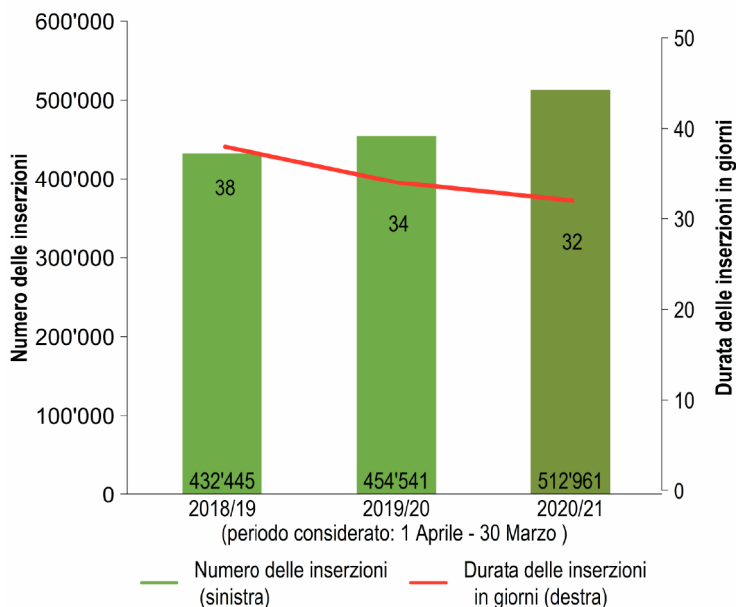


Indice online degli alloggi

La tendenza all'aumento del numero delle inserzioni a fronte della contemporanea riduzione della loro durata persiste. Con questo – oltre agli alloggi nuovi – anno dopo anno il mercato vede crescere una quota crescente degli alloggi esistenti. Un numero sempre maggiore di locatari cambia la propria situazione abitativa con un trasloco.

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



Aprile 2020 – marzo 2021

Forte aumento dell'offerta sul mercato svizzero degli alloggi locativi

Tra aprile 2020 e marzo 2021, il numero di appartamenti in affitto pubblicizzati nei portali immobiliari svizzeri è aumentato di circa il 13% su base annua, attestandosi a circa 513 000 oggetti. Allo stesso tempo, il periodo medio di inserzione si è ridotto di due giorni, fissandosi a 32 giorni. È quanto risulta dall'Indice online degli alloggi (IOA), pubblicato semestralmente da SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute. La marcata ripresa del mercato degli alloggi in affitto nelle città è legata alla pandemia e al bisogno della popolazione di cambiare la propria situazione abitativa. Tuttavia, il tanto citato esodo urbano non può essere comprovato dalle cifre relative alle inserzioni.

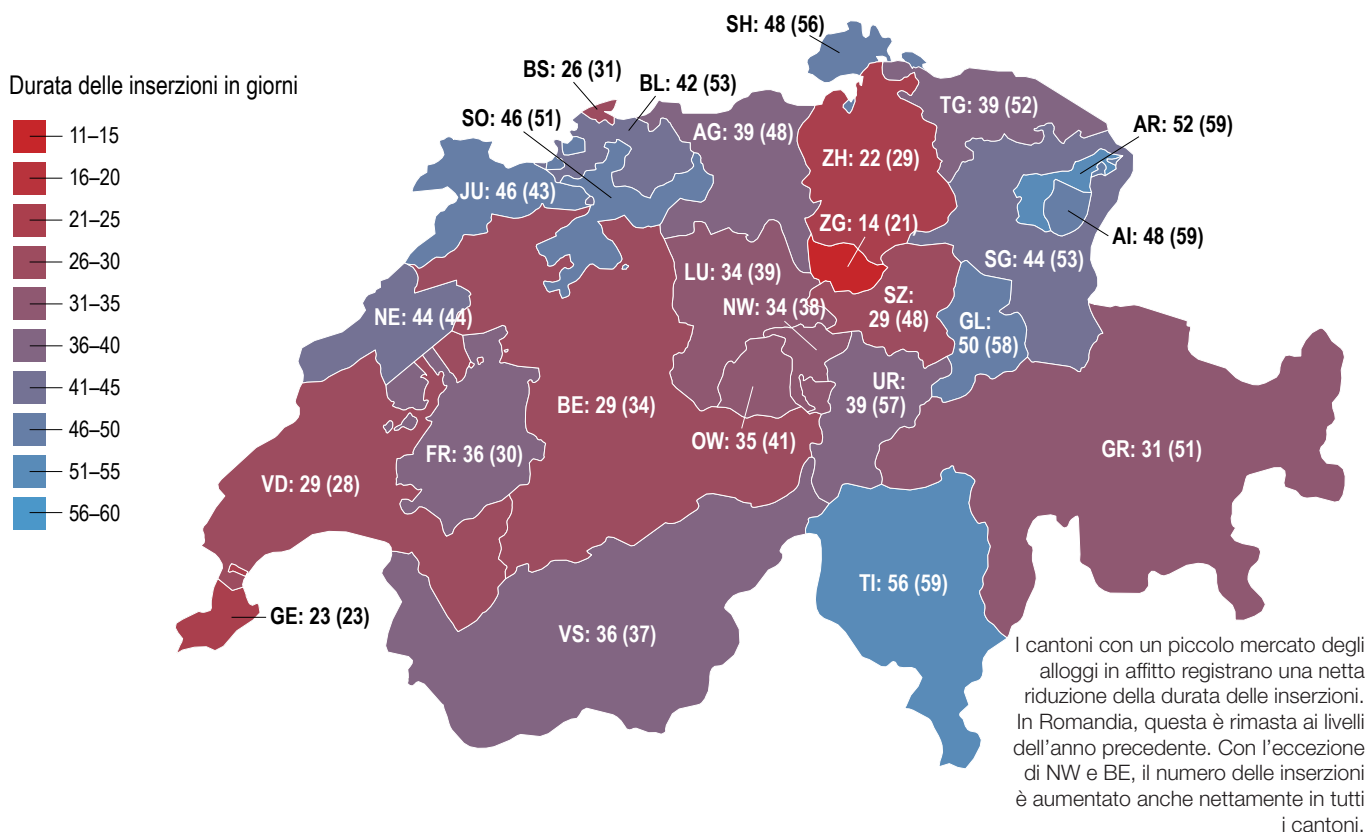
Significativa ripresa del mercato degli alloggi in affitto

La riduzione della durata delle inserzioni sul mercato svizzero degli alloggi in affitto è proseguita nell'anno in corso: la durata media intercorsa tra la proposta di un appar-

tamento in affitto e l'arrivo di un inquilino è ora infatti di 32 giorni (2019: 34, 2018: 38 giorni). Lo afferma l'Indice online degli alloggi (IOA), pubblicato semestralmente da SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute, relativo al periodo aprile 2020 – marzo 2021.

Anche la costante crescita del numero di inserzioni è rimasta invariata: nel periodo di riferimento, sul mercato svizzero sono stati offerti circa 513 000 alloggi locativi (2019: 455 000, 2018: 432 000). La durata ridotta delle inserzioni a fronte del contemporaneo aumento del numero delle stesse indica che il mercato degli appartamenti in affitto ha conosciuto una significativa ripresa e un aumento della richiesta, oppure una riduzione della durata delle locazioni. La COVID non ha intralciato questa tendenza di ampiezza nazionale. Al contrario, è possibile assumere che la pandemia abbia spinto numerosi locatari a rivedere e adattare la propria situazione abitativa.

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone



Riduzione della durata delle inserzioni in quasi tutti i cantoni

Una riduzione della durata delle inserzioni è stata registrata in 21 dei 26 cantoni, con un piccolo cantone dei Grigioni (-20 giorni). Nel cantone di Zugo, la durata media è diminuita da 21 a 14 giorni: a Zugo è probabilmente più difficile trovare un appartamento in affitto. Al contrario, il luogo più facile per trovare un appartamento in affitto è il Ticino, dove occorrono in media quasi due mesi per trovare un primo o un successivo inquilino. La differenza tra la Svizzera tedesca e quella francese è impressionante. In Romandia, la durata delle inserzioni è rimasta al livello dell'anno precedente, mentre nella Svizzera tedesca tutti i cantoni hanno registrato durate più brevi, in alcuni casi anche significative.

Netta ripresa nelle città ma nessuna fuga dai centri urbani

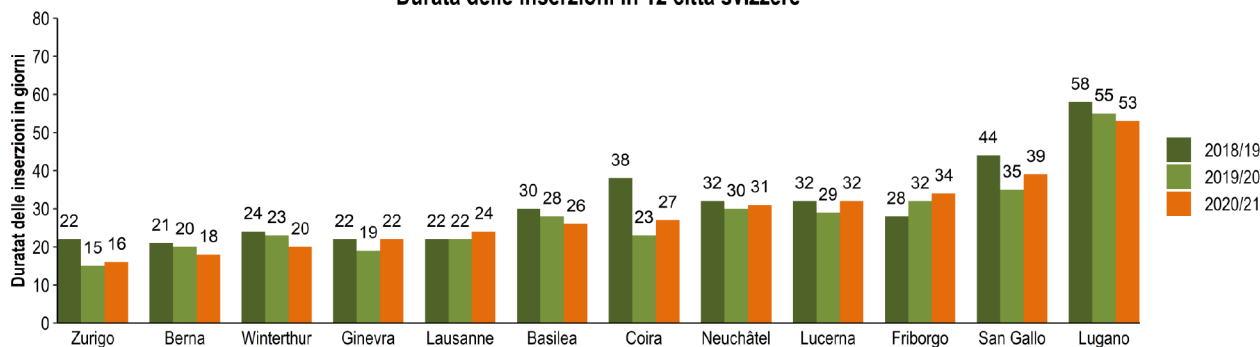
Nelle città, l'anno del coronavirus ha portato a un'impenata degli annunci di appartamenti nel mercato degli affitti.

Mentre nel medesimo periodo dell'anno precedente il volume era aumentato di un modesto 3.5%, nell'anno della pandemia le 12 città oggetto dell'indagine hanno registrato un aumento combinato del 32% nel numero di inserzioni. Una crescita che ha influenzato a malapena, quando non in alcun modo, la durata media delle inserzioni. Questo suggerisce che i locatari non stavano lasciando le città, ma che si è assistito piuttosto a un maggior numero di movimenti al loro interno.

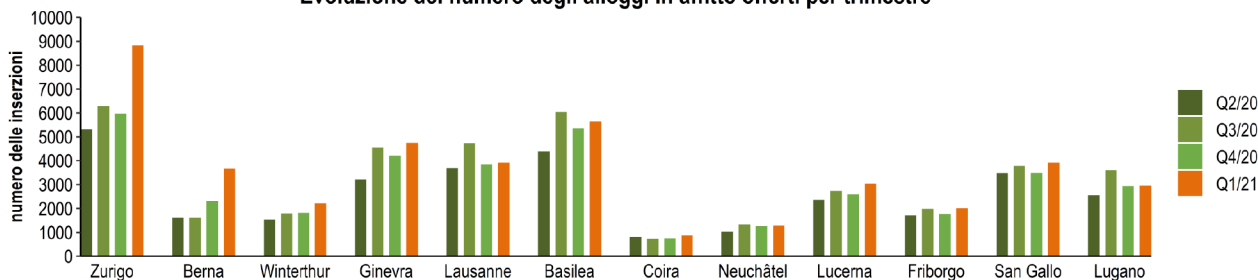
Un'analisi più approfondita rivela qualcosa di sorprendente: in più della metà delle città analizzate, gli appartamenti a prezzi molto bassi (sotto i 1000 franchi lordi) e i monolocali rientrano nella categoria «domanda in calo». Prima del coronavirus, questi segmenti di mercato facevano costantemente registrare eccedenze di richiesta.

A questo proposito, il prof. dott. Peter Ilg, direttore dello Swiss Real Estate Institute, afferma: «Apparentemente, i locatari cittadini hanno voluto trascorrere le lunghe gi-

Durata delle inserzioni in 12 città svizzere



Evoluzione del numero degli alloggi in affitto offerti per trimestre



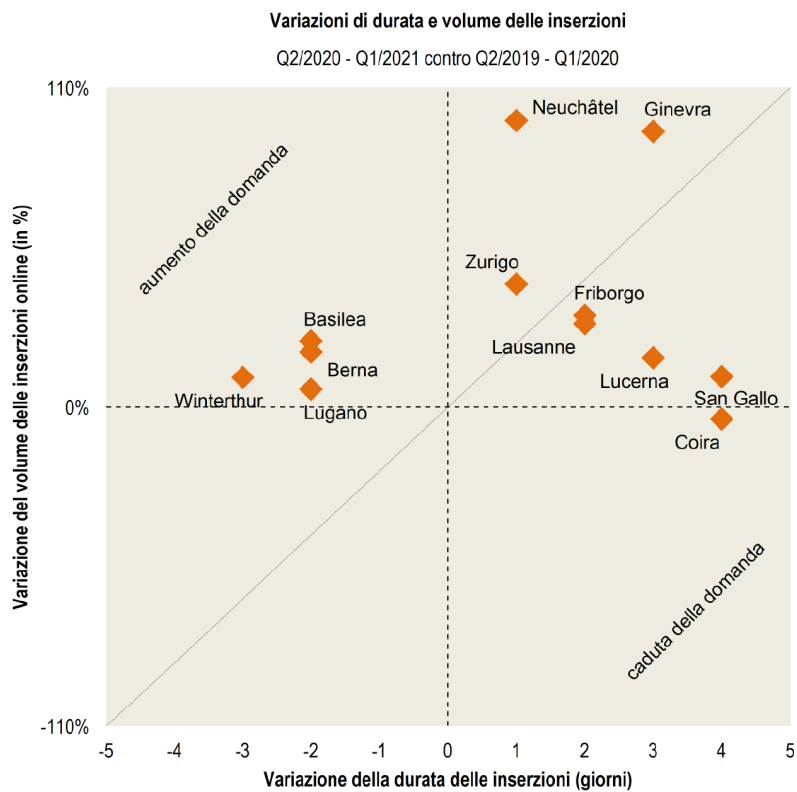
L'evoluzione della durata delle inserzioni nelle 12 maggiori città è stabile rispetto agli anni precedenti nonostante il numero nettamente maggiore di alloggi proposti. Questo indica un significativo aumento delle migrazioni interne nell'anno della COVID.

ornate di home office in alloggi piú belli o spaziosi, e se lo sono anche potuti permettere. Prima del coronavirus nessuno avrebbe immaginato allentamento tanto netto nel segmento degli alloggi piú piccoli ed economici in quasi tutte le città esaminate. E, di conseguenza, è aumentata la richiesta di appartamenti nei segmenti medio e superiore.»

Con una media di 20 giorni di inserzione, Winterthur figura ora tra le tre città con le durate piú brevi, e registra un calo dei tempi di inserzione da ormai tre periodi. Il divario tra le due città con le durate degli annunci piú brevi, Zurigo (attualmente 16 giorni) e Berna (18 giorni), si è ridotto. La riduzione dei tempi di inserzione è in atto da tre periodi anche nella città con le durate piú lunghe, il che indica una riduzione dell'eccedenza di offerta.

Nota sulla base dei dati

In seguito ad aggiustamenti e al perfezionamento del metodo di indagine e di analisi dell'Indice online degli alloggi, i volumi degli annunci e le durate delle inserzioni degli anni precedenti sono stati aggiustati ai fini di una migliore comparabilità. I dati concernenti i volumi includono tutti gli annunci (in atto e conclusi) durante un determinato periodo. Sono possibili doppi conteggi in periodi consecutivi. La durata media dell'inserzione si basa sulle proposte concluse.



Nell'anno della pandemia, tre delle città analizzate hanno conosciuto una riduzione della richiesta: Lucerna, San Gallo e Coira. Tuttavia, se considerata sull'arco di più anni, questa evoluzione si situa nel margine delle oscillazioni consuete. Nell'anno del coronavirus, in relazione al mercato degli alloggi in affitto non è perciò possibile parlare di «fuga dalle città».

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

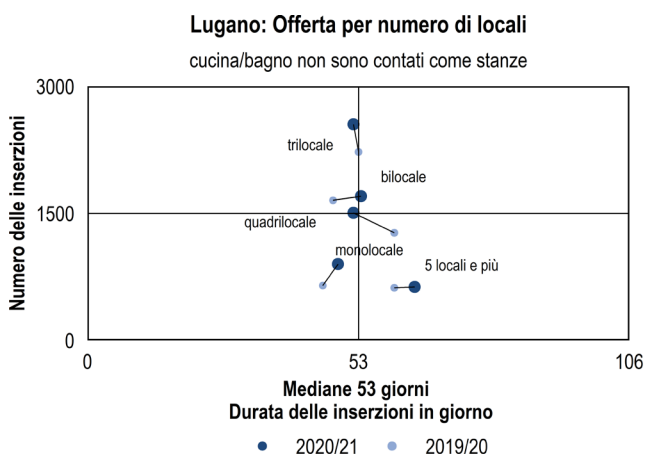
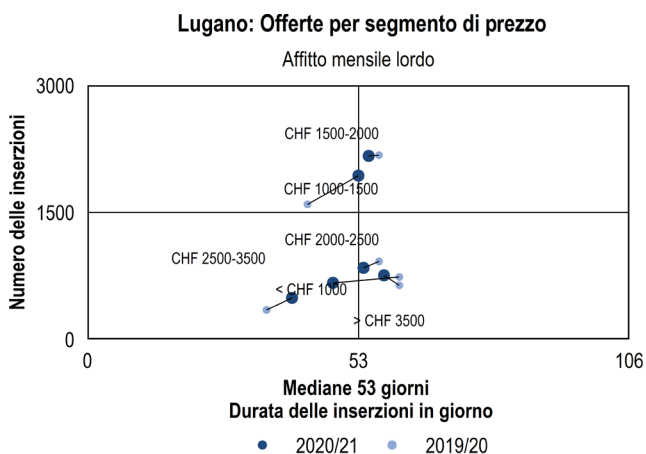
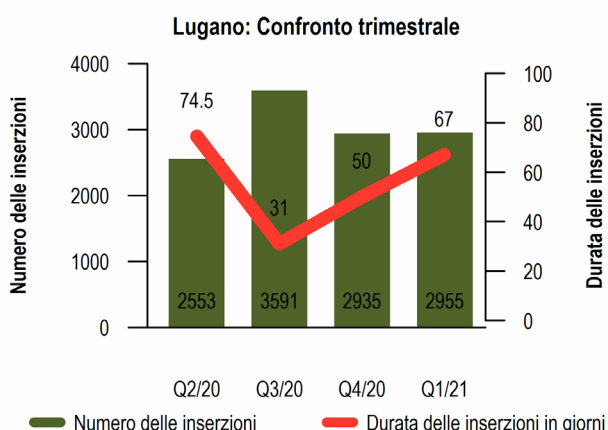
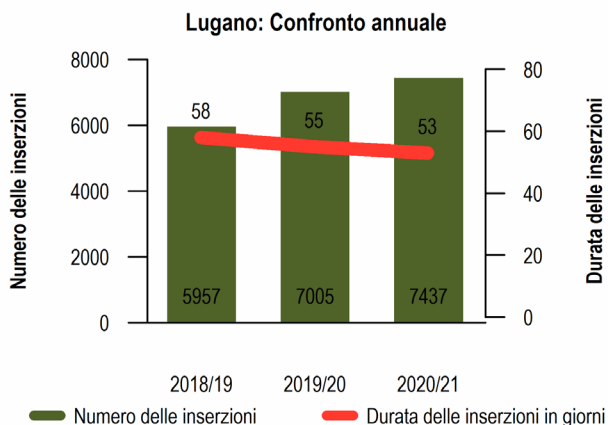
Tel. 043 322 26 84

Tel. 043 322 26 13 (segretariato)

peter.ilg@swissrei.ch

Data di pubblicazione: luglio 2021, www.svit.ch/owi (tedesco)

Città di Lugano



A Lugano, la durata media delle inserzioni di è ridotta di 2 giorni, attestandosi a 55, e questo nonostante un aumento del 6% del loro volume. La ripresa del mercato si situa tuttavia notevolmente al di sotto del livello delle città della Svizzera tedesca e romanda.

Confronto annuale. Rispetto alle altre città, Lugano ha conosciuto solo un leggero aumento del numero di cambi di residenza. Il volume degli annunci è aumentato del 6%. Ciò nonostante, la durata di inserzione si è ridotta di 2 giorni, fissandosi a 53 giorni. Nel complesso, questo rappresenta una leggera ripresa della domanda. In termini di durata delle inserzioni (53 giorni), la città è il leader solitario nella Svizzera meridionale.

Confronto trimestrale. Considerando l'aumento di volume a fronte del contemporaneo e netto calo della durata delle inserzioni, anche a Lugano spicca il terzo trimestre del 2020, quando la durata si è temporaneamente dimezzata, scendendo da 75 a 31 giorni. In seguito, la situazione è tornata al quadro precedente.

L'offerta per segmenti di prezzo (inserzioni considerate: 6860). La durata delle inserzioni è aumentata da 35 a 40 giorni solo per quanto concerne il segmento più basso, e anche più piccolo, fino a pigioni lorde inferiori a 1000 franchi. La richiesta è quindi rimasta invariata. A fronte di volumi per la gran parte invariati, tutti gli altri segmenti beneficiano di un aumento della richiesta. La riduzione della durata delle inserzioni è compresa tra 2 giorni (da 1500 a 2000 CHF) e 13 giorni (da 2500 a 3500 CHF).

L'offerta per numero di locali (7296 inserzioni). L'aumento del volume si è visto distribuito uniformemente nei segmenti di appartamenti da 1, 3 e 4 locali. Il mercato ha assorbito meglio l'offerta di alloggi da quattro locali, la durata delle cui inserzioni è scesa a 52 giorni (-8 giorni). Nonostante un volume leggermente superiore, gli appartamenti da 2, così come quelli da 5 e più locali hanno registrato durate delle inserzioni più lunghe (+6, risp. +4 giorni). La loro richiesta appare quindi in calo.

Nuove locazioni e rilocalizzazioni (6042 inserzioni). Nel periodo di riferimento sono stati proposti 339 nuovi appartamenti (149 nell'anno precedente). La riduzione della durata delle inserzioni a 51 giorni (-3 giorni) indica un significativo aumento della richiesta. La durata si situa così al di sotto di quella generale del mercato, una situazione eccezionale nelle 15 città maggiori. Il volume dei riaffitti di alloggi in proprietà esistenti è leggermente calato a 5725 inserzioni (-2%). Anche questa è una situazione unica.