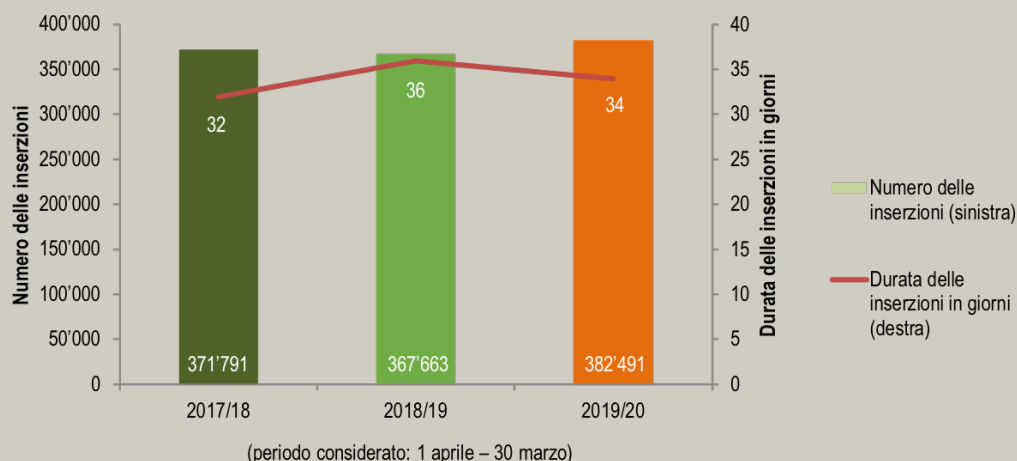


## Indice online degli alloggi

**Evoluzione del numero degli alloggi in affitto offerti e della durata delle relative inserzioni nelle piattaforme internet svizzere**



Nonostante l'ulteriore aumento degli appartamenti proposti (+4%), rispetto al periodo precedente la durata media delle inserzioni è scesa di due giorni a 34 giorni. Questo indica un ulteriore aumento della richiesta sul mercato degli alloggi locativi.

Aprile 2019 – marzo 2020

## Il mercato degli alloggi locativi: prime tracce della COVID-19

Tra aprile 2019 e marzo 2020, il numero delle inserzioni di alloggi locativi nelle piazze immobiliari svizzere è aumentato del 4%, attestandosi a circa 380 000 oggetti. Nonostante l'aumento dell'offerta, la durata media delle inserzioni si è ridotta a 34 giorni (-2 giorni), indicando un'ulteriore crescita della richiesta di abitazioni in affitto. La pandemia di coronavirus ha dal canto suo lasciato chiare tracce già alla fine del periodo di riferimento: nella seconda metà di marzo, il numero delle inserzioni si è infatti ridotto di circa un terzo. L'interesse è nettamente calato anche sul fronte della richiesta. È possibile che a questo consegua un effetto di ripresa nel II semestre 2020.

L'indice online degli alloggi (IOA), pubblicato a scadenze semestrali dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute della HWZ, indica come, nel periodo di riferimento compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020, la continua crescita della richiesta abbia più che compensato un'of-

ferta anch'essa in espansione. Rispetto al periodo aprile 2018-marzo 2019, per trovare un inquilino i locatori hanno quindi dovuto attendere in media due giorni meno (34 giorni invece di 36).

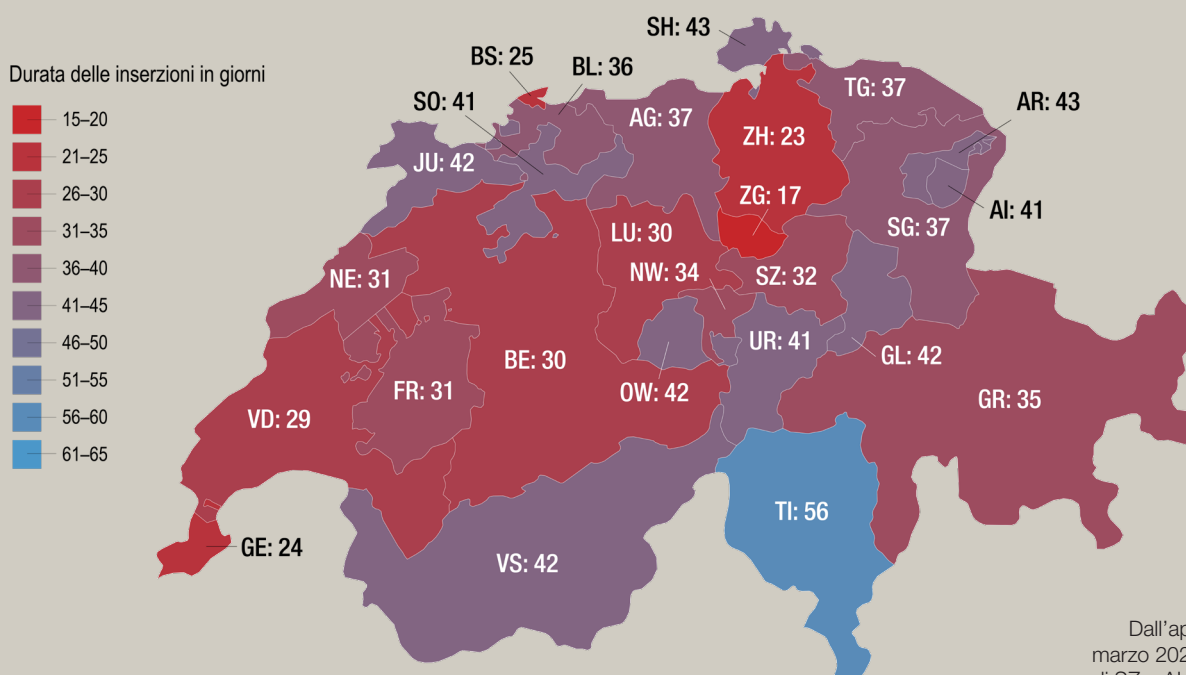
### Tempi di inserzione più lunghi nei cantoni della Svizzera romanda

Nella maggior parte dei cantoni, la durata delle inserzioni si è in parte nettamente ridotta (20 cantoni), aumentando invece moderatamente in soli quattro (GE, VD, FR, VS). Le riduzioni più nette dei tempi di inserzione sono state osservate per contro in AI (-15 giorni), SZ (-14 giorni) e BL (-12.5 giorni). Mentre con le durate delle inserzioni al limite breve dello spettro nei cantoni urbani il quadro si presenta non omogeneo, in quelli rurali questi tempi si sono in parte per contro ridotti in maniera significativa.

### Volume delle inserzioni in calo nelle città

Su scala nazionale, quello che si presenta per le 12 maggiori città della Svizzera è leggermente diverso. Tra l'aprile

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone



Dall'aprile 2019 al marzo 2020, i cantoni di SZ e AI hanno fatto registrare la più netta riduzione della durata delle inserzioni; il canton VS, dal canto suo, ha conosciuto il maggiore aumento.

2019 e il marzo 2020, in sei delle 12 città svizzere analizzate si è sí pure osservata una riduzione della durata delle inserzioni, ma la maggior parte di esse ha pure conosciuto un calo del loro volume (Zurigo, San Gallo, Neuchâtel, Berna, Lugano). Nei casi di Zurigo, Neuchâtel e Berna, questo indica una domanda in calo.

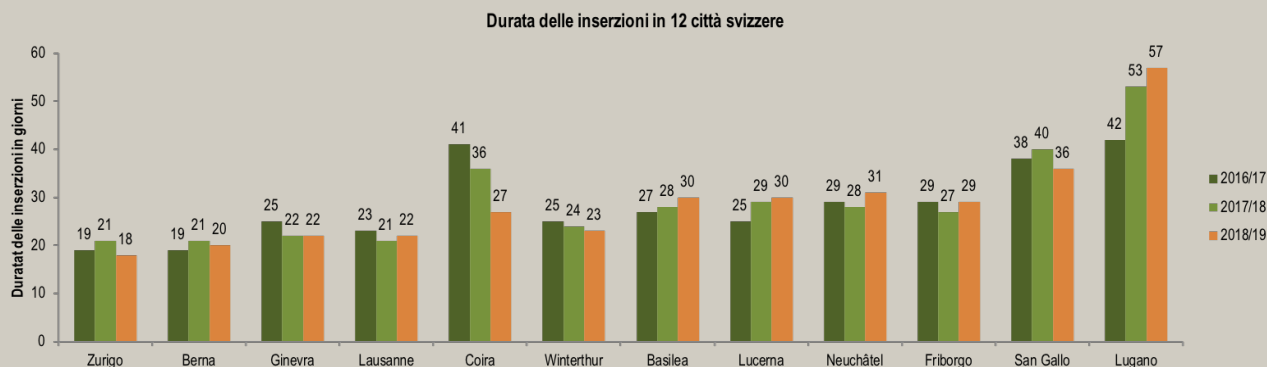
Solo a Lucerna è stato possibile osservare una durata da stabile a calante dei tempi di inserzione a fronte di un aumento del loro volume: un'evoluzione che si spiega con una richiesta di alloggi in crescita. A Ginevra, Losanna e Friburgo, le durate medie delle permanenze in bacheca sono aumentate nonostante la netta riduzione del numero delle inserzioni, il che implica un indebolimento della richiesta.

Con rispettivamente 15 e 18 giorni, Zurigo e Berna conoscono nuovamente le durate delle inserzioni più brevi. Coira di distingue con 22 giorni di inserzione: nel capoluogo grigione, nel corso degli ultimi anni l'eccedenza dell'offerta di alloggi in affitto è andata costantemente calando. E una volta ancora, sono i locatori di Lugano (56 giorni) e San

Gallo (35 giorni) quelli che hanno dovuto pazientare più a lungo per trovare un inquilino.

**COVID-19 e lockdown: crolla l'offerta e, in parte, anche la richiesta**

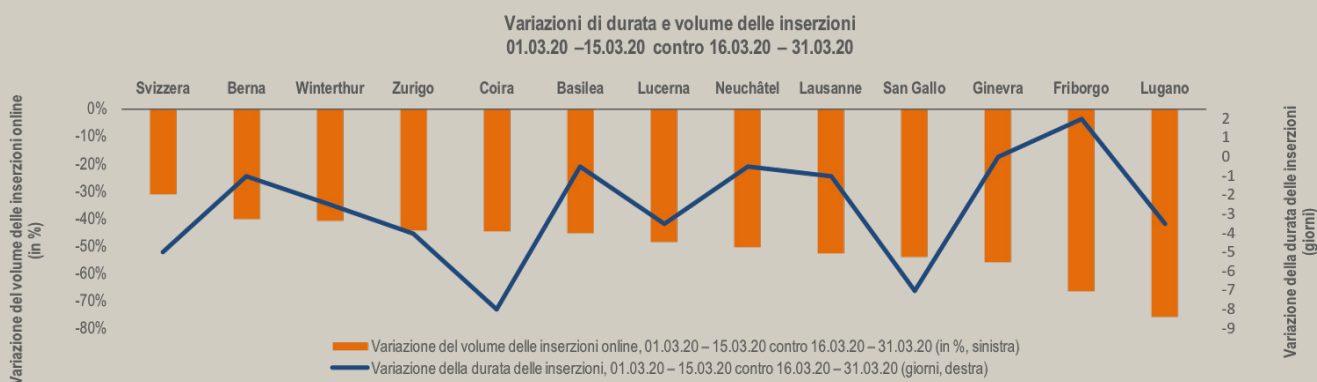
Dalla prima alla seconda metà di marzo, il lockdown decretato alla fine del I trimestre 2020 ha portato su scala nazionale a un calo del volume delle inserzioni pari al 31%. Nonostante questo massiccio crollo dell'offerta, le relative durate si sono però ridotte solo di 5 giorni (12%), il che indica come anche la richiesta sia diminuita di oltre un terzo. Nelle 12 città prese in esame, il crollo è risultato ancora più marcato: a Berna e Zurigo le inserzioni sono calate del 40%, a Lugano addirittura del 75%. Al tempo stesso, nella maggior parte delle città la riduzione della durata delle inserzioni si è rivelata meno importante rispetto al dato nazionale: questo significa che la domanda è diminuita in maniera persino più drastica, se non si è del tutto arrestata.



Responsabile della riduzione della durata media delle inserzioni nella metà delle maggiori città svizzere è stato nella gran parte dei casi il calo del numero degli alloggi locativi proposti.

Il prof. dott. Peter Ilg lo spiega adducendo due motivi: «In primo luogo, nell'intento di proteggere inquilini e collaboratori molte società di gestione immobiliare hanno sospeso le visite agli appartamenti e ritirato le relative inserzioni dalla rete, e questo spiega il calo dell'offerta. D'altro canto, il mantra «rimanete in casa» ha spinto i locatari a rinviare i loro progetti di trasloco. Rimane ora da vedere se assisteremo a effetti di compensazione durante l'estate o l'autunno.»

Inserzioni considerate: ai fini della segmentazione delle offerte in funzione delle caratteristiche sono considerati esclusivamente gli annunci online di alloggi che non sono più sul mercato e dispongono di informazioni complete circa le caratteristiche. Questo può dar luogo a quantitativi di base e valori medi diversi.



Nella seconda metà di marzo, il mercato online degli alloggi è letteralmente crollato. A essere particolarmente colpite sono state le città, con un regresso del volume delle inserzioni compreso tra il 40 e il 70%.

**Variazioni di durata e volume delle inserzioni**  
04/2019 – 03/2020 contro 04/2018 – 03/2019

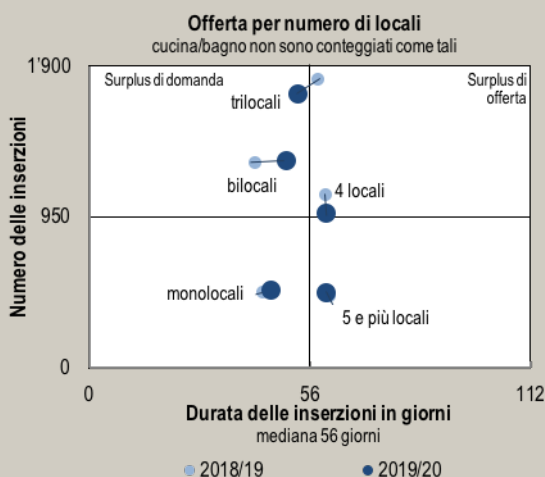
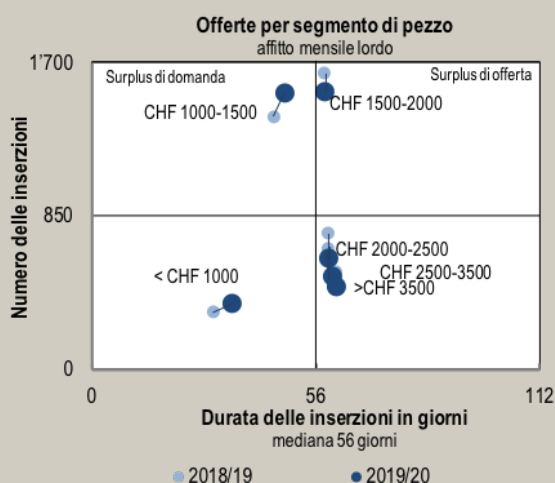
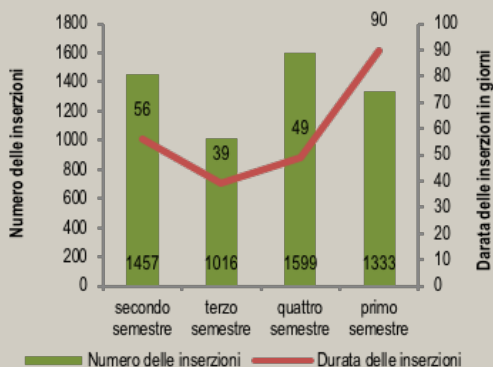
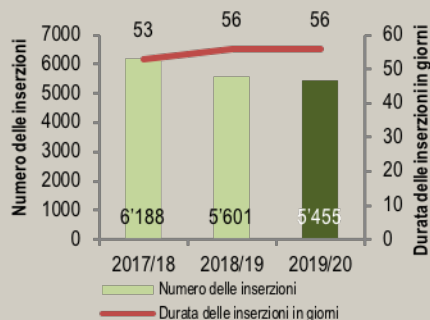


Con le eccezioni di Lucerna, Coira e San Gallo, tutte le città sono state interessate dal calo della domanda. Il colpo piú duro l'ha subito Ginevra.

Contatti con i media:  
SVIT Ticino  
Tel. 091 921 10 73  
svit-ticino@svit.ch

Responsabile competente:  
prof. dott. Peter Ilg  
Direttore, Swiss Real Estate Institute  
Tel. 043 322 26 84  
Tel. 043 322 26 13 (segretariato)  
peter.ilg@swissrei.ch

# Città di Lugano



Con 56 giorni, a Lugano la durata delle inserzioni è rimasta costante a dispetto di un leggero calo del loro volume. Questo indica una domanda leggermente inferiore. La città sul Ceresio è risultata di nuovo quella dove le inserzioni sono rimaste più a lungo in bacheca.

**Confronto annuale.** A Lugano, nonostante la riduzione del numero delle inserzioni, scese di 146 unità a 5455, durante il periodo in esame, con 56 giorni, la durata delle inserzioni è rimasta invariata, evidenziando una richiesta in leggero calo. Il periodo trascorso in bacheca è il più lungo di tutte le 12 città analizzate.

**Confronto trimestrale.** Nel I trimestre 2020, la durata media delle inserzioni si è nettamente prolungata a 90 giorni (+41 giorni) nonostante il calo del loro volume globale. Questo indica un vero e proprio crollo della domanda.

**L'offerta per segmenti di prezzo.** A fronte di un volume globale delle inserzioni generalmente in leggero calo, la durata delle permanenze in bacheca è rimasta costante per tutti i segmenti di prezzo, indicando una certa contrazione della domanda in tutti i segmenti.

**L'offerta per numero di locali.** Il surplus della domanda di alloggi da uno e due locali è leggermente calata, in linea con il prolungamento della durata delle inserzioni a fronte di un moderato aumento del loro numero.

**Alloggi esistenti e nuove edificazioni.** Per gli alloggi di nuova costruzione, la durata media delle inserzioni ha raggiunto i 36 giorni (+4 giorni) a seguito di un sostanziale aumento del loro volume. Questo indica una richiesta invariata. Con una durata di 61 giorni, la locazione di alloggi in edifici esistenti ha richiesto ai locatori un particolare esercizio di pazienza.