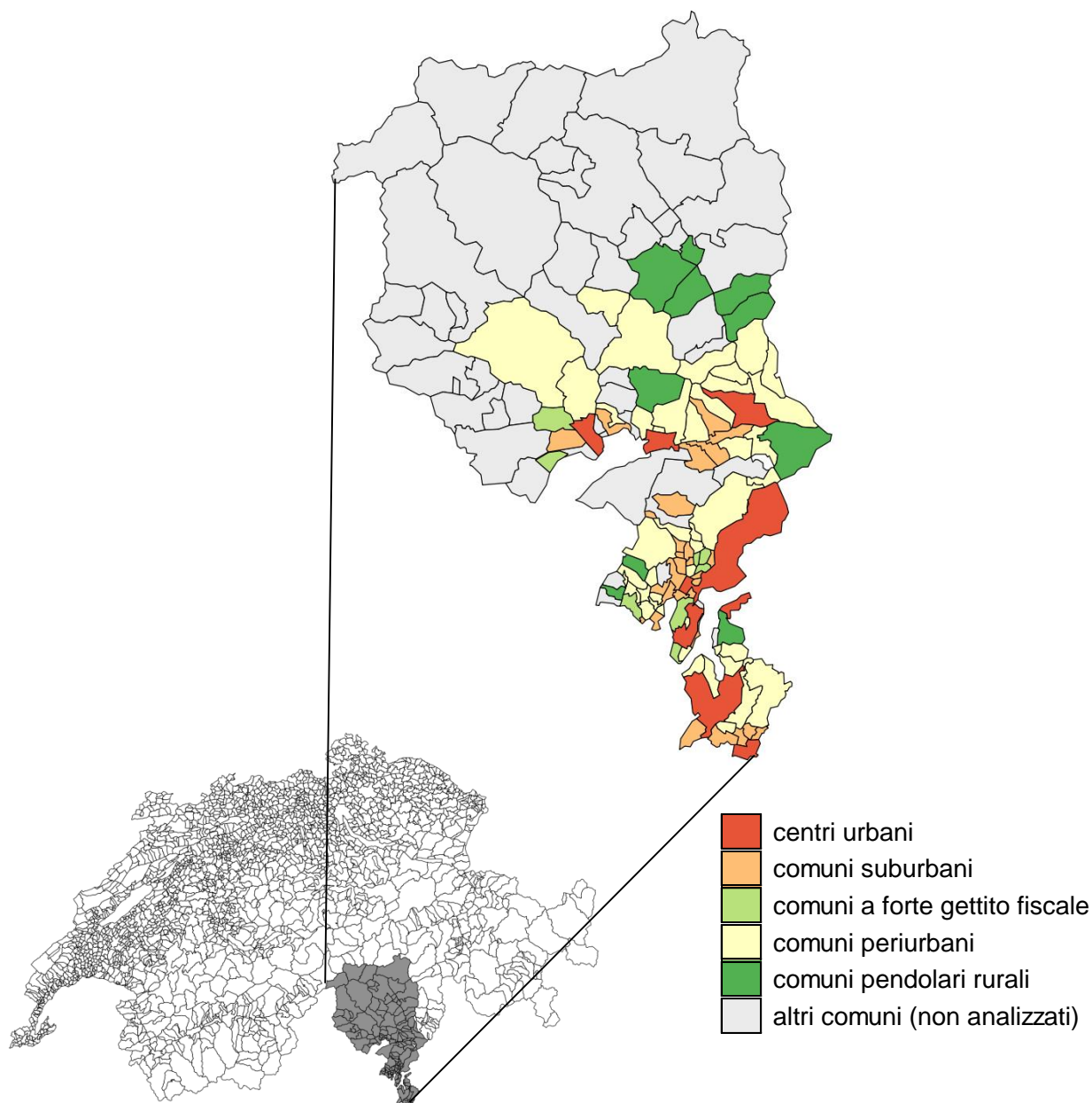


OHMA - Online Home Market Analysis – Periodo 2016<sup>1</sup>

## Durate delle inserzioni online per case unifamiliari

### Regione Ticino<sup>2</sup>



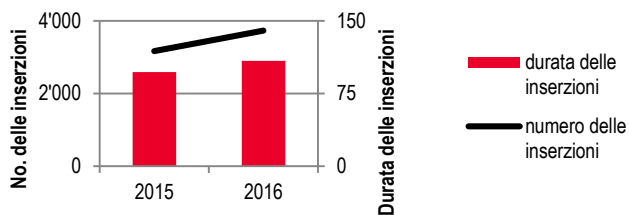
<sup>1</sup> Anno di riferimento: 01.01.2016-31.12.2016, anno precedente: 01.01.2015-31.12.2015

<sup>2</sup> Per questioni di metodo non sono stati analizzati tutti i comuni. Sono stati analizzati unicamente i centri, i comuni suburbani, i comuni a forte gettito fiscale, i comuni periurbani e i comuni pendolari rurali secondo la tipizzazione dei comuni eseguita dall'Ufficio federale di statistica (UST)

# Regione Ticino

Anche se il Ticino ha già i tempi di inserzioni più lunghi, l'offerta è aumentata ulteriormente (+12%) il che conduce a un record di durata media delle inserzioni di 140 giorni.

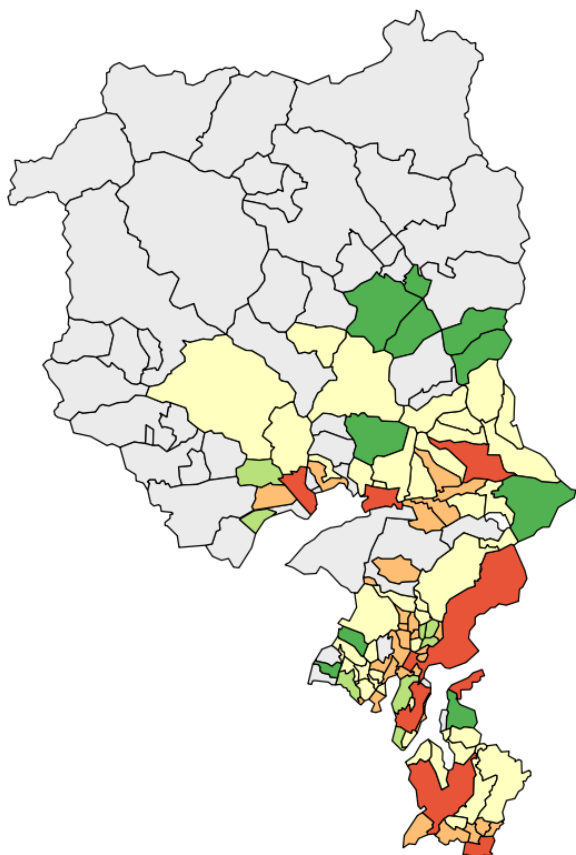
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta  
regione Svizzera italiana



**Nella regione Ticino la durata delle inserzioni per case unifamiliari nei comuni analizzati è aumentata chiaramente da 119 giorni a 140 di inserzione (+18%). Questo aumento può essere spiegato in parte dalla maggiore offerta. Il numero delle inserzioni è aumentato di poco meno del 12%, passando da 2'594 a 2'902.**

## Evoluzione secondo il tipo di comuni<sup>3</sup>

Il numero delle inserzioni è aumentato in tutti i tipi di comune, quasi sempre con un aumento del tempo di inserzione.



### Centri

Le case unifamiliari nei centri hanno trovato un acquirente in media dopo 119 giorni. Ciò corrisponde a un aumento di 12 giorni rispetto al periodo precedente. Il numero di case unifamiliari offerte è aumentato da 414 a 540, il che corrisponde a un aumento superiore al 30%. Nonostante l'elevata offerta la durata delle inserzioni nei centri è la più breve. Quest'analisi dimostra che l'offerta nei centri è grande, il che crea una leggera eccedenza della domanda. Ma anche nei centri la commercializzazione, a confronto con altre regioni, richiede più tempo (la seconda regione più difficile è la Regione Vaud/Vallese con 108 giorni).

### Comuni suburbani

Nei comuni suburbani del Canton Ticino l'offerta ha subito con 529 oggetti un forte aumento del 40% circa. Di conseguenza, per trovare un acquirente bisognava attendere 10 giorni più a lungo. Con tempo medio d'inserzione di 144 giorni questo aumento è minimo e si avvicina alla media. Tuttavia, questo aumento è chiaramente maggiore alla media svizzera di 79 giorni dei comuni suburbani.

### Comuni a forte gettito fiscale

Nei comuni a forte gettito fiscale si è verificata una forte eccedenza di offerta. Ne consegue un raddoppiamento del periodo di inserzione con un aumento ridotto dell'offerta. Con una durata media delle inserzioni pari a 15 giorni, in questi comuni trovare un acquirente richiede il massimo della pazienza.

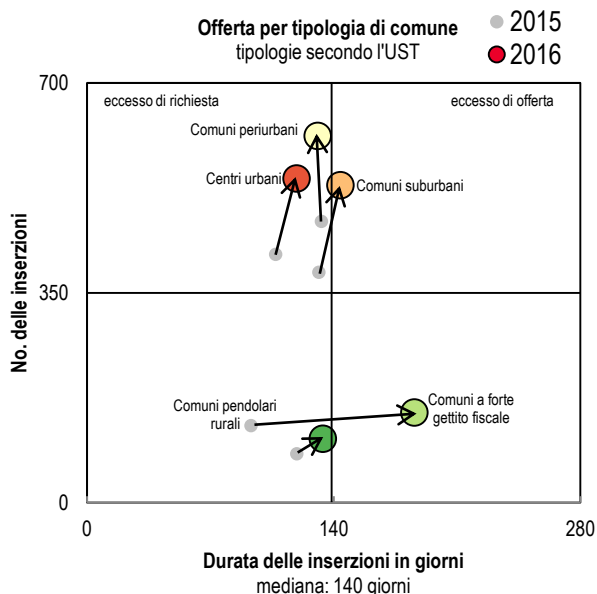
### Comuni periurbani

Nonostante il forte aumento dell'offerta a 611 inserzioni (nel periodo precedente erano 469), la durata media delle inserzioni è diminuita di due giorni. Questo dimostra chiaramente che nei comuni periurbani prevale una domanda migliore. Si può continuare ad attendersi una leggera sovraofferta, confrontata tuttavia con una media molto superiore alla media svizzera.

### Comuni pendolari rurali

Con sole 106 offerte di case unifamiliari, i comuni pendolari rurali costituiscono la parte più piccola del mercato delle case in Ticino. Questi comuni tendono a raggiungere la media. Di conseguenza un aumento di 25 oggetti ha fatto aumentare il tempo d'inserzione medio di due settimane.

### Altri comuni (non analizzati)

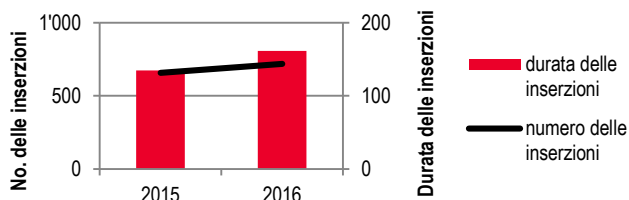


<sup>3</sup> La tipizzazione dei comuni avviene secondo l'Ufficio federale di statistica (UFS).

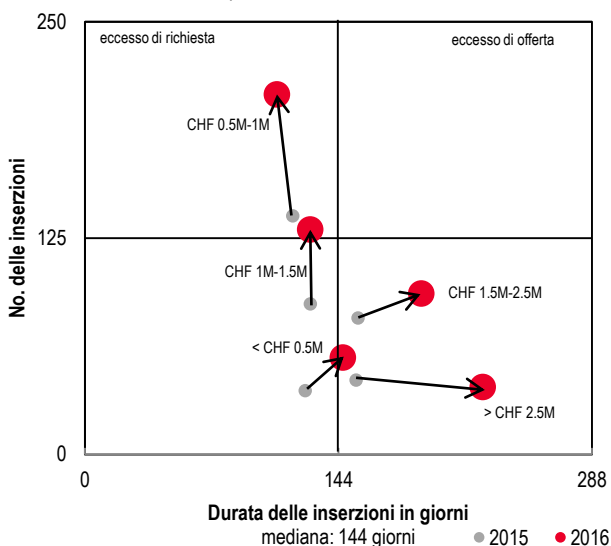
## Comuni suburbani del Canton Ticino

Nei comuni suburbani del canton Ticino l'offerta di case unifamiliari è aumentata in modo massiccio durante il periodo del rapporto con un aumento del 20% rispetto all'anno precedente, il che ha comportato un ulteriore prolungamento della durata media delle inserzioni a 114 giorni.

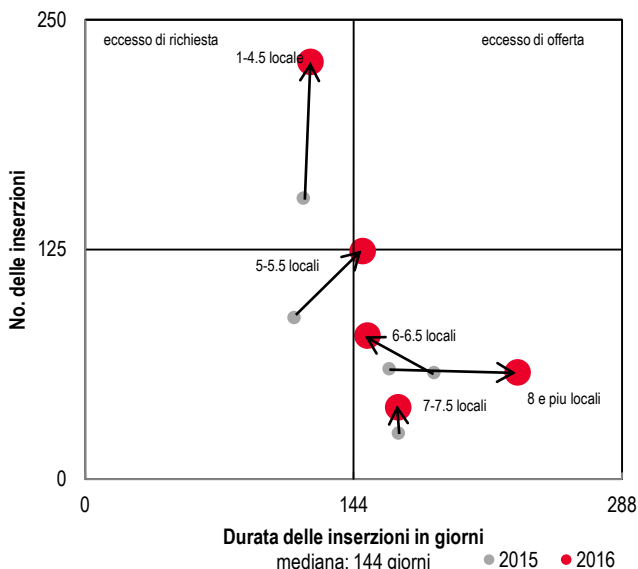
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta  
Comuni suburbani della Regione Ticino



Offerta per segmenti di prezzo  
prezzo di vendita in CHF



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



Siccome i comuni suburbani sono tipiche regioni per case unifamiliari vengono analizzati in modo approfondito in questo rapporto. In questi comuni del canton Ticino nel mercato delle case unifamiliari l'offerta è aumentata da 675 a 807 oggetti, che corrisponde a un forte tasso di crescita del 20%. Come conseguenza dell'aumento dell'offerta, la durata media delle inserzioni online è aumentata di quasi due settimane. La durata media delle inserzioni di 114 giorni è di gran lunga la più elevata, se confrontata con la media nazionale. Ciò induce l'acquirente a pensare a un mercato difficile.

### Offerta in base al segmento di prezzo

Durante il periodo del rapporto gli immobili più facilmente commerciabili in un mercato difficile sono state le case unifamiliari che sono state offerte per un importo tra i 0,5 mio. e 1,5 mio.. Mentre l'offerta è aumentata in entrambi i segmenti del 50%, le durate delle inserzioni per gli oggetti costosi (tra 1 mio. e 1,5 mio.) hanno conosciuto una fase di ristagno e per gli oggetti più convenienti (0,5 mio. e 1,5 mio.) il tempo di inserzione addirittura sono addirittura diminuiti di 9 giorni. Quindi in questi due segmenti nel Canton Ticino esiste ancora un'eccedenza della domanda.

Anche nel segmento più conveniente con prezzi inferiori a 0,5 mio. è stato riscontrato un aumento del 50% delle offerte di abitazioni, tuttavia ciò ha comportato in questo caso un allungamento del periodo d'inserzione a 146 giorni. Anche secondo segmento più costoso ha subito un'evoluzione simile con prezzi dell'offerta tra 1,5 milioni e 2,5 milioni. In questo segmento la quantità di case unifamiliari è aumentata da 79 a 93 unità. Di conseguenza le inserzioni per case hanno dovuto rimanere pubblicate 36 giorni più a lungo (+24%). Con una durata d'inserzione di 191 giorni, in questo segmento si può parlare di una chiara eccedenza nell'offerta.

Osservando l'evoluzione del mercato nel segmento di prezzo più elevato tutti gli indicatori mostrano una massiccia eccedenza dell'offerta. Anche se l'offerta di case unifamiliari è scesa da 43 a 39 unità, la durata media delle inserzioni si è allungata quasi del 50% a 226 giorni. Tuttavia questa analisi deve essere osservata con cautela, siccome è basata su una quantità ristretta di dati.

### Offerta in base al numero di locali

L'analisi del mercato suddiviso secondo il numero di locali porta alla luce un comportamento eterogeneo.

Da una parte, l'evoluzione di case unifamiliari di 1 - 4.5 locali mostra un massiccio aumento della domanda. Un aumento del cinquanta per cento dell'offerta ha causato un aumento marginale del tempo di inserzione (+5 giorni). Ora le inserzioni per case unifamiliari di 5 - 5.5 locali rimangono pubblicate mediamente per 149 giorni prima di trovare un acquirente. Questo può essere spiegato con l'aumento dell'offerta pari a 124 oggetti (+33%). Le case unifamiliari di 6 - 6.5 locali hanno subito un aumento della domanda rispetto al periodo precedente. Anche se con 78 oggetti l'offerta è aumentata del 34%, il tempo medio per trovare un acquirente si è ridotto di un mese rispetto all'anno precedente. Una chiara evoluzione è stata riscontrata nel segmento delle case unifamiliari da 8 e più locali. In questo segmento il tempo dell'inserzione si è allungato di più di due mesi a offerta invariata. In questo segmento l'offerta è quindi crollata nel vero senso della parola. Ora esiste una massiccia eccedenza di offerta.

Molto poco spettacolare è stata la situazione delle case con 7 - 7.5 locali che era limitata a poche inserzioni. L'aumento degli oggetti offerti è stato solo marginale mentre la durata delle inserzioni è rimasta invariata.

La casa media, nei comuni suburbani ticinesi è stata offerta per circa CHF 6'100 al m<sup>2</sup>, che rientra nel segmento più conveniente in tutta la Svizzera. Nella regione di Ginevra sono stati trattati oggetti da circa CHF 10'000, mentre nell'Espace Mittelland venivano richiesti CHF 5'300 al m<sup>2</sup>. Tra i segmenti di case unifamiliari possono essere individuate solo leggere differenze del prezzo medio per metro quadrato, anche se i prezzi degli oggetti di 7 locali e oltre sono leggermente inferiori.

Le oscillazioni della durata dell'inserzione sul mercato è molto grande. Singoli oggetti hanno dovuto essere esposti per più di 500 giorni prima di trovare un acquirente. Il 75% degli oggetti ha tuttavia potuto essere venduto in meno di 315 giorni. La differenza di durata delle inserzioni aumenta mediamente con la superficie abitativa, il numero di locali e il prezzo.