

Zurigo, 3 dicembre 2020

Comunicato per i media: OHMA - Online Home Market Analysis

## **Boom della domanda nel terzo trimestre: gli appartamenti di proprietà registrano un ritmo di vendita più veloce rispetto al periodo pre-coronavirus**

**Nel periodo in esame (4° trim./2019-3° trim./2020), in tutta la Svizzera è stata registrata una lieve diminuzione nella domanda di appartamenti di proprietà rispetto al periodo precedente. Tuttavia, l'analisi dei dati trimestrali evidenzia come nel terzo trimestre del 2020 abbia avuto inizio una sorprendente ripresa della domanda: a livello nazionale, il tempo di inserzione per gli appartamenti di proprietà è sceso, nonostante il numero più elevato di annunci, a un minimo storico di 52 giorni. Al momento, quindi, gli appartamenti di proprietà sono più richiesti che mai.**

A dimostrarlo è la Online Home Market Analysis (OHMA) realizzata da homegate.ch e dallo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ. Questa analisi ha valutato la domanda e l'offerta partendo dalle inserzioni pubblicate sui sette principali portali immobiliari svizzeri tra il 1° ottobre 2019 e il 30 settembre 2020 e facendo poi un confronto con il periodo precedente.

- **Netto aumento del tempo di inserzione nel periodo in esame rispetto all'anno precedente**

In Svizzera, nel periodo preso in esame gli annunci per un appartamento di proprietà sono rimasti online sulle piattaforme in media 86 giorni. Ciò corrisponde a un significativo aumento del 43% rispetto all'esercizio precedente.

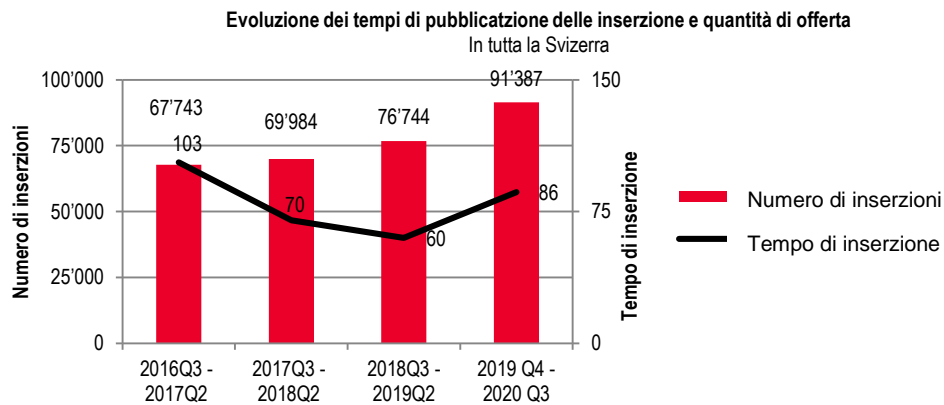
- **Ripresa sorprendentemente sostenuta della domanda nel terzo trimestre del 2020: gli appartamenti di proprietà registrano un ritmo di vendita più veloce rispetto al periodo pre-coronavirus**

I dati relativi al terzo trimestre del 2020 indicano come tale crescita vada attribuita in primo luogo al comportamento durante il lockdown. Se nei primi due trimestri gli annunci degli appartamenti di proprietà rimanevano pubblicati ancora per un lasso di tempo superiore alla media, nel terzo trimestre invece il tempo medio di inserzione si è più che dimezzato nonostante il numero più elevato di annunci. La domanda, quindi, ha registrato una ripresa. Con soli 52 giorni, la durata media di pubblicazione degli annunci è stata nettamente inferiore persino rispetto ai valori del 2019, anno record, prima della pandemia da coronavirus.

### **La fase triennale con periodi di pubblicazione degli annunci in calo in tutta la Svizzera sembra destinata a esaurirsi nel periodo preso in esame**

Nel periodo analizzato, vale a dire dal 1° ottobre 2019 al 30 settembre 2020, in tutta la Svizzera sono stati messi in vendita online circa 91'387 appartamenti di proprietà, il che corrisponde a un incremento del 19% rispetto al periodo precedente. Tuttavia, il tempo medio di pubblicazione ha registrato una crescita davvero significativa del 43%, passando da 60 a 86 giorni. L'aumento

dell'offerta insieme a un allungamento sproporzionato dei tempi di pubblicazione delle inserzioni fa pensare a un indebolimento nella domanda di appartamenti di proprietà a livello nazionale. A un primo sguardo sembra dunque che gli anni caratterizzati da una costante crescita nella domanda di appartamenti di proprietà siano solo un vecchio ricordo e che dopo una discesa di tre anni i tempi di inserzione torneranno a salire. Tuttavia, analizzando più attentamente il periodo in questione semestre per semestre, si intravede uno sviluppo piuttosto sorprendente.



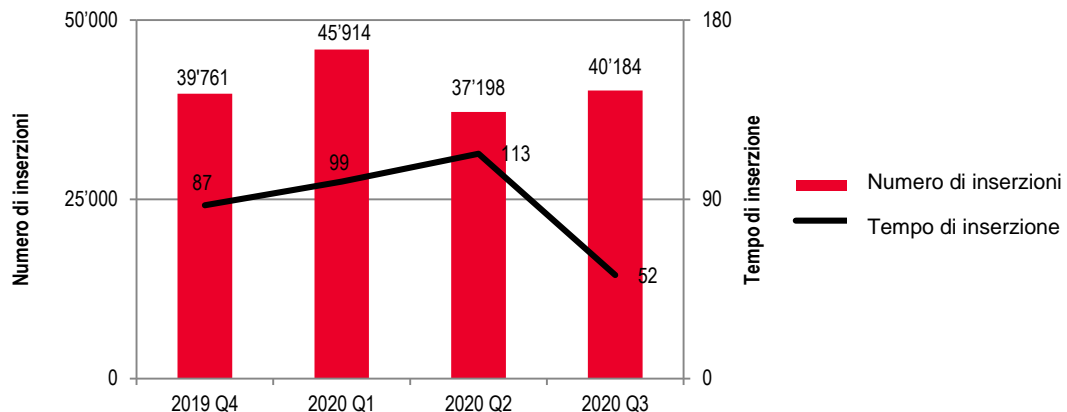
### **Dopo il lockdown, la domanda di appartamenti di proprietà è tonata a crescere, eccome!**

Il seguente grafico con i dati semestrali mostra che già nel quarto trimestre del 2019, quando in Asia si avvertivano le prime avvisaglie della pandemia da coronavirus, bisognava pazientare più a lungo prima di vendere un appartamento di proprietà: i tempi di pubblicazione degli annunci si erano allungati da 87 a 99 giorni, per arrivare ai 113 giorni del lockdown. Il calo nel numero di inserzioni pubblicate durante il lockdown si spiega semplicemente con il fatto che molti offerenti non mettevano più annunci, poiché era alquanto difficile organizzare visite delle abitazioni. Tuttavia, la ripresa della domanda dopo il lockdown è sorprendente: nonostante un più 8% nel numero di inserzioni, la durata di pubblicazione è scesa arrivando a 52 giorni; un valore ben al di sotto del periodo record prima del coronavirus (60 giorni).

Il Prof. Dr. Peter Ilg, direttore del Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria di economia di Zurigo HWZ, attribuisce il boom della domanda principalmente a due fattori: «Da un lato, il boom della domanda registrato nel terzo trimestre va ricondotto al differimento della domanda nei trimestri precedenti, dall'altro anche a un cambiamento nell'atteggiamento: dopo il lockdown, infatti, vivere in una bella casa è diventato ancora più importante per molti svizzeri.»

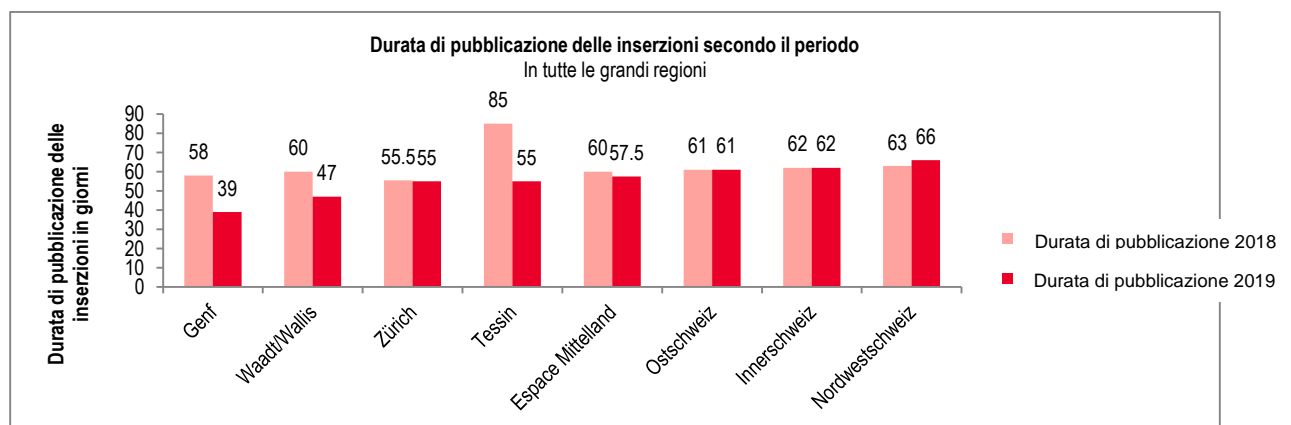
Jens Paul Berndt, CEO di Homegate SA, aggiunge: «Abbiamo anche rilevato un forte aumento delle visite e delle richieste di contatto. Un chiaro segnale di come gli immobili siano un oggetto di investimento ricercato anche in un momento di crisi.»

**Evoluzione dei tempi di pubblicazione delle inserzioni e quantità di offerta**  
In tutta la Svizzera

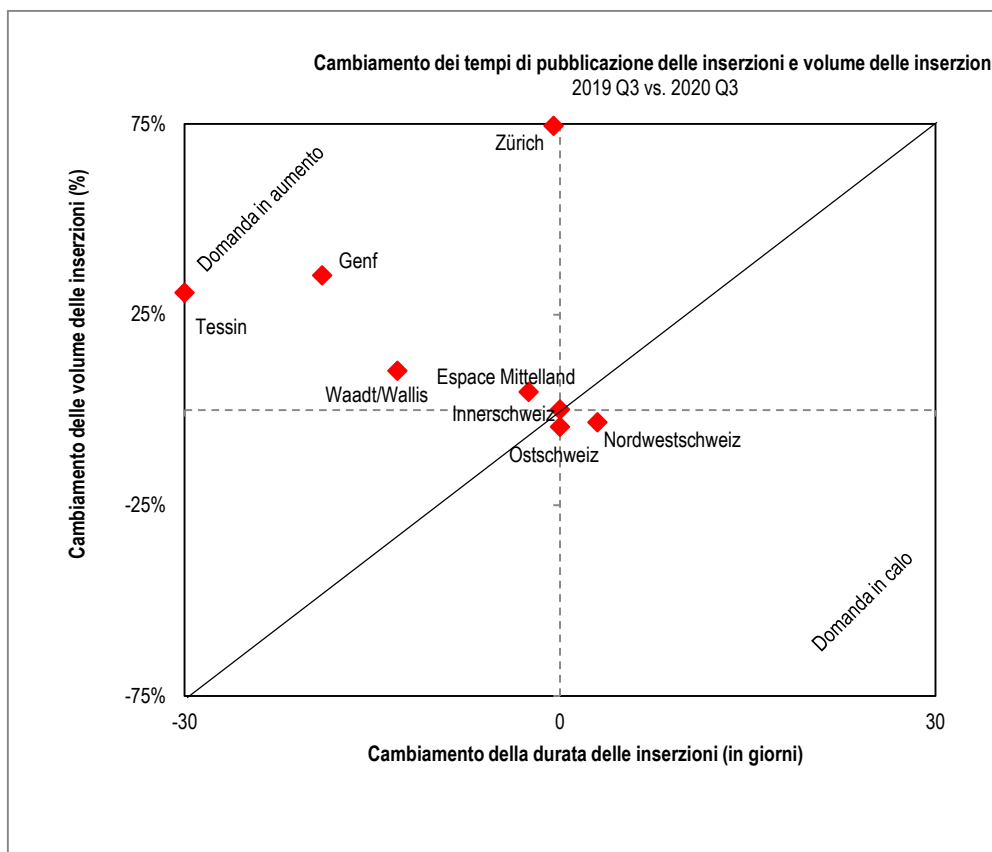


**A Ginevra, nel Vaud/Vallese così come nel Ticino, le vendite di appartamenti di proprietà hanno registrato una netta accelerazione rispetto al periodo pre-Covid**

Nel Canton Ticino, i tempi di pubblicazione degli annunci sono stati di ben 30 giorni più corti rispetto al periodo pre-Covid, cifra seguita da Ginevra (-19 giorni) e dal Vaud/Vallese (-13 giorni). Nel terzo trimestre del 2020, con una durata di pubblicazione inferiore a 60 giorni, le regioni di Ginevra, Vaud/Vallese, Zurigo e Ticino sono state quelle in cui gli appartamenti di proprietà sono stati venduti più velocemente. Con circa 60 giorni, gli offerenti di appartamenti di proprietà nell'area dell'Altopiano svizzero, nella Svizzera orientale e nella Svizzera centrale hanno dovuto pazientare poco di più, rispetto al gruppo con i tempi di pubblicazione più corti, per trovare un acquirente. Con una media di 66 giorni, la Svizzera nordoccidentale è stata la regione con il tempo di inserzione più lungo nel terzo trimestre del 2020.



Il confronto tra la variazione dei tempi d'inserzione e il volume dell'offerta permette di trarre conclusioni sull'andamento della domanda. Nella regione di Zurigo, ad esempio, il numero di annunci è aumentato del 74% nel terzo trimestre del 2020 rispetto al medesimo periodo del 2019. Il tempo di pubblicazione delle inserzioni si è accorciato di mezza giornata nonostante il significativo ampliamento dell'offerta. Pertanto, nella regione di Zurigo si può osservare un chiaro incremento della domanda. Praticamente tutte le regioni prese in esame registrano una domanda ancor più vivace di appartamenti di proprietà nel terzo trimestre rispetto al trimestre prima della pandemia da coronavirus (terzo trimestre del 2019). Un dato sorprendente se si considera che quest'anno la Svizzera si trova ad affrontare la recessione più profonda dalla crisi petrolifera avvenuta più di 40 anni fa.



### 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](mailto: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](mailto: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 nonché più di 100'000 annunci immobiliari attivi, homegate.ch è il leader indiscusso fra i portali immobiliari svizzeri. Presso la sede aziendale di Zurigo e gli uffici di Losanna, Homegate SA occupa oltre 100 collaboratori. Homegate SA fa parte del gruppo editoriale svizzero Tamedia SA e ulteriore azionista è la Banca Cantonale di Zurigo.

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](http://www.swissrei.ch)