
Una casa per la vita? Risultati sulla propensione al trasloco della popolazione svizzera

Riassunto

ZHAW School of Management
and Law



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.ufab.admin.ch>
<https://digitalcollection.zhaw.ch>

Accompagnamento del progetto

ChristophENZler, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Adrian Spiess, Hauseigentümerversand Schweiz (HEV)
Benjamin Böttcher, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz

Autori

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)
Benedikt Umbricht

Citazione

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2023). *Una casa per la vita? Risultati sulla propensione al trasloco della popolazione svizzera. Riassunto*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questo riassunto e il management summary sono anche disponibili in tedesco, in francese ed in inglese. Il rapporto è disponibile in tedesco.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello del mandante.

Illustrazione di copertina

© DDPS

Riassunto

INTRODUZIONE

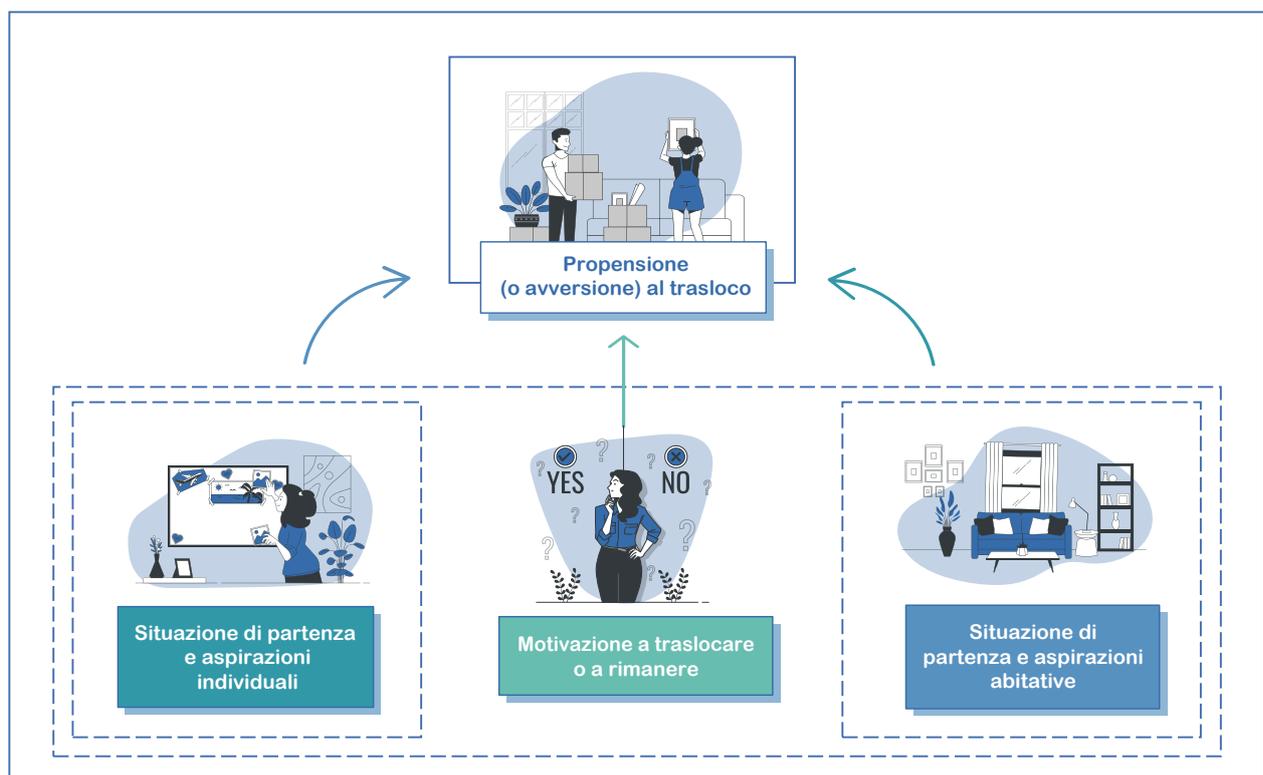
Secondo l'Ufficio federale di statistica (2022), nel 2021 il **tasso di trasloco effettivo** è stato del 10.1 per cento. Ciò significa che, nell'anno in rassegna, solo una persona su dieci ha traslocato. Non basta tuttavia considerare unicamente questo tasso né la sola propensione al trasloco. Per comprendere meglio il comportamento in materia di traslochi è necessario identificare i relativi **fattori d'influenza**. Schneider (1997) sottolinea che i traslochi si verificano «quando le condizioni abitative e di vita sono sempre più in conflitto tra di loro e quando nel contempo le risorse finanziarie sono sufficienti per far fronte ai relativi costi». Il presente studio analizza quindi i motivi che spingono una persona a traslocare (**motivazione al trasloco**).

D'altro canto, però, è anche importante capire quali sono le **motivazioni che spingono a rimanere**. Clark, Deurloo &

Dieleman (2008) sottolineano ad esempio che gli studi sui traslochi prestano troppo poca attenzione alle fasi di stabilità. Da un altro studio emerge invece che in Europa ci si trasferisce in media solo quattro volte nella propria vita, mentre in Svizzera 5.6 volte (OTS, 2015). Cosa induce gli svizzeri a rimanere nella loro abitazione o li frena dal cercarne una nuova?

In base a questi risultati sarà possibile comprendere meglio la mobilità residenziale e i fattori che la influenzano. Oltre ai motivi che inducono le economie domestiche a traslocare o a rimanere nella loro abitazione vengono pertanto rilevati e analizzati la loro **situazione iniziale e i desideri personali e abitativi**.

Il presente studio è il secondo di una serie di ricerche. Il primo¹ si era concentrato sull'ambizione di vivere in una casa di proprietà. Questo secondo studio verte tra l'altro sulle economie domestiche che vivono già in un'abitazione di pro-



1 Si veda: [Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura domestiche? ZHAW digitalcollection](#) (in tedesco, riassunto e management summary in italiano)

prietà. Per ottenere un quadro generale della propensione al trasloco vengono però contemplate anche le economie domestiche locatarie. Più in generale, l'obiettivo è quello di incrementare la flessibilità abitativa. Il terzo e ultimo studio di questa serie dovrà quindi identificare i campi d'intervento e proporre soluzioni adeguate.

Tipologia di studio

Il rilevamento quantitativo è stato effettuato nel febbraio/mar-

zo 2023 attraverso un sondaggio online in tedesco e francese. In tutto vi hanno partecipato 1'094 persone residenti nella Svizzera tedesca o romanda. L'indagine è rappresentativa per fasce d'età (tra i 18 e i 69 anni), genere e regioni (il Ticino non è stato preso in considerazione), nonché per quanto riguarda il rapporto tra proprietà e affitto. I fattori citati sono stati rilevati attraverso quote corrispondenti alla distribuzione della popolazione svizzera.

RISULTATI

Propensione al trasloco

Nel 2021 circa il 10 per cento delle persone residenti in Svizzera ha traslocato, come mostrano le statistiche sui traslochi dell'Ufficio federale di statistica (2022). La propensione al trasloco è però maggiore: nell'ambito del presente studio rappresentativo il 45 per cento degli intervistati ha manifestato l'intenzione di cambiare casa. Questa propensione si riduce però con l'età e con l'aumentare degli impegni presi e dei vincoli (p. es. figli, casa di proprietà). In Svizzera il trasloco è un evento ben ponderato: la maggior parte delle persone propense a cambiare casa impiega più di due anni prima di trovare una soluzione adatta.

Situazione di partenza personale e aspirazioni

Gli eventi della vita sono importanti motori di cambiamento. In un primo passo vengono quindi identificati i principali (potenziali) fattori motivazionali:

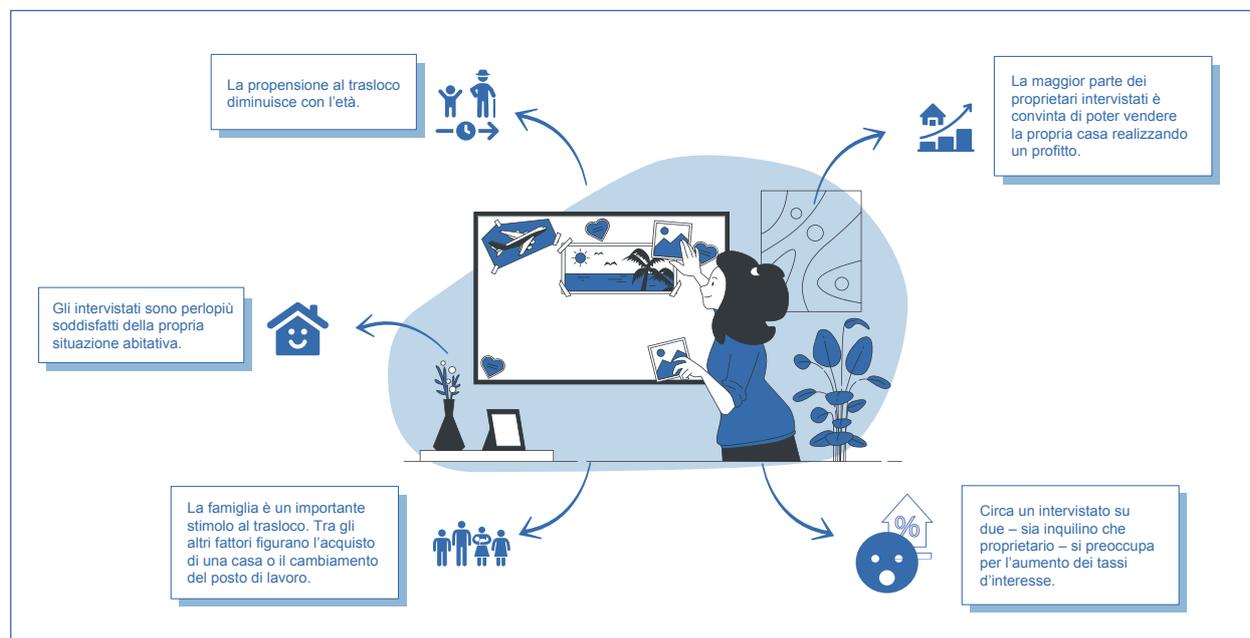
- **Eventi familiari come importanti fattori di motivazione**

La costituzione o l'allargamento della famiglia è stata indi-

cata come una delle principali cause di trasloco. Mentre le persone al di sotto dei 39 anni hanno indicato tra le principali cause di trasloco la «costituzione o l'allargamento di una famiglia», gli over 50 hanno menzionato l'uscita di casa dei figli o il pensionamento. Alcuni partecipanti non hanno invece scelto nessuno degli eventi proposti. Per loro la propensione al trasloco è probabilmente indotta da un cambiamento a livello di esigenze (p. es. trovare una situazione abitativa più soddisfacente).

- **Eventi legati alla proprietà abitativa come fattori di intensificazione**

La costituzione o l'allargamento di una famiglia fa aumentare notevolmente la propensione al trasloco. Sono però rilevanti anche gli eventi legati alla capacità di permettersi una casa di proprietà. Si può infatti osservare che l'acquisto stesso di una casa, la disponibilità di un patrimonio sufficiente (anche a seguito di un'eredità) e il calo dei prezzi sul mercato immobiliare sono fattori che favoriscono la propensione al trasloco. Viceversa, sono soltanto pochi i fattori che frenano questa propensione, tra cui l'aumento dei tassi ipotecari (indicato come ostacolo dal 40 per cento degli intervistati).



Per risalire ai fattori che influenzano la propensione al trasloco lo studio si è concentrato in una seconda fase anche sulla situazione personale di partenza e sulle ambizioni delle economie domestiche. Ne è emerso il seguente quadro.

- **Elevato livello di soddisfazione**

Il livello di soddisfazione generale è elevato. A mostrare maggiore soddisfazione per la situazione abitativa sono in particolare i proprietari di un'abitazione, le persone non disposte a traslocare e la generazione più anziana. Questa soddisfazione è quindi indirettamente proporzionale alla propensione al trasloco: più la soddisfazione è alta, più il desiderio di traslocare è basso (e viceversa).

- **Nessun timore di una perdita di valore**

La maggior parte dei proprietari intervistati è convinta di poter vendere la propria abitazione realizzando un profitto. Solo una minoranza si aspetta una perdita di valore o teme un calo della domanda di abitazioni di proprietà. Il valore del proprio immobile continua a essere percepito come stabile. I timori di un possibile calo dei prezzi sul mercato immobiliare o di una flessione della domanda

differiscono a seconda della propensione al trasloco dei proprietari.

- **Incertezza per l'andamento dei tassi d'interesse**

Circa la metà degli intervistati, sia inquilini sia proprietari, si preoccupa per l'aumento dei tassi d'interesse. Soprattutto i proprietari più giovani temono di non potersi più permettere la propria casa in futuro. La propensione al trasloco dipende anche da come gli intervistati immaginano questo futuro: soprattutto i proprietari più propensi a traslocare temono di non potersi più permettere la loro casa di proprietà o di perderla a causa degli sviluppi del mercato. Assumono pertanto un approccio proattivo riguardo al loro progetto di trasloco.

Situazione di partenza e aspirazioni

Oltre alla situazione di partenza e alle aspirazioni degli intervistati, sono stati analizzati anche altri fattori d'influenza. In questo caso sono particolarmente importanti le persone propense al trasloco. L'obiettivo è scoprire qual è la situazione abitativa auspicata. Sono emersi i seguenti risultati:



- **Riluttanza a ridurre la superficie abitativa**

Le persone disposte a traslocare vivono solitamente in appartamenti più piccoli rispetto a chi non vuole spostarsi. Il loro obiettivo è trovare un'abitazione più spaziosa e raggiungere così il grado di soddisfazione degli «stanziali». La riduzione della superficie abitativa è un obiettivo perseguito quasi esclusivamente dai più anziani.

- **Persistenza del sogno delle proprie quattro mura**

Circa tre quarti degli intervistati disposti a traslocare vivono attualmente in locazione. Più una persona disposta a traslocare è giovane, più è probabile che come prossima abitazione aspiri a una casa unifamiliare. Questa casa sembra essere il gradino più alto della scala residenziale o della «carriera abitativa»: anche la metà dei proprietari per piani sogna di traslocare in una casa unifamiliare. Una volta diventati proprietari, soltanto pochi sono disposti a fare un passo indietro, ritornando nella condizione di inquilini. Sembra essere un principio quasi universale: una volta che si possiede una casa non si torna più indietro.

- **Desiderio di soluzioni abitative a lungo termine**

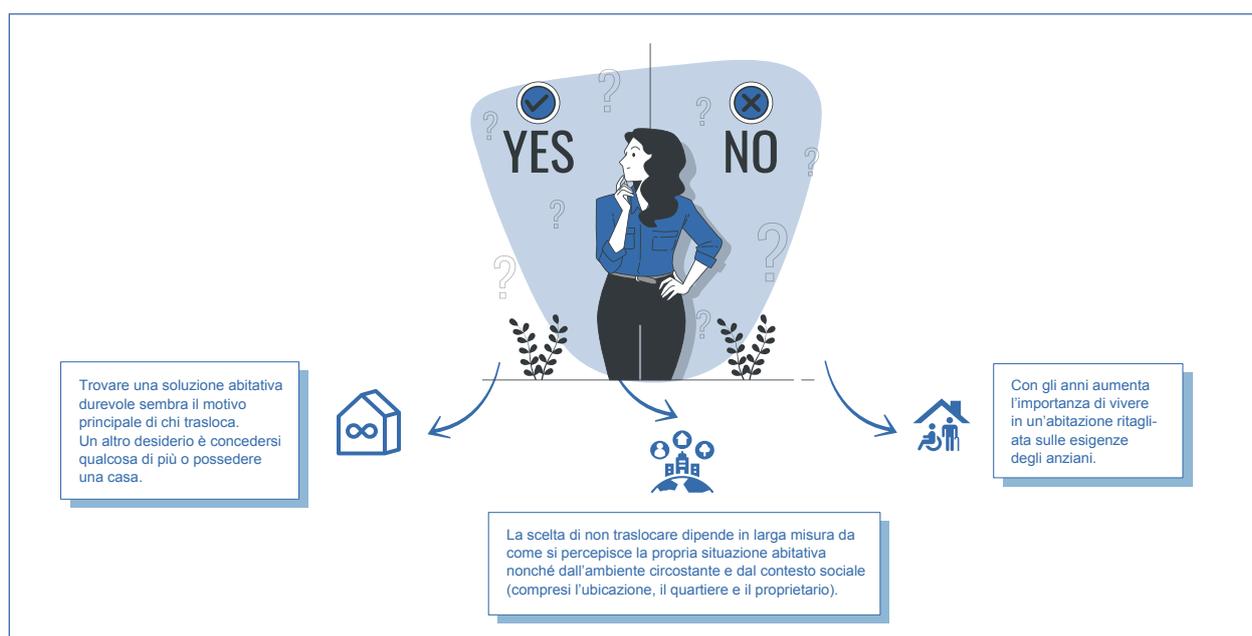
Le persone che non sono disposte a traslocare occu-

pano già da tempo la propria abitazione e vorrebbero che questo trend continui. Il 50 per cento di coloro che non intendono traslocare vorrebbe che la propria situazione abitativa rimanesse inalterata per il resto della vita. Anche tra le persone propense a traslocare, una su quattro cerca una soluzione che perduri per il resto della sua vita.

- **Bisogno di assistenza**

In tutte le fasce d'età si sta manifestando un crescente bisogno di servizi di assistenza (compresi i servizi di portineria). Le soluzioni abitative intergenerazionali e quelle urbane sono esigenze per lo più individuali che dipendono dalla fase di vita o dalla forma d'alloggio.

I risultati dello studio denotano una tendenza a «mantenere lo status attuale» o a «volere di più». In molti casi il trasloco equivale a un'ascesa della scala immobiliare. Traslocare significa quindi proseguire la propria «carriera abitativa» in abitazioni più spaziose o percepite come migliori. Il ridimensionamento in termini di spazio e forma («downsizing») è invece un'opzione poco frequente.



Motivazione a traslocare o a restare nell'abitazione attuale

• Un trasloco all'insegna della durevolezza e del benessere

Trovare una soluzione abitativa durevole sembra essere l'obiettivo principale di chi trasloca. Un altro desiderio che spinge a traslocare è quello di concedersi qualcosa in più o di possedere una vera casa. Non si trasloca quindi per vivere anzitutto in modo più economico, anche se tra i propensi al trasloco questo criterio è rilevante nel 50 per cento dei casi.

• Desiderio di rimanere per ambiente circostante e contesto sociale

L'opzione di non traslocare dipende in larga misura da come viene percepita la propria situazione abitativa attuale nonché dall'ambiente circostante e dal contesto sociale (compresi l'ubicazione, i vicini e i locatori). Dal punto di vista finanziario, i proprietari di abitazione considerano la propria situazione abitativa anche una soluzione di previdenza per la vecchiaia e ritengono quindi poco attrattiva l'opzione del trasloco.

• Importanza della vicinanza ai figli per i più anziani

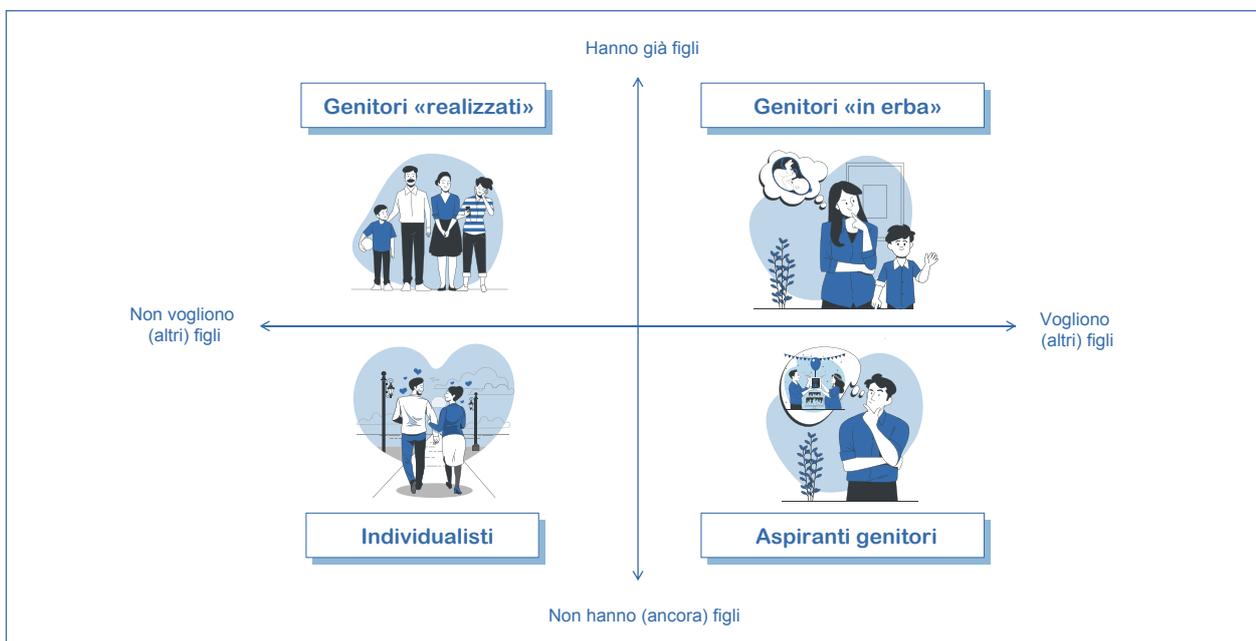
Rispetto alla generazione più anziana, i criteri che contano per i giovani sono «avere una buona casa per i miei figli» e «abitare nelle vicinanze del posto di lavoro». Con il passare degli anni aumenta invece l'importanza di vivere in un'abitazione ritagliata sulle esigenze degli anziani. La «stanzialità» dei figli induce gli ultrasessantenni a rimanere dove sono.

Temi prioritari

I temi prioritari servono ad approfondire aspetti importanti identificati in precedenza. Si tratta quindi di esaminare più da vicino le fasi familiari attraverso tipologie corrispondenti. Anche l'aspetto del ridimensionamento («downsizing») va analizzato più da vicino. Ai proprietari, infine, sono state poste anche altre domande per capire meglio la situazione di partenza, le loro aspirazioni e la motivazione a rimanere nella propria casa.

La famiglia

A seconda della situazione familiare, attuale e futura, degli intervistati sono state prese in considerazione quattro tipologie diverse. Mentre gli «individualisti» non hanno figli e non



ne vogliono, gli «aspiranti genitori» desiderano costituire una famiglia. La terza tipologia (genitori «in erba») è costituita da chi ha già figli, ma ne vuole ancora. Infine, i genitori «realizzati» hanno già figli e non ne vogliono più. Qui di seguito sono descritte in dettaglio queste tipologie.

- Gli **aspiranti genitori** costituiscono il gruppo più giovane perché si trovano ancora all'inizio della fase familiare e della «carriera abitativa». Solo il 14 per cento circa possiede una casa e solo un terzo abita in un'abitazione con più di 3.5 stanze. Questi «aspiranti genitori» sembrano essere piuttosto irrequieti; sebbene una persona su due viva nell'attuale abitazione da soli due anni, il 71 per cento è alla ricerca di una nuova soluzione abitativa.
- Il gruppo dei **genitori «in erba»** si trova a metà strada nel processo di pianificazione familiare. Hanno già formato una famiglia, ma vorrebbero allargarla in un prossimo futuro. La maggioranza (71%) di queste persone è sposata. Anche i genitori «in erba» presentano un'elevata propensione al trasloco, pur essendo maggiormente radicati nella loro situazione abitativa. Il 41 per cento ci vive già da tre a cinque anni, il 45 per cento in qualità di proprietari.
- I **genitori «realizzati»** hanno completato la fase di pianificazione familiare. Hanno già dei figli e non intendono averne degli altri. Questo gruppo, in cui l'età media è di 51 anni, è particolarmente restio al trasloco. Il 69 per cento degli intervistati non intende trasferirsi in un'altra abitazione. Questa tipologia presenta il tasso di proprietari più elevato (47 per cento) e un'elevata superficie abitativa media. L'80 per cento dei «genitori realizzati» vive in una casa con più di 3.5 stanze.
- Gli **individualisti** sono un'anomalia. Rispetto alle altre tipologie, attribuibili a fasi familiari ben definite, gli individualisti sono più difficili da inquadrare. La loro età media è di 51.5 anni e la disponibilità a traslocare è bassa a causa, tra l'altro, del contesto personale, sociale e abitativo. Se cercano un'abitazione nuova è molto importante che si tratti di una soluzione a lungo termine.

Il downsizing

L'economia comportamentale insegna che le persone non amano separarsi da ciò che possiedono. Alla luce di questa considerazione, il presente studio approfondisce l'aspetto del downsizing inteso come riduzione volontaria della superficie abitativa. Sono in particolare le persone anziane a optare per questa variante, a patto che siano disposte a traslocare. Certi eventi, come l'uscita di casa dei figli o il pensionamento, fungono tendenzialmente da fattori scatenanti. Tra i motivi di un trasloco figurano il desiderio di vivere in un'abitazione più adatta alla terza età, più economica e meno dispendiosa.

La proprietà abitativa

• Libertà di progettazione come fattore a favore della proprietà abitativa

I proprietari di una casa apprezzano in particolare la possibilità di progettare e strutturarla secondo i propri gusti. È interessante notare che i proprietari disposti a traslocare e intenzionati a vivere anche in futuro tra le proprie quattro mura domestiche sembrano attribuire un valore sociale più elevato alla proprietà abitativa: la casa di proprietà assume cioè la funzione di uno status symbol.

• Ristrutturazioni moderate

La maggior parte dei proprietari intervistati vorrebbe effettuare ristrutturazioni moderate, ad esempio interventi di tipo energetico o riprogettazioni di giardini. Tuttavia, circa un terzo di coloro che non vogliono trasferirsi non vuole apportare alcun cambiamento alla propria abitazione ed è quindi più passivo rispetto ai proprietari propensi al trasloco.

• Necessità di sostegno finanziario da parte della famiglia invariata

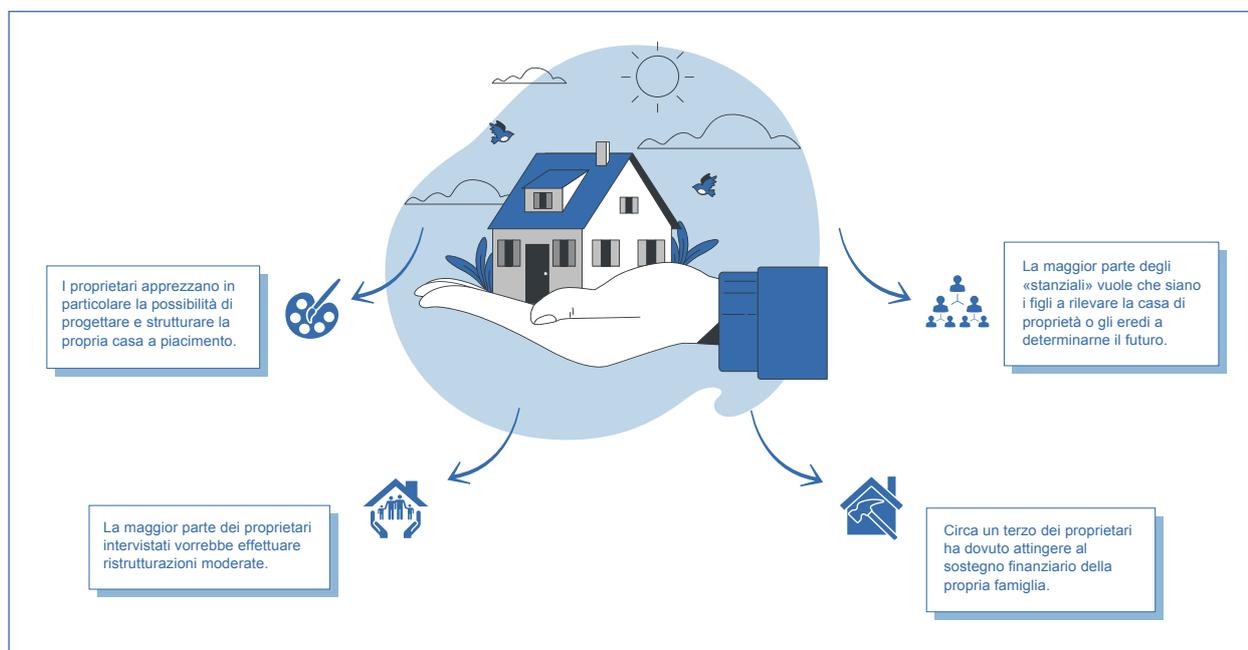
La maggior parte degli immobili residenziali è finanziata con contanti o averi di conto corrente. Circa un terzo dei proprietari ha dovuto attingere anche al sostegno finanziario della propria famiglia. Questo valore è rimasto praticamente invariato negli ultimi anni. Per circa la metà dei proprietari di abitazioni, anche il patrimonio previdenziale è un'importante fonte di finanziamento.

- **Mantenimento della casa di proprietà in famiglia**

Chi non intende traslocare vuole perlopiù che siano i figli a rilevare la proprietà o gli eredi a determinarne il futuro. Chi è disposto a trasferirsi preferisce invece vendere l'immobile a terzi, mentre poco meno di un quarto vorrebbe affittarlo. Un terzo degli intervistati, infine, non ha ancora alcun progetto concreto su cosa fare della propria casa.

- **Prezzo di vendita come principale criterio di selezione**

Chi mette in vendita il proprio immobile è particolarmente interessato a realizzare un prezzo di vendita il più alto possibile e a trovare un acquirente simpatico. I venditori non hanno però particolare interesse a rimanere in contatto con gli acquirenti.



CONCLUSIONE & PROSPETTIVE

Dal presente studio è emerso che il 45 per cento degli intervistati è disposto a traslocare. Una persona residente in Svizzera su due può quindi immaginarsi di cambiare abitazione nel prossimo futuro. Un altro 25 per cento è meno propenso a un trasferimento, ma rimane aperto all'idea. Solo il 30 per cento degli intervistati è completamente «stanziale» e non vuole trasferirsi né ora né in futuro.

In realtà, tuttavia, la propensione al trasloco ha i suoi limiti, sia per la complessità di un tale progetto sia per le incertezze che comporta. Ne scaturisce un **«divario tra intenzione e azione»**: anche se la propensione al trasloco sussiste, prevale spesso una certa inerzia. L'intenzione viene quindi messa in pratica soltanto raramente.

Questo studio ha tuttavia evidenziato una grande pressione ad agire, che talvolta si traduce in un'azione concreta. Questa pressione si manifesta nella fase familiare: con la costituzione di una famiglia inizia infatti una fase di espansione. Di pari passo con l'aumentare delle loro dimensioni, le famiglie necessitano di più spazio. Tuttavia, la fase di consolidamento è a sua volta caratterizzata dalle suddette problematiche (tra cui la complessità di un trasloco e le incertezze che comporta), anche se il **«downsizing»** non concerne unicamente la superficie abitativa. Un trasloco, infatti, può anche essere accompagnato dal venir meno di ricordi, oggetti e contatti sociali. Quest'ultimo scenario è un fattore deterrente. È quindi lecito chiedersi cosa sia meglio: non possedere mai, o separarsi da ciò che si possiede?

Oltre all'elemento della superficie, il trasloco è anche associato all'idea di un'ascesa della **«scala abitativa»**, che

secondo i risultati del sondaggio sembra essere alimentata anche dalle norme sociali vigenti in Svizzera. Possedere una casa sembra essere un obiettivo di grande prestigio. Il passaggio da proprietario a inquilino viene invece percepito come «passo indietro», motivo per cui sono soltanto in pochi a compierlo. Mentre la generazione degli anziani è poco propensa ad abbandonare la propria casa, i giovani puntano invece ad acquistarne una, il che genera un divario tra domanda e offerta. Bisogna pertanto chiedersi se in certe fasi della vita non vi siano altre forme abitative più adatte.

Alla luce di quanto precede, il terzo studio dovrà approfondire le questioni seguenti:

- **Divario tra intenzione e azione:** Quali sono i principali momenti ed eventi che inducono a pianificare e realizzare un consolidamento? Come si può affrontare in modo proattivo la flessibilizzazione dello spazio abitativo per non ritrovarsi a dover vendere la propria casa?
- **Downsizing:** Quali valori (aggiunti) possono essere associati alla fase di consolidamento o di ridimensionamento, in modo da renderla più allettante per le famiglie interessate? Ad esempio: quali potrebbero essere i servizi di supporto richiesti?
- **Carriera abitativa:** Come può essere ripensata e vissuta la «carriera abitativa»? Questa carriera può essere influenzata da nuovi modelli di proprietà (tra cui l'acquisto a riscatto e la proprietà a tempo determinato)? Come viene utilizzata la superficie abitativa supplementare (p. es. nella fase di espansione)?

