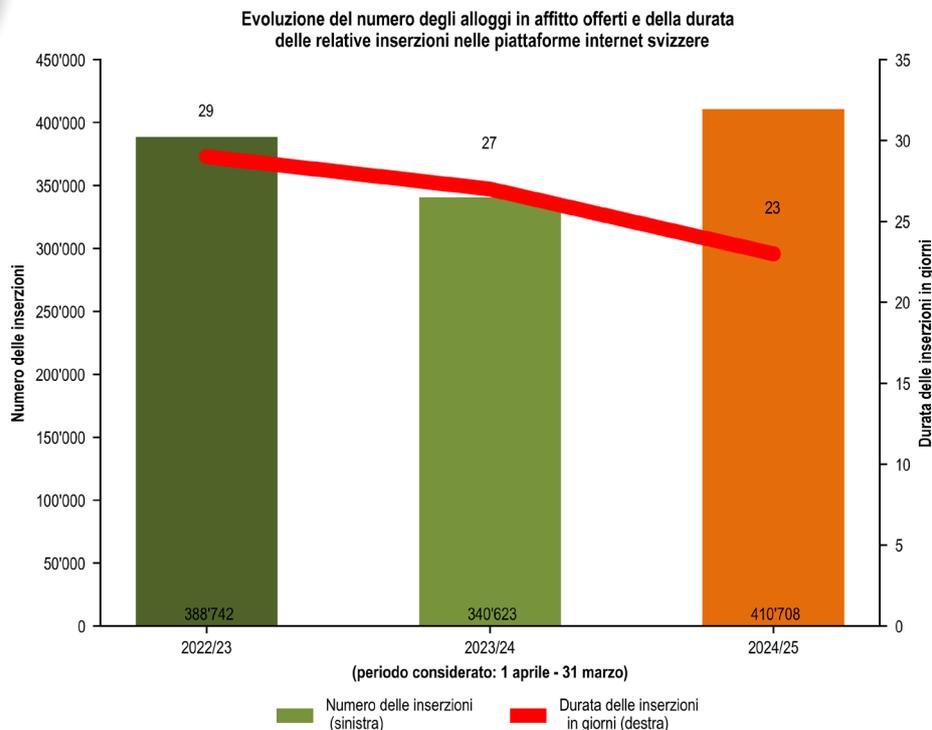


Indice
online degli
alloggi

Il volume delle inserzioni cresce in tutto il paese di 70 000 unità, raggiungendo le 410 000. La richiesta in aumento assorbe la maggiore offerta e la durata delle inserzioni si riduce nuovamente a 23 giorni (-4 giorni).



IOA aprile 2024 – marzo 2025

Sfogo dei traslochi accumulati: durate delle inserzioni piú brevi nonostante l'offerta nettamente maggiore

La sorpresa: leggera distensione nella città di Zurigo

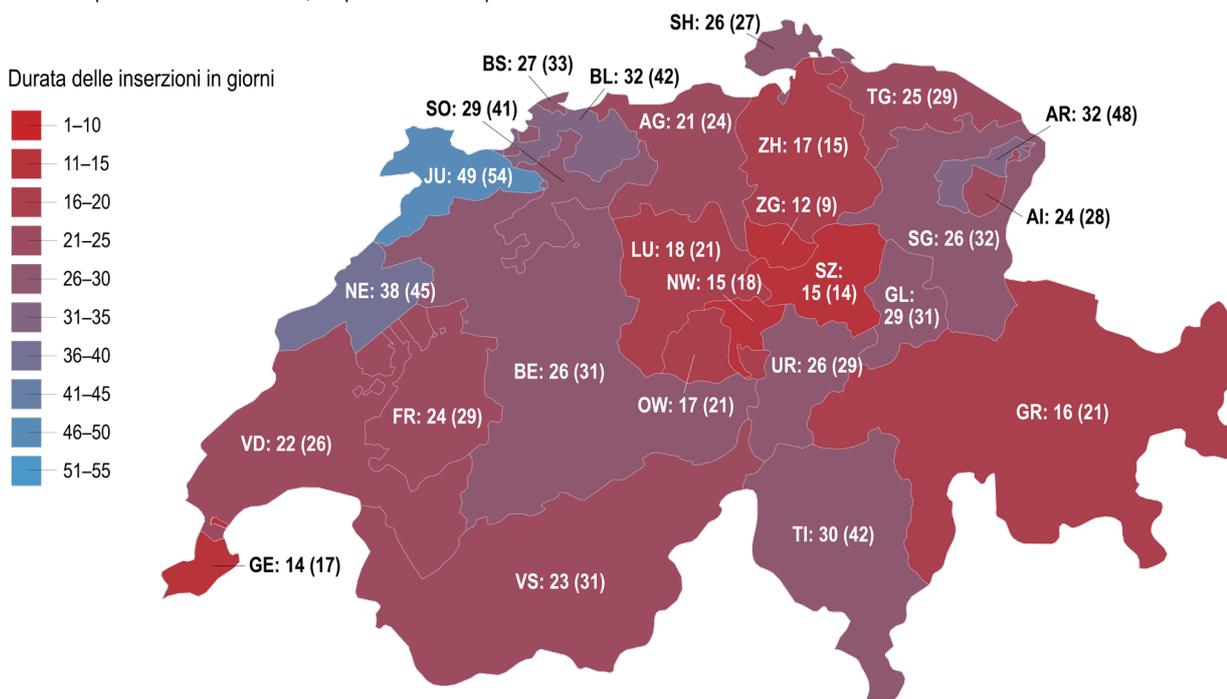
Per la prima volta in tre anni, il numero degli alloggi locativi proposti dai maggiori portali immobiliari svizzeri è tornato a crescere. Tra aprile 2024 e marzo 2025 sono stati pubblicizzati circa 70 000 appartamenti in piú rispetto all'anno precedente (+21%). Nonostante questo aumento, la durata delle inserzioni si riduce di 4 giorni, attestandosi a 23 giorni. È quanto emerge dall'ultimo rilevamento dell'Indice online degli alloggi (IOA), condotto dallo Swiss Real Estate Institute su incarico di SVIT Svizzera, HEV Svizzera e del portale immobiliare newhome. Una piú breve durata delle inserzioni a fronte di un maggior numero di queste punta a un almeno parziale sfogo dei traslochi accumulati. Nelle città con mercati immobiliari tradizionalmente prosciugati, la situazione continua ad aggra-

varsì a fronte di una dinamica decisamente maggiore, in particolare a Coira. Considerata la forte richiesta, la ricerca di un appartamento si rivela tutt'ora difficile. Contrariamente alle aspettative, una leggera distensione si profila solo a Zurigo.

- +21% di inserzioni di alloggi locativi rispetto all'anno precedente.
- Nonostante la maggiore offerta, la durata media delle inserzioni si riduce a 23 giorni (-4 giorni).
- L'offerta di appartamenti aumenta in tutti i cantoni.
- Nella città di Zurigo, il mercato conosce la sua prima distensione dal 2021.

«Heatmap» – durata delle inserzioni per cantone

Periodo aprile 2024 – marzo 2025, tra parentesi: anno precedente



Nei cantoni con durata delle inserzioni brevi (ZG, SZ, ZH), gli appartamenti tendono a rimanere in bacheca piú a lungo, mentre in quelli con durate lunghe la permanenza è piú breve (SO, TI, BL, AR, NE, JU). Ne risulta un certo livellamento verso il basso.

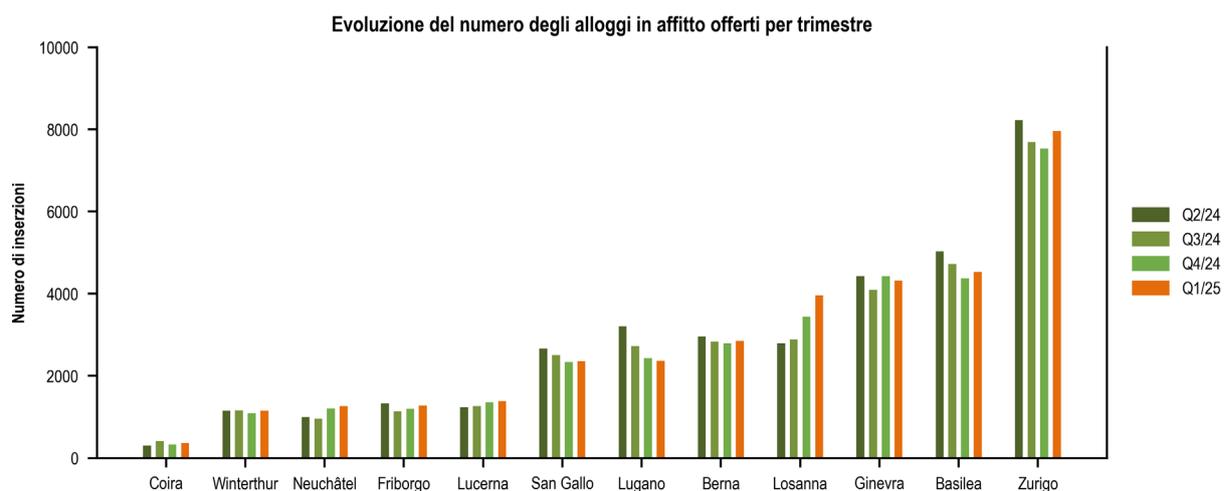
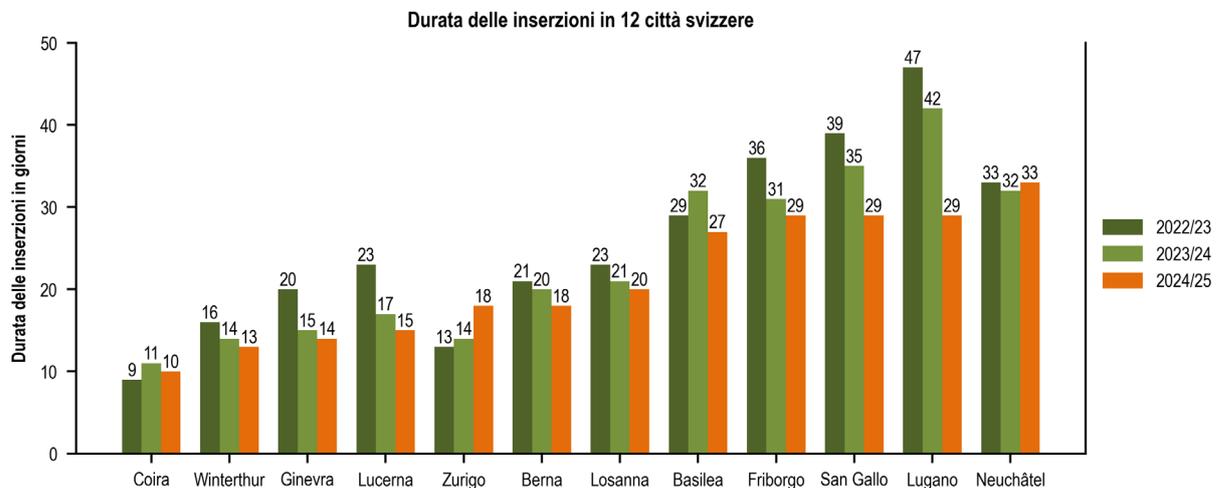
Per la prima volta dal periodo da aprile 2021 a marzo 2022, il numero degli alloggi locativi pubblicizzati nei principali portali immobiliari svizzeri è tornato ad aumentare. La cifra relativa agli oggetti proposti ha raggiunto le 410 000 inserzioni, con un aumento pari a 70 000 unità (+21%). Poiché il numero di nuovi alloggi costruiti nel 2023 è rimasto sostanzialmente stabile, la maggiore offerta va attribuita a un numero maggiore di traslochi. La leggera diminuzione dell'immigrazione e l'offerta leggermente piú ampia di alloggi in affitto hanno spinto gli inquilini da tempo intenzionati a traslocare a cambiare casa.

Markus Meier, direttore di HEV Schweiz, cosí commenta i risultati dell'ultima indagine IOA: «Piú inserzioni, durate piú brevi: la richiesta continua a superare ampiamente l'offerta. Chi vuole affitti piú bassi deve finalmente costruire di piú invece di bloccare la situazione, poiché le normative non creano alloggi. Occorrono soluzioni reali:

piú flessibilità, piú ritmo, piú edilizia – in sintesi: piú spazi abitativi.» Marcel Hug, CEO di SVIT Svizzera, aggiunge: «Si sa che non tutte le intenzioni di traslocare si possono realizzare. Per questo, l'offerta annua deve situarsi grosso modo tra il 10 e il 15% del parco immobiliare. L'iniziativa popolare dell'Associazione degli inquilini per la regolamentazione statale del mercato degli alloggi locativi è quindi assolutamente controproducente. Continuerà a frenare l'urgente fabbisogno di nuove edificazioni residenziali. La carenza di alloggi è sabbia negli ingranaggi del mercato delle transazioni.»

Piú inserzioni a fronte di durate piú brevi in 23 cantoni

L'evoluzione su scala nazionale – crescita del volume delle inserzioni con permanenze in bacheca piú brevi – si riflette anche nella maggioranza dei cantoni. Il numero degli alloggi proposti cresce in tutti e 26. Nella



In alto: La città di Zurigo costituisce la sola eccezione degna di nota alla regola: in 10 delle 12 città esaminate, la durata delle inserzioni si riduce nonostante un'eccedenza dell'offerta per lo più in netta crescita.

In basso: Escludendo i valori massimi registrati durante la pandemia, nella gran parte delle città il volume trimestrale si situa a livelli da record. Fanno eccezione le città di Coira, Lucerna, San Gallo e Winterthur, che non sono riuscite a eguagliare i valori prepandemici.

gran parte di essi, l'aumento si situa nell'ambito delle due cifre. Ciò nonostante, tempi di inserzione più lunghi si registrano solo in tre cantoni, pure se questi (ZG, SZ, ZH) si annoverano senza eccezione tra quelli con tempi di attesa molto brevi (permanenza in bacheca inferiore a 20 giorni). Tra i rimanenti 23 cantoni nei quali i locatori trovano un inquilino più rapidamente rispetto al periodo precedente, tre di loro, Appenzello esterno (-16 giorni), Soletta e Ticino (-12 giorni), spiccano per la marcata

riduzione delle durate. Figurano ad ogni modo nel gruppo dei sei cantoni (SO, TI, AR, BL, NE, JU) nei quali i locatori devono pazientare più a lungo a livello nazionale prima di trovare un locatario. Di un vero e proprio eccesso dell'offerta di alloggi locativi si può per contro parlare nei due cantoni romandi di Neuchâtel e Giura, con tempi di permanenza in bacheca rispettivamente di 38 e 49 giorni.

Variatione della durata dell'annuncio e del volume degli annunci delle 12 città selezionate

Q2/2024 – Q1/2025 contro. Q2/2023 – Q1/2024



Se si confrontano tra loro le variazioni percentuali della durata delle inserzioni e del volume delle inserzioni, tutte e 12 le città si situano nel campo della richiesta crescente.

Sorprendente distensione nella città di Zurigo

A fronte della durata delle inserzioni, la penuria di alloggi continua a essere maggiormente marcata nella pur relativamente piccola città di Coira. È d'altro canto degno di nota il fatto che la tensione da tempo registrata nella città di Zurigo si sia leggermente allentata rispetto ai due periodi precedenti: con una durata media delle inserzioni di 18 giorni, Zurigo si situa ora nella fascia media delle città prese in esame, dopo essersi annoverata per anni tra le tre città con la maggiore tensione sul mercato degli appartamenti in affitto. Oltre a Coira, situazioni di maggiore tensione si osservano anche a Winterthur, Ginevra e Lucerna. Appare inoltre evidente che la durata media delle permanenze in bacheca si situa al di sopra della media nazionale in cinque delle 12 città esaminate: Basilea (27 giorni), Friburgo (29), Lugano (29), Neuchâtel (33) e San Gallo (29). La durata delle inserzioni in queste città è in linea con quella rilevata nei rispettivi cantoni, nel caso di Basilea con quella del semicantone di Basilea Campagna. Questo suggerisce che qui, la mobilità dei locatari tra le città e i loro agglomerati funziona bene. Considerando ora il periodo di riferimento a livello trimestrale, si osserva come nella maggior parte delle città

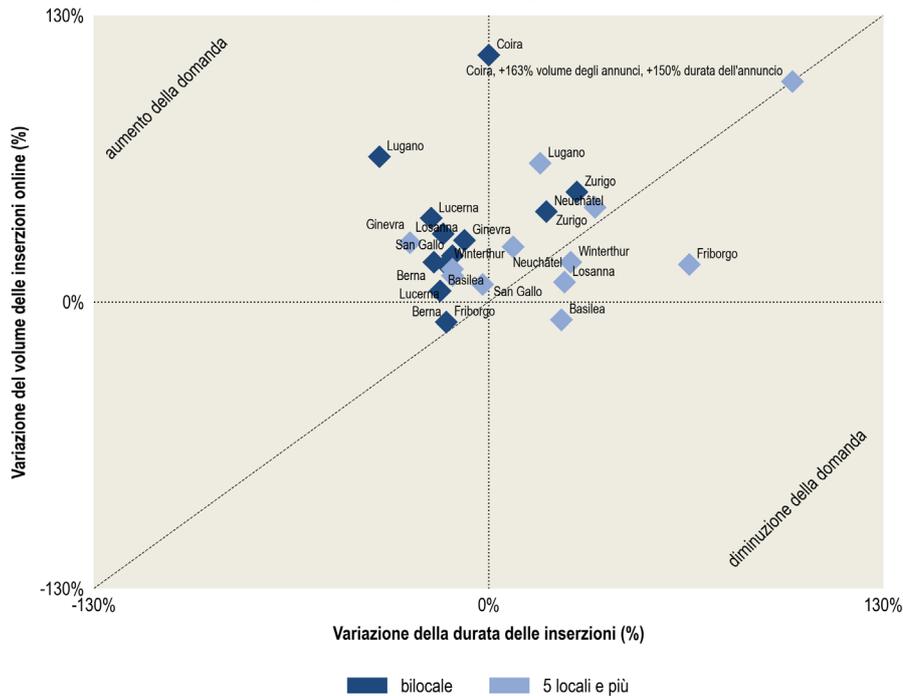
esaminate – vale a dire 8 su 12 – il volume maggiore delle inserzioni si faccia registrare nel secondo trimestre, cioè all'inizio dell'intervallo di tempo analizzato. Se l'aumento del tasso di riferimento annunciato poco prima del suo inizio e la previsione di un conseguente aumento degli affitti abbiano innescato lo sfogo dei traslochi accumulati non è ancora chiaro. Una spiegazione che in questo contesto appare plausibile è tuttavia un inizialmente leggero aumento delle disdette e, conseguentemente, delle offerte. Questo potrebbe aver dato il via a un'ondata di traslochi. Resta ora da vedere se la nuova riduzione del tasso di riferimento, annunciata il 4 marzo 2025, sarà all'origine di un nuovo rallentamento del mercato degli alloggi locativi.

Crescita continua della richiesta nelle città

Il confronto tra la variazione percentuale delle durate delle inserzioni e il volume di queste ultime fornisce indicazioni sull'evoluzione della richiesta di alloggi nelle 12 città in esame. Se per esempio, come a Coira, il tempo di permanenza in bacheca rimane grosso modo stabile nonostante il massiccio aumento del numero delle inserzioni, ne risulta che una domanda crescente

Variazioni di durata e volume delle inserzioni, 2 locali vs. 5 locali e più

Q2/2024 – Q1/2025 contro. Q2/2023 – Q1/2024



Mentre in tutte le 12 città oggetto dello studio gli appartamenti da 2 locali sono sempre più ricercati, in quattro di esse gli alloggi più grandi, con 5 e più locali, conoscono una riduzione della domanda.

permette al mercato degli alloggi di assorbire con facilità l'eccedenza dell'offerta. Le città che nel grafico a pagina 4 si situano al di sopra delle diagonali a 45 gradi si caratterizzano quindi per una richiesta di alloggi in espansione. È questo il caso per tutte le 12 città oggetto dello studio.

Secondo le valutazioni presentate nelle analisi di dettaglio, in tutte le città esaminate gli appartamenti in affitto più piccoli, e perciò in gran parte anche più economici, sono quelli maggiormente ricercati. Nel segmento degli alloggi più grandi e costosi, con cinque e più locali, una domanda crescente o quantomeno stabile si osserva solo in otto città. La richiesta di questo genere di appartamenti registra addirittura un calo nelle città di Friburgo, Basilea, Losanna e Winterthur.

Appare decisamente significativo che i cantoni con durate delle inserzioni brevi, come p. es. Zurigo, Ginevra e Zugo, si distinguono per un livello elevato dei canoni di locazione, mentre nei cantoni con mercati degli alloggi locativi più distesi, come Neuchâtel e Giura, questi sono più bassi.

In proposito, Roman Timm, CEO di newhome.ch, commenta: «I risultati dello studio chiariscono le dinamiche del mercato degli alloggi locativi ed evidenziano le differenze su scala regionale. Queste evoluzioni si rispecchiano anche nella crescita diversificata degli abbonamenti di ricerca nel nostro portale immobiliare, che, unitamente alla durata delle inserzioni, rappresenta un importante indicatore della domanda a livello regionale. •



Contatto media/stampa di SVIT Svizzera:
dott. Ivo Cathomen
responsabile politica e comunicazione di SVIT Svizzera
tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch



Contatto media/stampa di HEV Schweiz:
Adrian Spiess
esperto di economia politica
HEV Schweiz
tel. 044 254 90 29
adrian.spiess@hev-schweiz.ch



Contatto media/stampa di newhome.ch AG:
Talacker 41
8001 Zurigo
medienstelle@bopcom.ch



Responsabile di Swiss Real Estate Institute:
prof. dott. Peter Ilg
direttore dell'Istituto
tel. 043 322 26 84
tel. 043 322 26 13 (segretariato)
peter.ilg@swissrei.ch

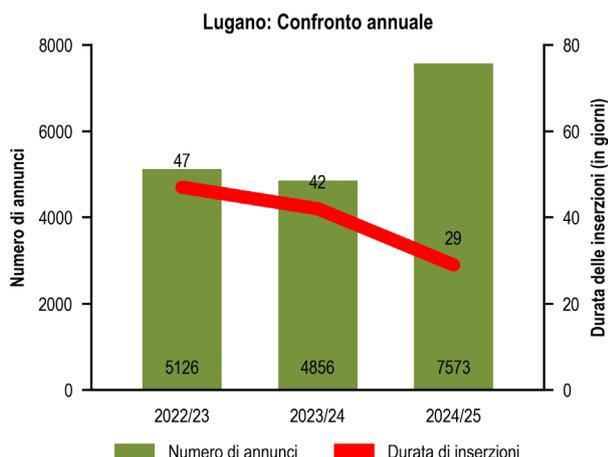
Nota sulla base dei dati

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.

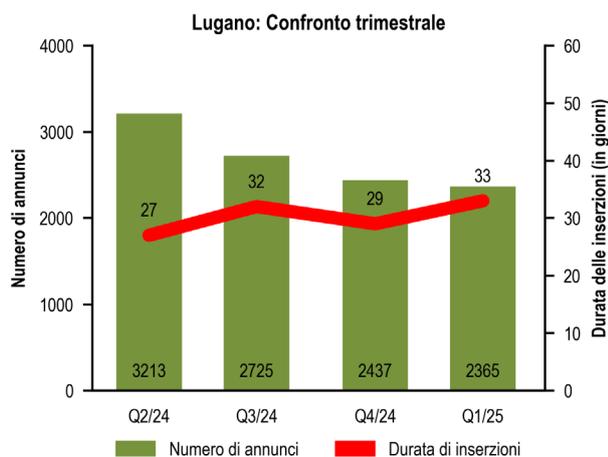
Pubblicazione: giugno 2025

Fonte: Indice online degli alloggi (IOA), giugno 2025,
Swiss Real Estate Institute su mandato di SVIT Svizzera,
HEV Schweiz e newhome, www.svit.ch/it/owi

Città di Lugano

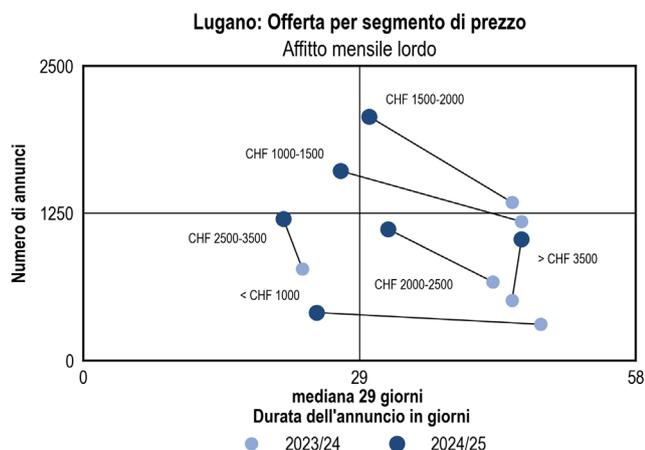


Lugano si muove a grandi passi in direzione della normalizzazione del mercato degli alloggi in affitto e, per quanto concerne la durata delle inserzioni, in quella delle città a lei paragonabili. Le disdette, dal canto loro, generano un'ondata di offerte, accolte con favore da chi cerca un alloggio.

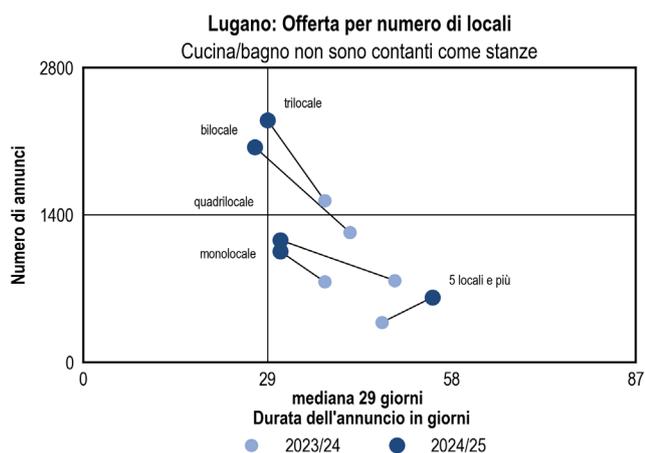


Confronto annuale. Con circa 7600 inserzioni, Lugano fa registrare il numero più alto di offerte di alloggi dall'inizio dei rilevamenti, nel 2017. Rispetto al periodo precedente si osserva un aumento del 56%. Nel contempo, la durata media delle inserzioni si vede ridotta di ben 13 giorni, attestandosi a 29 giorni. Si tratta di un valore comunque superiore alla media svizzera (23 giorni), ma pari a quelli registrati per esempio a San Gallo e a Friburgo.

Evoluzione trimestrale. Dopo un avvio fulminante (Il trimestre 2024), lo slancio rallenta subito in maniera significativa, tanto da parte degli offerenti (inserzioni), che da quella dei richiedenti (durata delle inserzioni).



L'offerta per fasce di prezzo. L'offerta è in crescita in tutte le fasce di prezzo. In quella più ampia, vale a dire gli appartamenti con affitti mensili da 1500 a 2000 CHF (2070 oggetti), l'aumento dell'offerta pari al 54% si accompagna a una riduzione di 15 giorni della durata delle inserzioni. La maggiore variazione nell'assorbimento dell'offerta si registra negli affitti inferiori a 1000 CHF: sono molto richiesti, ma l'offerta rimane contenuta.



L'offerta per numero di locali. In relazione alla dimensione degli appartamenti, le classi fino a 4 locali mostrano un comportamento relativamente omogeneo: un aumento del volume dal 38% (monolocali) al 66% (bilocali) va di pari passo con una riduzione della durata delle inserzioni da 7 a 18 giorni.

Nuovi affitti e rilocalizzazioni. Le nuove locazioni rappresentano circa il 9% del mercato luganese. I nuovi alloggi trovano un inquilino entro 32 giorni.