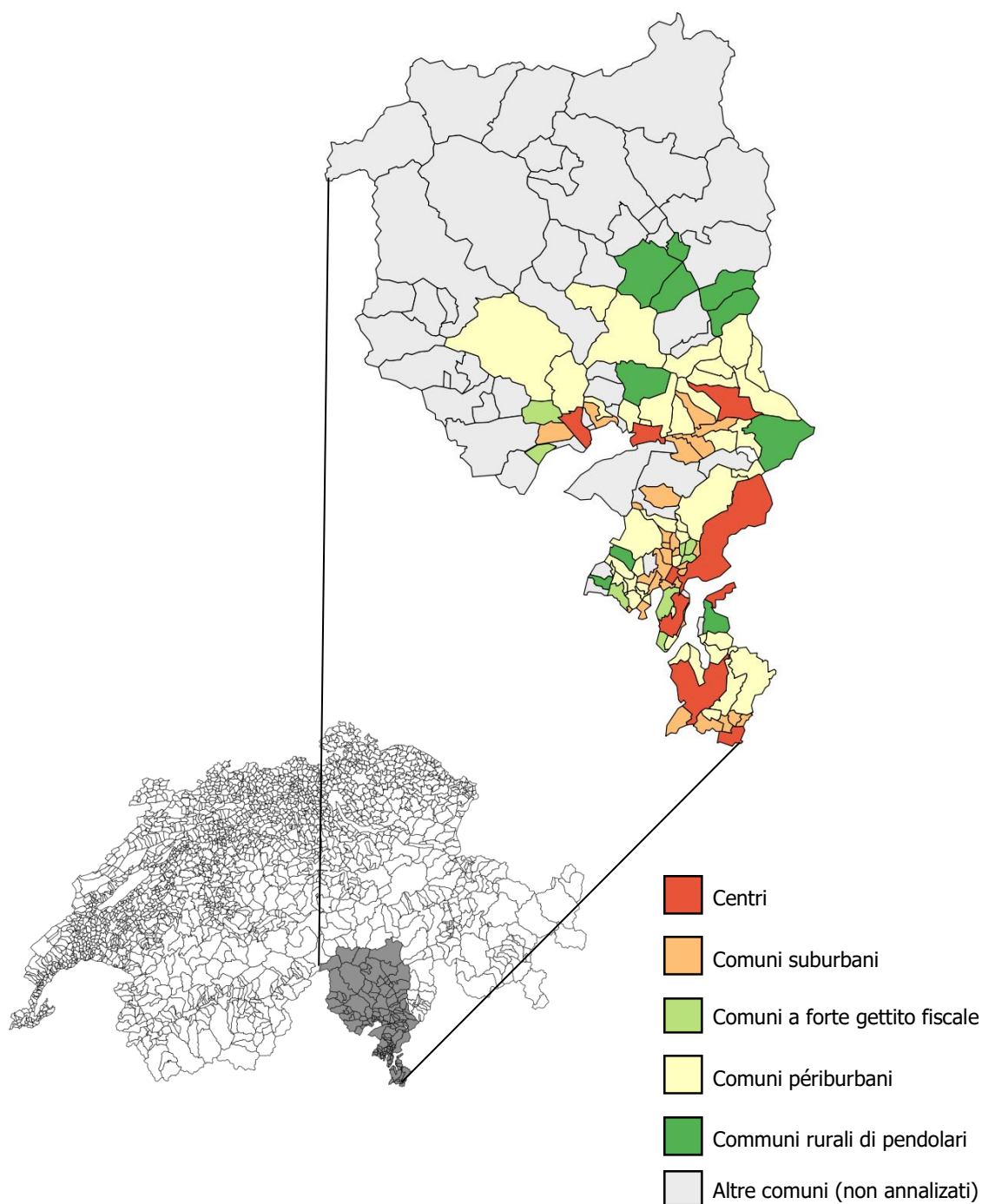


Tempi di inserzione online degli annunci di case unifamiliari

Regione Ticino²



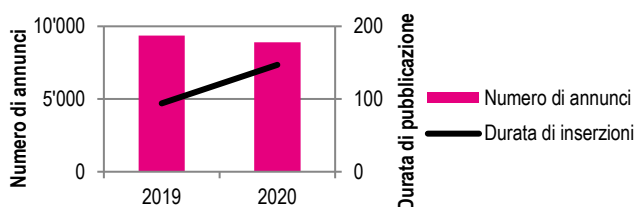
¹ Rapporto: 01.01.2020-31.12.2020, anno precedente: 01.01.2019-31.12.2019

² Per motivi metodologici non sono stati analizzati tutti i comuni, bensì solo i centri, i comuni suburbani, i comuni a forte gettito fiscale, i comuni periurbani e i comuni rurali di pendolari ai sensi delle tipologie di comuni stabilite dall'Ufficio federale di statistica (UST).

Regione Ticino

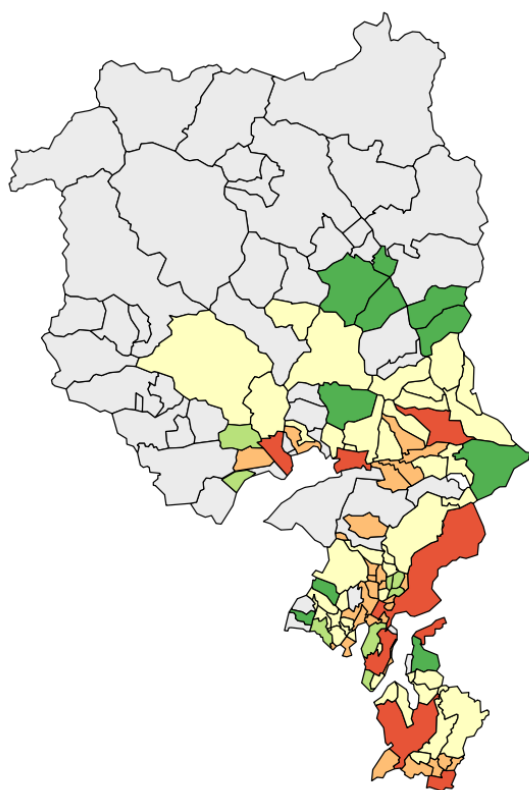
Nel Ticino, nel periodo in esame si è registrato un prolungamento del periodo di inserzione di ben 53 giorni, per un totale di 147 giorni, con un leggero calo del volume di inserzione pari al 5% circa, segnale che indica un netto indebolimento della domanda.

Evoluzione dei tempi di inserzione e del volume dell'offerta
Regione Ticino



Evoluzione in base alla tipologia di comune³

- Tutte le tipologie di comune si sono attestate sulla media elevata di 147 giorni. Solamente nei comuni rurali di pendolari la vendita è durata persino più a lungo.
- Con una quota del 40% del totale di annunci di case unifamiliari in Ticino, la maggior parte degli annunci proveniva dai centri urbani. Si tratta di un dato straordinario, in quanto nella maggior parte delle altre regioni le case unifamiliari nei centri urbani tendono a scarseggiare.



Centri urbani

- In termini di volume, i centri urbani hanno rappresentato il mercato di gran lunga più grande della regione.
- Nonostante un calo del numero di inserzioni pubblicate pari all'8%, i tempi di inserzione si sono allungati di 49 giorni, salendo a 143, il che suggerisce un calo della domanda.

Comuni suburbani

- Il tempo di inserzione è aumentato di 48 giorni, per un totale di 142 giorni, con un volume di inserzione invariato, dato che indica un indebolimento della domanda.

Comuni a forte gettito

- Una crescita del numero di annunci pari al 10% ha portato a un prolungamento dei tempi di inserzione di 44,5 giorni, per un totale di 148 giorni, segnale che implica un leggero indebolimento della domanda.

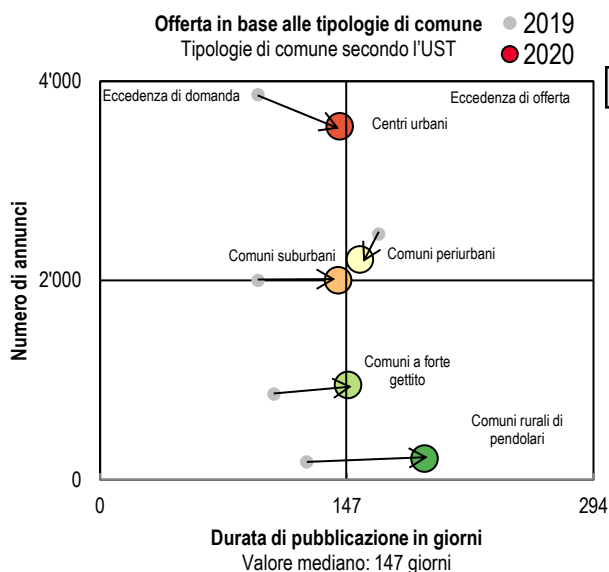
Comuni periurbani

- Una diminuzione del volume di inserzione pari all'11% ha comportato una riduzione dei tempi di inserzione di 11 giorni, per un totale di 155 giorni, il che indica una domanda sostanzialmente invariata.

Comuni rurali di pendolari

- Il tempo di inserzione è salito a 193,5 giorni, conseguente, tra le altre, cose a un aumento del numero di annunci pari al 17%, dato che implica un leggero indebolimento della domanda. Questa tipologia di comune mostra i tempi di inserzione più lunghi di tutte le tipologie prese in esame in tutte le regioni.

Comuni restanti (non analizzati per insufficienza di dati)

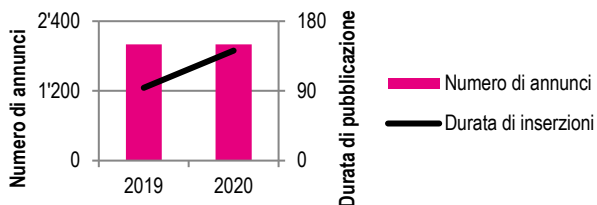


³ La tipologia dei comuni viene definita dall'Ufficio federale di statistica (UST). Dei 10 tipi di comuni vengono prese in considerazione solo le 5 tipologie più rilevanti.

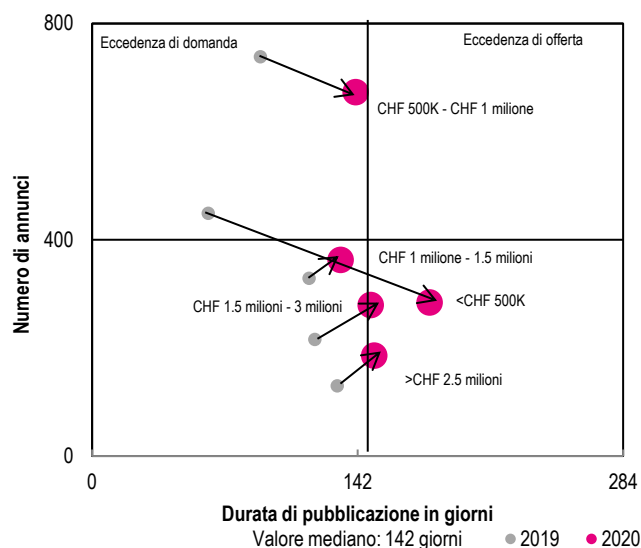
Comuni suburbani nella regione Ticino

Nei comuni suburbani del Ticino, la durata media di pubblicazione degli annunci ha registrato un forte prolungamento nonostante un volume di inserzione invariato, segnale che implica un indebolimento della domanda.

Evoluzione dei tempi di inserzione e del volume dell'offerta
Comuni suburbani del Ticino



Offerta in base al segmento di prezzo
Prezzo di vendita in CHF

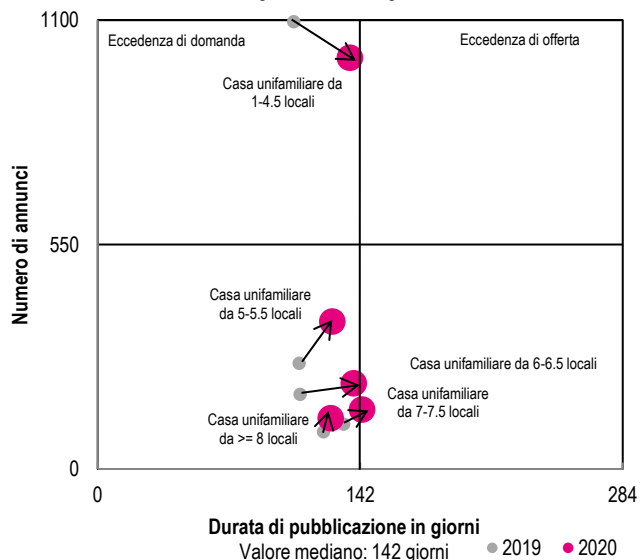


Offerta in base al segmento di prezzo

- Le case unifamiliari più convenienti, con un prezzo massimo di CHF 0,5 Mio, sono passate dall'ambito della domanda in eccesso a quello dell'offerta in eccesso: nonostante un aumento del 37% del numero di annunci nella categoria di prezzo più conveniente, è stato registrato un prolungamento dei tempi di inserzione, passati da 119 a 181 giorni, dato che indica un crollo della domanda. In nessuna delle otto regioni prese in esame è stato dunque difficile vendere case unifamiliari con prezzi convenienti come lo è stato nella regione Ticino.
- Anche la seconda categoria più conveniente (tra CHF 0,5 Mio e CHF 1 Mio) ha registrato un significativo crollo della domanda.
- Si sono mantenuti invece a livelli relativamente buoni gli immobili di lusso con prezzi a partire da CHF 2,5 Mio: con tempi di inserzione pari a 151 giorni, si sono attestati vicini alla media (elevata) di 142 giorni.

Nel periodo in esame, il prezzo d'offerta medio per metro quadro di superficie abitabile calpestabile nei comuni suburbani della regione Ticino ammontava a CHF 5'800 (periodo precedente: CHF 6'000). I prezzi degli immobili per metro quadro si collocavano dunque al terzultimo posto, davanti a quelli della regione dell'Espace Mittelland (CHF 5'450 al metro quadro) e dietro a quelli della regione della Svizzera nord-occidentale (CHF 6'150 al metro quadro).

Offerta in base al numero dei locali
Cucina/bagno/WC non vengono contati come locali



Offerta in base al numero dei locali

- In nessun'altra tipologia di comune suburbano presa in esame la percentuale di immobili fino a 4,5 locali è elevata quanto nella regione Ticino.
- Nella categoria di dimensioni più piccole si è registrato un prolungamento dei tempi di inserzione di 30,5 giorni, per un totale di 136,5, nonostante una riduzione del numero di annunci, il che segnala un indebolimento della domanda.
- Più rare sono le grandi case con 7 o più locali, che hanno però rappresentato meno dell'11% di tutti gli annunci pubblicati nei comuni suburbani della regione Ticino.
- Nel complesso, il mercato delle case unifamiliari, segmentato in base al numero di locali, è stato più equilibrato, ovvero i tempi medi di inserzione delle singole categorie di grandezza si sono avvicinati al valore mediano dell'intero mercato delle tipologie di comuni suburbani (142 giorni).

La variazione della durata di pubblicazione nei comuni suburbani della regione Ticino è superiore alla media (differenza interquartile: 251 giorni). Per alcune case unifamiliari è stato necessario lasciare online gli annunci per oltre 623 giorni per riuscire a trovare un acquirente (quantile del 95%). Il 75% degli immobili, tuttavia, è stato venduto in meno di 288 giorni.