



Zurigo, 4 maggio 2021

Comunicato per i media: OHMA - Online Home Market Analysis

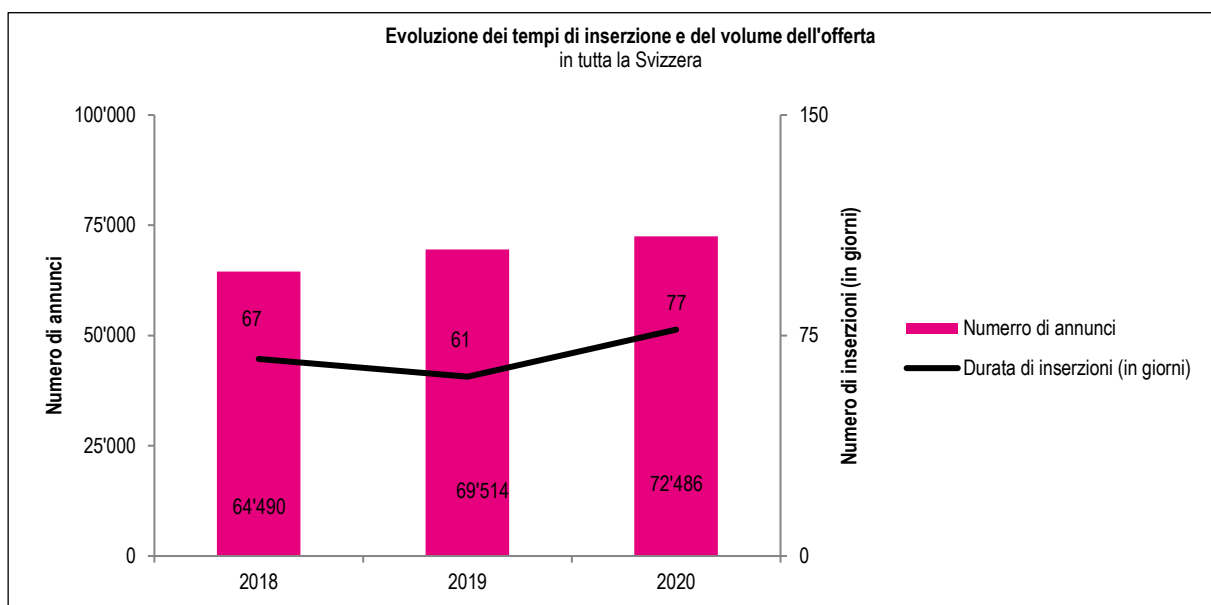
Case unifamiliari nell'anno del coronavirus: si registrano grandi differenze a livello regionale in termini di tempi di inserzione

La durata media di pubblicazione degli annunci di case unifamiliari nei principali portali immobiliari online della Svizzera varia in modo significativo in base alla regione. Se nella Grande Regione di Zurigo il tempo di inserzione è sceso a 43 giorni, al contrario nel Ticino si è assistito a un aumento di poco meno del 60%, corrispondente a quota 147 giorni. Ciò ha determinato un conseguente incremento anche della media nazionale che passa infatti da 16 a 77 giorni. Tuttavia, tale aumento è dovuto prima di tutto alla variazione registrata in due regioni (il Ticino e il Vaud/Vallese), mentre nelle altre regioni le tempistiche legate alla vendita degli immobili continuano a risultare celeri.

- **Nel 2020 si registra un netto aumento dei tempi di inserzione in tutta la Svizzera**
Nel 2020, anno segnato dal coronavirus, in tutta la Svizzera i proprietari di case unifamiliari hanno dovuto mediamente attendere molto più a lungo rispetto al 2019 per riuscire a vendere le loro proprietà: a fronte di un incremento minimo dell'offerta (soltanto il 4%), il tempo medio di inserzione è infatti aumentato del 26%, passando quindi da 61 a 77 giorni. A generare tempi di inserzione più lunghi sono state tuttavia soltanto due regioni.
- **Aumento del divario tra le Grandi Regioni: riduzione a Zurigo, sovraofferta in Ticino**
Delle otto Grandi Regioni svizzere prese in esame, sei hanno registrato tempi di inserzione brevi, attestandosi intorno o al di sotto dei 60 giorni. Le case unifamiliari vendute nei tempi più brevi sono risultate quelle situate nell'area metropolitana di Zurigo (43 giorni). In queste sei regioni i tempi di inserzione hanno subito variazioni davvero minime rispetto al 2019, quindi prima del coronavirus. L'aumento su scala nazionale dei tempi di inserzione è stato principalmente determinato dal Ticino, dove suddetti tempi, con un balzo pari a circa il 60%, hanno registrato infatti il picco record di 147 giorni. Anche la regione del Vaud/Vallese ha purtroppo segnato un netto aumento (25%), raggiungendo quota 71 in termini di giorni di inserzione.
- **Domanda di case unifamiliari: impossibile misurare l'eventuale fuga dalle città**
Analizzando le Grandi Regioni in base alle tipologie di comune, il numero dei centri urbani che hanno registrato un incremento della domanda è risultato lo stesso dei centri urbani che hanno invece evidenziato un calo della domanda. Con riferimento alle case unifamiliari non è quindi possibile confermare l'ipotesi secondo cui il coronavirus abbia innescato una fuga dalle città. In tal senso la maggior parte dei comuni rurali di pendolari ha infatti evidenziato un calo della domanda.

Nel 2020 nei principali portali internet della Svizzera sono stati pubblicati più di 72'000 annunci relativi a case unifamiliari, mentre il tempo medio di inserzione è risultato di 77 giorni. Dal momento che il numero di annunci ha registrato una crescita solo marginale pari al 4% e i tempi di inserzione sono invece aumentati di circa il 25%, possiamo affermare che, nel corso dell'anno caratterizzato dal coronavirus, la domanda di case unifamiliari ha registrato un calo. Un possibile motivo è rappresentato dall'insicurezza registrata durante l'anno della crisi e che ha indotto molte persone a rimandare temporaneamente l'acquisto. Nel corso dell'anno precedente la domanda di case unifamiliari risultava ancora in crescita in tutto il territorio svizzero: nonostante l'ampliamento dell'offerta, che aveva raggiunto 70'000 annunci circa, il tempo di inserzione era diminuito di circa il 10%, attestandosi a 61 giorni. Jens Paul Berndt, CEO di Homegate, aggiunge: «Anche nel 2020, anno caratterizzato dal coronavirus, abbiamo potuto rilevare una grande domanda di case unifamiliari e, in alcune regioni, i tempi legati alla vendita

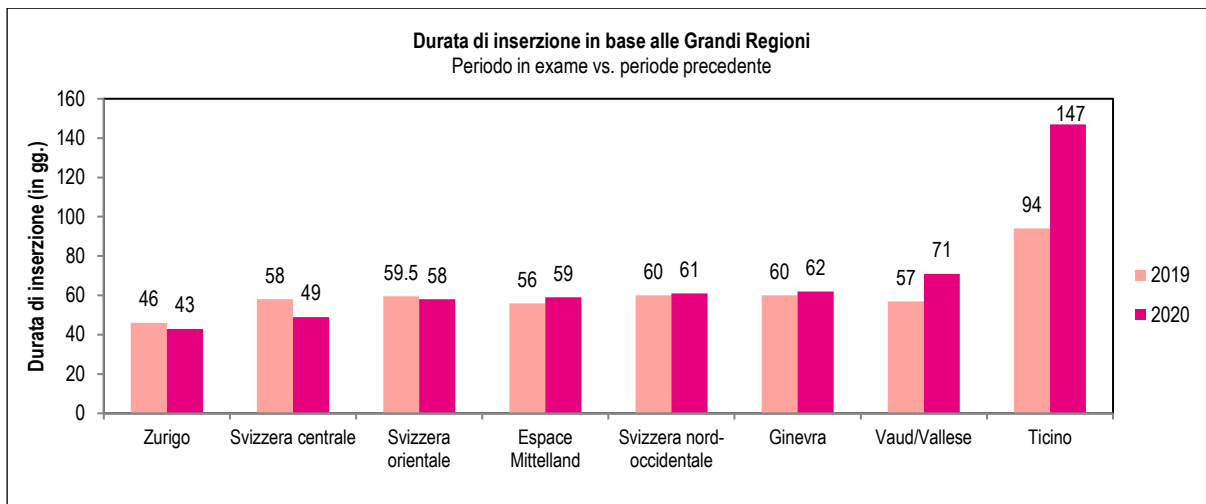
degli immobili sono risultati, in via temporanea, un po' più lunghi. Notiamo tuttavia che la situazione sembra già essere nuovamente mutata e che le case unifamiliari risultano molto apprezzate anche in tempo di crisi.»



Nell'ambito di un'analisi differenziata sulla base delle Grandi Regioni della Svizzera, risulta evidente che, durante l'anno caratterizzato dal coronavirus, l'aumento legato ai tempi di inserzione sia stato determinato esclusivamente da due regioni. Peter Ilg, responsabile dello Swiss Real Estate Institute, giudica quello delle case unifamiliari un mercato che, durante la crisi causata dal coronavirus, si è rivelato sorprendentemente solido: «La maggior parte dei proprietari di una casa unifamiliare ha investito buona parte del proprio denaro nella propria abitazione. È quindi positivo che, nella maggior parte delle regioni, i mercati immobiliari legati alle case di proprietà si siano rivelati solidi e siano riusciti a reagire bene anche a fronte di una crisi così grave come quella legata al coronavirus.»

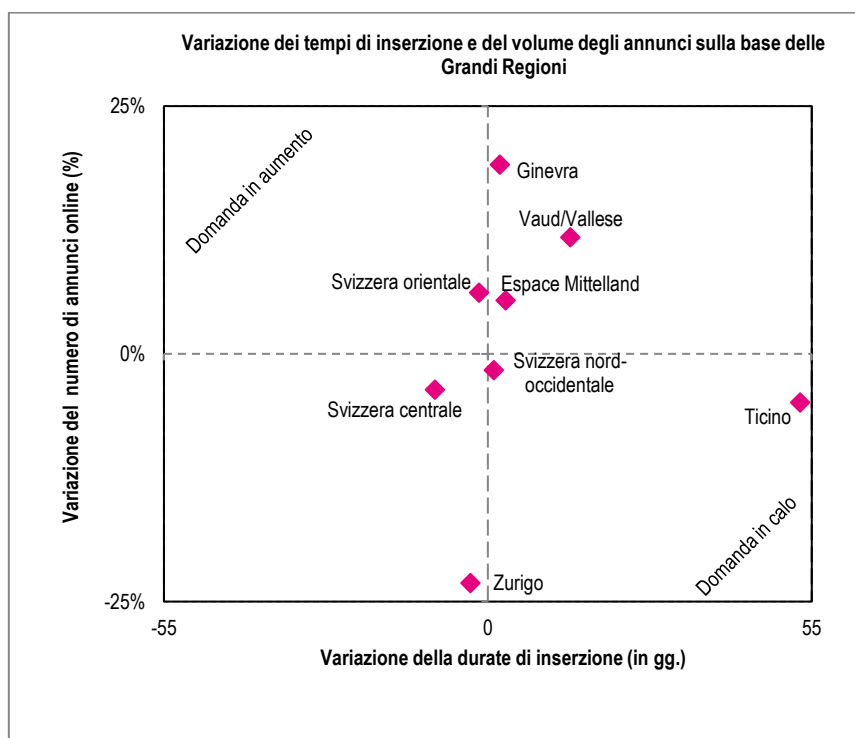
Prolungamento dei tempi di inserzione determinato principalmente dalle regioni del Ticino e del Vaud/Vallese.

Nelle tre regioni della Svizzera tedesca, ovvero Zurigo, la Svizzera centrale e la Svizzera orientale, che si collocano in testa alla lista delle regioni con i tempi di inserzione più brevi, durante il periodo in esame tali tempi si sono nuovamente ridotti, soprattutto nella Svizzera centrale (-9 giorni). Questo ha portato quindi a un ulteriore allargamento del divario esistente tra queste tre regioni e le regioni che presentano i tempi di pubblicazione più prolungati: nelle regioni Vaud/Vallese i tempi di inserzione sono infatti aumentati in modo evidente, attestandosi a quota 71 giorni. Il divario legato al mercato delle case unifamiliari è risultato ancora più netto in Ticino: i tempi di inserzione sono infatti schizzati verso l'alto raggiungendo quota 147 giorni, un valore quasi tre volte superiore a quello della regione di Zurigo.



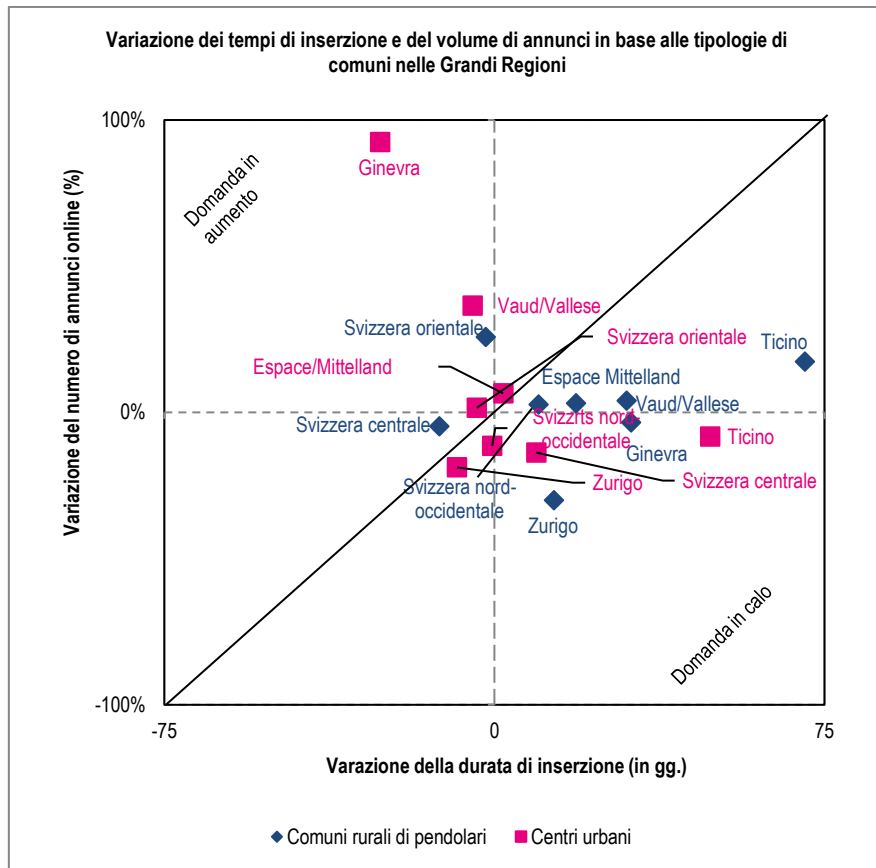
La variazione nei tempi di inserzione e nei volumi dell’offerta consente di trarre conclusioni in merito al possibile sviluppo della domanda

Il grafico riportato di seguito illustra il confronto tra le variazioni nei tempi di inserzione e le variazioni percentuali nei volumi delle inserzioni delle otto regioni prese in esame, in base al quale è possibile trarre conclusioni in merito alla variazione della domanda di case unifamiliari. Ad eccezione delle tre regioni Zurigo, Ticino e Ginevra, le regioni si attestano in posizioni alquanto contigue alla diagonale, il che significa che in tali regioni non si sono registrate sostanziali variazioni della domanda. Al contrario, in entrambe le regioni del Ticino e di Zurigo, l’enorme prolungamento dei tempi di inserzione è stato accompagnato da una minima variazione nel volume di inserzioni, mentre un netto calo dell’offerta ha comportato soltanto una leggerissima flessione in termini di durata delle inserzioni. Si deve pertanto desumere che la domanda abbia subito un netto rallentamento. Tuttavia, nonostante il calo della domanda e diversamente da quanto avviene in Ticino, nella regione di Zurigo le vendite delle case unifamiliari continuano a procedere molto bene. Nella regione di Ginevra la domanda ha invece registrato una netta accelerazione, dove un marcato aumento degli annunci non ha comportato quasi alcun prolungamento dei tempi di inserzione.



Nell'anno caratterizzato dal coronavirus è stata spesso avanzata l'ipotesi secondo cui la popolazione tenda sempre più ad abbandonare le città densamente popolate per spostarsi in campagna dal momento che, anche per via dell'aumento dell'home office, è possibile mettere in conto tempi di spostamento più lunghi per raggiungere il posto di lavoro. Con riferimento alle case unifamiliari non è tuttavia possibile confermare questa ipotesi: nelle Grandi Regioni prese in esame è stata effettuata un'ulteriore suddivisione in centri urbani e comuni rurali di pendolari. Il numero dei centri urbani risulta indicativamente lo stesso sia nell'ambito dell'incremento della domanda che nell'ambito del calo della domanda.

Sulla base degli esiti positivi legati alla somministrazione dei vaccini possiamo ritenere che il prossimo anno il coronavirus non costituirà più un tema cruciale e sarà quindi possibile osservare se la domanda di case unifamiliari in tutta la Svizzera presenterà una nuova ripresa.



OHMA – Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata con cadenza semestrale che fornisce alternatamente informazioni in merito all'evoluzione della durata di inserzione delle case unifamiliari e degli appartamenti di proprietà su tutti i principali marketplace online in Svizzera. Con le otto regioni prese in esame, l'analisi copre l'intero territorio svizzero. Per i comuni suburbani e i centri urbani vengono eseguite analisi approfondite. L'analisi fornisce informazioni differenziate per regione e suddivise per segmenti di mercato in merito all'andamento della domanda e dell'offerta di immobili di proprietà.

homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

Contatto per i media:

Melanie Müller

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

Chi è Homegate

Dalla sua fondazione nel 2001, Homegate è diventato il mercato immobiliare leader in Svizzera. Con Homegate, la ricerca del nuovo appartamento dei propri sogni o di una casa unica nel suo genere è facilissima. Le funzioni intelligenti come l'abbonamento di ricerca gratuito, i suggerimenti di annunci simili o l'app per dispositivi mobili rendono la ricerca della nuova casa ancora più semplice. Trovare il prossimo inquilino o un nuovo acquirente per il proprio immobile è altrettanto facile. Con oltre 9 milioni di visite al mese e più di 110'000 annunci immobiliari attualmente presenti, Homegate è il più grande mercato immobiliare della Svizzera. Homegate ha la propria sede aziendale a Zurigo ed è parte di TX Markets AG, una delle maggiori agenzie digitali svizzere. Inoltre, Homegate è presente sul mercato anche con l'affiliata ImmoStreet e con la piattaforma alle-immobilien.ch.

Lo **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT. Oltre che nella ricerca, l'istituto opera negli ambiti della formazione e dei servizi / della consulenza per il settore immobiliare svizzero. www.swissrei.ch