

Zurigo, 29 marzo 2017

Comunicato media OHMA - Online Home Market Analysis

Il modello della casa unifamiliare appartiene al passato?

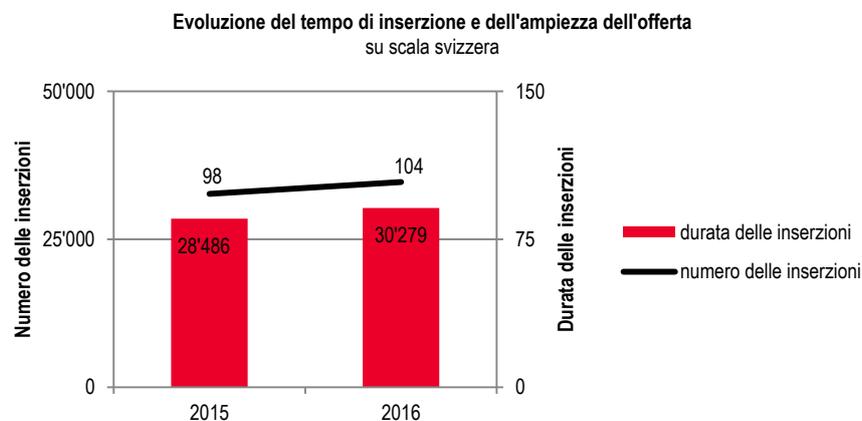
Di questi tempi ci si chiede sempre di più se il modello della casa unifamiliare sia passato di moda. L'analisi dell'offerta e della domanda sulla base delle inserzioni per case unifamiliari su internet dimostra il contrario: nel 2016 sui portali internet svizzeri sono state pubblicate almeno 30'000 case unifamiliari, ovvero sei percento più dell'anno precedente. Anche la durata delle inserzioni è aumentata del sei percento. In media una casa unifamiliare è stata pubblicata per 104 giorni prima di trovare un acquirente. La domanda di case unifamiliari in generale è quindi rimasta stabile. Analisi approfondite in base alle regioni e ai segmenti di prezzo mostrano differenze rilevanti. Questo è quanto emerge dall'Online Home Market Analysis (OHMA) di homegate.ch in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo, HWZ.

- **I tempi di inserzione per case unifamiliari variano moltissimo tra le singole regioni analizzate.** Nella regione di Zurigo la casa media è stata pubblicata per 56 giorni, mentre in Ticino è dovuta essere pubblicata per 140 giorni, vale a dire due volte e mezzo più a lungo.
- **Le case unifamiliari nei centri e nei comuni suburbani sono particolarmente richieste.** Quasi tutte le regioni analizzate hanno mostrato, per i centri e i comuni della cintura principale dell'agglomerato (comuni suburbani), tempi di pubblicazione inferiori alla media regionale.
- **I comuni suburbani rappresentano il mercato più importante.** Con quasi il 30% di inserzioni analizzate, i comuni suburbani rappresentano il maggior mercato per case unifamiliari a livello svizzero.
- **Nei comuni suburbani le case unifamiliari più richieste sono quelle con un prezzo d'acquisto inferiore a CHF 1 mio.** Dalle analisi di questi comuni risulta che le case unifamiliari con un massimo di 5,5 locali e un prezzo d'acquisto di CHF 1 mio. necessitano del minor tempo di pubblicazione.
- **Una casa nella regione suburbana di Ginevra costa il doppio di una casa situata nell'Espace Mittelland.** Una casa media della cintura dell'agglomerazione dei centri della regione Espace Mittelland è stata offerta per CHF 0,85 mio. e nella regione di Ginevra per la stessa casa è stato chiesto quasi il doppio: CHF 1,6 mio.
- **Grandi differenze di prezzo anche tra i centri.** Nella regione Espace Mittelland con un prezzo medio di CHF 5'000 per m² possono essere acquistati gli oggetti più convenienti nei centri. Nelle costose regioni di Zurigo e di Ginevra, le case unifamiliari nei centri vengono vendute al prezzo di CHF 8'100 risp. di CHF 10'500 per m².

Informazioni differenziate sull'evoluzione del mercato grazie a Big Data

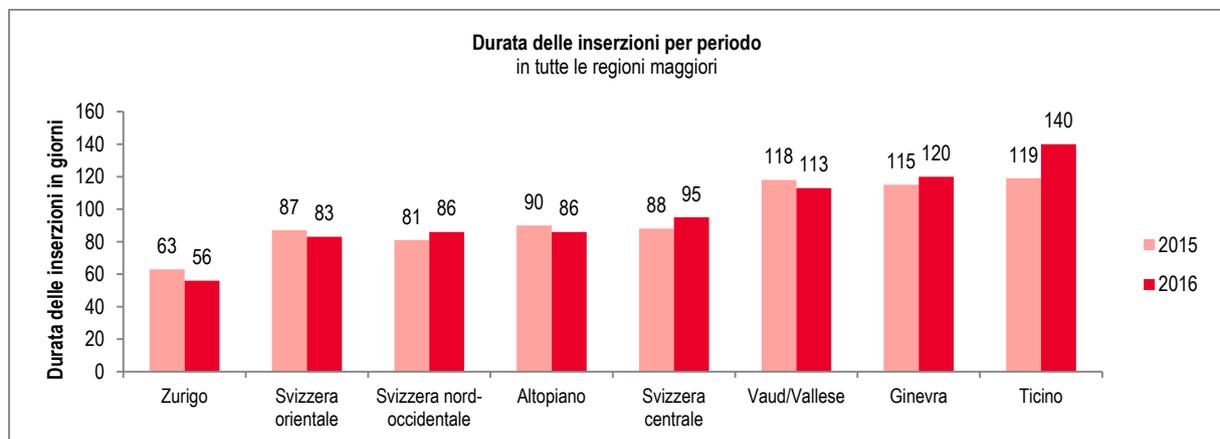
Lo studio condotto in collaborazione con lo Swiss Real Institute della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo, HWZ utilizza un'immensa quantità di dati e permette così immediate affermazioni differenziate sull'evoluzione dell'offerta e della domanda nei diversi segmenti di mercato del mercato immobiliare svizzero, spiega Axel Konjack, CEO di homegate.ch. "Forniamo ai nostri clienti e ai nostri partner contrattuali informazioni di elevata qualità e trasparenti sull'evoluzione del mercato nel segmento delle abitazioni di proprietà. Per la prima volta in questo semestre esaminiamo gli sviluppi del mercato delle case unifamiliari".

In tutta la Svizzera nel periodo del rapporto (dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016) sulle piattaforme internet sono state pubblicate 30'279 case unifamiliari. L'offerta è aumentata di più del sei per cento rispetto all'anno precedente. La durata media di un'inserzione di una casa unifamiliare è aumentata a 104 giorni di inserzione. L'aumento della durata delle inserzioni con un'offerta maggiore induce a dedurre che la domanda di case unifamiliari sia rimasta costante come nell'anno precedente.



Ultimo della graduatoria il Ticino con tempi d'inserzione doppi rispetto a Zurigo

La durata di inserzione chiaramente più breve per le case unifamiliari è stata registrata nella regione di Zurigo con soli 56 giorni. Confronto: nella regione di Zurigo le case unifamiliari devono essere pubblicate per 76 giorni. Nella Svizzera meridionale e occidentale il mercato è più calmo: nella regione Vaud/Vallese le case sono rimaste sul mercato per 113 giorni, a Ginevra per 120 giorni e in Ticino la durata media delle inserzioni è stata addirittura di 140 giorni.

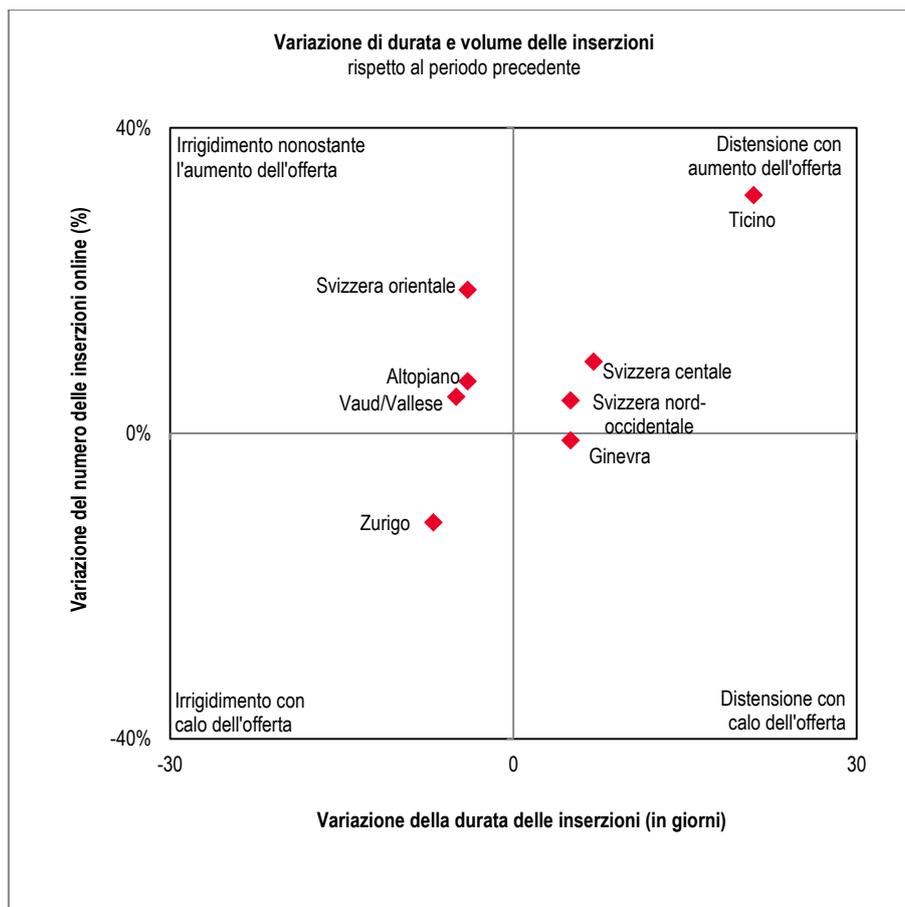


La durata delle inserzioni per case unifamiliari nelle regioni svizzere ha subito un'evoluzione molto diversa rispetto all'anno precedente. In questa evoluzione gli estremi si sono accentuati. La diminuzione più marcata è stata riscontrata nel turbolento mercato della regione di Zurigo, con una riduzione di sette giorni. L'aumento più significativo della durata delle inserzioni con un incremento pari a 21 giorni è stato riscontrato nel mercato di per sé già molto calmo del Canton Ticino.

Se nel cambiamento della durata delle inserzioni viene coinvolto anche il numero di inserzioni (vedi illustrazione sotto), l'evoluzione più interessante è riscontrabile nel mercato delle case unifamiliari della Svizzera orientale: nonostante un fortissimo aumento pari al 19 per cento rispetto all'anno precedente la durata delle inserzioni non si è allungata, ma abbreviata del 5 per cento (4 giorni). Ciò induce a dedurre che la domanda di case unifamiliari in questa regione è in forte aumento.

Un altro fatto sorprendente è che nonostante i tempi di inserzione già lunghi in Ticino nel 2016 l'offerta di case unifamiliari è aumentata del 31 per cento. Quindi non è sorprendente che la durata media delle inserzioni sia aumentata del 18 per cento (21 giorni). Con la continua espansione dell'offerta nel mercato ticinese delle case unifamiliari, aumenta il rischio di sovrapproduzione e di conseguenza la probabilità di un adattamento dei prezzi verso il basso.

L'esatto contrario è stato riscontrato nella regione di Zurigo. Le case unifamiliari sono state vendute molto bene già nel 2015 con soli 63 giorni di inserzione. Ciononostante nel 2016 il numero di oggetti pubblicati sui portali internet ha subito una diminuzione del 12 per cento. Quindi non è sorprendente che la durata delle inserzioni sia diminuita dell'11 per cento e che ora si trovi ai minimi storici. Attualmente si può parlare di „scarsità di case unifamiliari“ nel canton Zurigo. Una maggior produzione di case unifamiliari in questa regione sarebbe sicuramente molto benvenuta.



Differenze regionali rilevanti nei prezzi delle offerte

I prezzi al metro quadrato richiesti per la superficie abitativa di una casa unifamiliare sono molto diversi se confrontati tra le regioni. Negli agglomerati della regione Espace Mittelland un metro quadrato di superficie abitativa in una casa unifamiliare è stato offerto per un importo medio di CHF 5'300, mentre nelle regioni suburbane della regione di Ginevra è stato offerto a circa CHF 10'000. Una casa media nei comuni suburbani della regione Espace Mittelland è stata offerta a CHF 0,85 mio., e nella regione di Ginevra con CHF 1,6 mio. per la stessa casa è stato chiesto quasi il doppio.

Nei centri dell'Espace Mittelland vengono esposti oggetti a un prezzo medio di CHF 5'000 per metro quadrato. Le case unifamiliari più costose a un prezzo di CHF 10'500 per metro quadrato sono state pubblicate dai comuni centrali della regione di Ginevra. Nonostante la chiara eccedenza di domanda nella regione di Zurigo, i prezzi dei centri urbani di CHF 8'100 sono ancora chiaramente sotto la soglia di CHF 10'000.

Tempi d'inserzione brevi per le case unifamiliari con meno di 5,5 locali nel segmento medio e basso dei prezzi

In generale, si può affermare che sul mercato delle case unifamiliari svizzero nel 2016, i tempi di inserzione chiaramente più brevi, cioè di 92 giorni, sono stati riscontrati per gli oggetti con meno di 5,5 locali e un prezzo inferiore a 1 milione di CHF rispetto alle case unifamiliari più grandi e costose. Gli oggetti più costosi e più grandi hanno quindi dovuto essere pubblicati mediamente 7 settimane più a lungo.

Nei comuni suburbani svizzeri la domanda di tali oggetti, con una media di 59 giorni, è chiaramente inferiore alla media svizzera. Con soli 29 giorni i comuni suburbani delle regioni Ginevra e Svizzera centrale sono in testa alla graduatoria.

Motivi della domanda stabile e in parte crescente di case unifamiliari

Il Prof. Dr. Peter Ilg di Swiss Real Estate Institute dell'HWZ, la Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo ha individuato due cause per la domanda stabile e in parte crescente di case unifamiliari a confronto con la richiesta tendenzialmente in calo di appartamenti di proprietà (vedi studio OHMA del novembre 2016)

1. «Un proprietario di una casa unifamiliare non fa solo parte della comunità di proprietari come nelle abitazioni di proprietà, ma è proprietario unico dell'oggetto. Inoltre nella maggior parte dei casi si dispone di una distanza maggiore dai vicini. Questo crea maggior libertà e riduce i conflitti.»
2. «Il numero delle nascite in Svizzera è in continuo aumento dal 2001. Negli ultimi 15 anni è aumentato di più del 10 percento dall'1.38 all'1.54. Nel contempo il numero dei matrimoni negli ultimi 10 anni tende leggermente al rialzo, mentre il numero di divorzi diminuisce chiaramente. Lo stile di vita secondo i modelli familiari tradizionali fa naturalmente aumentare vertiginosamente la domanda di case unifamiliari.»

L'evoluzione dell'offerta e della domanda di case unifamiliari con un massimo di 5,5 locali nel segmento di prezzo medio ed inferiore dimostra che queste ultime rappresentano un solido investimento in particolare nei comuni suburbani.

OHMA - Online Home Market Analysis

L'OHMA è un'analisi pubblicata a scadenze semestrali che informa in modo alternato sull'evoluzione della durata delle inserzioni per case unifamiliari e abitazioni di proprietà in tutti i mercati online in Svizzera. Con le otto regioni metropolitane analizza tutta la Svizzera. Analisi più approfondite vengono eseguite per i comuni suburbani, rispettivamente per i centri. L'analisi offre un'informazione differenziata in base alle regioni e ai segmenti di mercato sull'evoluzione dell'offerta e della domanda di case in proprietà.

Homegate.ch pubblica l'analisi in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute dell'HWZ, la Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo.

Tutti i rapporti, unitamente a spiegazioni e grafici, sono disponibili alla pagina www.homegate.ch/it/ohma

Contatto media:

Homegate AG, Carina Schönenberger, portavoce media
Tel. 044 711 86 80, carina.schoenenberger@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

La **Homegate AG** è stata fondata nel 2001 e da allora è diventata una delle maggiori aziende digitali nel mercato immobiliare svizzero. Con più di 10 milioni di visite, più di 204 milioni di pagine visitate ogni mese e più di 85'000 di offerte di immobili homegate.ch è il numero 1 dei portali per immobili in Svizzera (Net-Matrix Audit 2/2017; Visits, Page Impressions). La homegate AG nelle sue filiali di Zurigo e Losanna impiega più di 80 esperti nei settori della ricerca digitale di immobili, della commercializzazione digitale di immobili, del finanziamento digitale di immobili, come pure dello sviluppo di prodotti e del web, della gestione dei dati e del marketing. Con la Zürcher Kantonalbank homegate offre un'ipoteca online in tutta la Svizzera. La Homegate AG appartiene al gruppo Tamedia AG altra azionista è la Zürcher Kantonalbank.

Lo **Swiss Real Estate Institute** è una fondazione della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo, HWZ e dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT svizzera. Oltre alla ricerca l'istituto si concentra sui settori dell'apprendimento e dei servizi/consulenza per l'economia immobiliare svizzera. www.swissrei.ch