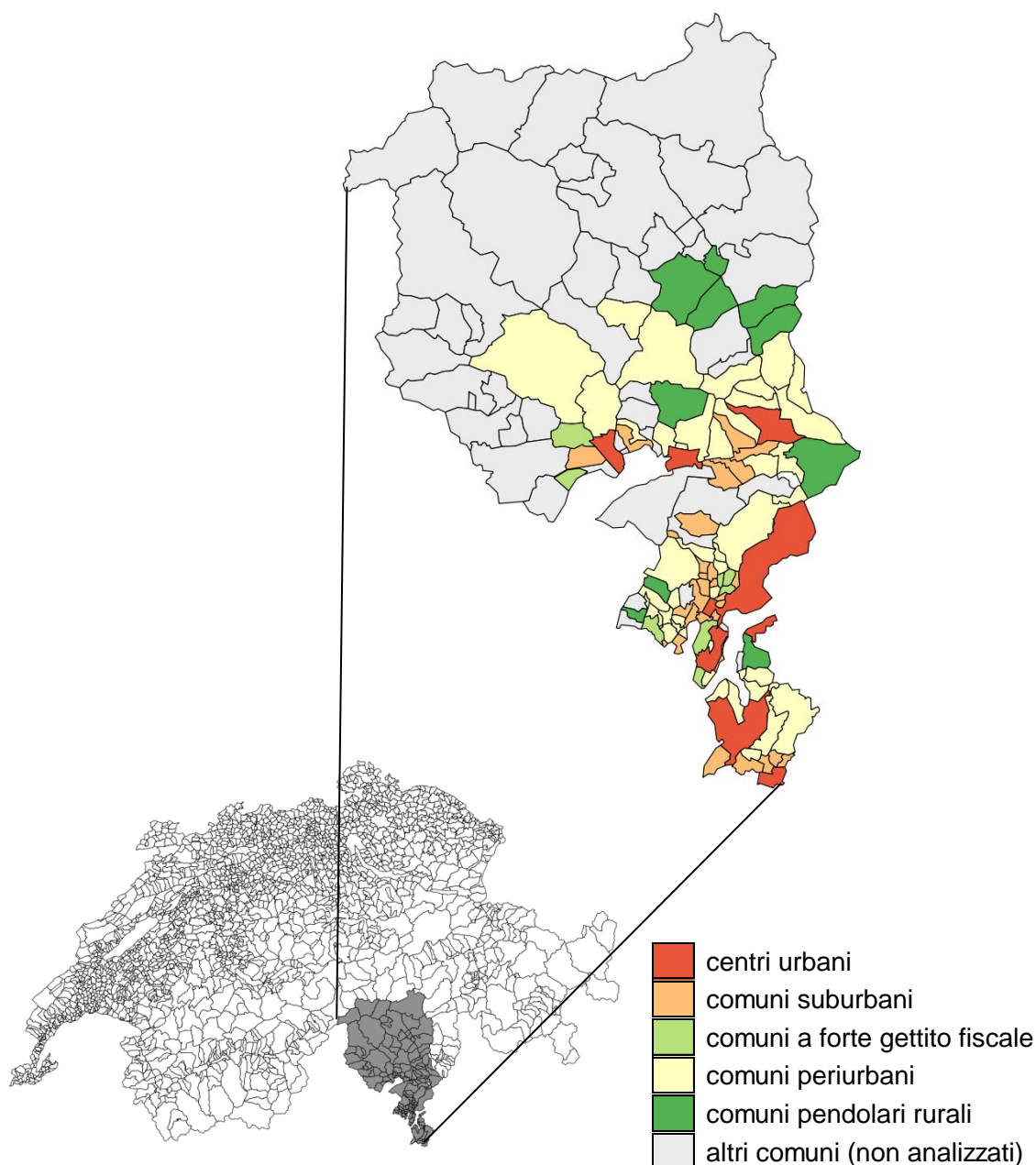


OHMA - Online Home Market Analysis – Anno del rapporto 2018<sup>1</sup>

## Tempi di pubblicazione online di annunci di case unifamiliari

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



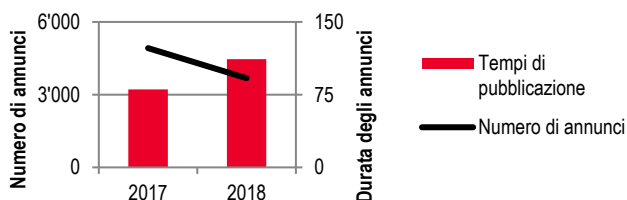
<sup>1</sup> Anno del rapporto: 01.01.2018-31.12.2018, anno precedente: 01.01.2017-31.12.2017

<sup>2</sup> per ragioni di metodo non sono stati analizzati tutti i comuni. Sono stati analizzati solo i centri, i comuni suburbani, i comuni a forte gettito fiscale, i comuni periurbani e i comuni rurali di pendolari secondo la tipologia di comuni dell'Ufficio federale di statistica (UST).

## Regione Ticino

Nella regione Ticino l'aumento dell'offerta e della richiesta del 2017 è proseguito anche nel 2018: la durata media di pubblicazione di annunci di case unifamiliari è diminuita di ben 31 giorni arrivando a soli 92 giorni, anche se il numero di oggetti annunciati è aumentato del 40 per cento circa per un totale di 4'462 case unifamiliari.

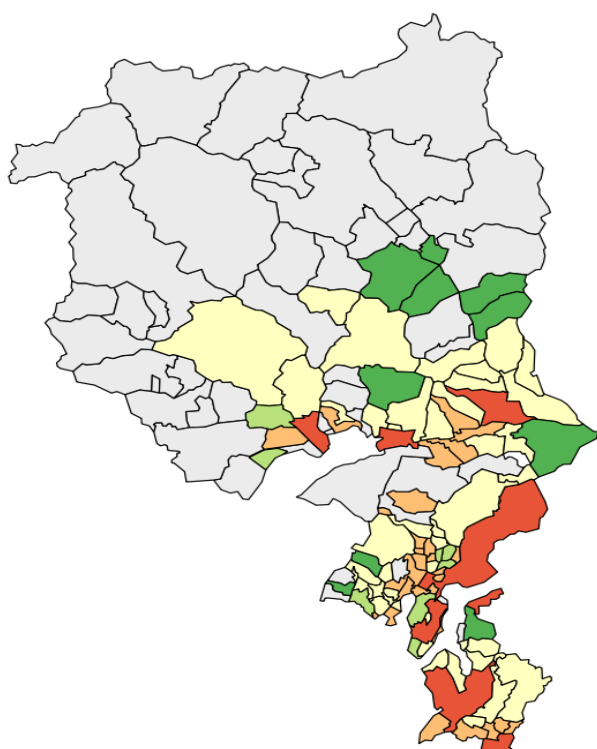
Evoluzione della durata degli annunci e della quantità d'offerta  
Regione Ticino



**Il mercato delle case unifamiliari nella regione Ticino nel 2018 ha registrato un'ulteriore diminuzione dell'offerta in eccedenza. La durata media di pubblicazione degli annunci, che nel 2017 con 123 giorni era la più lunga in Svizzera, nel 2018 si è ridotta chiaramente a 92 giorni. Nel contempo la percentuale di oggetti offerti è aumentata del 39% (4'462). La forte riduzione della durata degli annunci mentre l'offerta è aumentata induce a pensare a un forte aumento della richiesta.**

### Evoluzione secondo il tipo di comune<sup>3</sup>

Un aumento sincrono (ovvero contemporaneo) della richiesta e dell'offerta di case unifamiliari nel 2018 è stato riscontrato in tutti i tipi di comuni e in misura diversa. L'aumento più marcato dell'offerta e della richiesta è stato riscontrato nei centri nei quali il numero degli annunci di oggetti pubblicati è aumentato più del 50% rispetto all'anno precedente, con contemporanea riduzione della durata degli annunci. L'aumento più ridotto, l'anno scorso, è stato registrato nei comuni rurali di pendolari.



#### Centri

Nel 2018 nei centri è stato pubblicato un terzo di tutti gli oggetti pubblicati. Con un aumento del 56 per cento delle case unifamiliari pubblicate a 1'486 annunci, si è registrato un aumento sostanziale dell'offerta. Questo aumento è stato accompagnato da una riduzione di 18 giorni e la media regionale di 80 giorni è stata inferiore alla media svizzera. La domanda pertanto è aumentata di molto.

#### Comuni suburbani

Anche i comuni suburbani l'anno scorso si sono contraddistinti per la loro dinamicità nella richiesta e nell'offerta. La durata media degli annunci è stata di 88 giorni, ovvero 32% in meno, anche se il numero di case unifamiliari pubblicate è stato 1'200 ovvero il 31% in più.

#### Comuni a forte gettito fiscale

Nei comuni a forte gettito fiscale l'aumento dell'offerta e della domanda è stata chiaramente più contenuta che nei centri e ai comuni suburbani. Mentre il numero degli annunci di case unifamiliari è aumentato del 25%, la durata media degli annunci è diminuita di 14 giorni arrivando a un totale di 123. Questo aumento relativamente ridotto della richiesta ha portato a una persistenza dell'offerta in eccesso.

#### Comuni periurbani

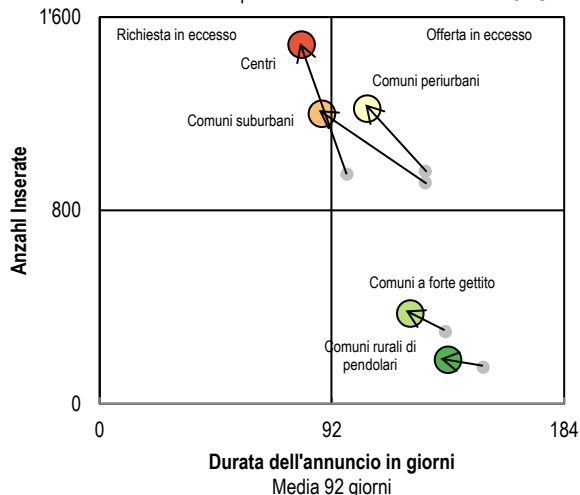
Una simile dinamica elevata come nei comuni suburbani è stata riscontrata nei comuni periurbani: l'ampliamento dell'offerta sottoforma di aumento del 27 per cento di annunci di case unifamiliari rispetto all'anno precedente corrisponde più o meno a quello riscontrato nei comuni suburbani. Con una diminuzione di 23 giorni, la durata media di pubblicazione di un annuncio fino alla vendita di una casa unifamiliare è stata ugualmente superiore alla media.

#### Comuni rurali di pendolari

Il cambiamento di gran lunga più ridotto, l'anno scorso, è stato riscontrato nei comuni rurali di pendolari. Con un aumento del numero di annunci del 21 per cento, per un totale di 182 oggetti, l'ampliamento dell'offerta è stato relativamente modesto. Anche la diminuzione di 14 giorni della durata degli annunci è stata relativamente ridotta. L'eccesso di offerta rimane.

#### Comuni rimanenti (Non analizzati per insufficienza di dati)

Offerta secondo i tipi di comuni  
Tipi di comuni secondo USD

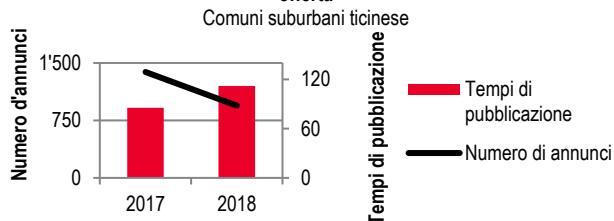


<sup>3</sup> La tipologia dei comuni viene definita secondo l'ufficio di statistica (UST).

## Comuni suburbani nella regione Ticino

Nei comuni suburbani ticinesi l'anno scorso la ripresa del mercato delle case unifamiliari è proseguita in modo accentuato. La forte riduzione di 41 giorni della durata media degli annunci ha segnalato un continuo forte aumento della richiesta, malgrado l'aumento di quasi il 31 per cento degli annunci.

Evoluzione della durata degli annunci e della quantità di offerta



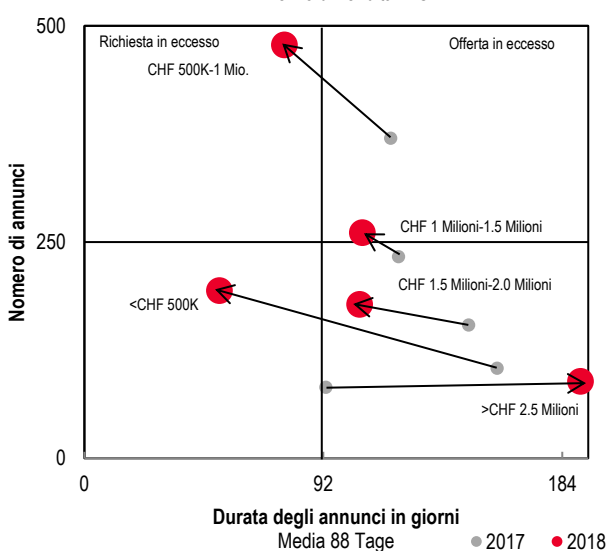
L'aumento della richiesta di mercato nei comuni suburbani ticinesi già in parte mostrata nel 2017 ha subito un'accelerazione nel 2018: una forte riduzione di 41 giorni della durata degli annunci per una media di pubblicazione di 88 giorni, nonostante il volume degli oggetti pubblicati sia aumentato del 31% per raggiungere un totale di 1'200 oggetti pubblicati lo rende chiaro.

### Offerta secondo il segmento di prezzo

In tutti i segmenti di prezzo, ad eccezione di quello superiore (>2.5 milioni) è riscontrabile una sincronizzazione tra l'ampliamento della domanda e dell'offerta. Per le case unifamiliari sopra i CHF 2.5 milioni, la durata media di pubblicazione degli annunci è quasi raddoppiata mentre il volume di annunci pubblicati è rimasto pressoché invariato. Questo fa pensare a un netto calo della richiesta.

L'aumento di gran lunga più dinamico è stato riscontrato nel segmento fino a CHF 500K: la durata media di pubblicazione degli annunci di case unifamiliari è aumentata di circa due terzi per una media totale inferiore alla media di 52 giorni. La durata media è diminuita anche se il numero di annunci è quasi raddoppiato.

Offerta secondo il segmento di prezzo



Un aumento dinamico dell'offerta e della domanda è stato riscontrato anche nel segmento di case unifamiliari vendute al prezzo di CHF 500'000 – 1 milione. Partendo da un volume di annunci a confronto elevato di 370 oggetti, il numero di case unifamiliari pubblicate è aumentato nuovamente del 29%, per un totale di 478 oggetti. Malgrado l'ampliamento dell'offerta, la durata media di pubblicazione degli annunci nello stesso periodo è diminuita di 41 giorni, per un totale inferiore alla media di 77 giorni, il che fa pensare a un forte aumento della richiesta. Nel 2018 i movimenti di mercato più ridotti sono stati riscontrati negli oggetti della categoria media (CHF 1.0-1.5 milioni): la riduzione della durata media di pubblicazione è stata parallela alla richiesta costante. Le case unifamiliari della categoria di prezzo tra i 1.5 e i 2 milioni di CHF nel 2018 hanno anch'esse mostrato una forte richiesta: mentre la durata media di pubblicazione degli annunci è diminuita di 42 giorni, per un totale di 106 giorni, l'aumento del numero di 24 degli oggetti pubblicati a 178 case unifamiliari pubblicate è stato solo modesto.

Con un prezzo medio di circa CHF 6'100 per metro quadrato di superficie abitativa nei comuni suburbani ticinesi nel 2018 è stato possibile acquistare a un prezzo in proporzione conveniente. Dei prezzi per metro quadrato ancora più convenienti sono stati riscontrati solo nei comuni suburbani della Svizzera orientale e dell'Espace Mittelland, con prezzi per metro quadrato di CHF 5'600.

### Offerta in base al numero di locali

Nella differenziazione in base al numero di locali, nella regione Ticino poco più del 50 % di tutte le case unifamiliari pubblicate nel 2018 rientrano nella categoria di oggetti della categoria di dimensione più piccola (case unifamiliari di 1-4.5 locali). L'evoluzione chiaramente più dinamica è stata riscontrata in questa categoria. La durata media di pubblicazione degli annunci è diminuita più della metà mentre nel contempo il numero di case unifamiliari pubblicate è aumentato del 60 per cento. Questo fa pensare a un forte aumento della richiesta.

La richiesta è aumentata anche per le case unifamiliari di 5-5.5 locali, tuttavia in modo più contenuto: la durata media di pubblicazione degli annunci è diminuita solo di un quinto a 112 giorni, mentre il numero di oggetti pubblicati è aumentato del 4% a 233 case unifamiliari.

Nella categoria delle case unifamiliari più grandi (6-6.5 locali, 7-7.5 locali, >8 locali) in parte è stata riscontrata una chiara diminuzione della richiesta: la durata media di pubblicazione nella categoria di case unifamiliari da 6-6.5 locali alle case unifamiliari >8 locali è aumentata di 44, risp. 40 giorni, per un totale di 136, risp. 198 giorni. In particolare. Per le case unifamiliari >8 locali sussiste ora una chiara eccedenza d'offerta. Nella categoria di case unifamiliari di 7-7.5 locali la durata media di pubblicazione degli annunci ha per contro subito un aumento ridotto di 3 giorni, per un totale di 128 giorni. Per contro il numero di case unifamiliari della categoria più grande ha subito un cambiamento irrilevante nel 2018.

Offerta in base al numero dei locali

La cucina/il bagno/il WC non vengono calcolati come locali

