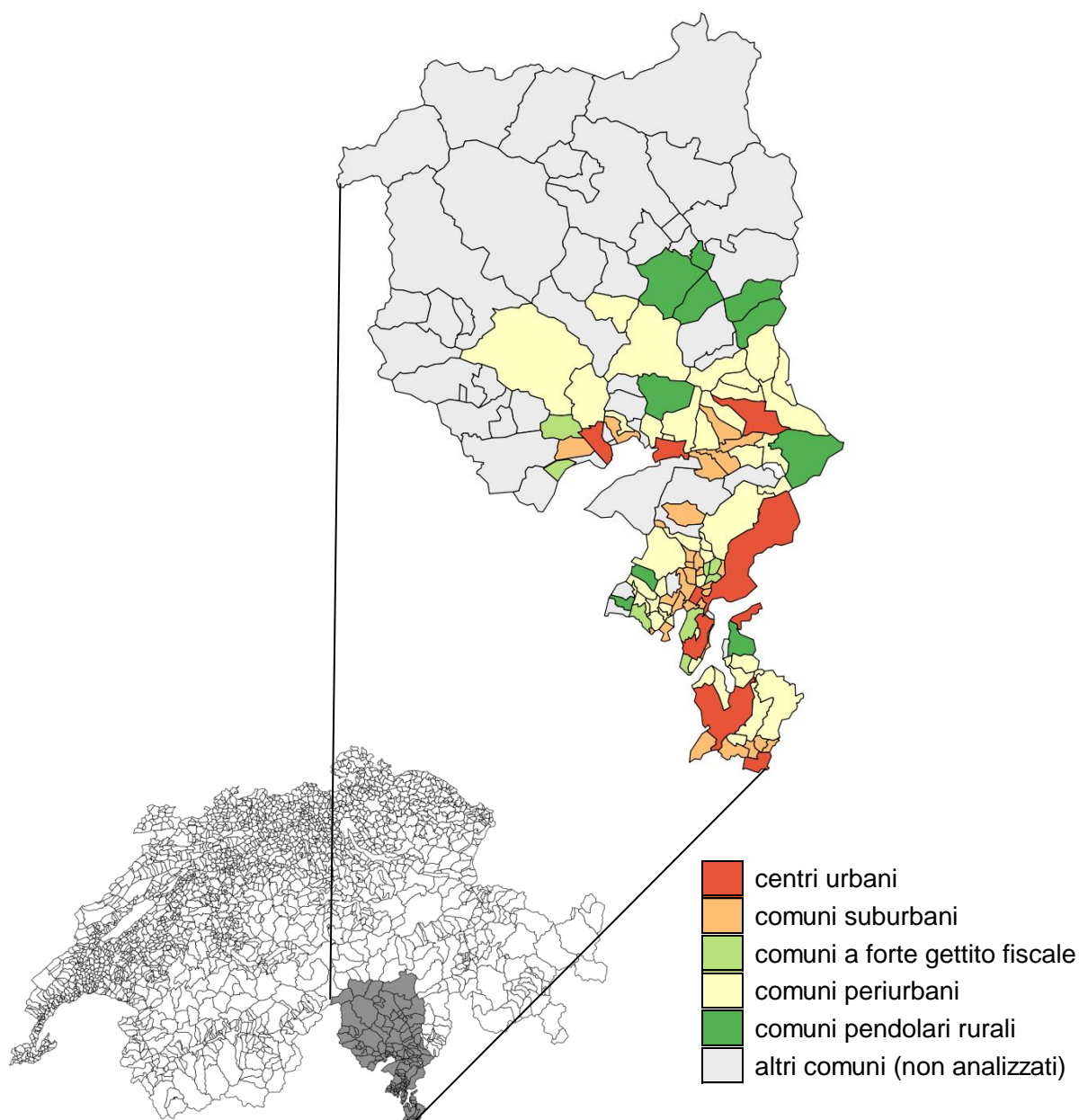


OHMA - Online Home Market Analysis - Anno di rapporto 2017<sup>1</sup>

## Tempi di pubblicazione online di inserzioni di case monofamiliari

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



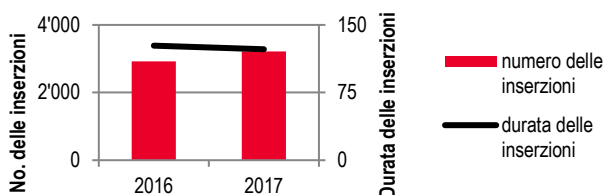
<sup>1</sup> Anno di rapporto: 01.01.2017-31.12.2017, Anno precedente: 01.01.2016-31.12.2016

<sup>2</sup> Per motivi di metodo non sono stati analizzati tutti i comuni. Sono stati analizzati solo i comuni suburbani, i comuni a grande gettito finanziario, i comuni periurbani e i comuni rurali di pendolari sulla base della tipizzazione dei comuni dell'Ufficio Federale di Statistica (UST)

## Regione Ticino

La regione Ticino con 123 giorni d'inserzione ha registrato il periodo di pubblicazione delle inserzioni più lungo in Svizzera. Tuttavia il fondo sembra superato: la regione ha registrato una diminuzione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni mentre l'offerta è in aumento. Un chiaro segnale di aumento della domanda. La regione Ticino è l'unica regione svizzera nella quale è stato riscontrato un aumento di quantità nell'offerta.

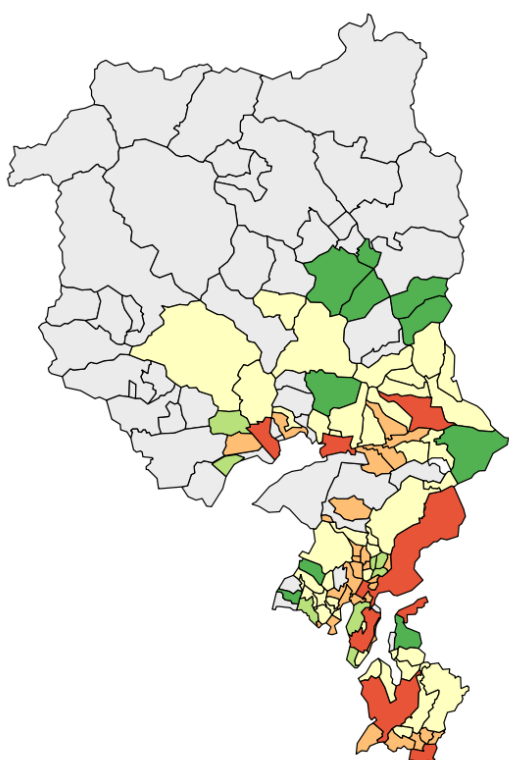
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta regione Svizzera italiana



**Il mercato delle case monofamiliari nella regione Ticino è riuscito a riprendersi leggermente dalla sua chiara eccedenza del periodo precedente. Una crescita dell'offerta pari al 10% da 2'920 a 3'215 inserzioni è stata accompagnata da una riduzione di 4 giorni della durata media di pubblicazione delle inserzioni. Un confronto: durante il periodo precedente un aumento dell'offerta del 12% ha portato a un aumento di ben 21 giorni della durata dei tempi di pubblicazione di un'inserzione. La regione Ticino, con 123 giorni, mostrava ancora la durata media di pubblicazione delle inserzioni più lunga in Svizzera. Ciononostante i segni indicavano una domanda in aumento.**

### Evoluzione secondo i tipi di comuni<sup>3</sup>

Il numero di inserzioni è aumentato in tutti i tipi di comuni, anche se i tempi di pubblicazione delle inserzioni hanno mostrato una leggera tendenza al ribasso.



#### Centri

Una peculiarità della regione Ticino è che con una percentuale di poco inferiore al 20% è stata offerta una quantità particolarmente elevata di case monofamiliari. Contemporaneamente è stato registrato un aumento della richiesta: anche se l'offerta nei centri è aumentata di quasi un terzo a 635 inserzioni, la durata media di pubblicazione delle inserzioni si è accorciata di 15 giorni a 98 giorni di pubblicazione. Solo nei centri della regione Vaud/Vallese le inserzioni sono dovute rimanere pubblicate più a lungo, ovvero 107 giorni



#### Comuni suburbani

I comuni suburbani con 636 inserzioni sono stati i secondi per quanto riguarda il volume di inserzioni, dietro i comuni periurbani. La diminuzione di 5 giorni della durata delle inserzioni a 129 giorni con una crescita dell'offerta pari al 38% è testimone di una domanda relativamente elevata in questi comuni. Ciononostante in nessun'altra regione svizzera le inserzioni hanno dovuto rimanere pubblicate più a lungo che in Ticino.



#### Comuni a forte gettito fiscale

Nonostante l'offerta sia stata ampliata del 50% e oltre i tempi di pubblicazione di un'inserzione sono stati di 137 giorni e hanno quindi subito una diminuzione di 33 giorni. Questo cambiamento è stato causato dalla domanda in costante aumento. Questo segmento è riuscito a riprendersi leggermente dall'eccedenza di offerta dell'anno scorso.



#### Comuni periurbani

Con un volume di inserzioni di 644 oggetti il mercato di case monofamiliari più grande della regione è stato quello dei comuni periurbani. A confronto con il periodo precedente questo segmento ha conosciuto una crescita pari al 20%. Contemporaneamente la durata media delle inserzioni si è allungata di 5 giorni, raggiungendo un totale di 129 giorni di pubblicazione delle inserzioni. Così in questi comuni si assiste ad una leggera eccedenza dell'offerta.

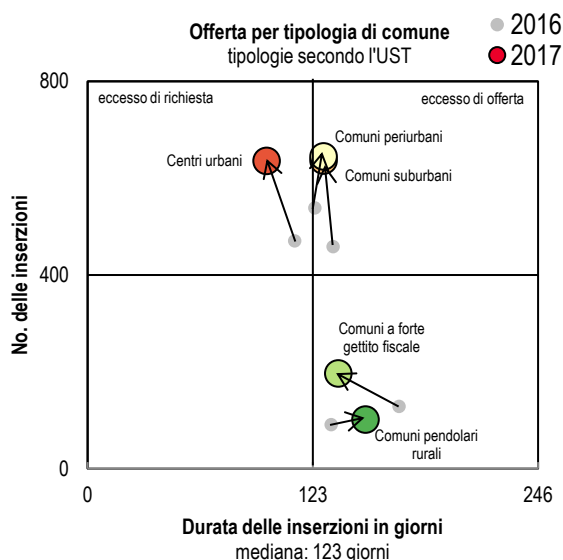


#### Comuni rurali di pendolari

L'offerta nei comuni rurali di pendolari in Ticino è sì aumentata dell'11% tuttavia questo segmento, nel quale sono stati pubblicati 101 oggetti nuovi, costituisce tuttora il mercato più piccolo della regione. La durata media di pubblicazione delle inserzioni è però aumentata. In media bisogna attendere 152 giorni per trovare un acquirente. Questo prolungamento del 14% testimoniava un'eccedenza dell'offerta in questi comuni già molto poco richiesti.



#### Altri comuni (non analizzati per scarsità di dati)

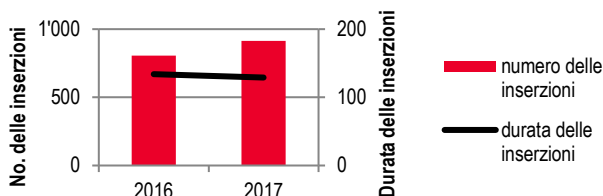


<sup>3</sup> La tipizzazione dei comuni viene eseguita secondo le direttive dell'Ufficio Federale di Statistica (UST).

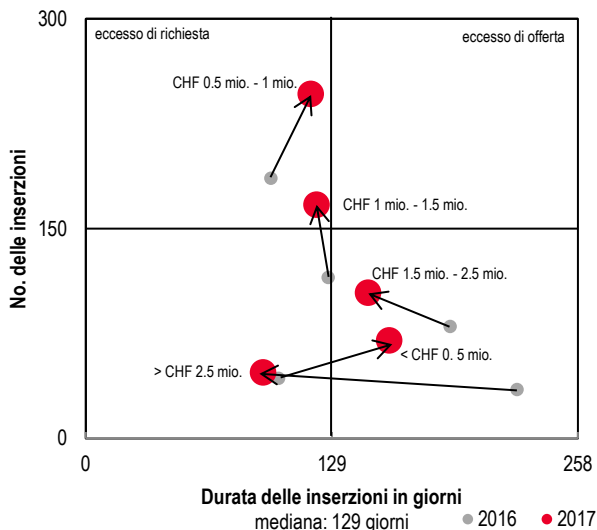
## Comuni suburbani della regione Ticino

Con una media di 129 giorni i tempi di pubblicazione delle inserzioni nei comuni suburbani della regione Ticino superavano di molto la media svizzera di 76 giorni. Il calo della durata di pubblicazione delle inserzioni con un aumento dell'offerta indicano tuttavia un aumento della domanda.

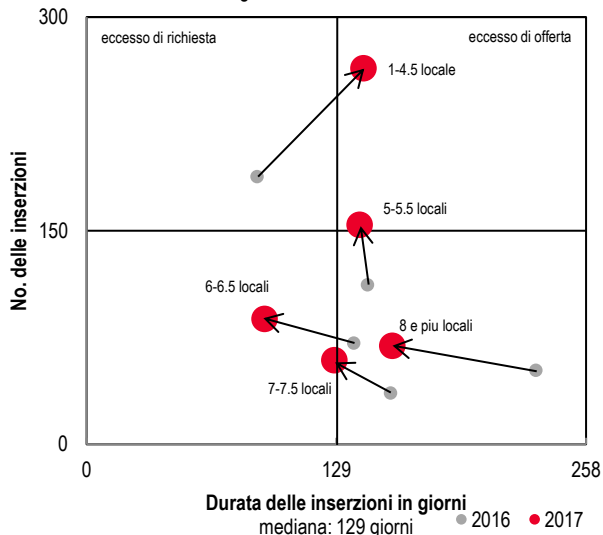
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta  
Comuni suburbani della Regione Ticino



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 le case monofamiliari in questo ambito sono state analizzate in modo approfondito. Nei comuni suburbani della regione Ticino il mercato delle case monofamiliari ha subito un aumento dell'offerta da 806 a 914 oggetti, il che corrisponde a una crescita del 13%. Mentre l'anno precedente un aumento del 20% ha comportato un aumento massiccio dei tempi di pubblicazione delle inserzioni durante il periodo attuale i tempi sono diminuiti di 5 giorni a 129 giorni di pubblicazione.**

### Offerta secondo il segmento di prezzo

La segmentazione in base al prezzo per il Ticino non ha mostrato un'immagine uniforme. Mentre l'offerta è aumentata in tutti i segmenti, i tempi di pubblicazione delle inserzioni hanno reagito in modo diverso. In totale i tempi di pubblicazione delle inserzioni sono stati i più elevati a livello svizzero con una media di 129 giorni. Per fare un paragone: la regione con la vendita di case monofamiliari più rapida è stata Zurigo con solo 49 giorni, mentre le regioni Ginevra e Svizzera centrale occupano il penultimo posto con 87 giorni.

Il segmento più grande è stato quello delle case monofamiliari che sono state offerte a un prezzo tra i CHF 0.5 e 1 milione. L'offerta di case monofamiliari è aumentata di circa un terzo, anche se gli oggetti hanno dovuto rimanere pubblicati in totale 118 giorni, quindi mediamente tre settimane più a lungo rispetto all'anno precedente.

Il volume dell'offerta è aumentato per le case monofamiliari del segmento di prezzo tra 1 milione di CHF e 1,5 milioni di CHF. Mediamente i 167 annunci hanno dovuto rimanere pubblicati per 121 giorni, ovvero 6 giorni meno a lungo rispetto all'anno precedente. Per le case monofamiliari del segmento di prezzo tra i 1.5 milioni e i 2,5 milioni l'offerta è aumentata del 30%, e questi oggetti hanno dovuto rimanere pubblicati per 104 giorni, ovvero 43 in meno. Entrambi i segmenti hanno quindi registrato un aumento della domanda.

Sia nel segmento più conveniente (<CHF 0.5 mio.) che nel segmento di lusso (>CHF 2.5 mio.) ci sono stati grandi movimenti. Nel segmento più conveniente l'offerta è aumentata del 63% a 70 inserzioni. Contemporaneamente il periodo medio di pubblicazione delle inserzioni è aumentato di 58 giorni a 159 giorni. La conseguenza è stata una chiara eccedenza d'offerta. La situazione è diversa nel segmento di lusso: qui un ampliamento dell'offerta da 35 a 47 oggetti ha portato a una riduzione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni di oltre il 40% a 93 giorni. Gli oggetti di lusso hanno richiesto tempi di pubblicazione più brevi solo nella regione di Zurigo, con 91 giorni.

Con un prezzo medio di circa CHF 6'100 al metro quadrato a confronto con la media svizzera nei comuni suburbani ticinesi è stato possibile acquistare a prezzo relativamente conveniente delle case monofamiliari. Oggetti più convenienti si trovano solo nei comuni della stessa categoria nell'Espace Mittelland (CHF 5'400) e nella Svizzera orientale (CHF 5'500), le case monofamiliari più costose si trovano nella regione di Ginevra. Qui un metro quadrato costa mediamente CHF 10'200.

### Offerta in base al numero di locali

Nella segmentazione in base al numero di locali è balzato subito all'occhio che le case monofamiliari fino a 4.5 locali hanno formato il segmento di gran lunga più grande. Un ampliamento dell'offerta di più del 40% a 264 inserzioni ha accentuato ulteriormente la posizione di leader. Questo ampliamento dell'offerta ha causato un aumento di 55 giorni della durata media di pubblicazione delle inserzioni.

Le case monofamiliari dai 5 ai 5.5 locali hanno subito un aumento dell'offerta del 37%. Contemporaneamente la durata media delle inserzioni si è allungata di 4 giorni raggiungendo un totale di 141 giorni di pubblicazione delle inserzioni. Qui l'eccedenza di offerta è stata assorbita bene dalla domanda in aumento.

Lo stesso discorso vale per le case monofamiliari più grandi: gli oggetti con 6 o più locali sono stati offerti più frequentemente. Ciononostante i tempi di pubblicazione delle inserzioni si sono accorciati in modo massiccio. Le case monofamiliari dai 6 ai 6.5 locali hanno registrato 88 inserzioni (+24%) con una media di 92 giorni di pubblicazione delle inserzioni (-46 giorni). Per le case monofamiliari da 7 a 7.5 locali le inserzioni sono state 59 (+64%) e 128 giorni (-29). Le case monofamiliari con più di 8 locali si sono riprese dalla forte eccedenza di offerta anche se con 69 inserzioni l'offerta di oggetti ha superato di un terzo quella del periodo precedente. Ciononostante i tempi di pubblicazione delle inserzioni si sono accorciati di 74 giorni rispetto all'anno precedente fissandosi a 158 giorni.

La regione Ticino si contraddistingue per una grande variazione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni. Alcune case monofamiliari hanno dovuto rimanere pubblicate più di 500 giorni prima di trovare un acquirente. Solo circa il 63% degli oggetti ha dovuto rimanere pubblicato meno di 200 giorni in portali online per trovare un acquirente. Non c'è alcuna correlazione tra il prezzo, la dimensione o il numero di locali e la diversità dei tempi di pubblicazione delle inserzioni.