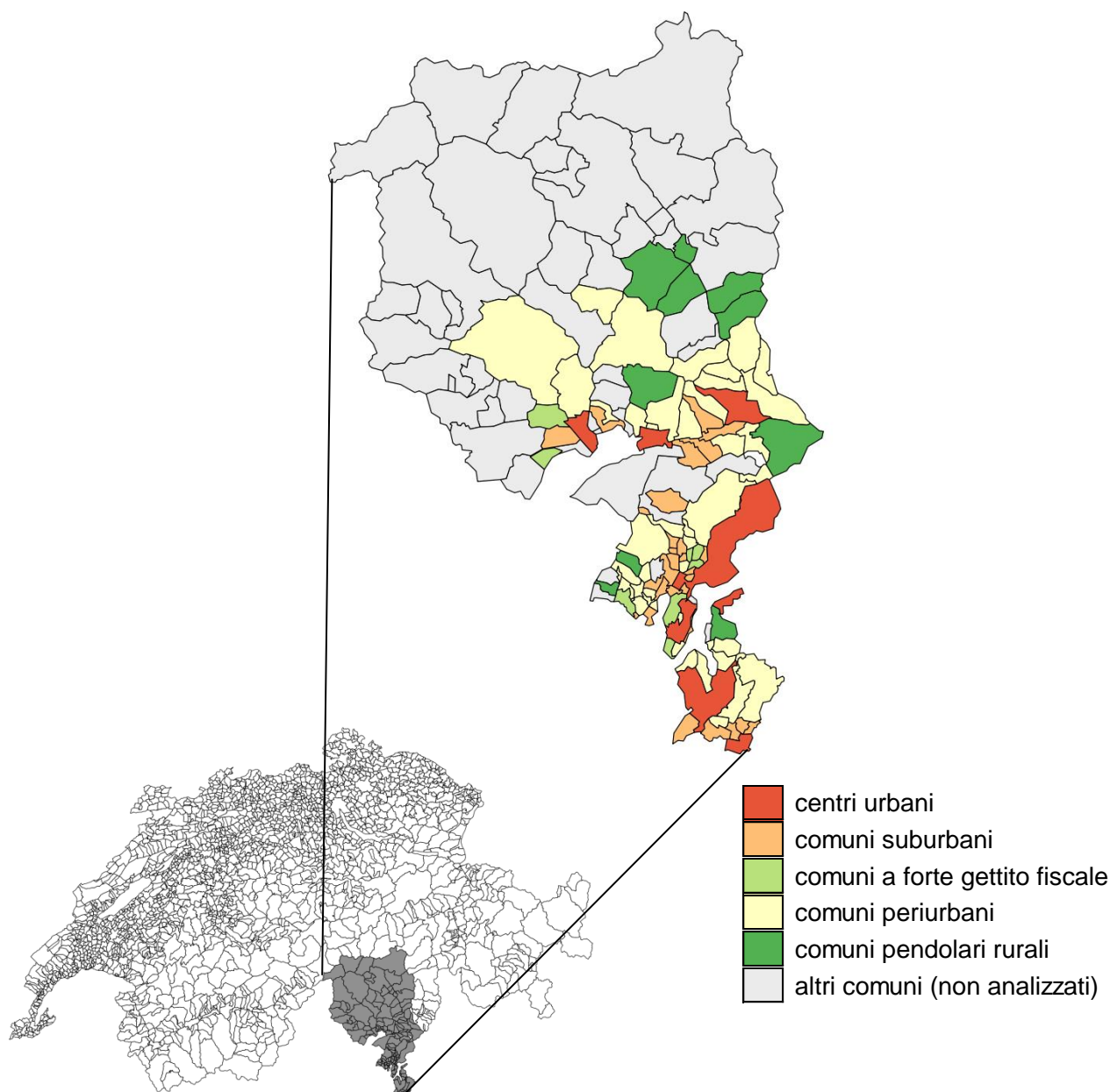


OHMA - Online Home Market Analysis – Anni del rapporto 2017/18¹

Tempi di inserzione online delle abitazioni di proprietà Regione Ticino²



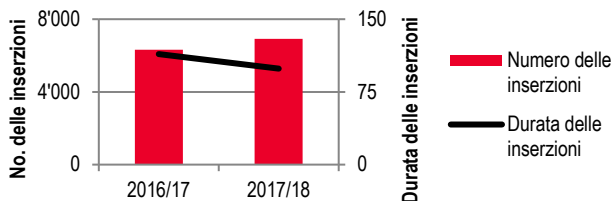
¹ Anno di riferimento: 01/07/2017-30/06/2018, anno precedente: 01/07/2016-30/06/2017

² Per questioni di metodo non sono stati presi in esame 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

Con 99 giorni di inserzione, la regione Ticino ha presentato di gran lunga i tempi di inserzione più lunghi rispetto al resto della Svizzera. Rispetto al periodo precedente, i tempi di inserzione sono diminuiti di 15 giorni. Al contempo, il numero di abitazioni di proprietà pubblicate è aumentato del 10%, il che fa supporre una maggiore domanda nella Regione Ticino.

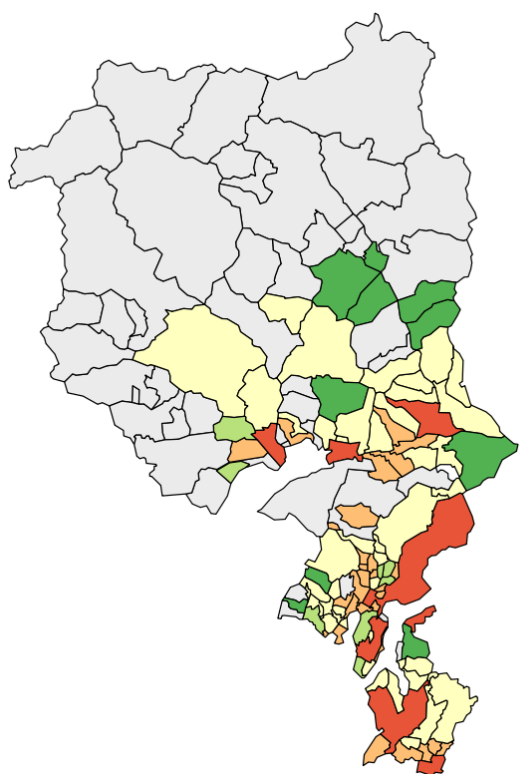
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta regione Svizzera italiana



Nella Regione Ticino, con 6'925 abitazioni di proprietà, è stato offerto il 10% di immobili in più sui portali internet rispetto al periodo precedente. Nonostante l'aumento dell'offerta, i tempi di inserzione medi si sono ridotti di 15 giorni, scendendo a 99 giorni di inserzione. Ne deriva un aumento della domanda abitazioni di proprietà nella Regione Ticino. Tuttavia, con 99 giorni di inserzione, la regione si posiziona in cima rispetto al confronto con il resto della Svizzera. In nessun'altra regione i venditori hanno dovuto portare così tanta pazienza per trovare un acquirente. Al secondo posto dopo il Ticino si posiziona la Svizzera orientale con 85 giorni di inserzione. La regione con tempi di inserzione più rapidi è stata Zurigo, con una media di 59 giorni per la vendita.

Evoluzione in base ai tipi di comune³

L'aumento dell'offerta ha avuto luogo in Ticino soprattutto nei centri. In tutti i tipi di Comuni si è avuta in media una riduzione dei tempi di inserzione, ma in particolare nei Comuni a forte gettito fiscale e nei Comuni pendolari rurali.



Centri

Con 3'624 immobili (52%), i centri hanno costituito la maggior parte del mercato di abitazioni di proprietà del Ticino. Ciò corrisponde ad un aumento del volume di offerta pari al 12%. Nonostante questo aumento dell'offerta, i tempi di inserzione medi si sono ridotti di 13 giorni, giungendo a 97 giorni di inserzione, con un conseguente aumento della domanda.



Comuni suburbani

Nei Comuni suburbani del Ticino, i tempi di inserzione si sono ridotti di 3 giorni, scendendo a 188 giorni. Al contempo, il numero di abitazioni di proprietà offerte online è aumentato del 6%, con una conseguente crescita della domanda.



Comuni a forte gettito fiscale

Nei Comuni a forte gettito fiscale è possibile appurare un forte aumento della domanda di abitazioni di proprietà. Il volume di inserzioni è aumentato del 18% rispetto al periodo precedente. Al contempo, i tempi di inserzione si sono ridotti di 96 giorni, scendendo a 67 giorni di inserzione (-58%). Dall'evidente eccedenza dell'offerta è derivata anche un'eccedenza della domanda nel periodo di riferimento.



Comuni periurbani

Il numero di portali internet di offerte pubblicate è leggermente aumentato nei Comuni periurbani del 2%. I tempi di inserzione si sono ridotti di 9 giorni, con un conseguente aumento della domanda.



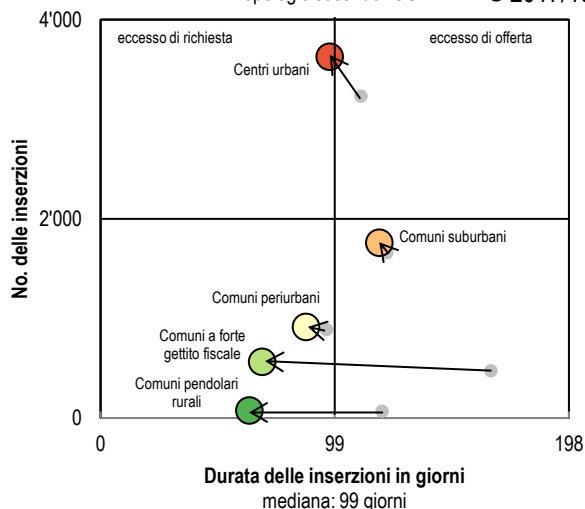
Comuni rurali di pendolari

Anche i Comuni pendolari rurali, similmente ai Comuni a forte gettito fiscale, hanno visto un sensibile aumento della domanda. La quantità di offerte è aumentata nel periodo di riferimento da 69 a 73 abitazioni (+6%). La durata di inserzione media è calata di 56 giorni, giungendo a 63 giorni di inserzione (-47%). Anche in questi Comuni l'evidente eccedenza dell'offerta è stata riscattata da una sensibile eccedenza della domanda.



Comuni rimanenti (non analizzati)

Offerta per tipologia di comune
tipologie secondo l'UST

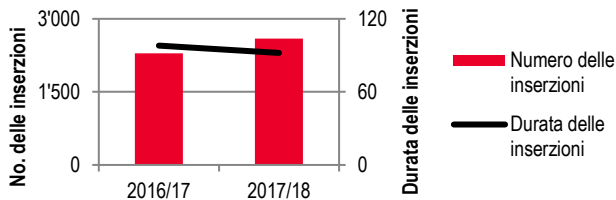


³ La tipizzazione dei comuni avviene secondo l'Ufficio federale di statistica (UFS).

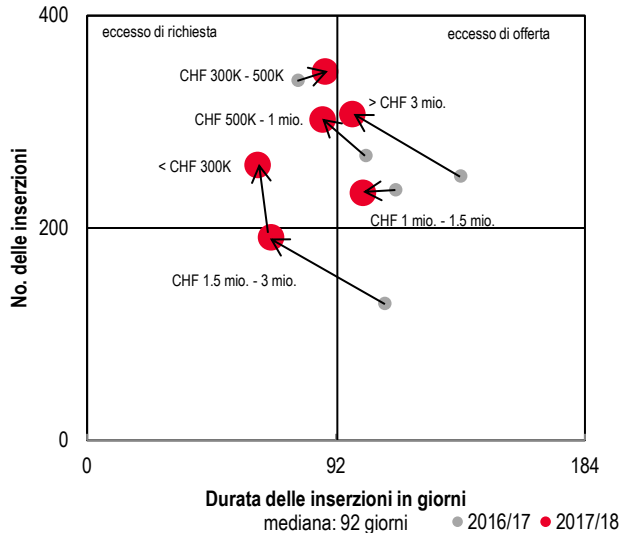
Città di Lugano

I tempi di inserzione medi a Lugano si sono ridotti di 6 giorni (-6%). Il numero di inserzioni pubblicate su internet è al contempo aumentato del 13%. Questo ha comportato un forte aumento della domanda di abitazioni di proprietà anche a Lugano.

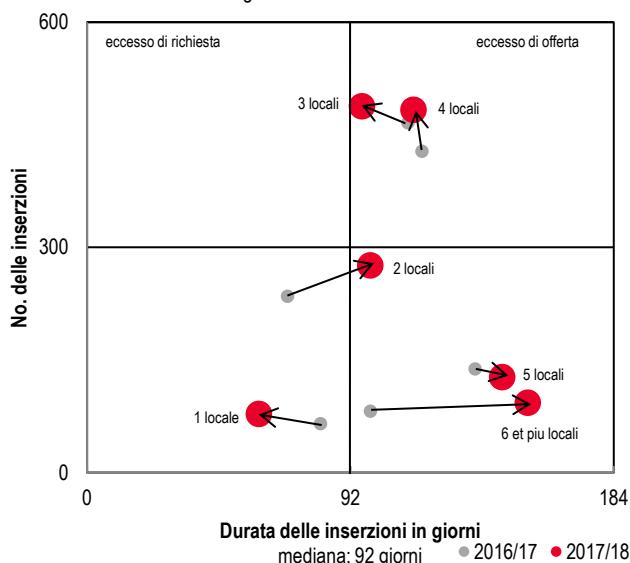
Evoluzione di tempi delle inserzioni e del volume dell'offerta
Città di Lugano



Offerta per segmenti di prezzo
prezzo di vendita in CHF



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



Nel periodo di riferimento attuale, un venditore a Lugano ha dovuto pazientare 92 giorni per trovare un acquirente per la propria abitazione di proprietà. I tempi di inserzione medi si sono pertanto ridotti di 6 giorni rispetto ai 98 giorni di inserzione del periodo precedente. Essendo il numero degli immobili messi in vendita online aumentato del 13%, è possibile parlare di una domanda allettante. Con 92 giorni di inserzione, la vendita di un immobile a Lugano dura molto di più rispetto a tutte le città prese in esame. In penultima posizione si trova la città di Ginevra, con 55 giorni. La regione con tempi di inserzione più rapidi è Berna, con una media di 33 giorni per la vendita.

Offerta in base al segmento di prezzo

Una suddivisione per segmenti di prezzo permette di riconoscere un ampliamento dell'offerta in quasi tutte le categorie di prezzo. Ad eccezione degli immobili tra CHF 300K e 500K, i tempi di inserzione si sono ulteriormente ridotti in tutti i segmenti. In questo segmento è stato invece appurato un calo della domanda. Un aumento dell'offerta del 2% ha portato ad un'estensione dei tempi di inserzione a 10 giorni (+13%).

Nel segmento degli immobili molto economici (< CHF 300K) è stato possibile osservare un aumento dell'offerta del 34%. Essendosi i tempi di inserzione ridotti di 6 giorni, scendendo a 63 giorni, si può concludere che la domanda di tali immobili sia cresciuta.

Per abitazioni con un prezzo d'offerta nella fascia CHF 500K – 1 milione, i tempi di inserzione si sono ridotti di 16 giorni, scendendo a 87 giorni di inserzione, nonostante un aumento dell'offerta del 13%. Questo prova un chiaro aumento della domanda di immobili sul mercato immobiliare luganese. Anche per gli immobili di valore compreso tra CHF 1 milione e 1.5 milioni è possibile appurare un leggero aumento della domanda. Nonostante una riduzione solo minima dell'offerta (-3 immobili), i tempi di inserzione si sono ridotti di 12 giorni, scendendo a 102 giorni.

Anche gli immobili nelle categorie di prezzo superiori (> CHF 1.5 milioni) hanno subito un forte aumento della domanda. L'aumento dell'offerta del 48% o del 22% non ha comportato un aumento dei tempi di inserzione. Al contrario, con 68 e 98 giorni di inserzione, gli immobili sono rimasti online 42 o 40 giorni in meno prima di trovare un acquirente. L'eccedenza dell'offerta nei segmenti ad alto prezzo è stata così bilanciata.

Con un prezzo medio di circa CHF 8'800 al metro quadro, Lugano si situa nella fascia centrale delle città prese in esame. Le aree ad uso abitativo più economiche si trovano nella regione di San Gallo, acquistabili per CHF 6'000 al metro quadro. Gli acquirenti della città di Ginevra devono sborsare decisamente di più: qui occorrono in media CHF 12'900 al metro quadro.

Offerta secondo il numero di vani

Nella segmentazione per numero di vani è evidente che le abitazioni da 3 e 4 vani occupano gran parte del mercato. Per le abitazioni da 3 vani, la domanda nel periodo di riferimento è sensibilmente aumentata rispetto all'anno precedente. I tempi di inserzioni sono diminuiti di 16 giorni, scendendo a 96, sebbene il numero di immobili offerti sia aumentato del 5%. Anche per le abitazioni da 4 vani, la domanda è cresciuta. Nonostante un sensibile aumento dell'offerta del 13%, i tempi di inserzione si sono ridotti di 3 giorni, scendendo a 114 giorni.

Anche le abitazioni da 1 vano sono state molto richieste nel periodo di riferimento. L'aumento del numero di abitazioni offerte (+20%) non è stata di ostacolo alla riduzione dei tempi di inserzione di 22 giorni, scendendo a 60 giorni di inserzione. Nelle abitazioni da 2 vani, invece, l'aumento dell'offerta (+17%) è stato accompagnato da un aumento della durata di inserzione media di 29 giorni. Nei segmenti delle abitazioni molto grandi (5 e più vani) è stato appurato un calo della domanda. Modificando le cifre dell'offerta (-8% o +13%), l'eccedenza di offerte si è ulteriormente acuita. Con 145 e 154 giorni di inserzione, è stato possibile vendere questi immobili con 9 o 15 giorni in più rispetto al periodo precedente.

Lugano si contraddistingue per l'ampia fluttuazione della durata di inserzione. Alcuni immobili sono rimasti online per oltre 500 giorni prima di trovare un acquirente. Solo circa il 73% delle abitazioni ha dovuto attendere meno di 200 giorni sui portali online prima di trovare un acquirente.