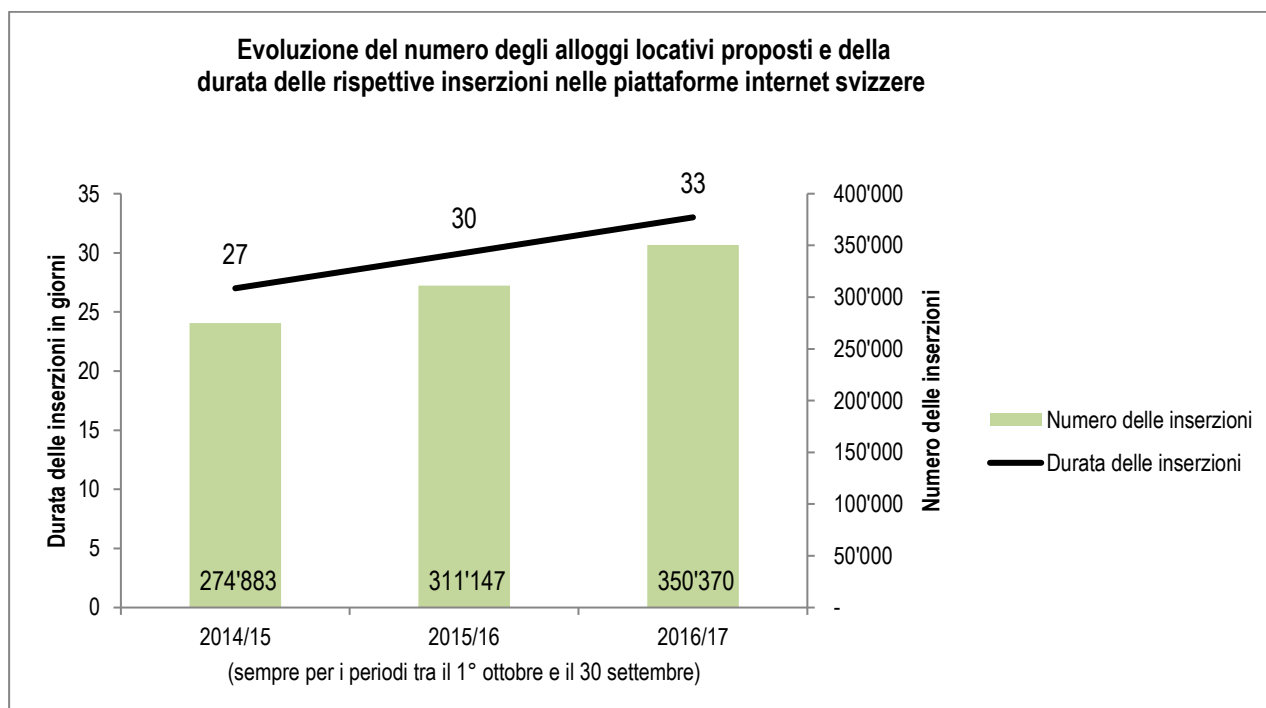


Zurigo, 7 dicembre 2017

Costante eccesso di produzione nel mercato svizzero degli alloggi locativi Piú alloggi locativi che locatari

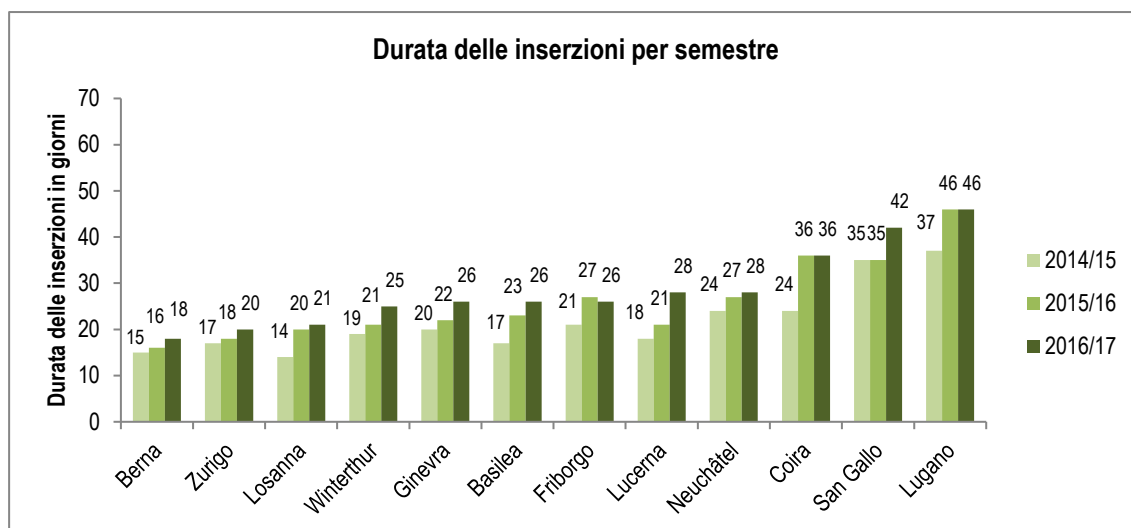
In Svizzera, il mercato degli alloggi locativi è in ulteriore distensione. La durata delle inserzioni nelle piattaforme internet si è chiaramente allungata rispetto all'anno precedente. Anche nei «punti caldi» come Zurigo, Berna e Losanna, gli alloggi sono rimasti in bacheca piú a lungo prima di trovare un inquilino. Il motivo va ricercato nel crescente aumento degli alloggi proposti. È il risultato cui giunge l'indice online degli alloggi (IOA) di EVIT Svizzera e dello Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria professionale dell'economia di Zurigo (HWZ).

L'indice online degli alloggi (IOA), pubblicato a intervalli semestrali dall'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera e dallo Swiss Real Estate Institute della HWZ, indica per il periodo compreso tra il 1° ottobre 2016 e il 30 settembre 2017 un'ulteriore distensione del mercato svizzero degli alloggi locativi. In tutto il paese e nelle città oggetto dell'indagine, prima di trovare un locatario gli alloggi hanno dovuto rimanere in bacheca piú a lungo rispetto all'anno precedente. Secondo il prof. dott. Peter Ilg, i motivi sono soprattutto da individuare nel campo dell'offerta: «La produzione di alloggi a scopo locativo ha raggiunto un livello da primato, nonostante con circa 53 000 unità vi siano oggi piú alloggi vuoti rispetto alla crisi immobiliare degli anni 1980. E in considerazione dell'elevatissimo numero di nuove licenze di costruzione, questa evidente sovrapproduzione è destinata a durare.»



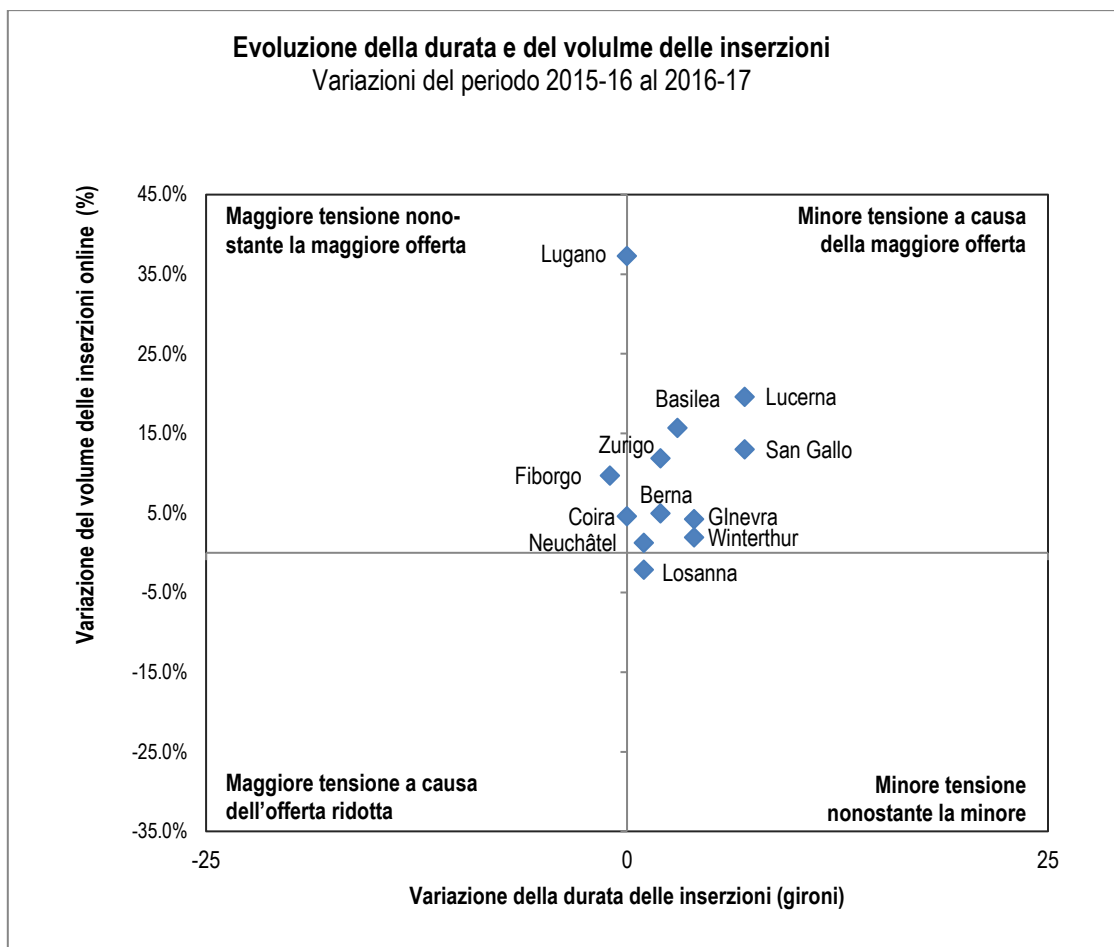
Rinnovata crescita della durata delle inserzioni nelle città svizzere

In 9 delle 12 città elvetiche oggetto dello studio, nel periodo considerato la durata delle inserzioni è aumentata. A Coira e Lugano rimane a un livello elevato. Sono a Friburgo si è assistito a una loro leggera diminuzione (-1 giorno). Durante il periodo oggetto del rapporto, i tempi più brevi nei quali i locatori hanno trovato un nuovo locatario sono stati di 18 giorni a Berna, 20 giorni a Zurigo e 21 giorni a Losanna. Hanno per contro dovuto dar prova di maggiore pazienza a Coira (36 giorni) a San Gallo (42 giorni) e a Lugano (46 giorni). La distensione maggiore l'hanno conosciuta i mercati degli alloggi locativi delle città di San Gallo (+7 giorni), Lucerna (+7 giorni), Winterthur (+4 giorni) e Ginevra (+4 giorni). Il talvolta netto aumento della durata delle inserzioni nelle città analizzate è da ascrivere – sino a Losanna – all'elevato numero di alloggi locativi proposti. Con questo, la tendenza dal mercato dei locatori a quello dei locatari già osservabile nel periodo precedente si è mantenuta anche nel periodo considerato.



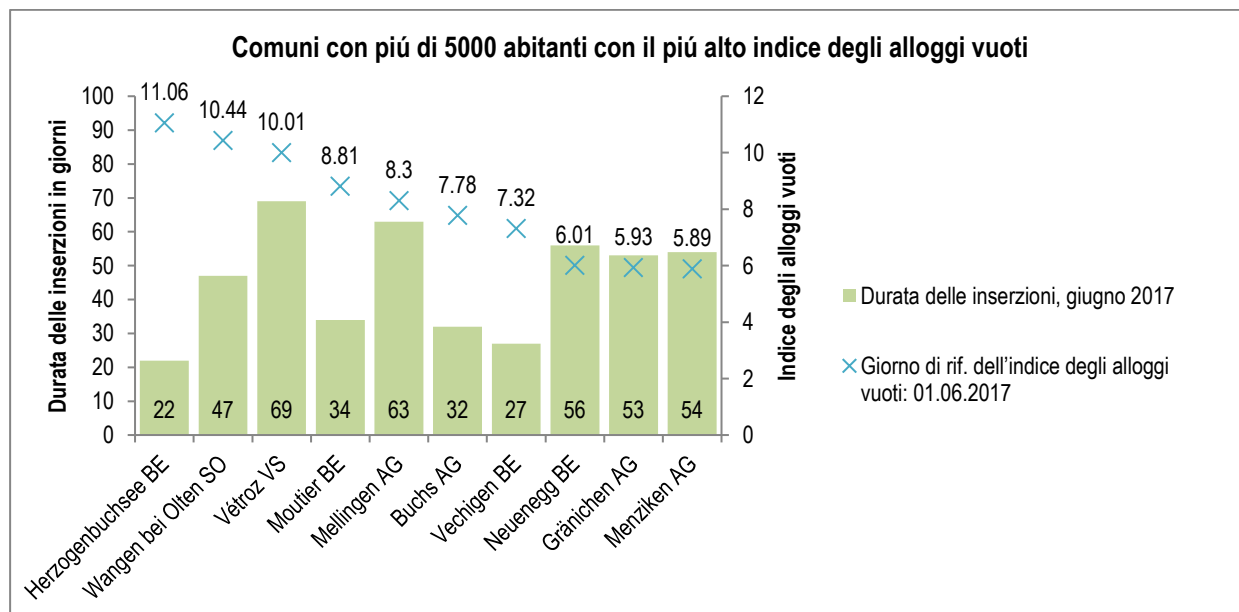
Tensione del mercato su scala nazionale

Nel grafico che segue si può osservare come, anche nelle città, la distensione vada ascritta a una maggiore offerta di alloggi locativi. L'estensione dell'offerta non concerne tanto le nuove edificazioni, quanto piuttosto gli edifici esistenti. I cittadini sembrano prediligere sempre più le campagne dove, a causa della forte attività edilizia, gli alloggi in affitto sono più facili da trovare.

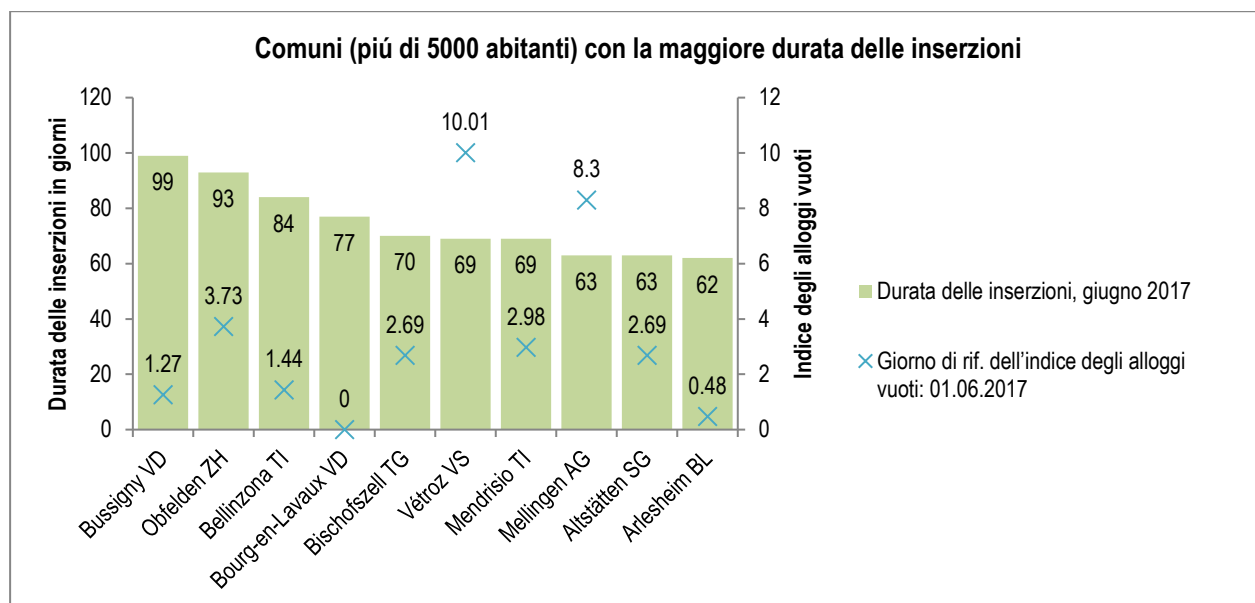


L'indice degli alloggi sfitti spesso non plausibile

Se si confronta la durata delle inserzioni online con l'indice degli alloggi vuoti piú elevato (giorno di riferimento: 01.06.2017) nei comuni svizzeri con piú di 5000 abitanti, si osservano scostamenti talvolta molto chiari tra i due indicatori. Tra i dieci comuni svizzeri con l'indice degli alloggi vuoti piú alto, solo Vétroz (VS) e Mellingen (AG) figurano anche tra i comuni con la maggiore durata delle inserzioni. In realtà, ci si dovrebbe poter aspettare che un alto indice degli alloggi vuoti vada di pari passo con una maggiore durata delle inserzioni.



Il valore anomalo piú significativo è quello di Herzogenbuchsee (BE), che stando all'Ufficio federale di statistica dovrebbe avere l'11.06% di alloggi sfitti. Al tempo stesso, nel medesimo giugno 2017 è stato possibile affittare alloggi entro 22 giorni, cioè con la stessa rapidità di Zurigo o Losanna. Per contro, a Bussigny (VD), un alloggio è rimasto in bacheca ben 99 giorni, nonostante gli alloggi vuoti siano pari solo all'1.27%. Ancora piú straordinario è Bourgen-Lavaux (VD): nonostante una vacanza ufficiale dello 0%, che starebbe a significare un fabbisogno estremo di alloggi, prima di trovare un subentrante delle inserzioni sono rimaste in bacheca 77 giorni – un tempo doppio rispetto alla media svizzera. E questo solleva dubbi sui metodi di rilevamento e la forza espressiva dell'indice degli alloggi vuoti.



Saltano pure all'occhio dei comuni ticinesi che presentano molti tempi di inserzione prolungati, mentre si situano solo raramente nei livelli superiori in relazione all'indice degli alloggi sfitti. Verrebbe da supporre che quest'ultimo abbia piú a che vedere con l'accuratezza del rilevamento che non con la situazione effettiva del mercato.

Contatti con i media:

dott. Ivo Cathomen, responsabile politica e comunicazione, SVIT Svizzera
tel. 044 434 78 88, 079 345 89 15, ivo.cathomen@svit.ch

Responsabile competente:

prof. dott. Peter Ilg, direttore, Swiss Real Estate Institute
tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (segretariato), peter.ilg@swissrei.ch

L'**Associazione svizzera dell'economia immobiliare** SVIT Svizzera è l'organizzazione professionale e di categoria dei professionisti del settore immobiliare. Quale associazione mantello dell'economia immobiliare, SVIT Svizzera rappresenta gli interessi di 30 000 specialisti del settore. SVIT Svizzera conta organizzazioni associate proprie nella Svizzera tedesca, francese e italiana. www.svit.ch

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 all'attività di ricerca, l'Istituto si concentra sui settori della formazione e dei servizi/consulenza per l'economia immobiliare nazionale. www.swissrei.ch