di spazio ridotte (ammobiliati, studio, monocalci) costituivano il secondo segmento. Il 5% dell'offerta riguardava alloggi a più piani, attici o tetti, mentre la quota dei loft rimaneva fissata all'1%.

Durante il semestre estivo 2016, nei seguenti segmenti di mercato si è registrata una lunga durata delle inserzioni:

- bilocali da 40-60 m² (34 giorni),
- bilocali da 60-80 m² (33 giorni) 3
- bilocali da 80-100 m² (24 giorni).

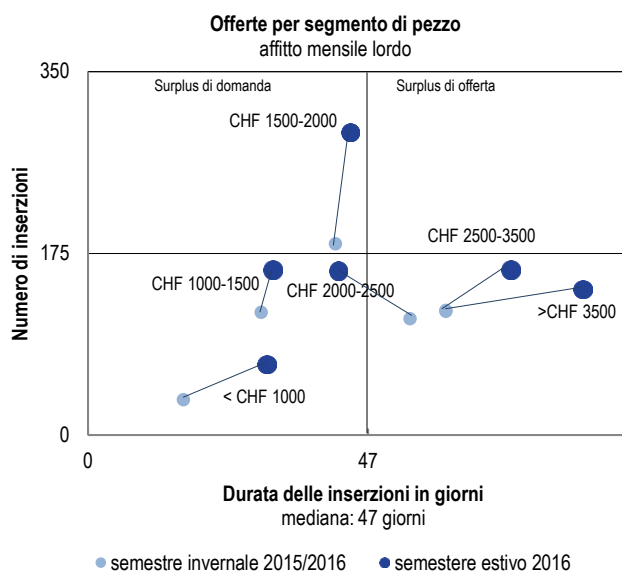
Nei seguenti segmenti di mercato, i tempi delle inserzioni risultati lunghi:

- 3 locali da 120-150 m² (80 giorni),
- 4 locali da >150 m² (87 giorni) e
- 5 locali da >150 m² (87.5 giorni).



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

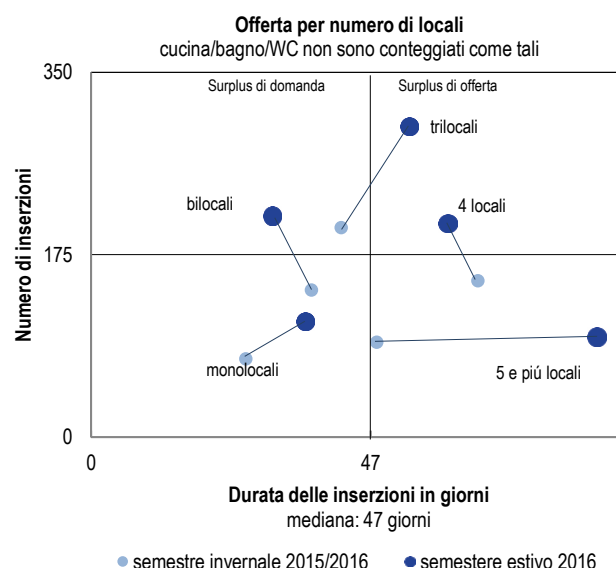
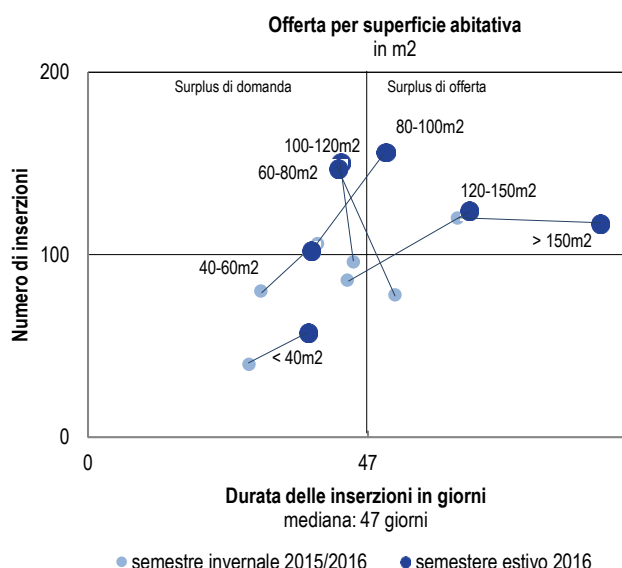
Netta distensione per gli alloggi piccoli, a prezzo contenuto, per economie domestiche ridotte.



La durata delle inserzioni di appartamenti a superficie ridotta e a buon mercato, per economie domestiche piccole, (<CHF 1'000, <60 m², 1 locale) è fortemente cresciuta nel periodo considerato. La situazione si è distesa a causa di un aumento dell'offerta. Il surplus di richiesta che ha caratterizzato il periodo precedente si è così indebolito. Gli alloggi di lusso a grande superficie per gradi economie domestiche (>CHF 3'500, >120 m², 5 e più locali) sono stati molto meno richiesti rispetto al semestre invernale 2015-16 e, a fronte di un'offerta più o meno equivalente, la durata delle inserzioni in questo segmento è di molto aumentata. La sovrapproduzione è perciò ulteriormente cresciuta.

Per quanto concerne gli alloggi medio-grandi del segmento di prezzi medio, nonostante il massiccio aumento dell'offerta non si sono osservati grandi cambiamenti nella durata delle inserzioni. Questo fa presumere un parallelo aumento della richiesta in questo segmento.

A Lugano, una pigione più cara di CHF 100 prolungava di un giorno la durata della relativa inserzione. È interessante notare come gli appartamenti con balcone sono rimasti in bacheca più a lungo rispetto a quelli senza. La differenza era pari a 18 giorni.²



L'offerta per segmento di prezzo

676 alloggi, il 69% dell'offerta, era proposto nel segmento di prezzi fino a CHF 2'500. Con durate delle inserzioni di circa 30 giorni, gli alloggi a meno di CHF 1'500 (518, il 53% dell'offerta) sono stati assorbiti particolarmente in fretta. Nonostante la chiara distensione, un surplus di domanda continua a persistere per gli alloggi del segmento di prezzo più basso. Nel periodo esaminato la richiesta di appartamenti di lusso è stata nettamente minore e la durata delle inserzioni ha raggiunto gli 80 giorni.

L'offerta per superficie abitativa

Nel periodo in oggetto, i piccoli alloggi con superfici inferiori a 60 m² hanno conosciuto una richiesta relativamente marcata, e questo nonostante la netta distensione della situazione del mercato.

Gli alloggi con superfici superiori a 120 m² erano per contro disponibili in eccedenza, e rimanevano perciò in bacheca fino a molto più a lungo di quelli della fascia mediana. In questi segmenti è presente un netto surplus di offerta.

L'offerta per numero di locali

A saltare all'occhio è il forte calo della richiesta di appartamenti per economie domestiche numerose. Gli alloggi con 5 e più locali sono rimasti in bacheca per 85 giorni, 37 in più rispetto al periodo precedente.

Grazie all'aumento dell'offerta, il mercato degli alloggi da 1 locale per economie domestiche ridotte ha conosciuto una chiara distensione. La durata delle inserzioni è aumentata di 10 giorni, attestandosi a 36.

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 più 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 3% della durata delle inserzioni nel semestre estivo 2016. Il rimanente 97% va ascritto ad altri fattori. A causa delle lacune informative delle inserzioni, nel modello se ne considerano 836 su 1001, corrispondenti all'84% di tutti gli alloggi inseriti online.