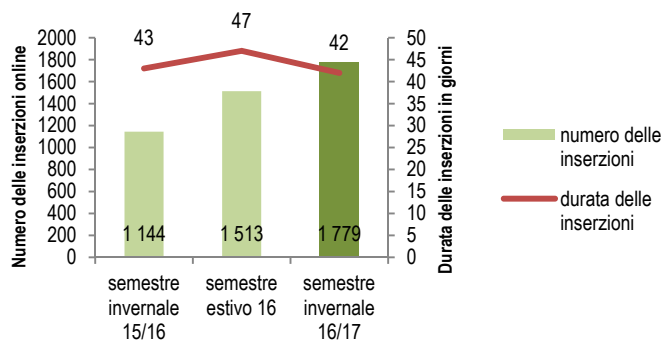


Tempi delle inserzioni online di alloggi locativi

Città di Lugano, semestre invernale 2016-17¹

Nel semestre invernale 2016-17, Lugano si è vista proporre il 18% in più di alloggi. Nonostante questo rinnovato e forte aumento dell'offerta, la durata delle inserzioni si è ridotta di 5 giorni.

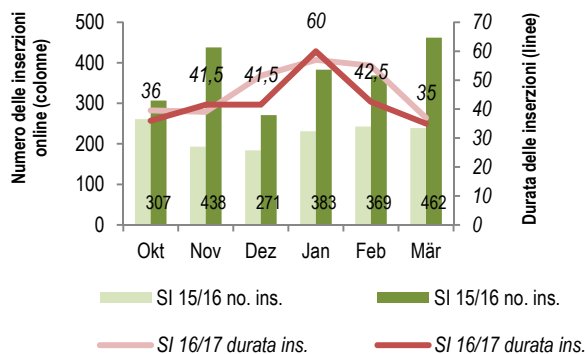
Variatione rispetto a periodi precedenti



A fronte di un'offerta nettamente maggiore, con 1779 alloggi in bacheca contro i 1513 del semestre estivo 2016, la durata delle inserzioni è scesa da 47 a 42 giorni. Lugano registra così appena davanti a San Gallo i tempi di inserzione più lunghi di tutte le città esaminate.

Sebbene l'offerta di alloggi locativi abbia conosciuto un nuovo, forte aumento, la durata delle inserzioni si è ridotta di 5 giorni. Questo indica una forte crescita della domanda nel mercato luganese degli alloggi. Nel periodo oggetto del rapporto, gli appartamenti venivano affittati addirittura un giorno più rapidamente rispetto a quello dell'anno precedente.

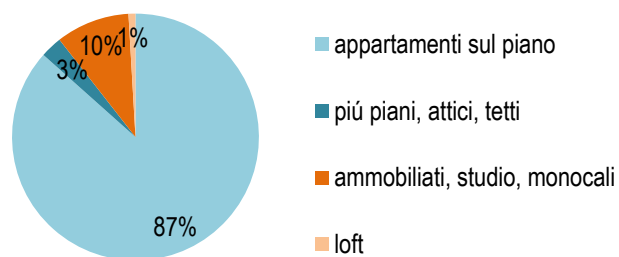
Variatione durante il periodo



Da ottobre a dicembre, a Lugano la durata delle inserzioni è salita a 41,5 giorni, mentre a gennaio si è assistito a un cospicuo aumento, che l'ha innalzata a 60 giorni. Per fine marzo, la permanenza in bacheca era scesa a soli 35 giorni.

L'andamento rispecchia grosso modo quello dell'anno precedente, e le oscillazioni sono indipendenti dal volume dell'offerta, indicando chiaramente effetti stagionali.

Gli alloggi proposti per segmento di mercato



Nell'87% dei casi, gli alloggi proposti erano appartamenti sul piano, che rappresentano la maggior quota di mercato di questo segmento su scala nazionale.

Nel semestre invernale 2016-17, una lunga durata delle inserzioni è stata osservata nei segmenti che seguono:

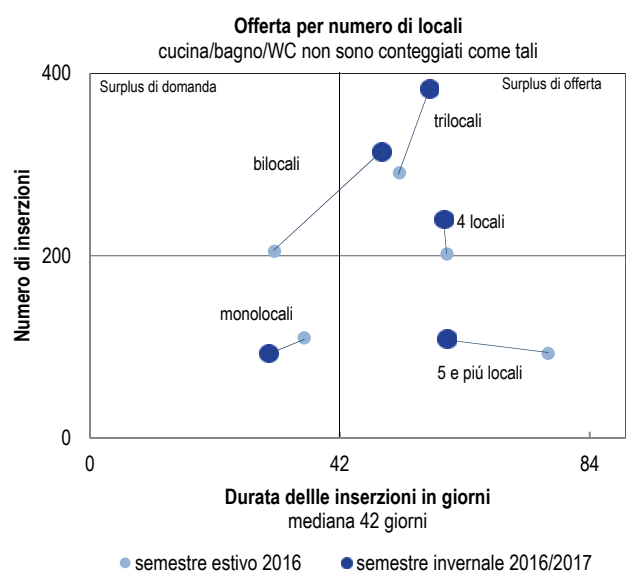
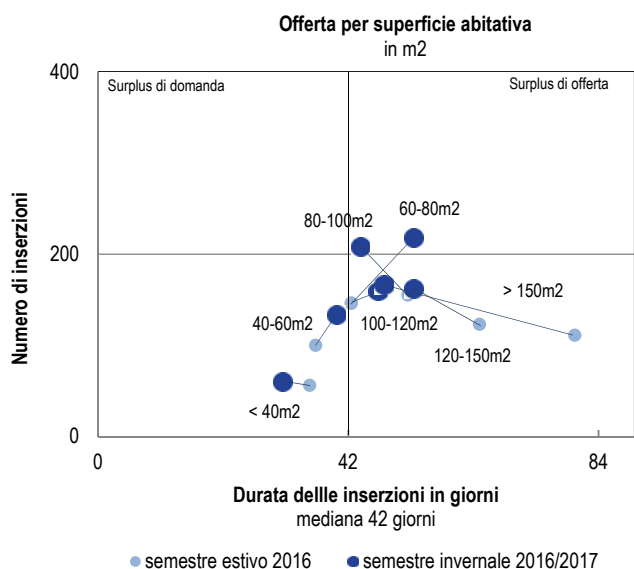
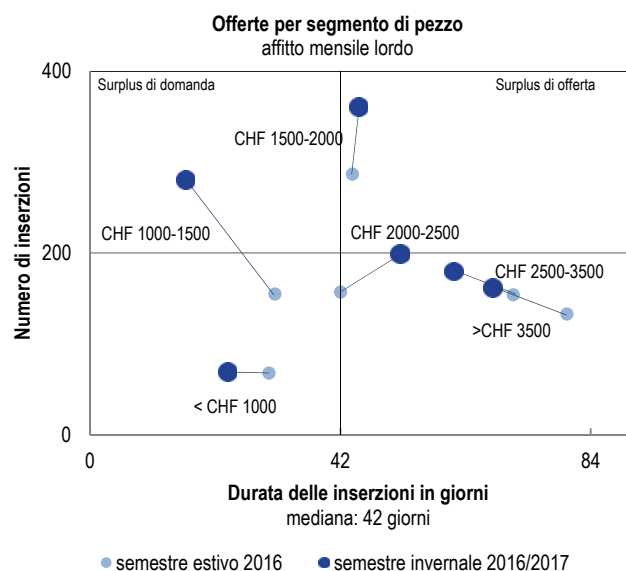
- monocali < 40m² (31 giorni)
- monocali da 40-60m² (40 giorni)
- bilocali da 40-60m² (40,5 giorni)

Nei segmenti seguenti, la durata è invece stata ancora maggiore:

- bilocali da 60-80m² (55 giorni)
- 4 locali da 80-100m² (62 giorni)
- 5 locali da >150m² (61 giorni)

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

Maggiore richiesta di oggetti a buon mercato e di appartamenti di lusso di grandi dimensioni



La durata delle inserzioni di alloggi a buon mercato (< CHF 1'500) è fortemente calata nel periodo in oggetto. La situazione del mercato si è fatta piú tesa nonostante il forte aumento dell'offerta soprattutto per gli alloggi tra CHF 1'000 e 1'500, per i quali il surplus della domanda è nettamente cresciuto. Gli appartamenti di lusso di grandi dimensioni per economie domestiche grandi (> CHF 3'500, >120m², 5 e piú locali) erano decisamente piú richiesti rispetto al periodo precedente. Nonostante l'offerta in aumento, il surplus dell'offerta in questo segmento si è fortemente ridotto, indicando una maggiore richiesta di questi oggetti.

A Lugano, un affitto piú alto di CHF 50 prolungava di un giorno la durata dell'inserzione, mentre una superficie maggiore di 4.2 m² la riduceva allo stesso modo. Gli appartamenti in edifici nuovi rimanevano in bacheca significativamente piú a lungo (28 giorni). Questo va ascritto al fatto che per ogni tipo di alloggio di una costruzione si attiva un'unica inserzione, che riguarda comunque numerosi alloggi identici.

L'offerta per segmenti di prezzo

910 appartamenti, il 73% dell'offerta, erano proposti nel segmento di prezzo fino a CHF 2'500. Con inserzioni da 16 a 22 giorni, gli alloggi al di sotto di CHF 1'500 (350 appartamenti, il 28% dell'offerta) sono stati assorbiti in modo particolarmente rapido. Nonostante il forte aumento dell'offerta di oggetti da CHF 1'000 a 1'500, la carenza di alloggi nel segmento piú economico si è chiaramente acuita.

Nel periodo oggetto del rapporto, gli appartamenti piú cari (> CHF 2'500) erano chiaramente piú richiesti. Per questi oggetti, la durata delle inserzioni è stata di oltre 10 giorni inferiore rispetto al periodo precedente.

L'offerta per superficie

Nel periodo in oggetto, gli alloggi piccoli, con meno di 40m², hanno conosciuto una richiesta maggiore, e prima di trovare un locatario rimanevano in bacheca circa 40 giorni. Nel segmento medio si sono osservate evoluzioni diverse. A fronte di una netta crescita dell'offerta, la durata delle inserzioni per gli alloggi da 60 a 80m² è salita a 53 giorni, mentre per quelli da 80 a 100m² si è ridotta di 8 giorni nonostante l'offerta nettamente maggiore.

Gli appartamenti con superfici superiori a 120m² hanno conosciuto una richiesta nettamente maggiore rispetto al semestre estivo 2016, che ha toccato in particolare quelli da piú di 150m². Qui, la durata delle inserzioni è scesa di 32 giorni, attestandosi a 48.

L'offerta per numero di locali

L'aumento piú netto dell'offerta si è osservato soprattutto negli alloggi da 2 e 3 locali. Conseguentemente, questi oggetti hanno conosciuto un aumento della durata delle inserzioni.

Anche grazie alla leggera riduzione del numero delle loro proposte, i monocalci sono stati assorbiti dal mercato 6 giorni piú rapidamente rispetto al precedente semestre estivo.

Nel segmento degli appartamenti molto spaziosi, con 5 o piú locali, si è potuta osservare una domanda in crescita. Con un totale di 60 giorni, questi oggetti sono infatti rimasti in bacheca 17 giorni in meno rispetto al periodo precedente.

Inserzioni considerate: 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.