

Zurigo, 7 maggio 2020

Comunicato per i media: OHMA – Online Home Market Analysis

Le case unifamiliari hanno registrato un ritmo di vendita senza eguali nel 2019: in futuro si prevedono rallentamenti

Nel 2019, la durata media di pubblicazione degli annunci per case unifamiliari sui principali portali immobiliari online della Svizzera è scesa nuovamente di 9 giorni passando a 72 giorni, il livello più basso dall'inizio del presente sondaggio (2015). Questa diminuzione dell'11% è dovuta principalmente alla continua crescita della domanda e, in misura minore, alla leggera riduzione dell'offerta. Nel periodo in esame, il numero di annunci online di vendita per case unifamiliari è sceso solo del 2,9%, attestandosi a poco più di 33'000 immobili pubblicati. Zurigo si riconferma la regione in cui le case unifamiliari trovano più velocemente un acquirente (dopo 51 giorni), ovvero in meno della metà del tempo di vendita necessario per gli annunci di case unifamiliari in Ticino (107 giorni). A dimostrarlo è la Online Home Market Analysis (OHMA) di homegate.ch, realizzata in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

- **Sensibile riduzione dei tempi di inserzione in sei regioni su otto**

Nei tre quarti delle regioni prese in esame, la durata media di pubblicazione degli annunci per case unifamiliari è risultata inferiore, in alcuni casi nettamente, rispetto all'anno precedente. Tale tendenza persiste dal 2015. Solo nella regione di Zurigo e nel Ticino, le due zone con la durata di pubblicazione degli annunci per case unifamiliari rispettivamente più bassa e più alta, il tempo di inserzione è aumentato di 4 e 15 giorni.

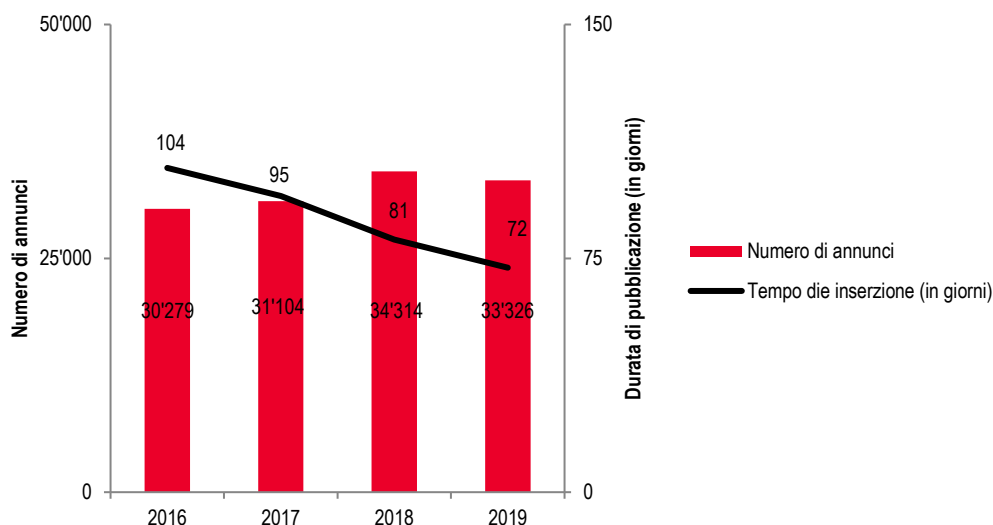
- **Diminuzione del numero di annunci per case unifamiliari in cinque regioni**

Dopo che nel 2018 il volume delle inserzioni ha raggiunto il picco massimo provvisorio nell'attuale ciclo economico con poco più di 34'000 annunci pubblicati, nel 2019 il numero delle inserzioni è diminuito di circa il 3%, attestandosi a poco più di 33'000 immobili. Il calo dell'offerta più pronunciato, pari quasi al 10%, si è toccato nella Svizzera orientale e centrale (< 2'000 annunci), le regioni più piccole in termini di volume di annunci, e nella regione di Ginevra.

- **Netta riduzione dell'eccesso di offerta di immobili di lusso**

Nel segmento di prezzo superiore (oltre CHF 2,5 milioni) e per le case unifamiliari con otto o più locali si è registrato un netto calo dell'offerta in eccesso, rilevato tramite la notevole riduzione dei tempi medi di inserzione. Ciò significa che il prolungamento dei tempi di inserzione osservato in questi segmenti nel 2018 è stato corretto nell'anno preso in esame.

Evoluzione dei tempi di inserzione e del volume dell' offerta
in tutta la Svizzera

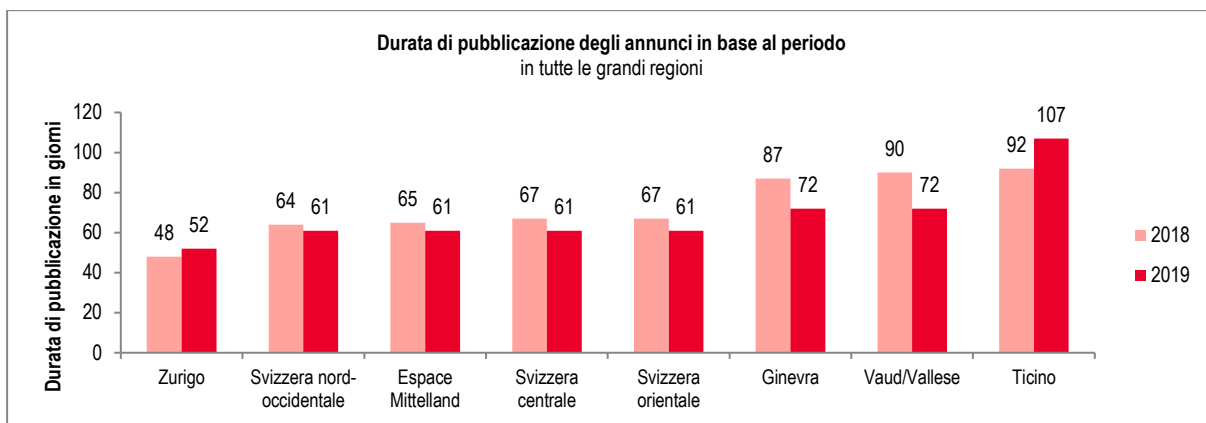


Motivi della continua crescita della domanda di case unifamiliari

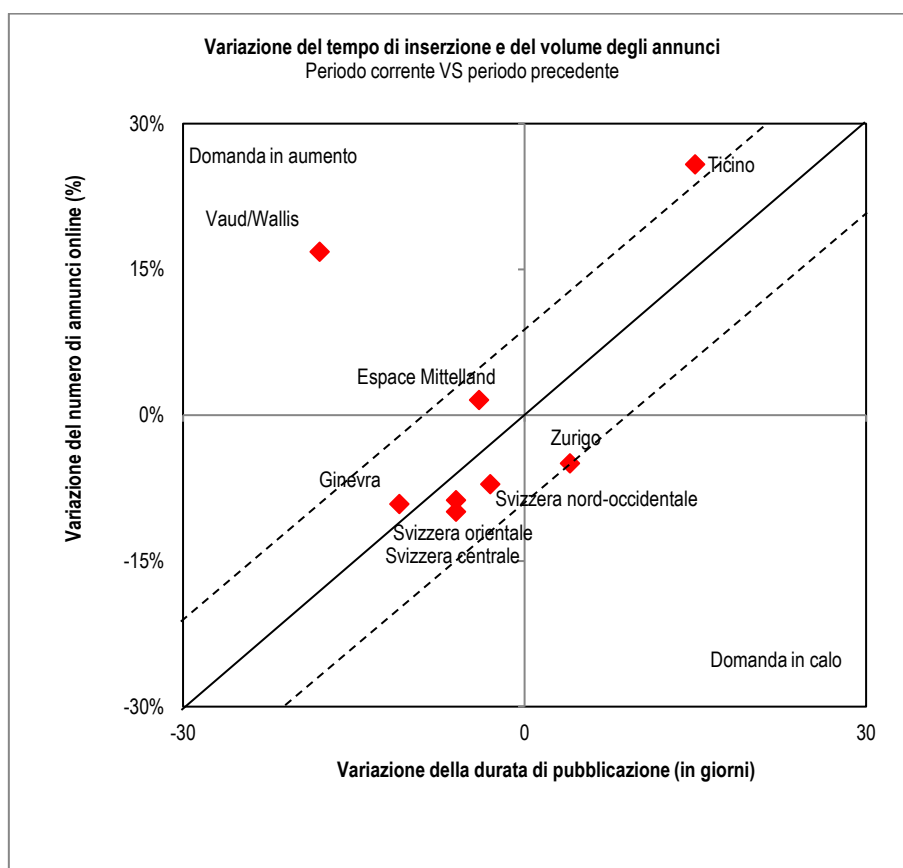
Dopo aver raggiunto il picco massimo di 104 giorni di inserzione nel 2016, la durata di pubblicazione degli annunci si è ridotta gradualmente a 72 giorni nel 2019 (diminuzione cumulativa dal 2016: -31%). Nel 2019, invece, per la prima volta all'interno dell'attuale ciclo economico l'offerta è diminuita di circa il 3%. La riduzione sproporzionata dei tempi di vendita in tutta la Svizzera nonostante il calo del numero degli annunci dimostra quindi che la domanda di case unifamiliari ha continuato a crescere anche nel 2019. Il Prof. Dr. Peter Ilg del Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ motiva come segue tale tendenza: «Nonostante il rallentamento della crescita economica complessiva allo 0,9% nel 2019, le previsioni economiche erano solide e accompagnate da tassi di interesse ai minimi storici. I calcoli hanno dimostrato che con tassi di interesse inferiori al 2%, avere una casa di proprietà viene a costare circa il 25% in meno rispetto a un immobile comparabile in affitto. Per questo motivo la domanda di case di proprietà si è mantenuta elevata».

Riduzione dei tempi di inserzione in quasi tutte le regioni

In generale, nelle otto regioni analizzate i tempi di inserzione per le case unifamiliari si sono ridotti, fatta eccezione per le zone di Zurigo e del Ticino dove, contrariamente alla tendenza nazionale, i tempi di vendita sono aumentati rispettivamente dell'8% e del 16%. La riduzione maggiore si è osservata nella regione del Vaud/Vallese con una variazione del 20%, che dimostra la forte crescita della domanda di case unifamiliari sul territorio. Con una media di 61 giorni sono quattro (Svizzera orientale, Svizzera centrale, Espace Mittelland, Svizzera nord-occidentale) le regioni che hanno registrato la seconda durata di pubblicazione degli annunci più breve dopo l'area di Zurigo. In ultima posizione si classifica il Ticino con 107 giorni, a causa dell'elevatissimo numero di immobili offerti rispetto alle altre regioni.



La rappresentazione della variazione relativa dei volumi di inserzione e della variazione della durata di pubblicazione degli annunci in giorni permette di trarre conclusioni in merito alla variazione della domanda per le case unifamiliari: la maggior parte delle regioni si trova intorno alla diagonale; ciò significa che in queste regioni la domanda è rimasta più o meno invariata. Solo la regione del Vaud/Vallese ha registrato un aumento significativo della domanda.



Previsti tempi di inserzione più lunghi

Peter Ilg non sembra essere troppo pessimista sulle ripercussioni della crisi causata dal coronavirus, a patto che non si protragga troppo a lungo: «A causa delle incertezze causate dalla crisi del coronavirus, la maggior parte delle famiglie rimanderà l'acquisto di una casa di proprietà. Quest'anno Zurigo, 7 maggio 2020

prevediamo quindi un calo della domanda e i venditori dovranno pazientare un po' più a lungo prima di riuscire a vendere le loro case. Tuttavia, quando la crisi si sarà leggermente calmata in estate, non ci attendiamo un calo dei prezzi sul mercato immobiliare delle case di proprietà».

OHMA – Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata ogni sei mesi, 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 il Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ.

Contatto per i media:

Homegate SA, Melanie Müller

Tel. 044 711 86 40, 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

Homegate SA è stata fondata nel 2001 e da allora è divenuta la principale realtà aziendale digitale sul mercato immobiliare svizzero. Con oltre 9 milioni di visite al mese e più di 110'000 annunci immobiliari attualmente presenti, [homegate.ch](https://www.homegate.ch) è leader indiscusso fra i portali immobiliari svizzeri. Mette a disposizione degli interessati l'intera offerta in modo trasparente, affinché non debbano visitare più piattaforme sprestando tempo ed energie. Presso la sede aziendale di Zurigo e gli uffici di Losanna, Homegate SA occupa oltre 125 collaboratori. Homegate SA è parte del gruppo editoriale svizzero TX Group.

Il **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