

31.01.2012 - 08:21 Uhr

comparis.ch ha calcolato le differenze nel prezzo d'affitto tra le varie zone della Svizzera - Se un appartamento parte per un viaggio...

Zürich (ots) -

Informazione: la carta "appartamento-in-viaggio" può essere scaricata gratuitamente in formato pdf su: http://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/comparis_ch_ag/?langtid=4

Il costo medio di un appartamento classico di 4 locali e mezzo è di 2950 franchi al mese a Zurigo e di 3900 franchi a Ginevra. In confronto, i prezzi medi di affitto a Basilea e a Berna, pari, rispettivamente, a 2150 e a 2100 franchi, risultano notevolmente più vantaggiosi. Questo è quanto emerge da un calcolo effettuato dal servizio di confronto internet comparis.ch sulla base di circa 250'000 annunci. L'analisi consente di valutare, per la prima volta, le differenze tra le offerte di affitto.

Da un capo all'altro della Svizzera il canone di affitto di un classico appartamento di 4 locali e mezzo può venire a costare fino a cinque volte tanto. Nel centro di Ginevra (numero postale di avviamento 1204) il costo di un appartamento medio è di 4850 franchi, mentre a Nesslau-Krummenau, nella regione del Togghenburgo, un inquilino deve sborsare appena 1000 franchi. Secondo il calcolo effettuato dal servizio di confronto internet comparis.ch in base ai valori del 2011, quindi, la differenza tra il prezzo di affitto più caro e quello più economico per un appartamento standard ammonta a 3850 franchi.

Ai fini dell'analisi comparis.ch ha ipoteticamente spedito un appartamento classico in avanscoperta, facendogli compiere un viaggio virtuale da una parte all'altra del nostro paese. L'abitazione di riferimento, di 100 metri quadrati, è di livello medio, è composta da 4 locali e mezzo e dispone di un balcone. Sulla base di tali caratteristiche è stato realizzato un modello statistico, cui sono stati applicati i dati di circa 250'000 annunci di appartamenti pubblicati nel 2011, corrispondenti alle offerte di affitto di tutti i portali immobiliari accessibili tramite comparis.ch. Il metodo scelto da comparis.ch (vd. riquadro sotto) consente, per la prima volta, di quantificare con prezzi concreti le differenze tra le offerte di affitto e di visualizzarle sulla cartina della Svizzera.

Nel bacino del lago di Zurigo non si scende sotto ai 2600 franchi. Tra le aree costose, i primi posti spettano alle zone lacustri: da un lato vi è la regione compresa tra i laghi di Zurigo, di Zugo e dei Quattro Cantoni, dall'altro quella attorno al lago Lemano. Nella città di Zurigo l'affitto medio per l'appartamento in esame ammonta a 2950 franchi, anche se il costo varia molto a seconda del circondario: il prezzo medio più vantaggioso emerge dagli annunci per Schwamendingen (2200 franchi, NPA 8051), mentre in centro si rileva quello più costoso (4400 franchi, NPA 8001). La city zurighese risulta quindi una zona addirittura più cara dei comuni della cosiddetta Costa d'oro, come Zollikon (3350 franchi), Küsnacht (3500 franchi) o Erlenbach (3150 franchi). Tuttavia, anche sull'altra sponda del lago i costi d'affitto risultano alti. «Il mito della Costa d'oro vale fino a un certo punto: la vicinanza alla città di Zurigo, infatti, ha un'influenza almeno altrettanto grande sulle offerte di affitto» spiega Jonas Grossniklaus di comparis.ch. E, infatti, anche gli affitti medi a Kilchberg (3050 franchi) e a Rüschlikon (3800 franchi) si traducono in importi tutt'altro che bassi. In generale dal calcolo emerge che in tutto il bacino lacustre inferiore del lago di Zurigo, a partire da Meilen sulla riva destra e da Oberriden su quella sinistra, non c'è comune in cui l'appartamento di 4 locali e mezzo costi in media meno di 2600 franchi.

Anche sul lago di Zugo è la vicinanza alla città a determinare il prezzo (3000 franchi). L'unico comune con un canone di affitto medio sotto ai 2200 franchi è Arth (1950 franchi). Sulla costa settentrionale del lago di Ginevra tale valore limite ammonta a 2400 franchi, fatta eccezione per Puidoux e Vevey (entrambi 2200 franchi). Nella città di Ginevra la media è di 3900 franchi, mentre nello specifico la gamma degli affitti parte da 3350 franchi (NPA 1203) per arrivare a 4850 franchi (NPA 1204).

Destinazioni di vacanza: zone abitative costose Degno di nota è l'alto livello dei prezzi di affitto nel grigionese rispetto ai territori di montagna come il Giura o il Vallese. In molte località del cantone dei Grigioni, infatti, sono da mettere in conto più di 2000 franchi. In Engadina domina St. Moritz con 3900 franchi. Nelle zone restanti del distretto di Maloggia, invece, gli annunci a disposizione per il calcolo a livello comunale sono troppo pochi e il conteggio si riferisce alla media del distretto, che, a causa del comune di St. Moritz, fa precipitare tutta l'Engadina in zona rosso scuro. Anche il livello dei prezzi nei comuni limitrofi di St. Moriz, tuttavia, dovrebbe essere alto, dato che, secondo Jonas Grossniklaus di comparis.ch, il calcolo sulla base dell'offerta di affitto mostra una certa tendenza: «Le mete di vacanza più gettonate sono anche zone abitative costose». Ad esempio le destinazioni sciistiche e di escursionismo di Flims (2450 franchi) o Davos (2300 franchi) così come altri luoghi nel distretto di

Prättigau rientrano tra i comuni in cui l'appartamento in questione presenta un prezzo piuttosto alto. Sulla stessa linea, è da segnalare, nel Vallese, la regione attorno alla meta sciistica Crans-Montana, in cui l'affitto arriva a 2050 franchi. Anche il Ticino ha la sua isola dei prezzi: Ascona. Qui l'appartamento di 4 locali e mezzo viene a costare in media 2450 franchi, rispetto ai 1850 nella vicina Locarno o ai 2000 franchi a Lugano.

Zone convenienti anche nelle città e intorno ai laghi Distribuite in tutta la Svizzera, inoltre, si trovano zone periferiche più costose delle città stesse. Ad Ennetbaden l'appartamento di riferimento costa più che a Baden (2450 franchi a fronte di 2100). Nella regione di Basilea, zone come Bottmingen sono più care della città (2550 franchi a fronte di 2150). Anche a Bremgarten, con 2250 franchi, l'appartamento costa più che a Berna (2100 franchi). In questi esempi la vicinanza alle città gioca un ruolo importante: «Molti desiderano approfittare delle comodità offerte dalla città, senza però abitare in centro» afferma Grossniklaus.

Allo stesso tempo, gli esempi di Berna e di Basilea dimostrano, però, che non tutte le grandi città significano automaticamente affitti maggiorati. La stessa cosa vale per i laghi. La vicinanza all'acqua non determina in tutti i casi prezzi di lusso: né il lago di Costanza, né la Terra dei laghi (lago di Biemme, di Morat e di Neuchâtel), né l'Oberland bernese (lago di Thun e di Brienz) sono caratterizzati da prezzi d'affitto eccessivamente alti. Tuttavia, la cartina di comparis.ch mostra che anche attorno a tali bacini i comuni collocati direttamente sul lungolago tendono ad essere più cari di quelli nell'entroterra.

L'«appartamento in viaggio» Il servizio di confronto internet comparis.ch ha ipoteticamente spedito un appartamento standard in avanscoperta, facendogli compiere un viaggio virtuale da una parte all'altra del nostro paese. L'abitazione di riferimento, di 100 metri quadrati, è di livello medio, è composta da 4 locali e mezzo e dispone di un balcone. Sulla base di tali caratteristiche è stato realizzato un modello statistico, cui sono stati applicati i dati di 242'406 annunci di appartamenti pubblicati nel 2011. Nell'analisi sono stati inclusi tutti gli annunci utilizzabili presenti sui portali immobiliari che comparis.ch connette al proprio motore di ricerca. Tra questi rientrano i quattro portali principali (Homegate, Immoscout24, Newhome e Immostreet) e molti altri portali minori(1). In presenza di più di 50 annunci per un NPA è stato possibile determinare il prezzo medio per l'abitazione standard virtuale. A fini statistici gli importi sono stati arrotondati ai 50 franchi inferiori o superiori. In seguito, i prezzi medi sono stati trasferiti su una cartina della Svizzera. In presenza di meno di 50 annunci per un determinato comune è stato fissato l'affitto medio dei comuni calcolabili del distretto corrispondente. Tale calcolo ha consentito affermazioni su quanto venga richiesto in media in un determinato luogo per l'affitto di un appartamento classico di 4 locali e mezzo. I dati di riferimento corrispondono a offerte di affitto su internet e non agli affitti effettivamente pagati.

Indicazione per le redazioni: Carte specifiche per le singole regioni possono essere richieste presso comparis.ch.

(1) L'elenco completo dei portali immobiliari è disponibile al link <http://www.comparis.ch/immobilien/immobilienportale.aspx>

Contatto:

Jonas Grossniklaus
Ufficio stampa
Telefono: 044 360 34 00
E-mail: media@comparis.ch
<http://it.comparis.ch/immobilien>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100712160> abgerufen werden.