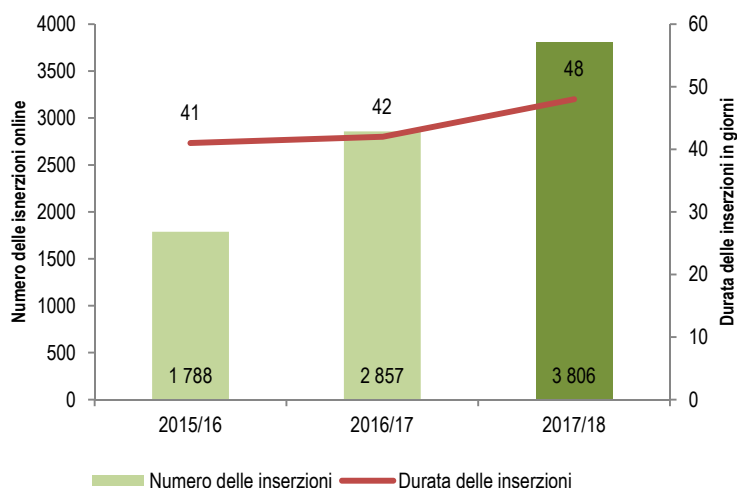


Durata delle inserzioni online di alloggi in affitto

Città di Lugano, periodo di riferimento 2017-18¹

La sfrenata crescita dell'offerta di Lugano ha causato un netto prolungamento delle durate delle inserzioni. Il mercato ha registrato un aumento di quasi 1000 alloggi in affitto – in totale un terzo in più rispetto all'anno precedente. La durata delle inserzioni ha reagito con un aumento di sei giorni, attestandosi a 48 giorni.

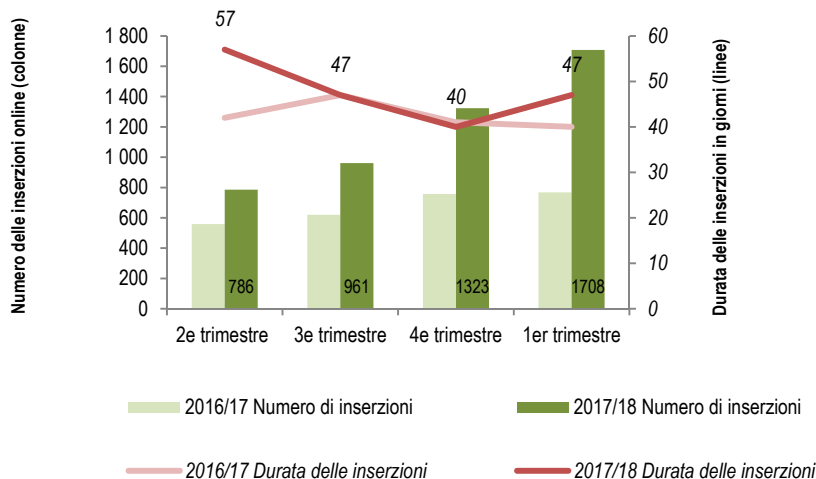
Variatione rispetto ai periodi precedenti



Come nel periodo precedente, sul mercato luganese degli alloggi in affitto sono stati offerti quasi 1000 appartamenti. L'aumento corrisponde a un terzo: mentre nel periodo di riferimento 2015-16 con 1788 inserzioni Lugano rappresentava il mercato più piccolo oggetto del presente studio, nell'anno successivo l'offerta è aumentata del 60% e, con l'attuale crescita di un ulteriore 33%, Lugano risultava il quartultimo mercato. Alle sue spalle c'erano ora le città di Coira (2299), Neuchâtel (2649) e Friburgo (3486). Con 3868 alloggi proposti, la città di Lucerna si situa appena davanti a Lugano.

Gli effetti di questa massiccia crescita dell'offerta sulla durata delle inserzioni non si sono fatti attendere a lungo. Già nel periodo di riferimento 2015-16, con una media di 41 giorni il mercato luganese degli alloggi in affitto raggiungeva i valori più alti. Mentre nel periodo di riferimento 2016-16 l'aumento è stato di un solo giorno, il colpo è risultato particolarmente violento nel periodo attuale: per trovare un inquilino, i locatori devono ora pazientare ben 48 giorni.

Variations all'interno del periodo

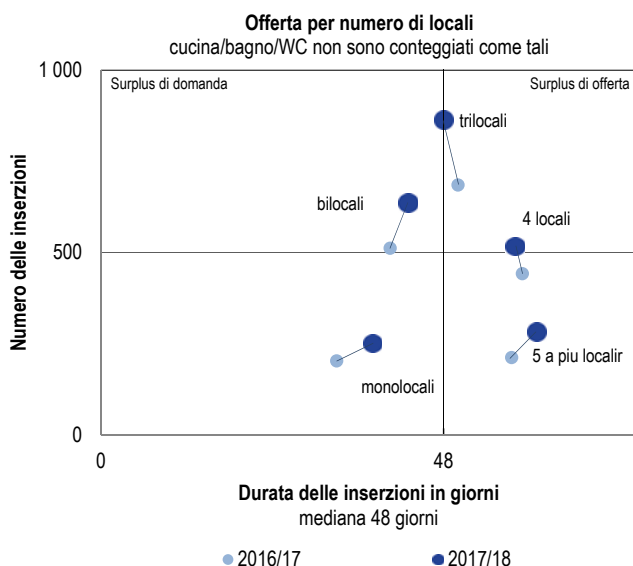
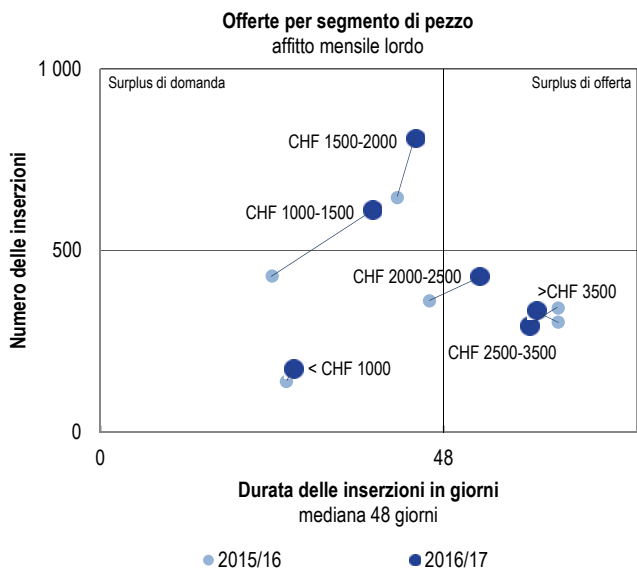


Quello che si disegna considerando più da vicino l'evoluzione dell'offerta e della domanda è un quadro alquanto inquieto. La suddivisione in trimestri mostra come negli ultimi otto periodi di tre mesi l'offerta sia cresciuta costantemente. La crescita maggiore si osserva tuttavia negli ultimi due trimestri del periodo di riferimento attuale. Mentre il volume iniziale del mercato era di 786 inserzioni, nel secondo trimestre è cresciuto a 961 e, già nel terzo, di un ulteriore 37% a 1323. Il quarto trimestre ha visto un ulteriore aumento del 29%.

Le durate delle inserzioni hanno proposto all'inizio un quadro diversificato. Il periodo di riferimento attuale è iniziato con un picco pari a 57 giorni di inserzione, superiore alla media svizzera di ben 28 giorni. Nei due trimestri successivi, il mercato sembrava riprendersi dallo choc, ma con la crescita dell'offerta negli ultimi due trimestri si sono ulteriormente allungate anche le durate delle inserzioni. Queste hanno raggiunto il loro valore più basso nel terzo semestre con 40 giorni, mentre il periodo di riferimento si è chiuso con una durata di 47 giorni. Il prossimo rapporto dell'IOA mostrerà se la tendenza dell'enorme aumento dell'offerta sia destinata a mantenersi oppure se conoscerà una contrazione.

¹Periodo di riferimento: 01.04.2017 – 31.03.2018

Di nuovo una forte crescita dell'offerta nel segmento dei prezzi mesi. Richiesta costante di alloggi da 3 e 4 locali.



La segmentazione in base al prezzo indica da un canto che la crescita dell'offerta si è fatta prevalentemente registrare nel segmento dei prezzi medi. Dall'altro appare evidente come la richiesta di alloggi da tre e quattro locali sia aumentata.

L'offerta per segmenti di prezzo

La maggior parte degli alloggi proposti rientrava nel segmento di prezzo compreso tra CHF 1500 e 2000. Al termine del periodo di riferimento, questo segmento contava 809 inserzioni, corrispondente a un aumento del 25% rispetto all'anno precedente. La durata media delle inserzioni si è qui allungata di buoni due giorni, fissandosi a 44 giorni. Con un più 42%, gli alloggi da CHF 1000-1500 hanno conosciuto la crescita maggiore. I 612 oggetti sono rimasti in bacheca mediamente 38 giorni, 12 in più rispetto al periodo precedente. Una tendenza analoga si è osservata nel segmento di prezzi superiore (CHF 2000-2500), dove l'offerta è aumentata del 18%. Con 53 giorni di inserzione, la durata media si è qui attestata bene al di sopra dei 48 della media generale. Assieme, i tre segmenti citati rappresentavano poco meno dei due terzi dell'offerta. L'aumento della durata delle inserzioni indica come il mercato tenda a un surplus dell'offerta.

Il segmento più a buon mercato, con alloggi proposti ad affitti inferiori a CHF 1000, continua a rappresentare con le sue 175 inserzioni (+25%) il segmento più piccolo. D'altro canto, con una media di 27 giorni di bacheca, la durata delle inserzioni è risultata la più breve. La richiesta sembra qui essere maggiore dell'offerta.

Nel segmento superiore (CHF 2500-3000), la durata delle inserzioni ha reagito all'offerta inferiore del 14% con una riduzione di quattro giorni, attestandosi a 60. Nel segmento di lusso (> CHF 3500), nonostante la crescita dell'offerta (+11%) la durata delle inserzioni si è ridotta di tre giorni segnandone 61. Entrambi i segmenti si sono leggermente ripresi dal surplus di offerta.

L'offerta per numero di locali

Gli alloggi in affitto con un numero di locali compreso tra due e quattro costituivano poco meno dell'80% dell'offerta. In tutti e tre i segmenti si è osservato un aumento. Mentre tra i bilocali la durata delle inserzioni ha reagito all'aumento dell'offerta pari al 24% con un allungamento a 43 giorni (+3 giorni), quella dei trilocali e dei 4 locali si è accorciata. Con il 26%, i trilocali hanno conosciuto una notevole crescita dell'offerta, ma le loro inserzioni duravano 48 giorni (-2 giorni) - un chiaro indizio di una richiesta crescente. Gli alloggi da 4 locali hanno visto una crescita solo leggera (+16%) con la durata delle inserzioni che si è ridotta di un giorno. Con una media di 58 giorni di bacheca, questo segmento continua a conoscere un surplus di offerta.

I monolocali si sono leggermente ripresi dal surplus di richiesta. Il segmento più piccolo contava ora 251 inserzioni (+23%) e 38 giorni di bacheca (+5 giorni).

Negli oggetti da cinque e più locali si è accentuato il surplus di offerta. Con 282 oggetti, questo segmento contava 70 inserzioni in più rispetto all'anno precedente (+33%), mentre la durata delle sue inserzioni aumentava anch'essa da 57 a 61 giorni, obbligando i locatori del segmento di lusso a pazientare più degli altri per trovare un inquilino.

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 più sul mercato e dispongono di informazioni complete circa le caratteristiche. Questo può dar luogo a quantitativi di base e valori medi diversi.