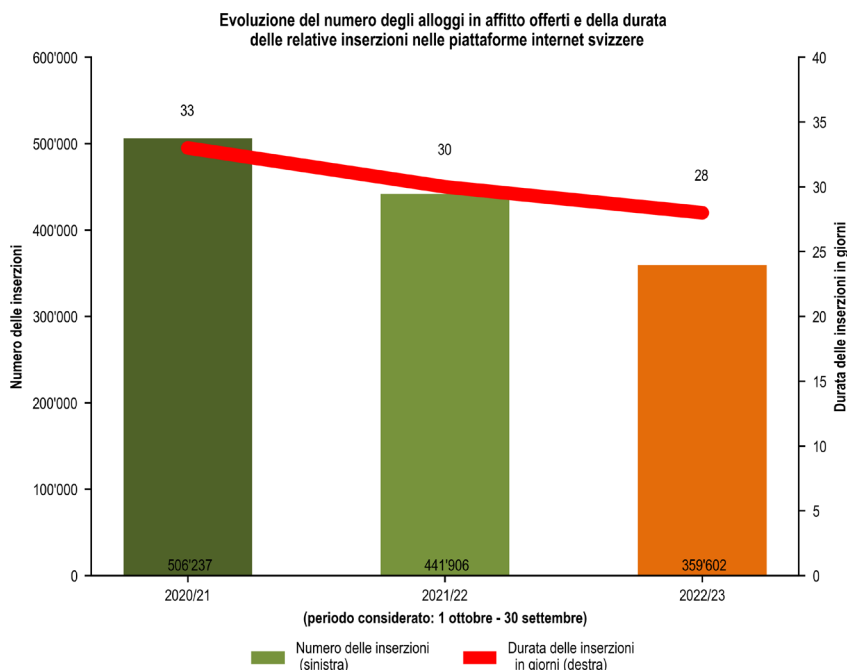


Indice online degli alloggi

Su scala nazionale, il volume delle inserzioni scende al livello del periodo ottobre 2016 – settembre 2017 (350 000 inserzioni, durata 33 giorni). Oggi, tuttavia, la tensione sul mercato è nettamente maggiore.



Ottobre 2022 – settembre 2023

L'ulteriore riduzione dell'offerta di alloggi frena la mobilità

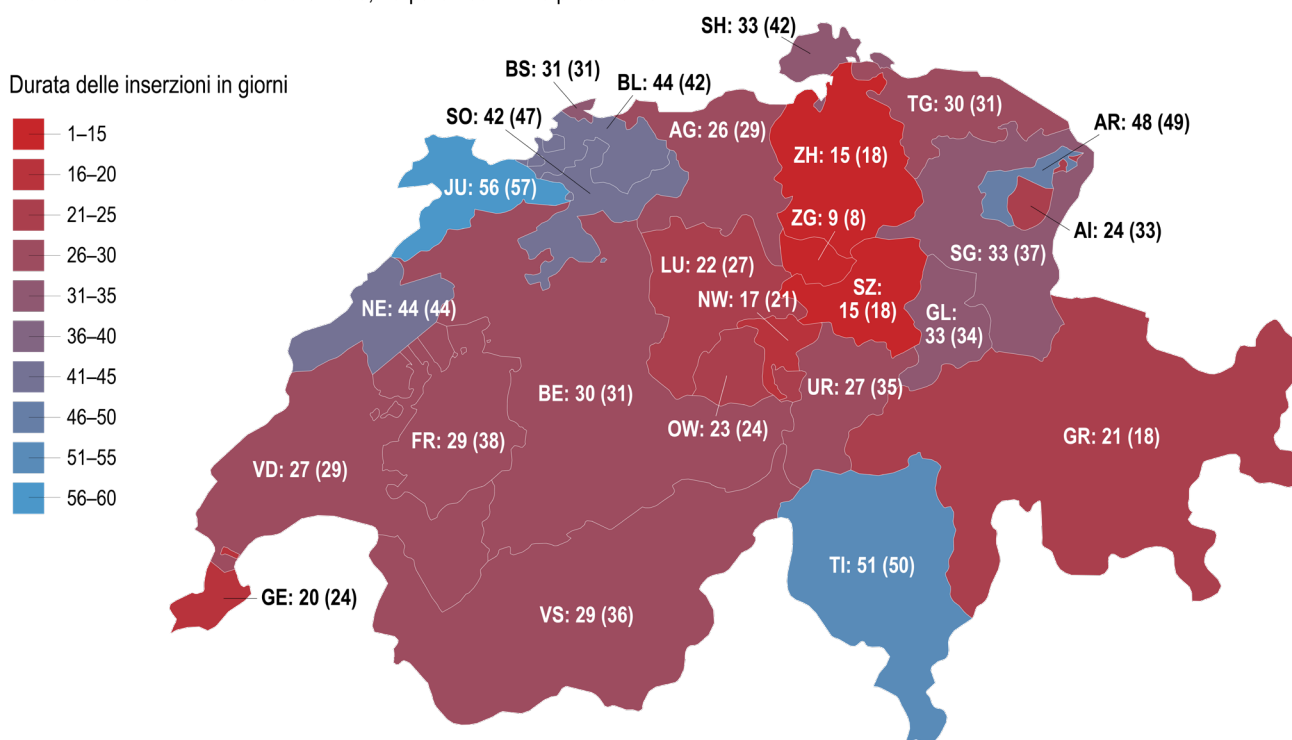
Nel confronto annuale, il numero degli alloggi locativi proposti dai maggiori portali immobiliari svizzeri è in calo del 19%. Tra l'ottobre 2022 e il settembre 2023, su scala nazionale l'offerta riguardava 360 000 oggetti, 82 000 in meno rispetto all'anno precedente. A seguito di questa riduzione dell'offerta anche la durata media delle inserzioni risulta ridotta, tuttavia di soli 2 giorni, attestandosi a 28 giorni e indicando al tempo stesso un calo della richiesta. Chi intende cambiare domicilio non trova nuovi alloggi, e continua perciò a occupare l'appartamento attuale. Un'altra conseguenza è la riduzione dei traslochi.

Nel periodo analizzato, tra il 1° ottobre 2022 e il 30 settembre 2023, il numero degli alloggi in affitto proposti nei principali portali internet svizzeri (copertura del mercato superiore all'80%) si riduce di quasi 82 000 oggetti a 360 000 appartamenti (-19%). A fronte di questa riduzione

dell'offerta, i locatori hanno dovuto attendere in media 28 giorni – 2 in meno rispetto al periodo di riferimento precedente – per trovare un inquilino. Il calo solo limitato della durata delle inserzioni rispetto al loro volume va interpretato come una riduzione della domanda di alloggi locativi. Secondo l'Ufficio federale di statistica, il numero dei traslochi è sceso dai circa 750 000 nel 2021 ai 700 000 del 2022. In taluni casi, a causa della carenza di proposte non è neppure più stato necessario ricorrere alle inserzioni: i locatori che si trasferiscono propongono essi stessi dei subentranti della loro cerchia di conoscenze, disposti anche ad affittare l'appartamento al prezzo nuovo (più elevato). Sul mercato degli alloggi in affitto, questa evoluzione ha rafforzato l'effetto «lock-in». Questo effetto è solitamente definito come la conseguenza del divario tra le locazioni proposte e quelle in corso: i locatori rimangono nel loro appartamento poiché sul mercato otterrebbero meno spazio abitativo per un affitto più alto. Il medesimo effetto si

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone

Periodo ottobre 2022 – settembre 2023, tra parentesi: Anno precedente



Una situazione di mercato piú rilassata si osserva solo soprattutto nei cantoni rurali. Le maggiori carenze di alloggi locativi si osservano nei centri economici e nei cantoni con domicilio attrattivo.

verifica ora sempre piú anche nei casi in cui la ricerca di un nuovo alloggio, pure a un prezzo adeguato, non ha successo. Questi fattori spiegano l'indebolimento della richiesta di alloggi locativi nella gran parte delle città oggetto dello studio.

Il volume delle inserzioni si riduce in tutti i cantoni

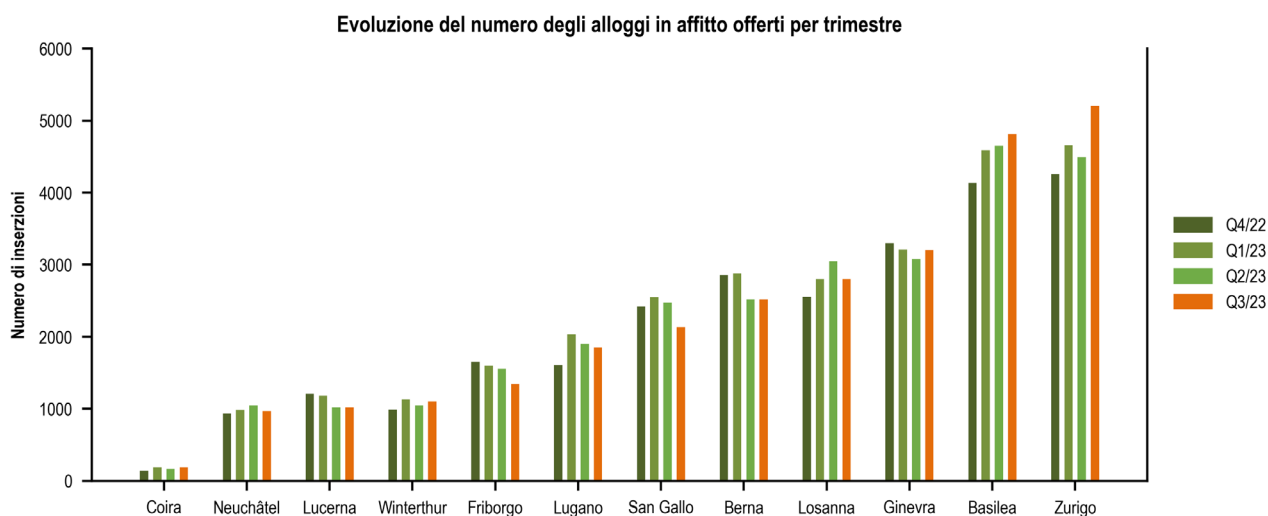
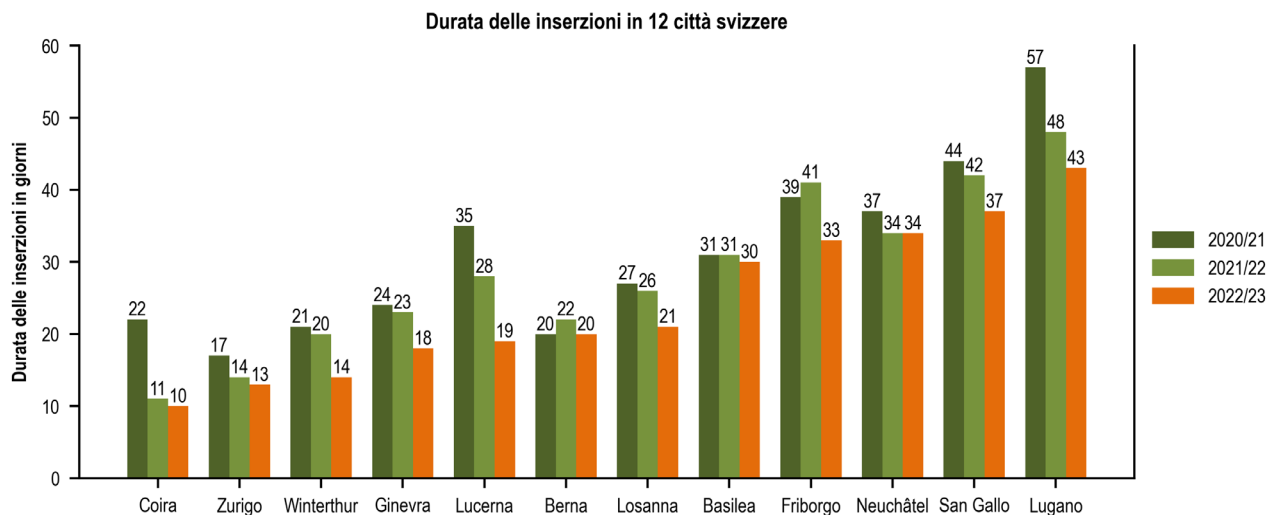
Durante il periodo in esame, il volume delle inserzioni è diminuito nella totalità dei cantoni. A BE (-4%) nel JU (-7%) e nel VD (-8%) le riduzioni si caratterizzano per un'unica cifra percentuale, mentre il tutti gli altri si registrano cali di due cifre. La riduzione dell'offerta si ripercuote sulla durata di pubblicazione delle inserzioni. Le piú brevi si fanno registrare nel cantone di ZG con 9 giorni (+1 giorno), seguito da ZH e SZ, entrambi con 15 giorni. All'altra estremità della scala troviamo i cantoni TI (51 giorni) e JU, con la presenza in bacheca piú lunga su scala nazionale (56 giorni). In un totale di 19 cantoni le durate delle inser-

zioni si accorciano, con particolare evidenza nei cantoni rurali di AI e FR (-9 giorni ciascuno).

Mercati prosciugati in quasi tutte le città esaminate

Con tempi di inserzione pari a soli 10 giorni, gli appartamenti di Coira sono quelli che rimangono in bacheca meno a lungo, seguiti da quelli della città di Zurigo, con una durata delle inserzioni di 13 giorni. Molta pazienza la devono invece mettere in conto i locatori di Lugano, con attese di 43 giorni.

Con la sola eccezione di Neuchâtel, con un tempo di pubblicazione invariato di 34 giorni, le durate delle inserzioni si riducono in tutte le città oggetto dell'analisi, e in modo particolare a Lucerna, con una riduzione di 9 giorni che porta il tempo di attesa a soli 19 giorni. L'evoluzione piú evidente è quella osservata a Coira negli ultimi tre periodi di riferimento. Mentre due anni fa nel capoluogo grigione un appartamento rimaneva in bacheca ancora 22 giorni,



In alto: Nel confronto tra tre periodi annuali, il regresso è evidente: nelle città c'è carenza di spazi abitativi.

In basso: Solo nei mercati immobiliari più grandi, Zurigo, Basilea e Ginevra, gli inserzioni hanno registrato una certa ripresa verso la fine dell'anno, mentre la tendenza al calo dell'offerta è proseguita nel corso dei trimestri.

questa durata si è nel frattempo dimezzata. – Se ora si mettono a confronto le variazioni percentuali del volume e quello della durata delle inserzioni, si ottiene la variazione della domanda. Un aumento sproporzionato della permanenza in bacheca indica una riduzione della domanda; un calo sproporzionato della durata delle inserzioni è indice di un aumento della richiesta.

In base a questa interpretazione, la richiesta di alloggi non è in calo soltanto nella Svizzera in senso generale, bensì

anche nella maggior parte delle città analizzate. Solo nelle città di Ginevra, Losanna, Lugano e Berna si assiste a un moderato aumento della domanda. Ma la più sorprendente è una volta ancora Coira, dove la diminuzione del 47% del volume con una durata quasi costante delle inserzioni sembrerebbe da ascrivere a un considerevole calo della domanda. Tuttavia, anche qui la situazione potrebbe in parte essere spiegata con l'intermediazione informale degli alloggi.

Se per contro il numero delle inserzioni viene messo a confronto con l'entità degli alloggi locativi del mercato libero, è possibile dedurre il numero di questi che viene immesso sul mercato ogni anno. In media, in tutte le città esaminate, la quota dell'offerta si situa attorno al 10%. Nelle città in cui gli alloggi sono scarsi (tempi di inserzione brevi), la quota è inferiore al 10%, mentre nelle altre lo supera. A Zurigo, per esempio, ogni anno arriva sul mercato solo l'8% degli appartamenti, mentre nel caso di San Gallo si raggiunge un valore pari al 15%. Anche questi valori sembrano confermare la presenza dell'effetto «lock-in».

Di nuovo in calo la richiesta di alloggi costosi

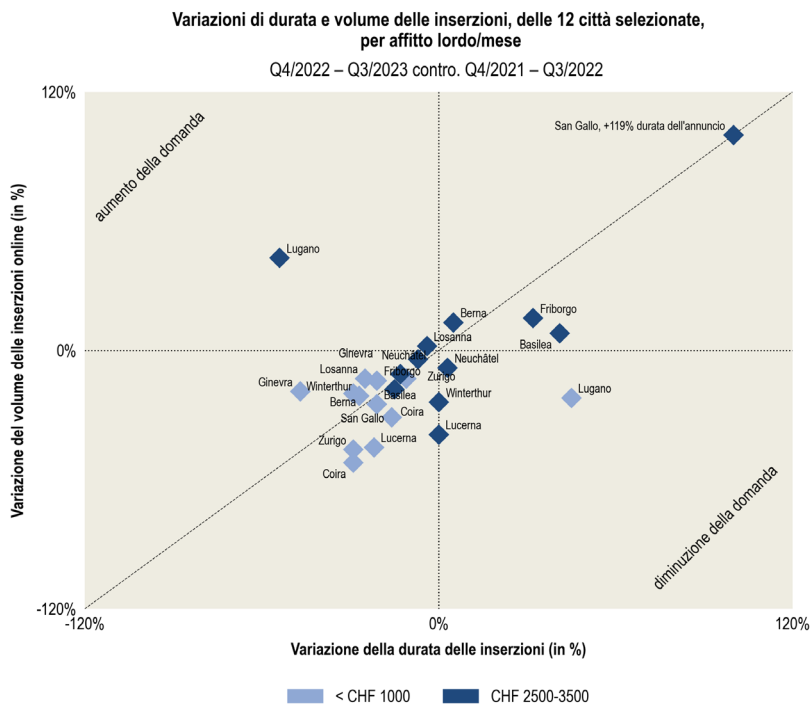
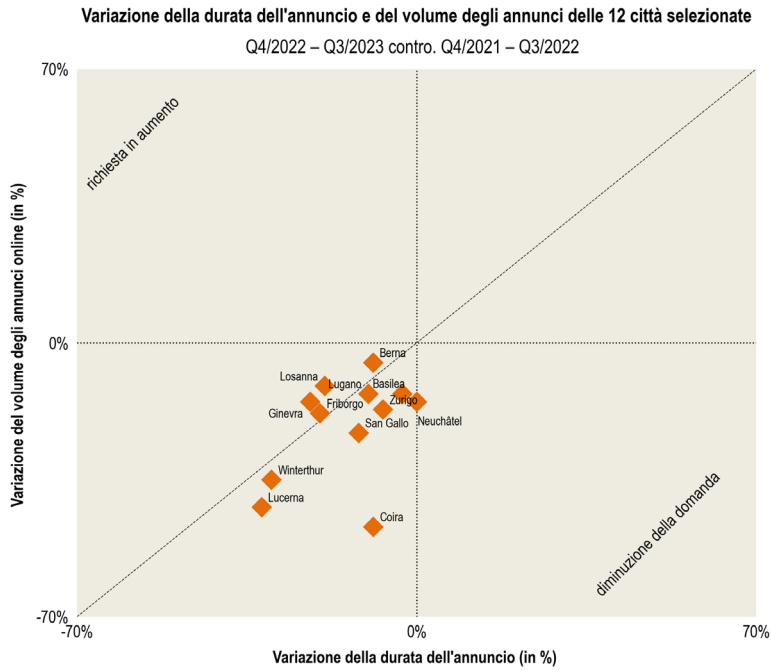
Come si evince dalla figura sottostante, solo a Lugano si osserva un chiaro aumento della domanda di alloggi ad alto prezzo (affitti lordi mensili di CHF 2500–3500). Cinque città (Basilea, Friburgo, Neuchâtel, Losanna, Berna e San Gallo) si situano grosso modo sulla linea dei 45 gradi, mentre cinque dei 12 centri esaminati registra una netta riduzione della richiesta di appartamenti costosi. Durante la pandemia, in queste città si è osservata un'impennata della relativa domanda; trascorso quel periodo sembra ora che la richiesta in questo segmento si stia nuovamente normalizzando.

La domanda di oggetti economici, con affitti lordi inferiori a CHF 1000, è rimasta più o meno invariata. Cinque delle città esaminate (Ginevra, Winterthur, Losanna, Berna e Friburgo) si situano sulla linea dei 45 gradi, il che lascia presumere una richiesta crescente, pure se moderata in questi casi.

Per il prof. dott. Peter Ilg dello Swiss Real Estate Institute responsabile dello studio, un particolare sviluppo appare appassionante: «Il numero degli alloggi pubblicizzati diminuisce sia su scala nazionale che nelle città oggetto dell'analisi. Come c'era ovviamente da aspettarsi, gli alloggi locativi scarseggiano e le durate delle inserzioni si accorciano. Se si intende contrastare questa crescente carenza, sarà necessario promuovere la costruzione di alloggi privati in tutta la Svizzera e, in particolare, nella gran parte delle città. Ai fini di un'inversione della tendenza, la sola promozione dell'edilizia abitativa statale o di pubblica utilità non è in alcun modo sufficiente. A tale scopo, è necessario il sostegno di investitori istituzionali, in particolare delle casse pensioni, che dispongono di mezzi sufficienti. Già oggi, grosso modo il 20% dei patrimoni pensionistici delle persone attive è investito in alloggi in affitto. Ciò significa che quella svizzera non è essenzialmente una popolazione di locatari ma, in considerazione dei suoi fondi pensionistici, una di proprietari di alloggi locativi.» •

Nota sulla base dei dati

I dati concernenti i volumi includono tutte le inserzioni (in atto e concluse) durante un determinato periodo. Sono possibili doppi conteggi in periodi consecutivi. La durata media delle inserzioni si riferisce alle proposte concluse.



In alto: Se si mettono a confronto la durata delle inserzioni e il loro volume, otto delle 12 città si situano nell'ambito di una richiesta in leggera diminuzione.

In basso: Dopo la pandemia, gli alloggi nei segmenti di prezzo più elevati tornano a essere nettamente meno richiesti. Questo indica una normalizzazione del segmento.



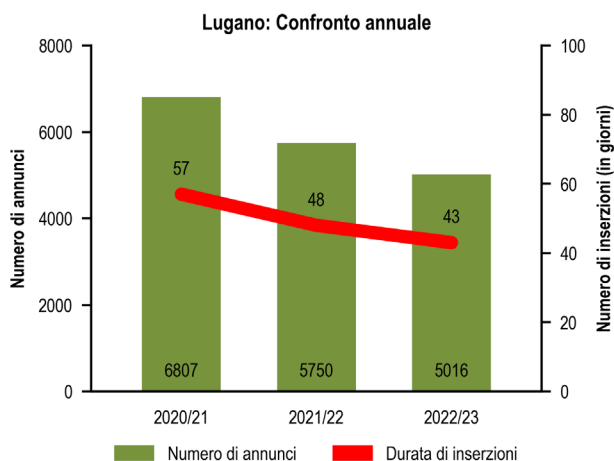
Contatti con i media:
SVIT Ticino
Tel. 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch



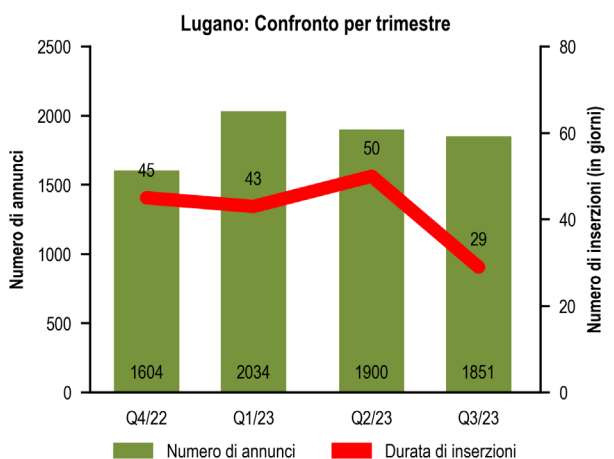
Responsabile competente:
prof. dott. Peter Ilg
Direttore, Swiss Real Estate Institute
Tel. 043 322 26 84
Tel. 043 322 26 13 (segretariato)
peter.ilg@swissrei.ch

Data di pubblicazione: dicembre 2023, www.svit.ch/owi

Città di Lugano

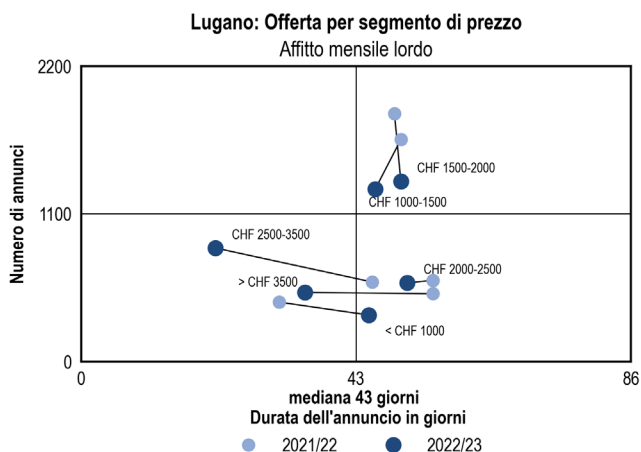


In termini di durata di pubblicazione delle inserzioni, Lugano (31 000 economie domestiche) continua a occupare una posizione speciale. Stando alle indicazioni delle inserzioni online, la Svizzera meridionale presenta tutt'ora un'eccedenza di offerta di alloggi locativi, che si sta ora lentamente riducendo.

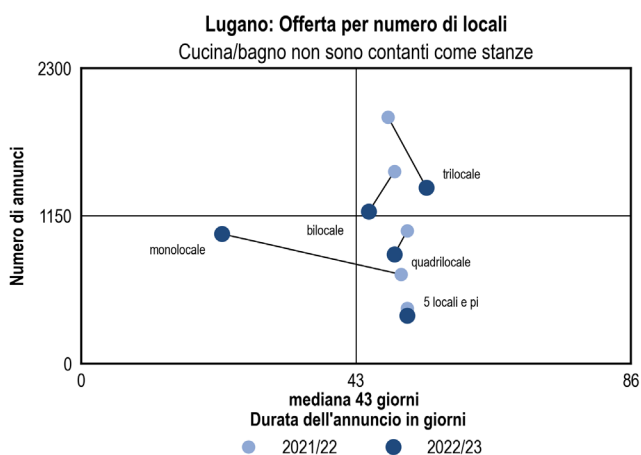


Confronto annuale. Con 43 giorni di permanenza in bacheca, i tempi di inserzione di Lugano non sono più lunghi rispetto alle altre città analizzate – la più vicina è San Gallo con 37 giorni – ma anche bene al di sopra della media svizzera (28 giorni). La durata delle inserzioni si riduce di 5 giorni e l'offerta del 13%.

Confronto trimestrale. A saltare all'occhio è soprattutto il terzo trimestre del 2023. L'offerta (1851 inserzioni) si era mantenuta al livello dei trimestri precedenti. Al tempo stesso, la durata delle inserzioni si era ridotta a 29 giorni, un valore che era stato superato per la prima volta solo nel secondo trimestre del 2019, e con sole 480 inserzioni. Rimane da vedere se la crescita della domanda continuerà.



L'offerta per segmenti di prezzo (sono considerate 4926 inserzioni). L'offerta nei segmenti di prezzo fino CHF 2000 cala del 22 al 27%, pur non comportando una corrispondente riduzione della durata delle inserzioni. All'opposto, gli alloggi sotto i CHF 1000 sono rimasti in bacheca addirittura 14 giorni in più. La durata mediamente più breve delle inserzioni del mercato complessivi è principalmente connessa agli appartamenti a partire da CHF 2500. Questi segmenti sono tuttavia piuttosto piccoli, e questo potrebbe spiegare l'evoluzione irregolare.



L'offerta per numero di locali (4791 inserzioni). In relazione al numero di locali, a sorprendere maggiormente sono i monolocali: un aumento dell'offerta pari al 45% si associa infatti a una riduzione della durata delle inserzioni da 28 a 22 giorni. L'offerta in tutte le altre categorie di dimensioni è in alcuni casi nettamente diminuita.

Nuovi affitti e rilocalizzazioni. 389 offerte sono definite come prime locazioni. Con una permanenza in bacheca di 43 giorni devono attendere solo un po' più di tempo rispetto agli alloggi già esistenti (42 giorni).