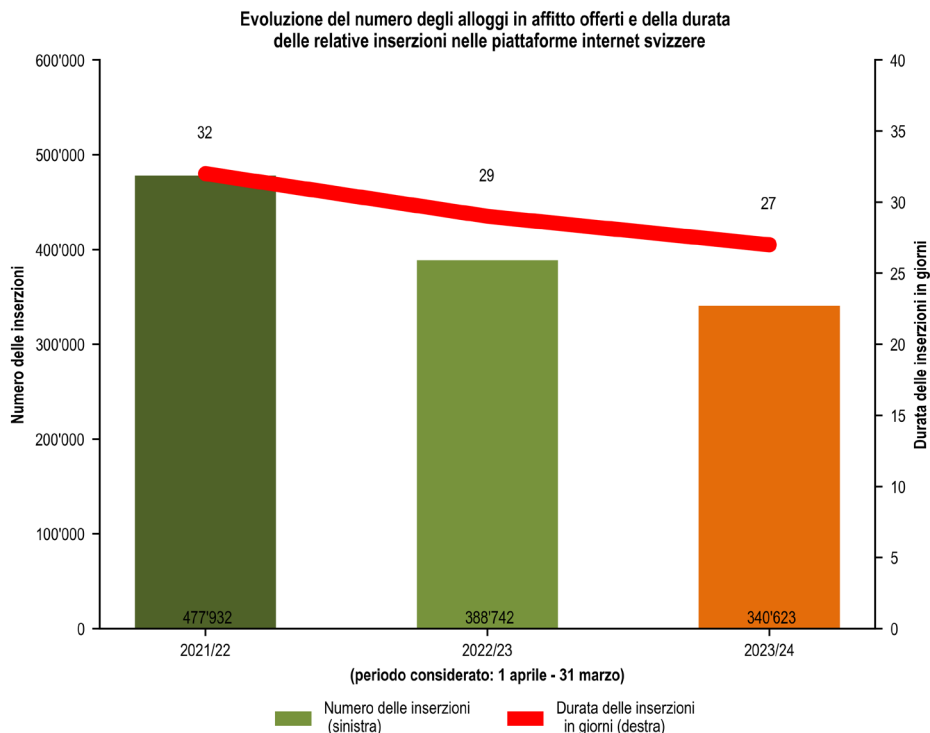


## Indice online degli alloggi

In tutta la Svizzera il volume delle inserzioni scende al di sotto del livello del periodo da ottobre 2016 a settembre 2027 (350 000 inserzioni). Nel periodo oggetto dello studio (01.04.2023 – 31.03.2024) l'eccesso della richiesta in termini di durata delle inserzioni è più pronunciato rispetto ad allora (27 contro 33 giorni).



IOA aprile 2023 – marzo 2024

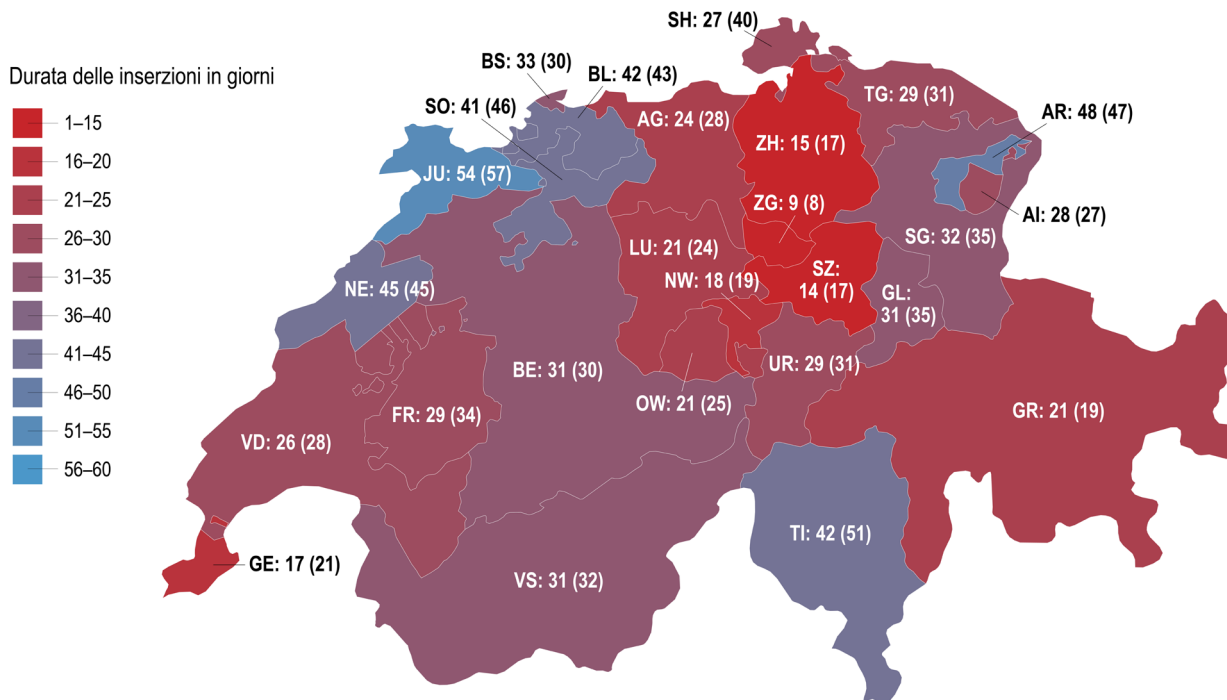
## L'aumento degli affitti e il calo dell'offerta frenano i cambiamenti di alloggio

**Il numero degli alloggi locativi pubblicizzati nei più importanti portali immobiliari svizzeri continua a diminuire. Tra aprile 2023 e marzo 2024, in tutto il paese vengono proposti 340 000 appartamenti. Nel confronto annuale, questo corrisponde a una riduzione di quasi 50 000 oggetti, o il 13%. La durata media delle inserzioni si riduce solo di poco, 2 giorni, attestandosi a 27 giorni, indicando un calo della richiesta degli alloggi locativi. All'origine di questa riduzione della domanda ci potrebbe essere l'aumento degli affitti richiesti. I locatari rimangono nei loro alloggi perché non riescono a trovare nuovi canoni paragonabili, e riducono così ulteriormente l'offerta. Il calo dell'offerta di appartamenti a prezzi accessibili, di dimensione da piccole a medie, è nettamente più marcato. La drammaticità di questa evoluzione è mascherata dalla sovrappiù di alloggi più grandi e costosi.**

La riduzione del numero di alloggi locativi proposti dai maggiori portali internet svizzeri (copertura del mercato superiore all'80%) prosegue nel periodo di riferimento dal 1° aprile 2023 al 31 marzo 2024. Il numero degli oggetti pubblicizzati diminuisce nuovamente di quasi 50 000 unità, attestandosi a 340 000 appartamenti (-13%). Un calo che potrebbe da un canto essere ascrivito a una minore attività edilizia, ma soprattutto anche a una minore frequenza dei traslochi. Nel periodo oggetto dello studio, in Svizzera se ne sono contati 625 000 (-75 000 nel 2023 rispetto all'anno precedente). Il motivo è che, nonostante i due adeguamenti del tasso di riferimento, gli affitti esistenti sono aumentati meno di quelli delle offerte. Questo ha rafforzato l'«effetto lock-in»: vale a dire che gli inquilini preferiscono rimanere nei loro vecchi appartamenti, meno costosi, che non trasferirsi in nuovi e costosi alloggi, riducendo la liquidità del mercato. Sebbene con 340 000 inserzioni l'offerta si situi addirittura al di sotto di quella del

## «Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone

Periodo aprile 2023 – marzo 2024, tra parentesi: anno precedente



Solo ancora per la maggior parte i cantoni rurali presentano una situazione di mercato piú rilassata. A scarseggiare maggiormente sono gli alloggi locativi nei centri economicamente forti e nei cantoni di domicilio piú attrattivi.

2016 (350 000 inserzioni), le durate di queste si sono ridotte di poco. Questo significa che non è diventato piú difficile trovare un appartamento in affitto, pure se a canoni presumibilmente piú elevati. I potenziali locatari ponderano perciò con maggior attenzione le opzioni e hanno bisogno di piú tempo per le loro ricerche. È anche evidente che, cambiando alloggio, gli inquilini debbano ridurre le superfici abitabili.

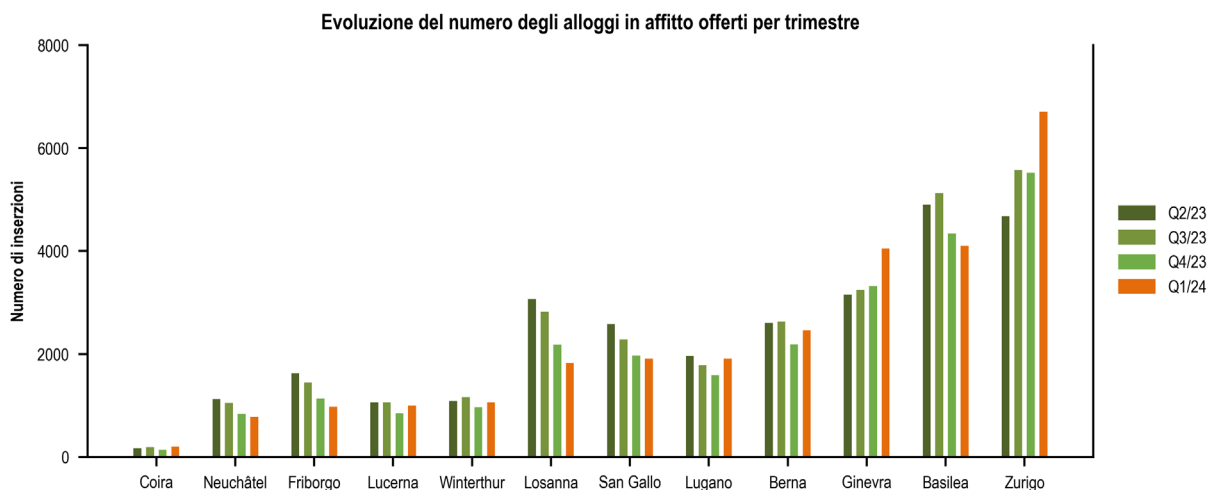
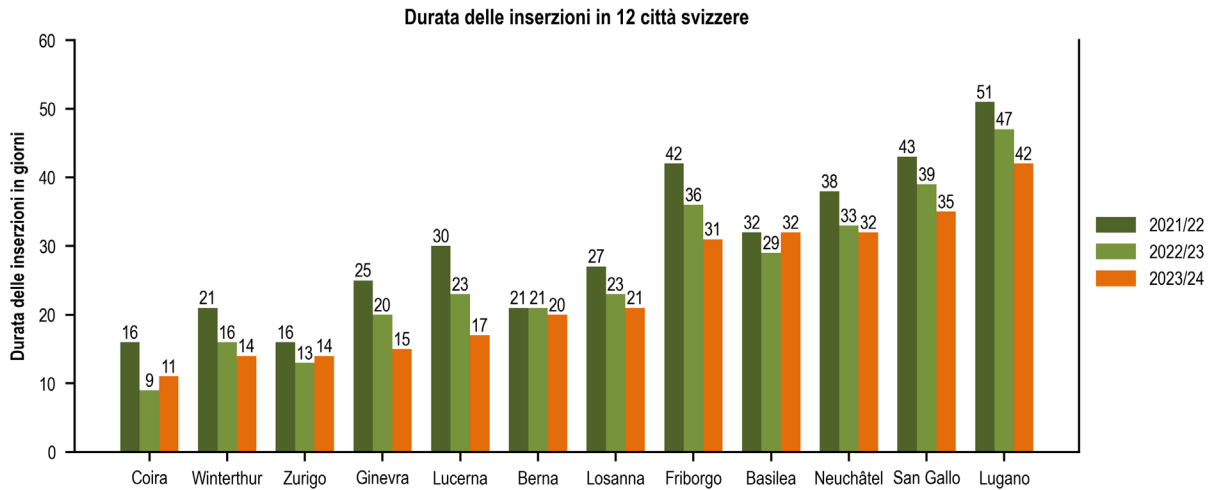
### «Meno e piú breve» in quasi tutti i cantoni

L'evoluzione su scala nazionale si rispecchia nella maggior parte dei cantoni. In 23 di essi, infatti, il numero degli alloggi locativi proposti è in calo, prevalentemente di due cifre percentuali. Nel confronto annuale, si osserva un aumento degli appartamenti pubblicizzati solo in tre cantoni: Ginevra, Ticino e Zugo. Il 19 cantoni, la riduzione dell'offerta di alloggi locativi è all'origine di un talvolta significativo accorciamento della durata delle inserzioni. Questa risulta piú evidente in vicinanza dei centri dei cantoni rurali, come

Sciaffusa (-13 giorni) e Friburgo (-5 giorni). Con rispettivamente 9 e 14 giorni di inserzione, i due cantoni centrali di Zugo e Svitto si distinguono per le presenze in bacheca piú brevi, seguiti da Zurigo, dove per trovare un inquilino per i loro oggetti i locatori devono pazientare in media 15 giorni. All'altra estremità dello spettro troviamo i cantoni del Giura e del Ticino, dove gli alloggi rimangono in bacheca rispettivamente 54 e 42 giorni.

### Attriti del mercato crescenti nelle città

Il nove delle 12 città analizzate la tendenza a durate delle inserzioni piú brevi si conferma dal 2021. All'origine c'è la significativa riduzione delle inserzioni, calate fino al 28% (Lucerna). A esserne interessati sono ovunque gli alloggi piú economici e quelli fino a tre locali. Questo lascia supporre che gli inquilini rimangano nei loro appartamenti, di dimensioni da piccole a medie, poiché non ne trovano altri adeguati e finanziariamente accessibili. Al contrario, sembra piuttosto che un numero maggiore di locatari ab-



In alto: Con l'eccezione di Coira, Zurigo e Basilea, le durate delle inserzioni si stanno accorciando da tre anni. In queste città, a causa della riduzione dell'attività edilizia e nonostante i programmi promozionali statali c'è carenza di spazi abitativi.

In basso: L'evoluzione delle cifre delle inserzioni punta al ribasso. Il loro aumento nel primo trimestre del 2024 è principalmente dovuto alla maggiore offerta di alloggi grandi e costosi.

bandoni gli alloggi più grandi e costosi, il che potrebbe dipendere dall'aumento degli affitti dopo due cicli al rialzo del tasso di riferimento. Questa maggiore offerta di appartamenti più grandi e costosi maschera la drammatica evoluzione che si osserva nei segmenti di quelli più convenienti e piccoli. In taluni segmenti, la riduzione raggiunge il 40%, e in singoli casi potrebbe non essere più possibile parlare di un mercato online funzionante.

Mettendo a confronto il volume delle inserzioni e la loro durata, si ottengono indicazioni sull'evoluzione della richie-

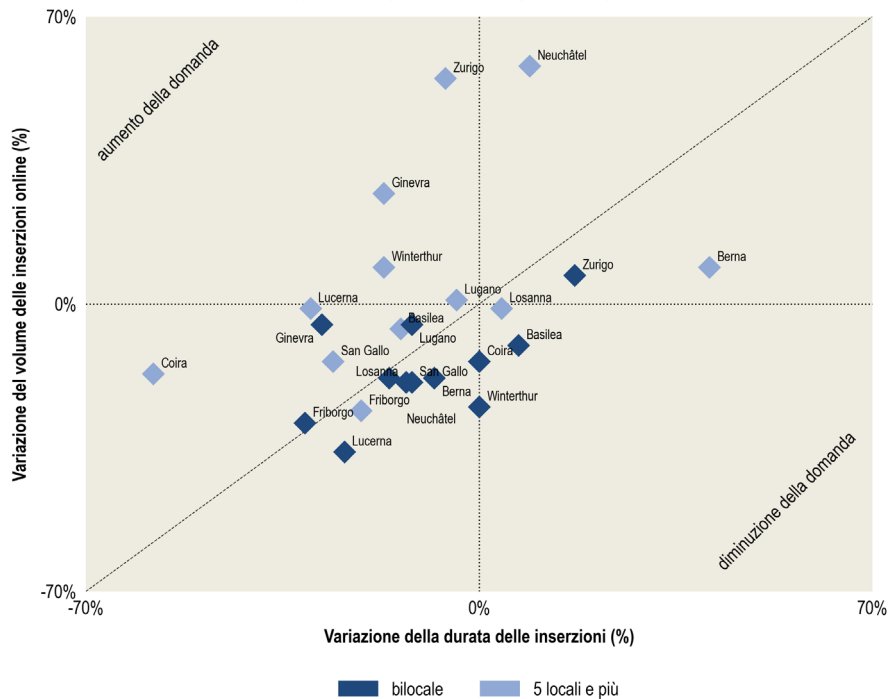
sta. Nel grafico che segue, le città che posizionate al di sopra della diagonale a 45 gradi si situano in un'area di domanda crescente, quelle che stanno al di sotto conoscono una domanda in calo. Questa interpretazione è attualmente relativizzata dalla mutata composizione dell'offerta. Gli appartamenti più costosi e grandi presentano tendenzialmente durate delle inserzioni più lunghe.

Il responsabile dello studio, prof. dott. Peter Ilg, dello Swiss Real Estate Institute, riconosce che l'aumento degli affitti rappresenta un problema soprattutto per le fasce di red-

**Variatione della durata dell'annuncio e del volume degli annunci delle 12 città selezionate**  
 Q2/2023 – Q1/2024 contro. Q2/2022 – Q1/2023



**Variationi di durata e volume delle inserzioni, 2 locali vs. 5 locali e più**  
 Q2/2023 – Q1/2024 contro. Q2/2022 – Q1/2023



In alto: Se si confrontano la durata delle inserzioni e il loro volume, solo ancora le città di Ginevra, Lugano e Zurigo conoscono un aumento della domanda.

In basso: La richiesta crescente di alloggi più grandi e costosi maschera il calo della domanda di appartamenti più piccoli e finanziariamente abbordabili.

dito piú basse, che spesso, per pagare l'affitto, si vedono costrette a sborsare oltre un terzo del loro già basso salario. Da un punto di vista piú generale, non risulterebbero tuttavia solo svantaggiate: «L'aumento dei canoni d'affitto richiesti e di quelli esistenti fanno sí che il consumo pro capite di superfici abitative sia piuttosto stagnante, se non addirittura in calo. questo porta a una minore carenza di alloggi nelle città. Inoltre, un ridotto consumo pro capite di superfici abitative può solo favorire la densificazione interna generalmente auspicata, riducendo di conseguenza il consumo di terreni e di energie. D'altro canto, dell'aumento degli affitti beneficia anche lo stato, che nel caso degli stabili locativi privati incassa circa 25 centesimi per ogni franco di aumento del canone attraverso l'importa sul reddito dei proprietari immobiliari. E attraverso le casse pensione, che hanno investito grosso modo un quarto dei capitali di previdenza in immobili locativi, al raggiungimento dell'età pensionabile tutte le impiegate e tutti gli impiegati assicurati dal II pilastro beneficeranno di rendite piú elevate.» •



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



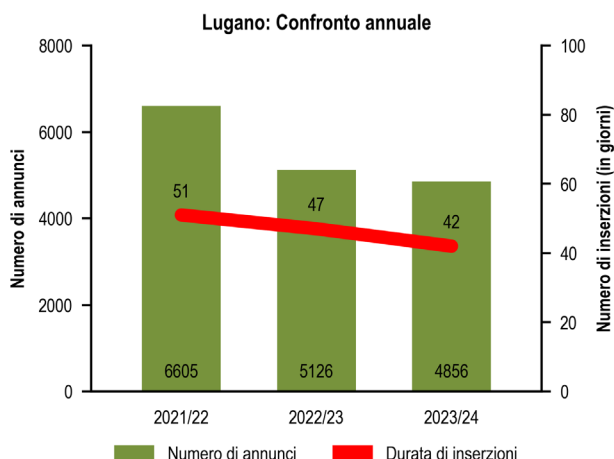
Responsabile competente:  
prof. dott. Peter Ilg  
Direttore, Swiss Real Estate Institute  
Tel. 043 322 26 84  
Tel. 043 322 26 13 (segretariato)  
peter.ilg@swissrei.ch

#### **Nota sulla base dei dati**

I dati concernenti i volumi includono tutte le inserzioni (in atto e concluse) durante un determinato periodo. Sono possibili doppi conteggi in periodi consecutivi. La durata media delle inserzioni si riferisce alle proposte concluse.

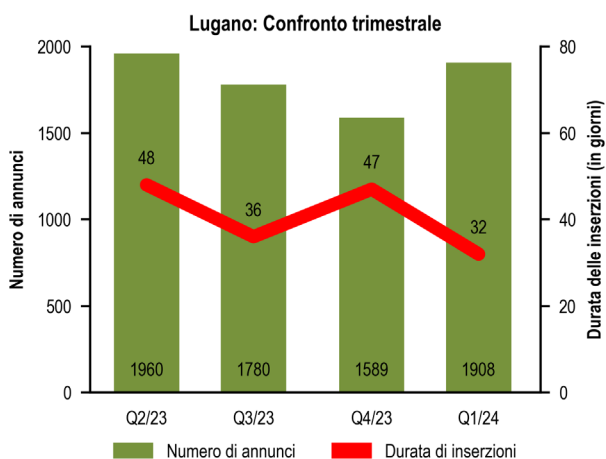
Data di pubblicazione: luglio 2024, [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi)

# Città di Lugano

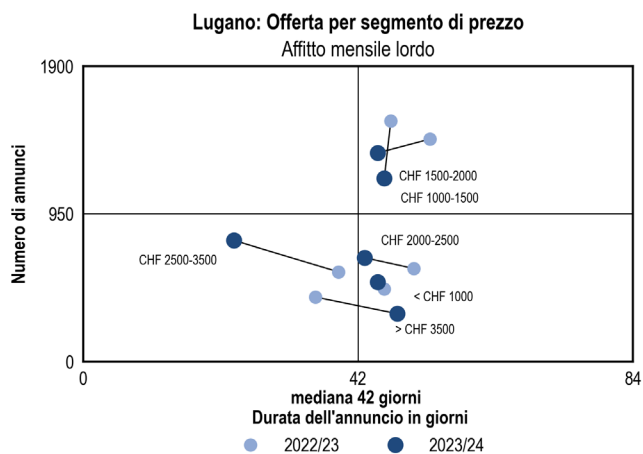


Con 4856 oggetti, a Lugano l'offerta di alloggi scende al livello di quella del 2018. Le cifre trimestrali sembrano indicare che il mercato ha toccato il fondo. Contemporaneamente, la richiesta è in leggera ripresa.

**Confronto annuale.** Rispetto all'anno precedente, il numero degli alloggi proposti sul mercato luganese è calato del 4%. Nel contempo, la durata delle inserzioni è calata di 5 giorni, attestandosi a 42. Con questo, Lugano rimane molto indietro rispetto alle altre città e si situa nettamente al di sopra della media svizzera. Tuttavia, la pur leggera tendenza appare incoraggiante.

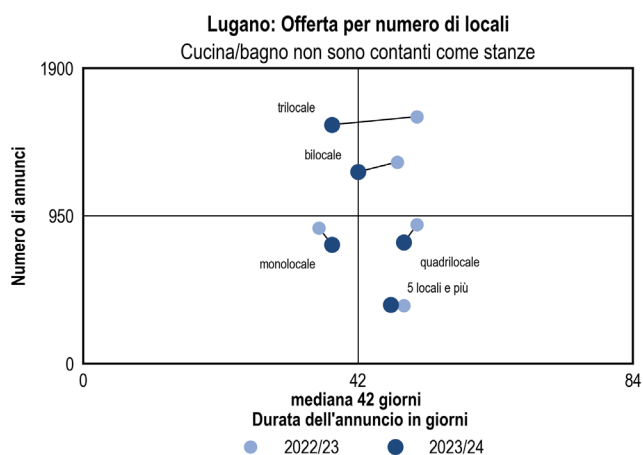


**Confronto trimestrale.** Il mercato degli alloggi in affitto di Lugano ha di recente mostrato una netta ripresa – non tanto in termini di volume delle inserzioni (1908 oggetti), quanto piuttosto per quanto concerne la loro durata, che nel I semestre del 2024 comportava ancora 32 giorni. Questo indica un notevole aumento della richiesta.



**L'offerta per segmenti di prezzo.** L'evoluzione dei segmenti di mercato è erratica. Maggiori volumi vanno di pari passo con durate più brevi delle inserzioni e viceversa. A saltare agli occhi sono solo il calo dell'offerta nei segmenti fino a CHF 2000 e l'espansione in quelli a partire da tale cifra.

**L'offerta per numero di locali.** Nei segmenti dominanti degli alloggi con due o tre locali (rispettivamente 123 e 1536) un numero pressoché uguale di oggetti (rispettivamente -2% e -1%) ha conosciuto una richiesta significativamente maggiore. Questo ha portato a una riduzione della durata delle inserzioni di 7 e 13 giorni.



**Nuovi affitti e rilocalizzazioni.** Con 377 oggetti, gli alloggi di nuova costruzione rappresentano circa l'8% dell'offerta. Il numero delle loro inserzioni è aumentato del 6%, mentre la durata delle stesse si è ridotta di 5 giorni (42 giorni). C'è richiesta di nuovi alloggi.