

Zurigo, 2 ottobre 2019

Comunicato media: OHMA - Online Home Market Analysis

La domanda di abitazioni di proprietà aumenta ancora maggiormente

In tutta la Svizzera le abitazioni di proprietà sono ancora più richieste che nei periodi precedenti. Lo dimostra la Online Home Market Analysis (OHMA) di homegate.ch e lo Swiss Real Estate Institute della HWZ Hochschule für Wirtschaft di Zurigo. In tutta la Svizzera e praticamente in tutte le regioni analizzate i tempi medi di pubblicazione delle inserzioni si sono accorciati. Questo malgrado l'aumento delle abitazioni di proprietà pubblicate su internet. L'offerta e la domanda sono state analizzate sulla base delle inserzioni di quattro mercati immobiliari in Svizzera tra il 1° luglio 2018 e il 30 giugno 2019, e confrontate al periodo precedente.

- **Aumento delle abitazioni di proprietà pubblicate su internet**

In tutta la Svizzera durante il periodo del rapporto è stato registrato un aumento del 9,7% delle abitazioni messe in vendita su portali online. Solo in due delle otto regioni analizzate, Ginevra e Vaud/Vallese, il numero di oggetti offerti è stato inferiore al periodo precedente.

- **Diminuzione dei tempi di pubblicazione degli annunci in praticamente tutte le regioni.**

Nonostante la quantità di inserzioni le abitazioni di proprietà hanno dovuto rimanere pubblicate per un periodo chiaramente più breve, per trovare un acquirente: i tempi di pubblicazione sono diminuiti di 70 giorni a una media di 61 giorni. Solo nella regione di Zurigo i tempi di pubblicazione delle inserzioni sono aumentati leggermente (di un giorno).

- **La domanda di abitazioni di proprietà aumenta ancora maggiormente**

A causa della chiara diminuzione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni in concomitanza con un aumento del numero delle inserzioni si può dedurre che sia in tutta la Svizzera che nella maggior parte dei comuni analizzati la domanda di abitazioni di proprietà è aumentata chiaramente rispetto al periodo precedente. Questo fatto è ancora più degno di nota visto già l'anno precedente è stato registrato un chiaro aumento della domanda rispetto all'anno precedente. Fanno eccezione le regioni analizzate della Svizzera Romanda: a Ginevra e nella regione Vaud/Vallese, dove la domanda ha registrato un'ulteriore espansione nel periodo, la domanda è ristagnata durante il periodo del rapporto precedente.

- **Penuria di abitazioni nella categoria delle abitazioni di proprietà di piccole dimensioni, ma anche domanda in aumento nel segmento più alto**

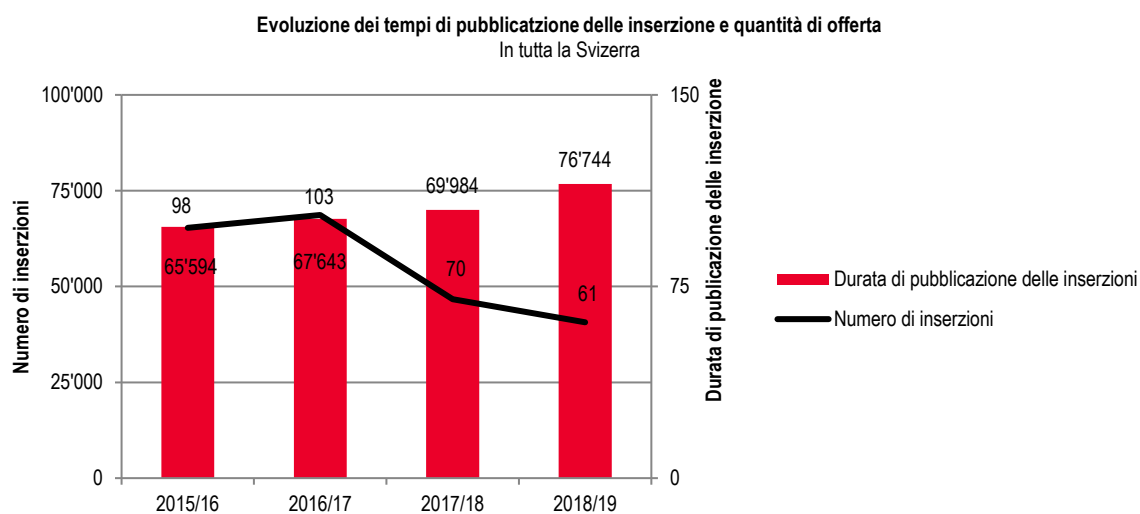
Gli oggetti più richiesti sono soprattutto le abitazioni di proprietà che rientrano nel segmento conveniente e medio, con un prezzo inferiore a CHF 1.5 milioni, e soprattutto le abitazioni di 1 locale. Queste registrano i tempi di pubblicazione delle inserzioni più brevi. Le abitazioni costose a partire da CHF 1.5 milioni devono attendere un po' più a lungo per trovare un acquirente, tuttavia questo segmento ha registrato la diminuzione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni più grande rispetto al periodo precedente.

- **La città di Zurigo supera la città di Ginevra piazzandosi al primo posto nella classifica delle regioni con le abitazioni più costose**

Per la prima volta la città di Zurigo supera la città di Ginevra piazzandosi al primo posto nella classifica delle regioni con le abitazioni più costose. A Zurigo un metro quadrato di superficie abitativa netta viene pubblicato per un prezzo medio di CHF 13'000, e a Ginevra per CHF 12'900. Nella città di Berna, la città più conveniente tra le città analizzate, un metro quadrato costa meno della metà.

Durante il periodo del rapporto dal 1 luglio 2018 al 30 giugno 2019 in tutta la Svizzera sono state offerte in vendita su Internet circa 77'000, il che corrisponde a un aumento del 9,7% per cento rispetto al periodo precedente. Il tempo medio di pubblicazione delle inserzioni è nuovamente diminuito in modo rimarchevole nonostante questo aumento di offerta. Un'abitazione di proprietà ha dovuto restare pubblicata mediamente per 61

giorni per trovare un acquirente. Rispetto al periodo precedente questo corrisponde a una diminuzione di nove giorni di pubblicazione delle inserzioni (-12%). Il concomitante aumento dell'offerta unitamente a una diminuzione della durata media di pubblicazione delle inserzioni indica una robusta crescita della domanda di abitazioni di proprietà in Svizzera.



Persistente robusta domanda di abitazioni di proprietà

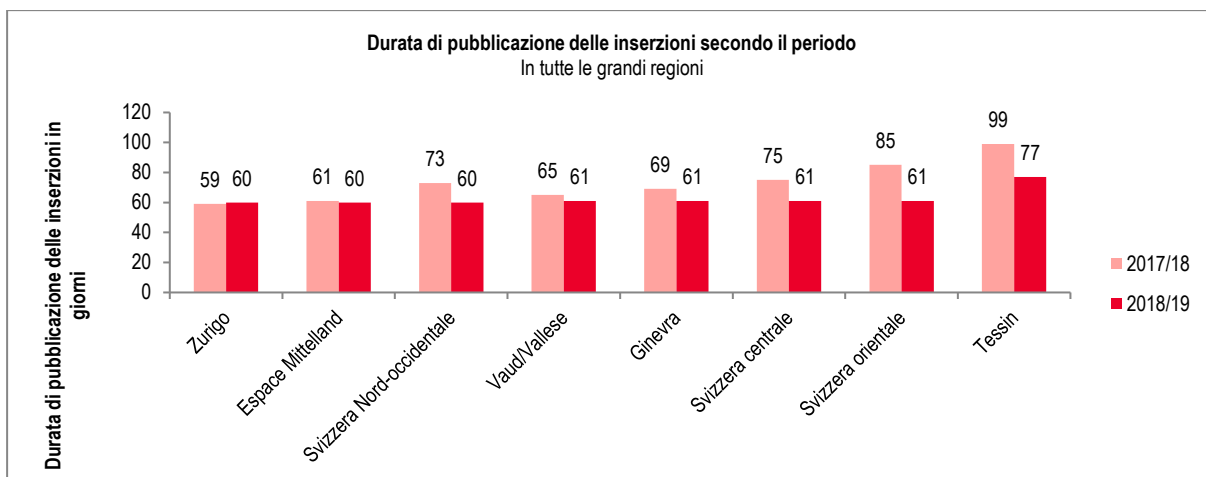
La cronologia storica della quantità offerta e del tempo medio di pubblicazione delle inserzioni dimostra che il mercato svizzero delle abitazioni di proprietà ha ricominciato a crescere negli ultimi due anni. Il numero di abitazioni di proprietà pubblicate su Internet in costante crescita dalla seconda metà del 2017 unitamente alla continua diminuzione della durata media di pubblicazione delle inserzioni da oltre 100 giorni a soli 61 giorni induce a pensare a una persistente espansione della domanda.

Il Prof. Dr. Peter Ilg, direttore dello Swiss Real Estate Institute della HWZ Hochschule für Wirtschaft di Zurigo spiega la domanda in ulteriore espansione: «La persistente buona situazione economica, gli interessi bassi a lunga scadenza e una bassa percentuale di disoccupati offrono alle economie domestiche private le condizioni economiche ideali per osare di investire a lunga scadenza in un'abitazione di proprietà. Questo investimento è nella maggior parte dei casi l'investimento più grande nel ciclo di vita di un'economia domestica privata. Inoltre delle ricerche mostrano che acquistare fino a un interesse ipotecario del 2% è molto più conveniente che affittare. Per soddisfare gli elevati requisiti dell'organo di sorveglianza delle banche per quanto riguarda la sostenibilità i un'ipoteca, circa un terzo degli acquirenti devono però ricorrere a un prestito nella cerchia familiare».

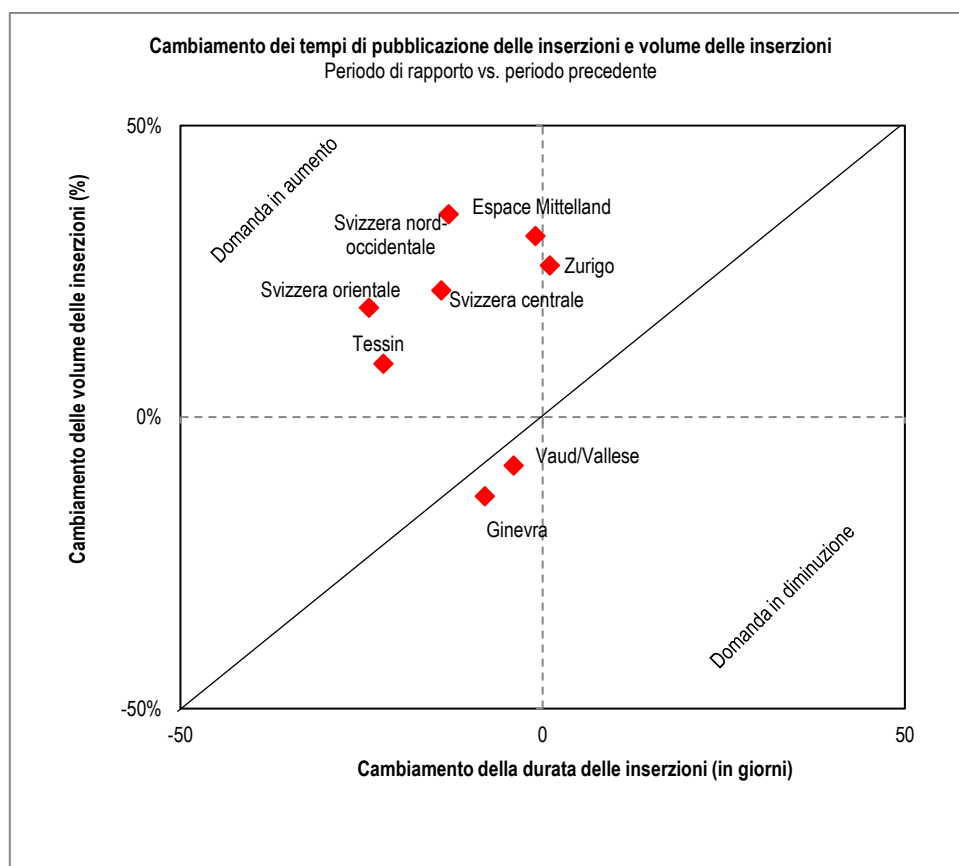
Le abitazioni a Zurigo, nello Espace Mittelland e nella Svizzera Nord-occidentale trovano più velocemente un acquirente.

Nelle regioni Zurigo, Espace Mittelland e Svizzera Nord-occidentale le abitazioni di proprietà vengono vendute più in fretta, con 60 giorni di pubblicazione media delle inserzioni. I venditori di abitazioni di proprietà nelle regioni Vaud/Vallese, con una media di pubblicazione delle inserzioni di 61 giorni, devono aspettare solo minimamente più a lungo rispetto al gruppo di regioni con i tempi di pubblicazione delle inserzioni. Con una media di 77 giorni il Ticino è sempre la regione con la media di pubblicazione delle inserzioni più lunga.

La diminuzione più marcata dell'eccedenza e il più forte avvicinamento alla media di pubblicazione delle inserzioni in Svizzera (61 giorni) sono state registrate nelle due regioni Ticino (-22 giorni di cambiamento) e Svizzera Orientale (- 24 di cambiamento). Con un aumento del tempo di pubblicazione di 1 giorno a 60 la regione di Zurigo è stata l'unica regione registrare un allungamento del tempo di pubblicazione.



Il confronto tra il cambiamento della durata di pubblicazione degli annunci e del volume d'offerta permette di capire la dinamica della domanda. Nella regione di Zurigo, ad esempio il numero di inserzioni è aumentato del 20% rispetto al periodo precedente. Il tempo di pubblicazione delle inserzioni si è allungato di un giorno, quindi minimamente. Così la regione di Zurigo nel grafico seguente rientra nella categoria delle regioni con «domanda in aumento». A Ginevra e nella regione Vaud/Vallese i tempi medi di pubblicazione hanno subito una forte diminuzione superiore alla proporzione con 11,6% e 6,2% a confronto con le (relative) diminuzioni dell'offerta (-11,5% e -4,7%). Questo indica che la domanda è stabile o leggermente in diminuzione.



OHMA – Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata a scadenze semestrali che informa in alternanza sull'evoluzione della durata di pubblicazione delle inserzioni di case unifamiliari e abitazioni di proprietà in tutti i mercati immobiliari online importanti in Svizzera. L'analisi copre con le otto regioni analizzate tutta la

Svizzera. Delle analisi approfondite vengono fatte per i comuni suburbani e i centri. L'analisi fornisce informazioni differenziate in base alle regioni e ai segmenti di mercato sull'evoluzione dell'offerta e della domanda di abitazioni di proprietà.

homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della HWZ Hochschule für Wirtschaft di Zurigo.

Contatto media:

Homegate AG, Melanie Müller

Tel. 044 711 86 40, melanie.mueller@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

La **Homegate AG** è stata fondata nel 2001 e da allora è diventata una delle aziende digitali leader nel mercato immobiliare svizzero. Con più di 9 milioni di visite e più di 100'000 offerte attuali di immobili la Homegate AG è il n°1 dei portali immobiliari in Svizzera. Presso la sede aziendale di Zurigo e in quella di Losanna la Homegate AG impiega più di 100 collaboratori. La Homegate AG appartiene al gruppo media Tamedia AG. Altro azionista è la Zürcher Kantonalbank.

Lo **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione della HWZ Hochschule für Wirtschaft di Zurigo e dell'associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera. L'istituto si concentra oltre sulla ricerca nei settori dell'insegnamento e servizio/consulenza per l'economia immobiliare svizzera.