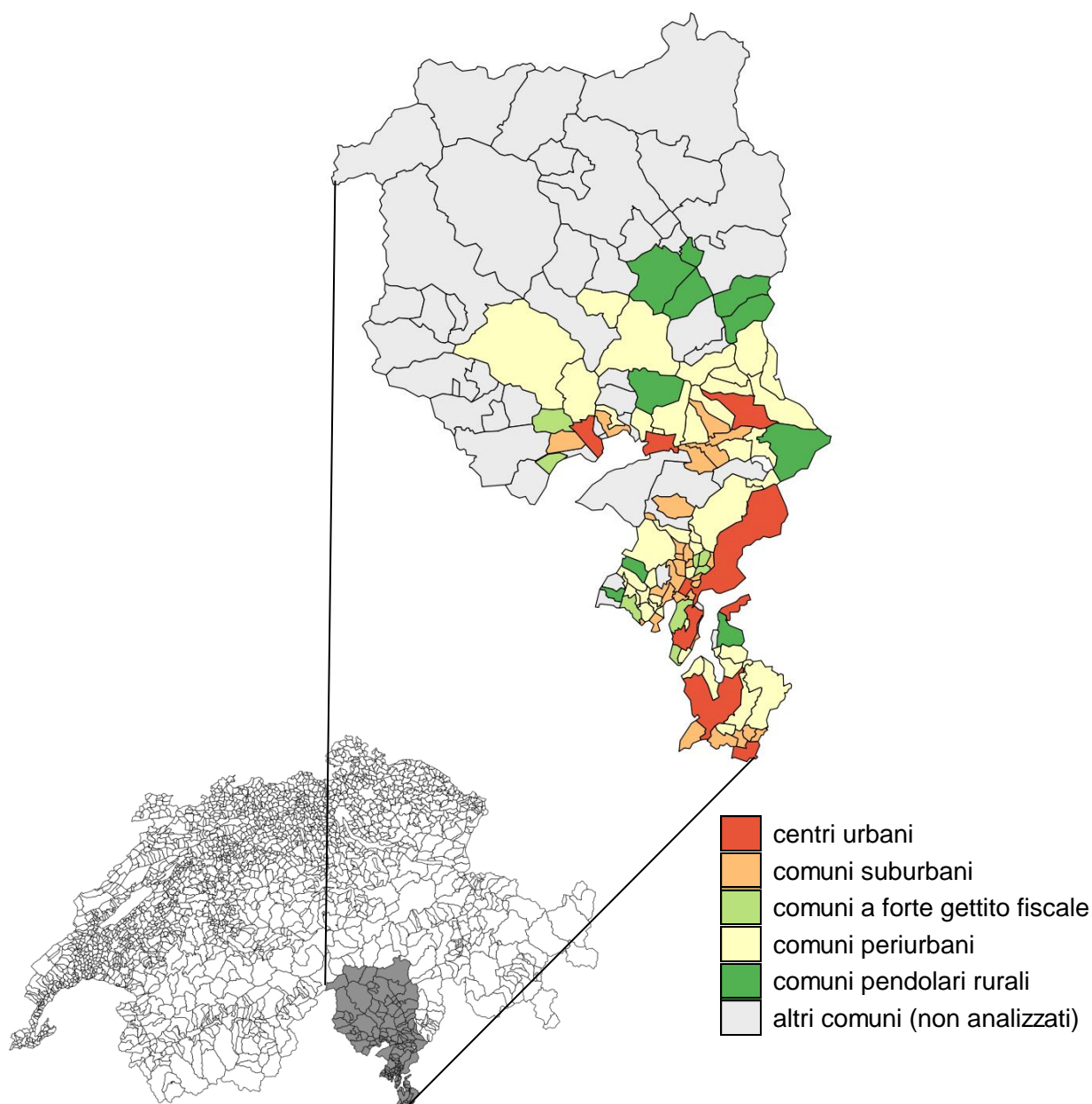


OHMA - Online Home Market Analysis – Periodo 2015/2016¹

Durate delle inserzioni online per appartamenti di proprietà

Città di Lugano e regione Ticino²



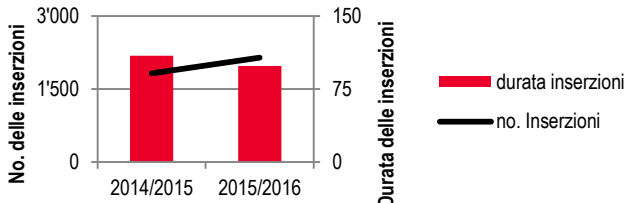
¹Periodo considerato: 01.09.2015-31.08.2016; anno precedente: 01.09.2014-31.08.2015

²Per ragioni di carattere metodologico non tutti i comuni sono stati analizzati, ma ci si è limitati ai centri, ai comuni suburbani, a quelli a forte gettito fiscale, ai comuni periurbani e a quelli pendolari rurali conformemente alle tipologie dell'Ufficio federale di statistica (UST).

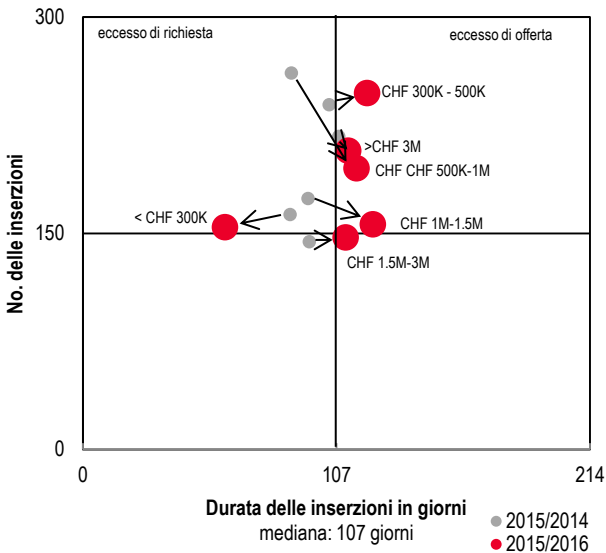
Città di Lugano

Nella città di Lugano, la durata delle inserzioni per appartamenti di proprietà nel periodo considerato è aumentata a 107 giorni, 16 in più rispetto al periodo precedente.

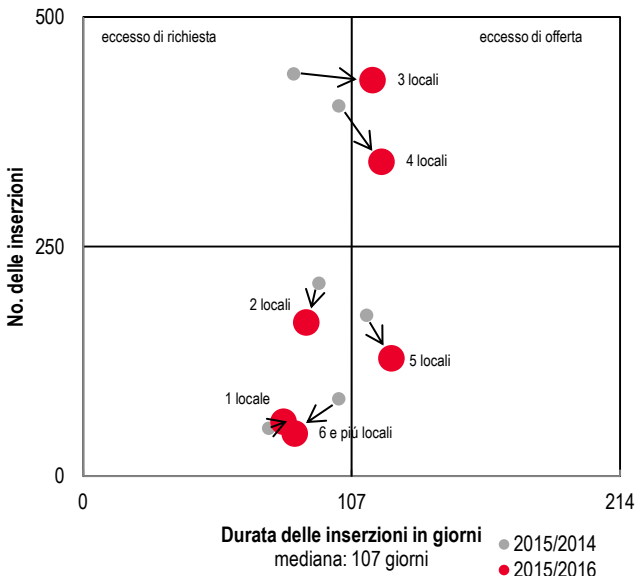
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta
città di Lugano



Offerta per segmenti di prezzo
prezzo di vendita in CHF



Offerta per numero di locali
cucina/bagno/WC non sono considerati



Nella città di Lugano, la durata delle inserzioni di appartamenti di proprietà è nettamente aumentata da 91 a 107 giorni, che rappresentano la maggiore durata di tutte le città analizzate. L'aspetto produttivo sembra reagire gradualmente alla sovraofferta di appartamenti di proprietà: a confronto con il periodo precedente, con 1972 inserzioni le proposte sono state il 10% in meno rispetto all'anno precedente. I dati mostrano tuttavia anche quest'anno una regressione della richiesta di proprietà per piani.

L'offerta per segmenti di prezzi

Nel periodo considerato, con 60 giorni di inserzione gli appartamenti a meno di 300K sono risultati i meglio commerciabili, venduti quasi 50 giorni più rapidamente di quelli di fascia media. Rispetto al periodo precedente, una leggera diminuzione dell'offerta, unita a una crescente domanda, ha dato luogo a una netta riduzione della durata delle inserzioni pari a quasi un mese.

Gli appartamenti dei rimanenti segmenti di prezzo sono ampiamente dipesi dall'elevatezza del valore medio. In media hanno trovato un acquirente con una durata delle inserzioni compresa tra 111 (CHF 1.5M-3M) e 122 (CHF 1M-1.5M). In tutti questi segmenti il tempo di inserzione è aumentato, e la sovraofferta si è nuovamente accentuata con forza.

A saltare agli occhi è la marcata riduzione della richiesta nel segmento da CHF 500K a 1M: anche questi appartamenti devono ora contare su tempi di inserzione più lunghi rispetto alla fascia media.

L'offerta è aumentata solo per gli appartamenti da CHF 300-500K. In tutti gli altri segmenti di prezzo si è reagito alla sovraofferta con una riduzione del numero delle proposte.

L'offerta per numero di locali

A Lugano, gli appartamenti per economie domestiche minime (da uno a due locali) e quelli di grande ampiezza, con sei o più locali, sono ancora i più facilmente vendibili. Questi oggetti sono stati affittati molto più rapidamente rispetto a quelli di fascia mediana. Inoltre, a causa di un calo dell'offerta, la durata delle inserzioni per appartamenti da sei e più locali si è leggermente ridotta.

Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta

Più a lungo di quelli della fascia mediana hanno dovuto essere affittati gli appartamenti da tre a cinque locali. In questo segmento, l'allungamento della durata delle inserzioni nonostante un'offerta minore rispetto al periodo precedente va attribuito a un calo della domanda. In generale, tutti i tipi di appartamenti si situano prossimi al molto elevato valore mediano della città.

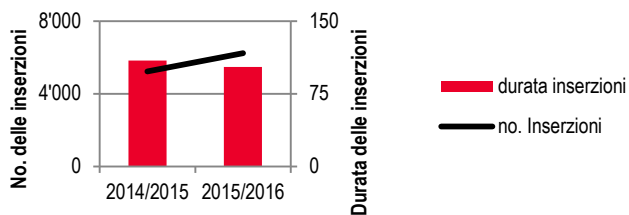
Con un prezzo al metro quadrato pari a CHF 10'750, gli appartamenti da cinque locali risultano essere i più cari. Essi presentano tuttavia anche la maggiore durata di inserzione. Meno costosi, con un prezzo compreso tra 8000 e 8500 franchi al m², erano gli appartamenti da uno o due locali. Nel periodo in oggetto gli appartamenti da sei locali erano proposti a CHF 9500/m².

L'ampiezza dell'oscillazione della durata delle inserzioni nel mercato della proprietà è grande. Per trovare un acquirente, singoli oggetti sono stati offerti per più di 500 giorni. Nel confronto tra le città, Lugano ha conosciuto il numero maggiore e la maggiore forza degli eccessi. Il 75% degli oggetti è ciò nonostante stato venduto in meno di 250 giorni. L'ampiezza dell'oscillazione della durata delle inserzioni risulta minima per gli appartamenti piccoli e convenienti, mentre la variazione è massima per gli appartamenti da cinque locali e quelli di lusso da oltre CHF 3M.

Regione Ticino

Nella regione Ticino, nel corso del periodo considerato la durata delle inserzioni per appartamenti di proprietà è aumentata a 117 giorni, 19 in più rispetto al periodo precedente.

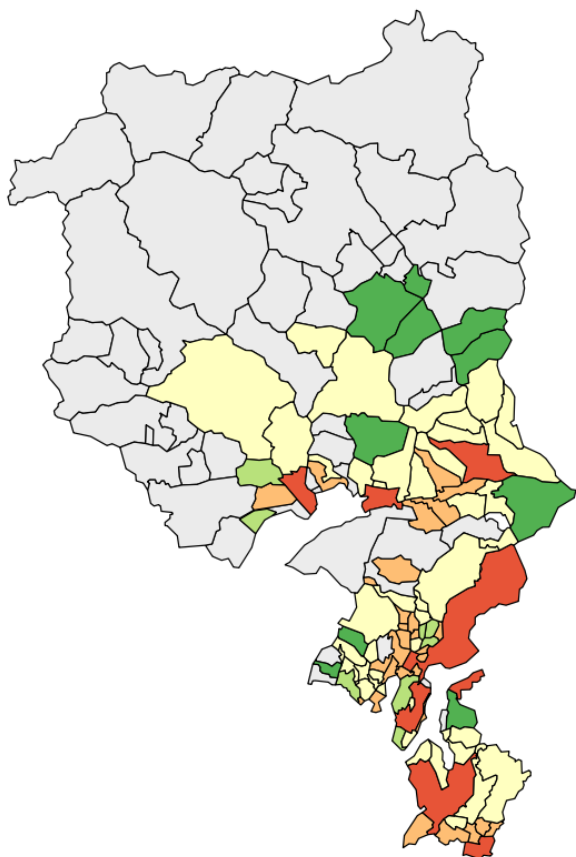
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta regione Svizzera orientale



Nella regione Ticino, nei comuni analizzati la durata delle inserzioni per appartamenti di proprietà è nettamente aumentata da 98 a 117 giorni, e questo nonostante un numero leggermente inferiore degli oggetti offerti. Il numero delle proprietà per piani proposte è sceso del 6%, da 5834 a 5484. Il motivo del massiccio aumento della durata delle inserzioni è da ascrivere a un crollo della domanda di appartamenti di proprietà nella regione, che ha ulteriormente gonfiato la sovraofferta di appartamenti. Con questo, il Ticino continua a presentare una durata delle inserzioni di gran lunga più elevata rispetto alle altre regioni.

Evoluzione secondo la tipologia di comuni dell'Ufficio federale di statistica

La durata delle inserzioni ha conosciuto un leggero aumento in tutti i comuni, tranne in quelli a forte gettito fiscale.



Centri urbani

Nei centri urbani, gli appartamenti in proprietà hanno trovato un acquirente dopo 113 giorni di inserzione, che rappresentano un valore record a confronto con le altre regioni. La durata delle inserzioni è così aumentata di 18 giorni rispetto al periodo precedente, mentre nel periodo di analisi il numero delle inserzioni è diminuito dell'8%, portandosi a 1800. La richiesta è così rimasta nettamente in ritardo rispetto all'offerta.

Comuni suburbani

Anche nei comuni suburbani la durata delle inserzioni ha conosciuto valori primato, aumentando di 16.5 giorni e attestandosi a 132. Pure in questi casi, con un calo del 12% a 854 inserzioni, l'offerta ha reagito con un ragionevole calo.

Comuni a forte gettito fiscale

Nei pochi comuni a forte gettito fiscale, con ben 120 giorni la durata della commercializzazione è pure risultata mediamente molto lunga. Si ripropone così una situazione analoga a quella del periodo precedente.

Comuni periurbani

Nel comuni periurbani la durata media delle inserzioni si attestava a 99 giorni, segnando un aumento pari a 8.5 giorni. Nei comuni periurbani del Ticino, gli appartamenti di proprietà risultano ancora i meglio vendibili.

Comuni pendolari rurali

Le inserzioni per appartamenti nei comuni pendolari rurali si sono limitate a 25, qualcosa in più rispetto al periodo precedente. Con 114 giorni, la durata di queste inserzioni si è rivelata più che doppia rispetto all'anno prima. Questa forte oscillazione va probabilmente ricondotta al ridotto numero delle inserzioni.

Altri comuni (non analizzati)

