

Zurigo, 27 settembre 2017

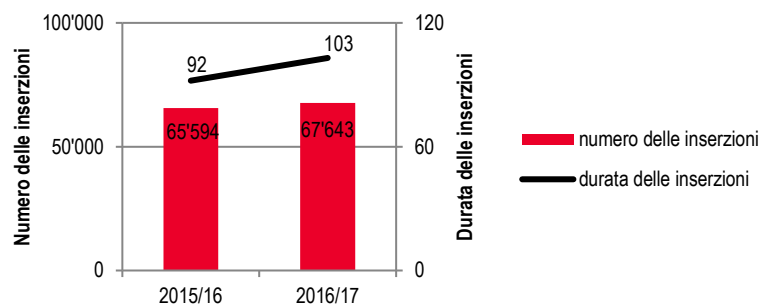
Comunicato per i media: OHMA - Online Home Market Analysis

## Rilassamento persistente nel mercato delle abitazioni di proprietà - il Ticino e Ginevra hanno raggiunto il punto più basso

In Svizzera gli appartamenti di proprietà sono meno richiesti rispetto all'anno scorso. Questo è quanto emerge dall'Online Home Market Analysis (OHMA) di homegate.ch in collaborazione con l'istituto svizzero dell'Economia immobiliare della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo, HWZ. Analisi approfondite di singole regioni e città mostrano tuttavia forti differenze regionali per quanto riguarda l'offerta, la domanda e il livello di prezzo.

In tutta la Svizzera nel periodo del rapporto dal 1 luglio 2016 al 30 giugno 2017 sulle piattaforme internet sono state pubblicati circa 67'000 appartamenti di proprietà. Con questo l'offerta è aumentata del tre per cento circa rispetto all'anno scorso. La durata media di un'inserzione di una casa unifamiliare è aumentata di 11 giorni a 103 giorni di inserzione. L'aumento della durata di inserzione superiore alla proporzione (+12%) indica una diminuzione della domanda di appartamenti di proprietà.

Evoluzione del tempo di inserzione e dell'ampiezza dell'offerta  
su scala svizzera



- **Diminuzione della domanda di appartamenti di proprietà in Svizzera tedesca, domanda attraente in Ticino e in Ginevra.**  
Le analisi delle singole regioni e città indicano un massiccio rilassamento parziale del mercato in Svizzera tedesca, mentre in Ticino e nella regione di Ginevra la domanda di appartamenti di proprietà è nuovamente in aumento.
- **Forte variazione dei tempi di inserzione nelle diverse regioni**  
Nella regione di Zurigo un appartamento proprietà ha trovato un acquirente mediamente dopo 74 giorni. Nella Svizzera orientale, con una pubblicazione media di 119 giorni, per vendere un appartamento bisognava pazientare molto di più.
- **Differenze di prezzo significative tra le città svizzere**  
A San Gallo gli appartamenti di proprietà vengono offerti in media a un prezzo di CHF 6'100 per metro quadrato (m<sup>2</sup>). A Ginevra con un prezzo di CHF 13'500 per m<sup>2</sup> bisogna pagare più del doppio. Inoltre a San Gallo solo due appartamenti sono stati pubblicati per più di due milioni di Franchi svizzeri, mentre a Ginevra il 40% degli oggetti sono stati offerti per più di due milioni.
- **Gli appartamenti piccoli e poco costosi vengono venduti più velocemente**  
In quasi tutte le città analizzate gli oggetti da 1 a 2.5 locali, venduti per meno di CHF 500'000 hanno avuto i tempi di pubblicazione più corti. Nella maggior parte dei casi gli appartamenti più grandi e costosi devono rimanere pubblicati molto più a lungo.

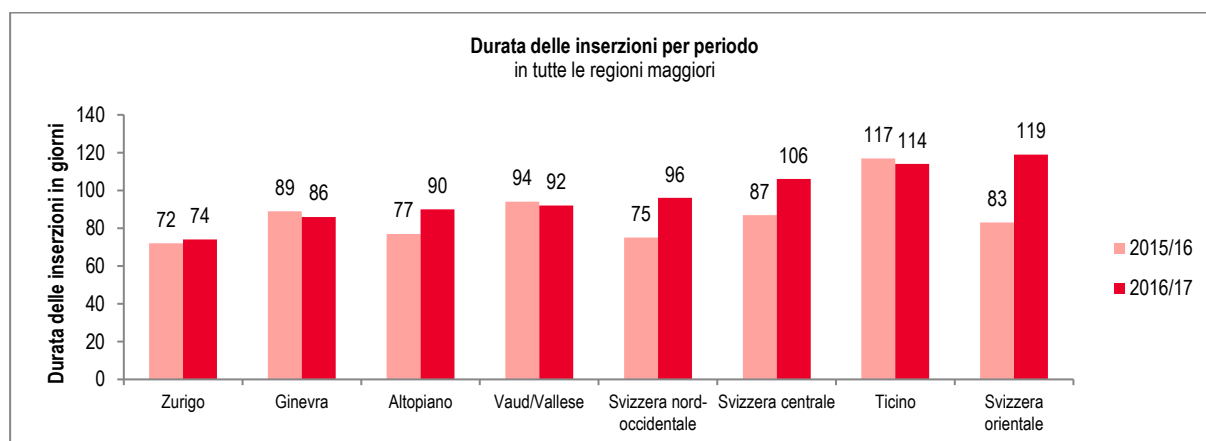
## Nonostante la domanda in calo non c'è alcun rischio di crollo dei prezzi.

Il prof. Dr. Peter Ilg dell'istituto svizzero dell'Economia immobiliare della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo, HWZ non vede alcun rischio di crollo dei prezzi degli appartamenti di proprietà malgrado il calo della domanda. «La maggior parte dei progetti di costruzione di edifici nuovi vengono realizzati solo se almeno il 50% degli appartamenti possono essere venduti dal momento della stesura del piano. Se ciò non avviene l'edificio non viene costruito. Questo meccanismo di garanzia impedisce, a differenza degli appartamenti in affitto, che in caso di calo della domanda esista una sovrapproduzione. Questo mantiene i prezzi molto stabili anche quando la domanda è in calo.»

## Rilassamento in Svizzera tedesca, tensione in Ticino e nella Svizzera Sud-occidentale

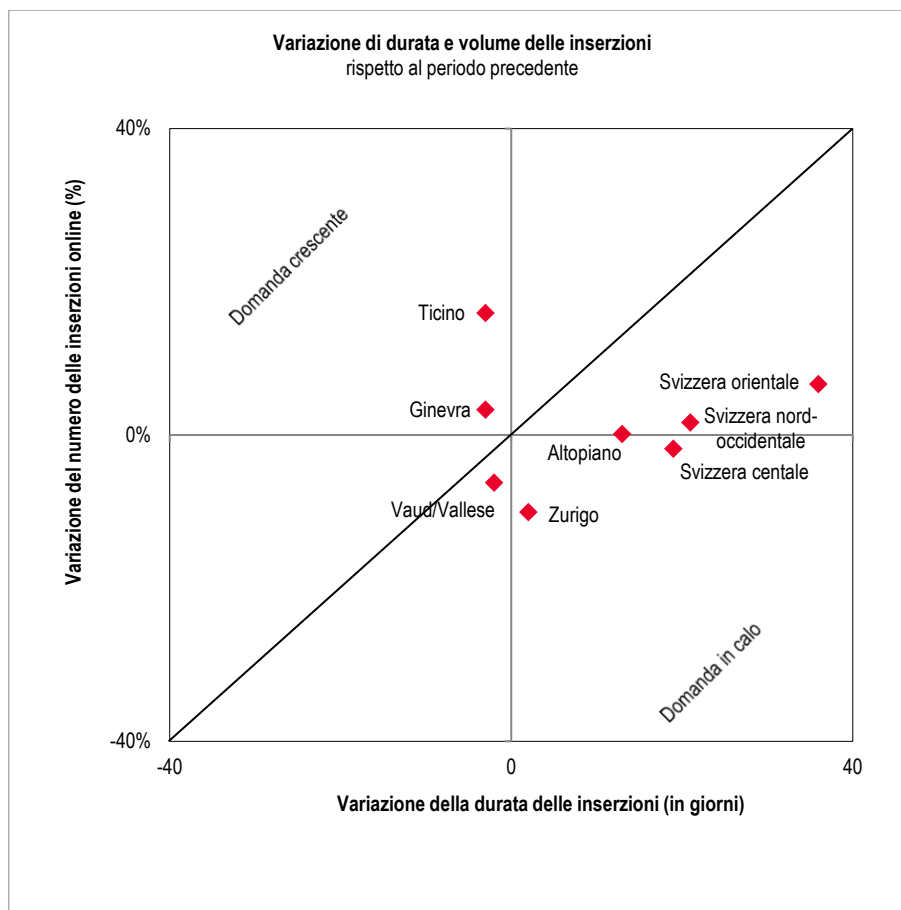
La durata di inserzione chiaramente più breve per gli appartamenti di proprietà è stata registrata nella regione di Zurigo con soli 74 giorni. I mercati più tranquilli si trovano nella Svizzera orientale e al sud della Svizzera con 119, risp. giorni d'inserzione.

A confronto con il periodo precedente si assiste a forti aumenti della durata delle inserzioni soprattutto nella Svizzera orientale (+36 giorni), nella Svizzera nord-occidentale (+21 giorni) e nella Svizzera centrale (+19 giorni). Solo la regione di Ginevra (-3 giorni), il Ticino (-3 giorni) e i cantoni Vaud e Vallese (-2 giorni) hanno mostrato un calo della durata delle inserzioni.



Tenendo conto del cambiamento del numero di inserzioni (confrontare l'immagine sotto) il cambiamento della domanda di appartamenti di proprietà diventa chiaro.

In Ticino e nella regione di Ginevra la durata delle inserzioni è diminuita nonostante l'aumento del numero di inserzioni (+16 % risp. +3 %). La domanda di appartamenti di proprietà è quindi aumentata. Nella regione Vaud/Vallese si riscontra un accorciamento dei tempi di inserzione accompagnata da una diminuzione dell'offerta (-6 %). Questo induce a pensare a una domanda stabile. Nelle altre regioni i tempi d'inserzione sono più lunghi anche in parte è stata offerta una quantità minore o solo minimamente superiore di abitazioni.



### Confronto tra la costosa Ginevra e le poco costose San Gallo e Berna

Gli appartamenti meno costose possono essere acquistati a San Gallo e a Berna. Un metro quadrato di superficie abitativa in queste due città costa in media CHF 6'100, risp. 6'500 CHF. Gli appartamenti di proprietà più costosi si trovano nelle città di Ginevra e di Zurigo. Un metro quadrato di superficie abitativa in queste due città costa in media CHF 13'500, risp. CHF 12'100. Un appartamento medio da 4,5 locali e 120m<sup>2</sup> di superficie abitativa a San Gallo viene venduto per un prezzo complessivo di CHF 807'000 e a Berna per un prezzo di CHF 780'000. Un appartamento del genere a Zurigo viene pubblicato per CHF 1'490'000, risp. CHF 1'365'000.

Sorprendenti sono le diverse ripartizioni dei prezzi delle offerte tra le città. Nelle poco costose città Berna e San Gallo l'80% degli oggetti vengono pubblicati a un prezzo inferiore a CHF 1 mio. Solo due, risp. cinque oggetti vengono pubblicati a un prezzo superiore a 2 milioni di Franchi svizzeri, ovvero circa il 3% dell'offerta. All'altra estremità si trovano Zurigo dove il 20% degli appartamenti pubblicati vengono venduti a un prezzo superiore a 2 milioni. A Ginevra addirittura il 40% degli oggetti viene venduto a un prezzo superiore a 2 milioni.

### OHMA - Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata a scadenze semestrali che informa alternatamente sull'evoluzione della durata delle inserzioni per case unifamiliari e appartamenti di proprietà in tutti i mercati online in Svizzera. Con le otto regioni metropolitane analizza tutta la Svizzera. Vengono analizzate le regioni Zurigo, Ginevra, Espace Mittelland, Vaud/Vallese, Svizzera nord-occidentale, Svizzera centrale, Ticino e Svizzera orientale. Analisi più approfondite vengono eseguite per i comuni suburbani, rispettivamente per i centri. In questo sondaggio sono state analizzate approfonditamente le seguenti città: Zurigo, Ginevra, Berna, Losanna, Basilea, Lucerna, Lugano e San Gallo. L'analisi offre un'informazione differenziata in base alle regioni e ai segmenti di mercato sull'evoluzione dell'offerta e della domanda di case in proprietà.

Al link seguente è disponibile un rapporto dettagliato sulle regioni e sulle città analizzate.

<https://presse.homegate.ch/it/ohma-online-home-market-analysis-2/>

homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con l'istituto svizzero dell'Economia immobiliare dell'HWZ, la Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo.

Contatto media:

Homegate SA, Carina Schönenberger, portavoce media  
Tel. 044 711 86 80, [carina.schoenenberger@homegate.ch](mailto:carina.schoenenberger@homegate.ch)

Contatto tecnico:

Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr. Peter Ilg, direttore dell'istituto  
Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (segreteria), [peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

### **La Homegate SA**

La Homegate SA è stata fondata nel 2001 e da allora è diventata una delle maggiori aziende digitali nel mercato immobiliare svizzero. Con più di 10.1 milioni di visite, oltre 193 milioni di pagine visitate ogni mese e più di 85'000 offerte di immobili homegate.ch, si conferma il numero 1 tra i portali per immobili in Svizzera (Net-Matrix Audit 8/2017; Visits, Page Impressions). Nelle sue filiali di Zurigo e Losanna, la homegate SA impiega più di 70 esperti nei settori della ricerca digitale di immobili, della commercializzazione digitale di immobili, del finanziamento di immobili, dello sviluppo di prodotti e del web, della gestione dei dati e del marketing. Insieme alla Zürcher Kantonalbank, homegate.ch offre un'ipoteca online in tutta la Svizzera. La Homegate SA appartiene al gruppo mediatico svizzero Tamedia SA; altra azionista è la Zürcher Kantonalbank.

L'istituto svizzero dell'Economia immobiliare è una fondazione dell'HWZ Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera. L'istituto, oltre alla ricerca, si concentra sui settori apprendimento e servizio/consulenza per l'economia immobiliare svizzera [www.swissrei.ch](http://www.swissrei.ch)