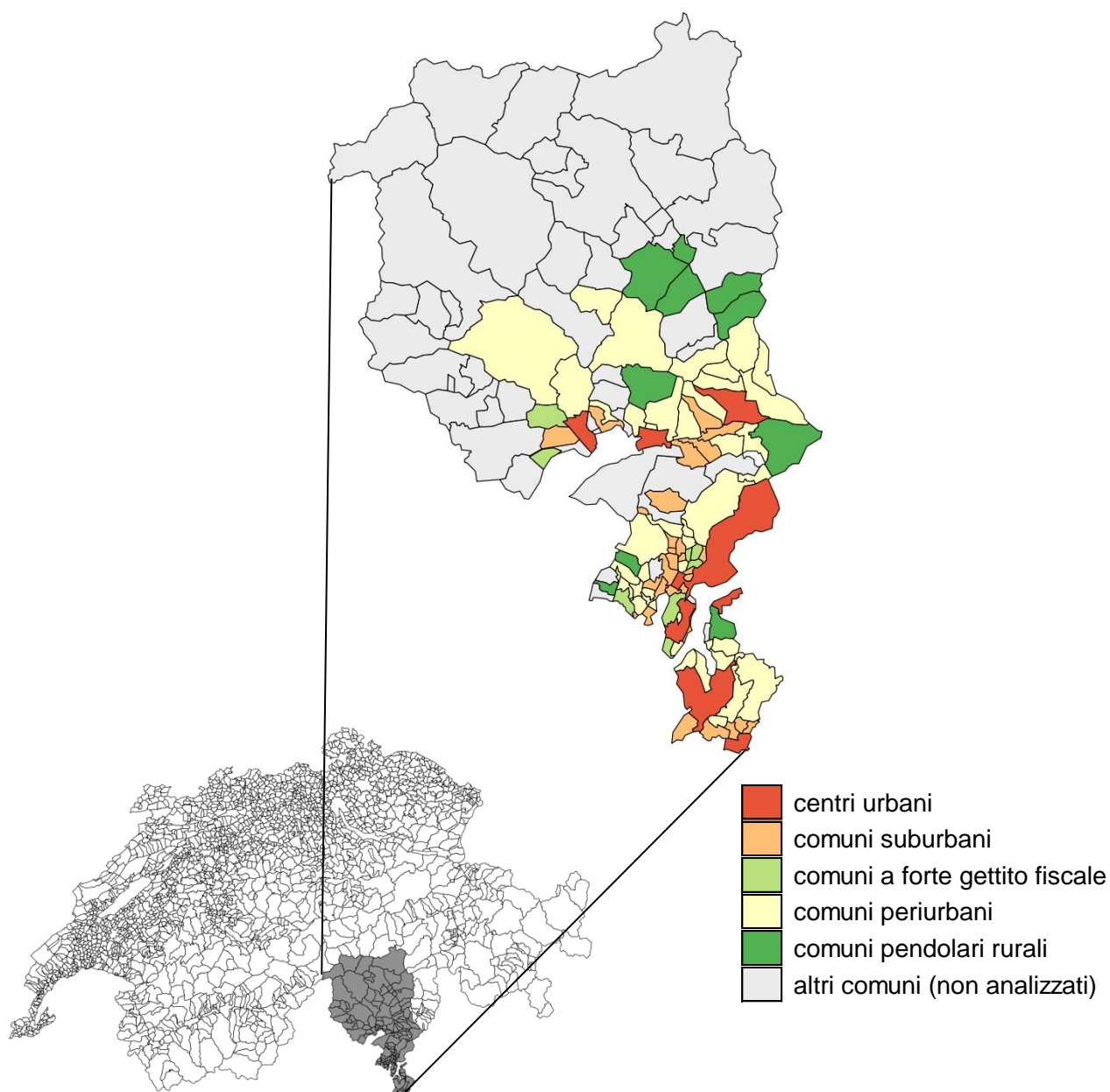


OHMA - Online Home Market Analysis – Anni del rapporto 2016/17¹

Tempi di inserzione online per gli appartamenti proprieta

Regione Ticino²



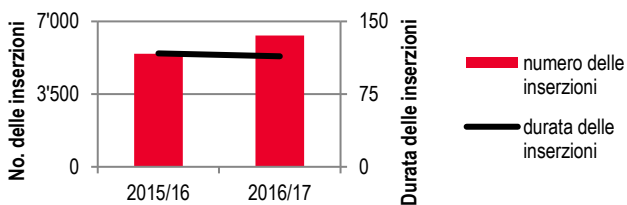
¹ Anno del rapporto: 01.07.2016-30.06.2017, anno precedente: 01.07.2015-30.06.2016

² Per motivi di metodo non sono stati analizzati tutti i comuni. Sono stati analizzati solo centri, comuni suburbani, comuni a forte gettito fiscale, comuni periurbani e comuni rurali di pendolari, secondo il tipo di comune dell'Ufficio federale di statistica (UST)

Regione Ticino

Il Ticino ha raggiunto il punto più basso: La durata delle inserzioni di appartamenti di proprietà è stata di 114 gironi. È diminuita leggermente di 3 giorni rispetto al periodo precedente, nonostante il numero di inserzioni sia aumentato del 16%.

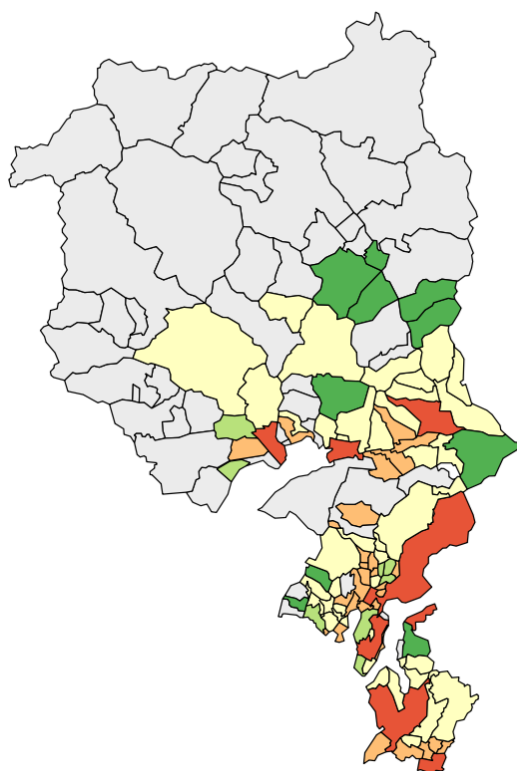
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta regione Svizzera italiana



Nella regione Ticino durante il periodo del rapporto si riscontra un leggero accorciamento di 3 giorni della durata delle inserzioni di appartamenti di proprietà. Il numero di inserzioni è aumentato da 5'449 a 6'317 del 16% scarso. L'accorciamento del tempo d'inserzione a maggior quantità di offerta indica un aumento della richiesta di appartamenti di proprietà nella regione Ticino.

Evoluzione in base ai tipi di comune³

In tutti i tipi di comuni della regione Ticino si assiste a un leggero aumento degli oggetti pubblicati. I cambiamenti più accentuate nei tempi di inserzione sono state riscontrati nei comuni a forte gettito fiscale e nei comuni rurali di pendolari.



Centri

Gli appartamenti di proprietà nei centri hanno trovato un'acquirente mediamente dopo 110 giorni. Ciò corrisponde a una diminuzione di un giorno rispetto al periodo precedente. Il numero di appartamenti di proprietà offerte è aumentato da 2'0808 a 3'229, il che corrisponde a un aumento del 15%. Questo indica un aumento della richiesta nei centri della regione Ticino.

Comuni suburbani

Nei comuni suburbani ticinesi l'offerta, con 1'548 oggetti ha riscontrato una crescita quasi del 18%. Ciononostante la media delle inserzioni si è accorciata di 8 giorni, arrivando a 121 giorni e avvicinandosi così alla media di 114 giorni. Questo mostra un chiaro aumento della domanda di appartamento di proprietà anche nei comuni degli agglomerati suburbani.

Comuni a forte gettito fiscale

Nei comuni a forte gettito fiscale l'eccedenza delle offerte si è accentuata ancora di più. Durante il periodo precedente, le abitazioni di proprietà sono dovute essere pubblicate per 141 per trovare un nuovo proprietario. Durante il periodo attuale la durata media delle pubblicazioni è aumentata di 24 giorni, mentre l'offerta è aumentata del 15%. Con una durata media d'inserzione di 165 giorni è in questi comuni che bisogna pazientare di più per trovare un acquirente.

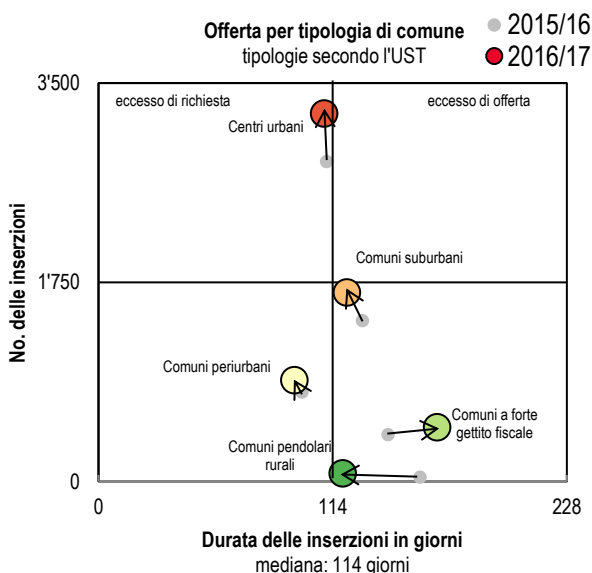
Comuni periurbani

Nonostante l'offerta sia aumentata a 888 inserzioni (nel periodo precedente erano 784) la durata media delle inserzioni è diminuita di 3 giorni e ora è di 96. Questo indica un aumento della domanda di appartamenti di proprietà nei comuni periurbani. La cosa sorprendente è che gli appartamenti di proprietà situati in questo tipo di comuni in Ticino trovano più velocemente un acquirente rispetto alle abitazioni situate nei centri.

Comuni rurali di pendolari

Con sole 69 appartamenti di proprietà pubblicati i comuni rurali di pendolari costituiscono la fetta più piccola del mercato delle abitazioni in Ticino. Va tuttavia notato che nonostante il forte aumento del 92% di oggetti pubblicati la durata delle inserzioni sia diminuita di 38 giorni (-31.5%). Ciò indica una chiara crescita della domanda nei comuni rurali di pendolari che ha eliminato l'eccedenza di offerta.

Comuni rimanenti (non analizzati)

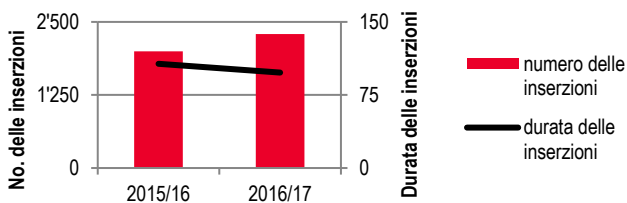


³ La tipizzazione dei comuni avviene secondo l'Ufficio federale di statistica (UFS).

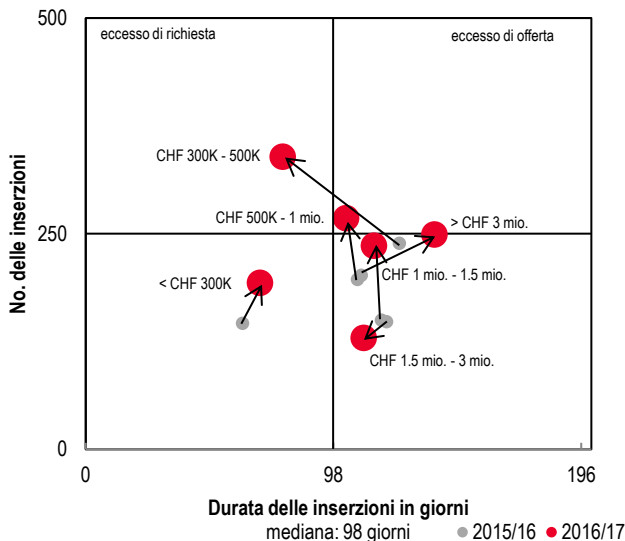
Città di Lugano

Il mercato della proprietà immobiliare ha raggiunto il punto più basso: Nonostante una crescita dell'offerta del 15% scarso, la durata delle inserzioni è diminuita di 9 giorni rispetto al periodo precedente, raggiungendo i 98 giorni di inserzione

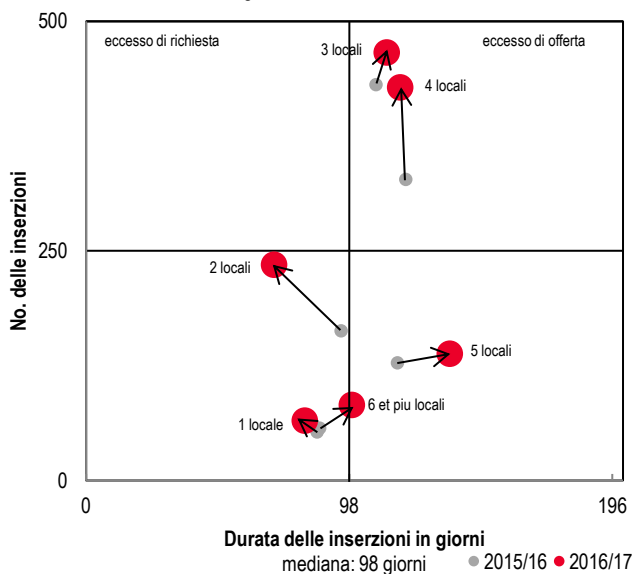
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta
Città di Lugano



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 è diminuita da 107 a 98 giorni di inserzione (-9 giorni). Nonostante la diminuzione, a confronto con tutte le altre città analizzate, la durata media di pubblicazione di appartamenti di proprietà a Lugano è nettamente la più lunga in Svizzera. Contemporaneamente è stato riscontrato un aumento dell'offerta: Il numero di appartamenti pubblicato tramite inserzione è aumentato del 15% da 1'996 a 2'294. Ciò dimostra un chiaro aumento della richiesta di appartamenti di proprietà nella città di Lugano.

Offerta in base al segmento di prezzo

Ad eccezione della classe di prezzo CHF 1 mio. - 1.5 mio durante il periodo del rapporto si riscontra un aumento quantitativo dell'offerta in tutti i segmenti di prezzo.

Il cambiamento più grande è visibile nel segmento di prezzo più conveniente (CHF 300K - 500K). In questo segmento l'offerta ha subito un aumento drastico del 42% scarso. Questi appartamenti sono stati venduti mediamente dopo 78 giorni, vale a dire 46 giorni più velocemente rispetto al periodo precedente. Questo indica una crescita significativa della domanda in questo segmento di prezzo. Nel segmento di lusso, con prezzi superiori a 3 milioni, con un aumento dell'offerta a 249 oggetti (+23%) la durata di pubblicazione è aumentata di 29 giorni, raggiungendo un totale di 138 giorni. Per questi oggetti è venuta a crearsi una chiara eccedenza di offerta.

Per gli appartamenti pubblicati a un prezzo tra CHF 500K e 1.5 mio nonostante l'aumento quantitativo dell'offerta (+36% risp. +5%) la durata dell'inserzione è diminuita solo in modo insignificante. Questi oggetti durante il periodo del rapporto sono stati pubblicati per 102 giorni, risp. 114 giorni per trovare un acquirente. Nonostante la durata delle inserzioni sia aumentata di 7 giorni, raggiungendo un totale di 69 giorni, a Lugano gli oggetti a prezzo conveniente (< CHF 300K) rimangono merce rara. Nel segmento di prezzo CHF 1.5 mio. - 3 mio. l'offerta è diminuita del 13% scarso. Contemporaneamente la durata delle inserzioni è diminuita di 9 giorni, raggiungendo un totale di 110 giorni.

Offerta in base al numero di locali

Dal punto di vista dei locali nella città di Lugano si assiste a un ampliamento dell'offerta in tutte le categorie. La leggera eccedenza dell'offerta di appartamenti da 6 o più locali si è dissolta grazie all'aumento del 55% dell'offerta durante il periodo del rapporto. A causa dell'aumento relativamente piccolo dell'offerta (+8%) gli appartamenti da 5 locali hanno dovuto attendere 20 giorni in più (136 giorni d'inserzione) per trovare un acquirente. Così l'eccedenza si è ancora rafforzata per questo tipo di abitazione. Impressionante è stato il cambiamento per quanto riguarda le abitazioni da 2 locali. In questo segmento, nonostante il chiaro aumento dell'offerta pari al 44%, il tempo di inserzione è diminuito di 25 giorni a 70 giorni d'inserzione. Con questo è venuta a crearsi un'eccedenza nella domanda.

Gli appartamenti da un locale hanno trovato già dopo 82 giorni un acquirente. A confronto con il periodo precedente la durata delle inserzioni è diminuita di 7 giorni. Gli appartamenti di proprietà da 3 e 4 locali sono dovute restare pubblicate 4 giorni, risp. 2 giorni in meno rispetto all'anno precedente. Con una durata media d'inserzione di 112 giorni, risp. 117 giorni in questi segmenti si riscontra ancora un'eccedenza d'offerta, nonostante l'offerta sia aumentata (+8% risp. +30%)

Con un prezzo medio di CHF 8'900 per metro quadrato di superficie abitativa Lugano si trova al centro della classifica delle città analizzate. Gli appartamenti di proprietà più convenienti si trovano a San Gallo, con CHF 6'100 per metro quadrato e quelle più costose a Ginevra con CHF 13'500.

La fluttuazione della durata delle inserzioni nel mercato degli appartamenti di proprietà a Lugano è molto grande. Alcuni oggetti hanno dovuto attendere 500 giorni per trovare un nuovo proprietario. Il 75% degli oggetti sono tuttavia stati venduti in meno di 263 giorni. La fluttuazione aumenta con la superficie e il prezzo.