

Zurigo, 26 settembre 2018

Comunicato stampa: OHMA - Online Home Market Analysis

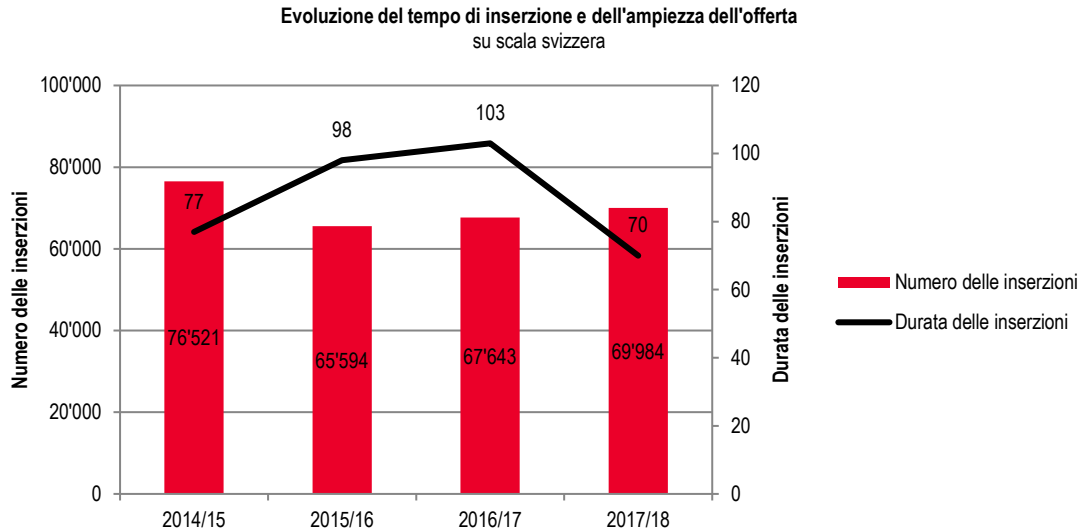
La richiesta di abitazioni di proprietà è in forte crescita

In tutta la Svizzera sono sempre più richieste le abitazioni di proprietà. Lo dimostra l'Online Home Market Analysis (OHMA) di homegate.ch e del Swiss Real Estate Institute della HWZ Università di economia di Zurigo.

Nelle singole regioni si sono ridotti di molto i tempi di inserzione medi, sebbene nella maggior parte delle aree analizzate il numero di abitazioni di proprietà offerte online sia aumentato. L'analisi concerne l'offerta e la richiesta sulla base delle inserzioni di tutte le grandi piattaforme del mercato immobiliare svizzero tra il 1° luglio 2017 e il 30 giugno 2018.

- **Aumento delle abitazioni di proprietà pubblicate online**
In tutta la Svizzera si osserva un aumento delle abitazioni in vendita sui portali online. Solo nelle regioni di Ginevra, Vaud/Canton Vallese e nell'Espace Mittelland sono stati offerti meno immobili nel periodo precedente.
- **Sensibile riduzione dei tempi di inserzione in tutte le regioni della Svizzera**
In tutte le grandi regioni svizzere si registra una riduzione della durata media di inserzione, sebbene in molti luoghi siano state offerte più abitazioni. Ciò dipende dalle variazioni della domanda. Nella maggior parte delle regioni si cerca per molto meno tempo un acquirente.
- **Nelle città prese in esame sono particolarmente richieste abitazioni di proprietà piccole ed economiche**
Le più richieste sono le abitazioni di proprietà di prezzo inferiore a CHF 1 milione e piccoli immobili da 3 vani in giù. Queste abitazioni trovano rapidamente un acquirente nella maggior parte delle città prese in esame.
- **Sensibili differenze nei prezzi di offerta tra le città esaminate**
Per le aree ad uso abitativo, la città di Ginevra è la zona più cara. Un metro quadro di superficie costa in media CHF 12'900. San Gallo, la città più economica, con CHF 6'000 al metro quadro, costa quasi la metà.

Nel periodo di riferimento, dal 1 luglio 2017 al 30 giugno 2018, in tutta la Svizzera sono state messe in vendita online circa 70'000 abitazioni di proprietà. Questo corrisponde ad un aumento del 3,5% rispetto al periodo precedente. I tempi di inserzione medi, nonostante questo aumento di offerte, si sono ridotti di molto. Un'abitazione di proprietà in Svizzera doveva restare pubblicata in media per 70 giorni prima di trovare un acquirente. Ciò costituisce rispetto all'anno precedente una riduzione di 33 giorni di inserzione (-32%). La combinazione di un'offerta maggiore con una significativa riduzione del periodo di inserzione medio favorisce un notevole aumento della domanda di abitazioni di proprietà in Svizzera.



Nuovo aumento della domanda di abitazioni di proprietà

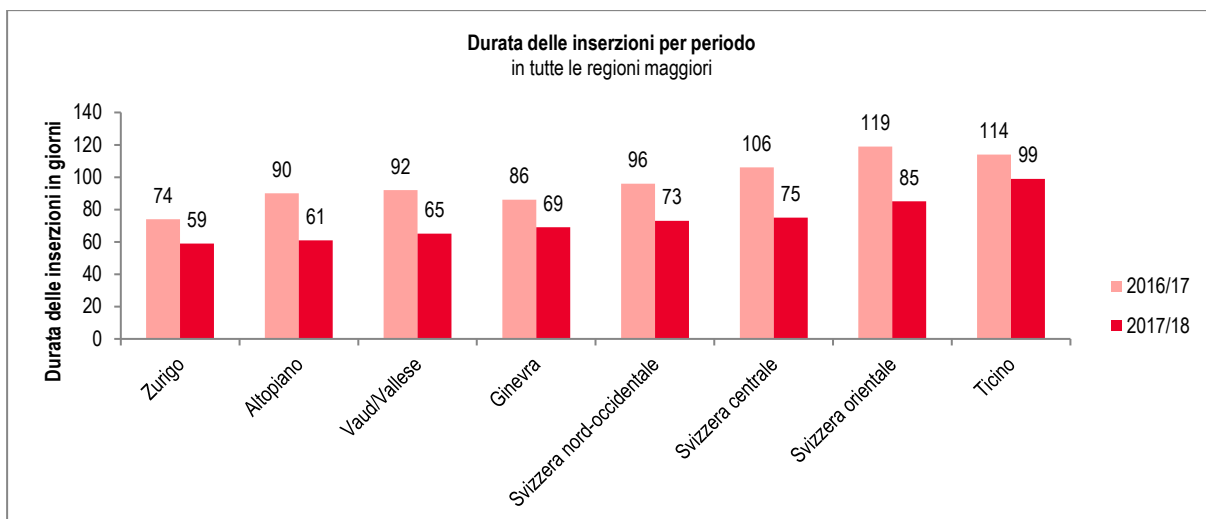
Il corso storico della quantità di offerte e dei tempi di inserzione medi indica che il mercato svizzero di abitazioni di proprietà vive un notevole aumento della domanda dopo due anni di calo. Nell'anno di riferimento 2014/15 sono state offerte 76'251 abitazioni in tutta la Svizzera, le quali sono state vendute in media dopo 77 giorni di inserzione. Negli anni 2015/16 e 2016/17, i tempi di inserzioni sono aumentati a 103 giorni, nonostante il numero di abitazioni pubblicate sia diminuito.

Nel periodo di riferimento attuale, la domanda sul mercato di abitazioni in Svizzera si è ripreso. Il Prof. Dr. Peter Ilg, Direttore del Swiss Real Estate Institute della HWZ Università di economia di Zurigo, identifica le seguenti ragioni per la crescente domanda: «l'attuale congiuntura ottimale e gli interessi ipotecari estremamente bassi favoriscono l'acquisto di immobili. Inoltre, vengono acquistati sempre più abitazioni di proprietà a scopo di locazione, in mancanza di alternative di immobili. L'aumento dei prezzi delle case unifamiliari comporta pertanto che i soggetti interessati ad acquistare una proprietà ad uso abitativo, optino sempre più per abitazioni di proprietà.»

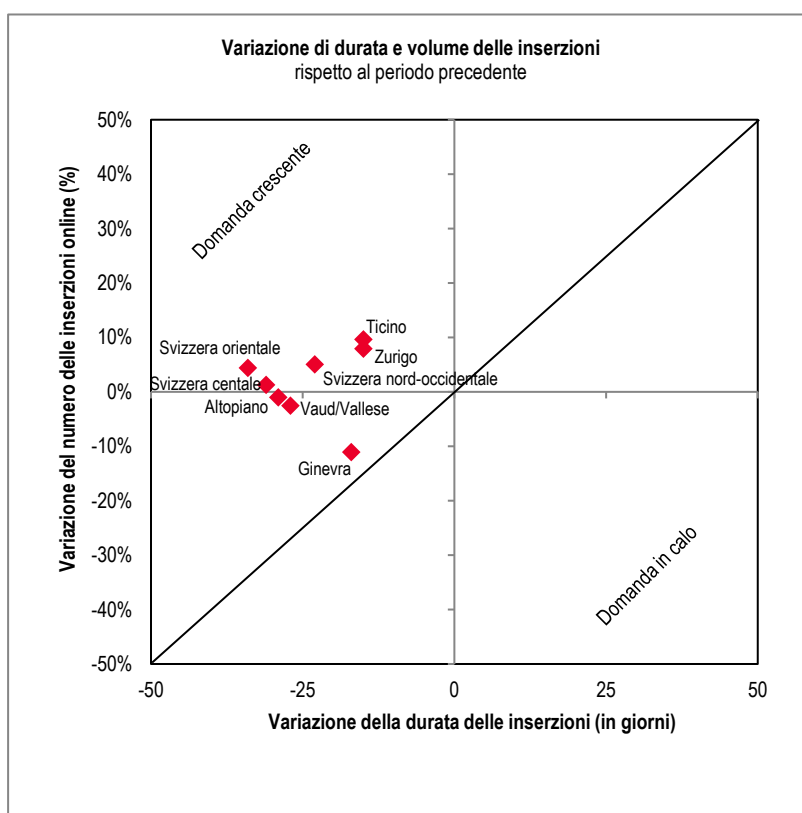
Le abitazioni nell'Espace Mittelland e a Zurigo trovano molto rapidamente acquirenti

Nella regione di Zurigo è possibile vendere più rapidamente le abitazioni di proprietà con una media 59 giorni di inserzione. Anche nella regione dell'Espace Mittelland, chi mette in vendita un immobile trova un acquirente già dopo una media di 61 giorni. Nelle regioni di Vaud/Canton Vallese (65 giorni), Ginevra (69 giorni), Svizzera del nord-ovest (73 giorni) e la Svizzera interna (75 giorni), le abitazioni di proprietà vengono pubblicate per più di due mesi su portali internet. Nella regione della Svizzera orientale (85 giorni) e in Ticino (99 giorni), la vendita dura in media ancora di più.

In tutte le regioni è possibile appurare una chiara riduzione dei tempi di inserzione medi. La massima tensione del mercato si è notata nella Svizzera orientale e nella Svizzera interna, con una riduzione della durata di inserzioni di rispettivamente 34 e 31 giorni. Le riduzioni minori dei tempi di inserzioni si sono avute nelle regioni di Zurigo e del Ticino, con 15 giorni in entrambe.



Il confronto della modifica della durata d’inserzione e del volume di offerte permette delle conclusioni sulle variazioni della domanda. In tutte le grandi regioni si riscontra un aumento della domanda (vedi figura sotto): le regioni della Svizzera interna, della Svizzera del nord-ovest, della Svizzera orientale, del Ticino e di Zurigo si è appurata, nonostante l’aumento dell’offerta, una riduzione dei tempi medi di inserzione. Ciò testimonia un rafforzato interesse per le abitazioni di proprietà. Anche nelle regioni dell’Espace Mittelland e Vaud/Canton Vallese è possibile parlare di una crescita della domanda. Se l’offerta si è ridotta solo marginalmente, i tempi di inserzione sono diminuiti in maniera sproporzionata. A Ginevra i tempi di inserzione si sono ridotti in maniera molto sproporzionata rispetto alla riduzione dell’offerta, il che favorisce l’aumento della domanda.



Sensibili differenze nei prezzi di offerta nelle singole città

Le abitazioni di proprietà più care nelle città di Ginevra e Zurigo sono state pubblicate online. In media l'offerta ammontava a CHF 12'900 o CHF 12'500 al metro quadro. Questa si riduceva di quasi la metà nelle città di San Gallo e Berna con CHF 6'000 e 6'500 al metro quadro. A Losanna si chiedevano CHF 9'900 al metro quadro. Nelle restanti città prese in esame, i prezzi oscillavano da CHF 8'200 a CHF 8'800.

OHMA - Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata a scadenze semestrali che informa in modo alternato sull'evoluzione della durata delle inserzioni per case unifamiliari e abitazioni di proprietà in tutti i mercati online importanti in Svizzera. Con le otto regioni metropolitane analizza tutta la Svizzera. Analisi più approfondite vengono eseguite per i Comuni suburbani o per i centri. 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.

homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

Contatto media:

Homegate SA, Carina Schönenberger, Portavoce per la stampa Tel. 044 711 86 80, 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

Homegate SA fu fondata nel 2001 e da allora è diventata un'impresa digitale leader nel mercato immobiliare svizzero. Con oltre 8 milioni di visite e oltre 100'000 offerte di immobili attuali, homegate.ch è il portale n. 1 per gli immobili in Svizzera. Nelle sedi aziendali di Zurigo e Losanna, Homegate SA impiega oltre 90 dipendenti. Homegate SA è parte del gruppo mediatico svizzero Tamedia SA, un altro azionista è la Zürcher Kantonalbank.

Lo **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo (HWZ) e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT svizzera. Oltre alla ricerca, l'istituto si concentra sui settori dell'apprendimento e dei servizi/consulenza per l'economia immobiliare svizzera. www.swissrei.ch