

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

## Scambio di abitazioni, una realtà di nicchia



Il settore della costruzione di abitazioni in Svizzera segna il passo. La portata assolutamente insufficiente della produzione di abitazioni si palesa in tutta la sua evidenza se si mette in relazione il numero di appartamenti progettati con l'evoluzione della popolazione o con il parco di immobili ad uso residenziale. Mentre tra il 2004 e il 2017 venivano progettati ogni anno in media 7,3 appartamenti per mille abitanti, tra il 2020 e il 2024 questo numero è sceso a sole 5,5 unità. Occorre inoltre considerare che, a causa della crescente rilevanza delle costruzioni di sostituzione, attualmente il numero effettivo di nuovi appartamenti risulta inferiore a quanto potrebbe apparire a prima vista: infatti, nonostante con questo metodo si creino nuovi edifici, occorre al contempo fare la tara dello spazio abitativo già esistente che così va perduto. Il numero degli appartamenti con permesso di costruzione sovrastima quindi la crescita netta effettiva delle unità abitative. Non c'è dunque da meravigliarsi se il mercato degli immobili residenziali vive una situazione di tensione e i canoni di locazione crescono senza sosta.

### Meno traslochi a causa dell'effetto lock-in

Un ulteriore fattore di aggravio è costituito dal diritto di locazione vigente: i canoni di locazione a prezzi di mercato aumentano a un ritmo molto più sostenuto rispetto a quelli dei contratti già in essere da molti anni. Di conseguenza si è venuta a creare un'ampia forbice tra il livello degli affitti esistenti e quello dei canoni delle nuove locazioni prospettate nelle inserzioni. Per motivi di costo, molte economie domestiche decidono quindi di restare nell'abitazione in cui dimorano da anni, nonostante nel frattempo sia diventata troppo grande o troppo piccola. Questo effetto lock-in inasprisce ulteriormente la crisi del mercato degli immobili residenziali e si traduce in una diminuzione dei traslochi effettuati. Non a caso, dal 2020 il numero annuo di persone che trasloca internamente alla Svizzera è diminuito di 74 000 unità. Soprattutto le persone più anziane restano in appartamenti troppo grandi per mancanza di incentivi finanziari, sottraendo quindi al mercato residenziale superfici abitative urgentemente necessarie.

### Scambio di appartamenti grazie alle piattaforme

Alla luce di questo scenario desolante, l'idea dello scambio di appartamento ha compiuto il balzo dalla teoria alla pratica. Lo scambio di appartamento presuppone un c.d. «matching», ovvero due economie domestiche propense a cambiare casa

devono avere un interesse reciproco all'unità abitativa della controparte. In realtà, le situazioni in cui le esigenze delle due parti sono perfettamente allineate sono piuttosto rare. Ipotizzando che, su 100 appartamenti visti, a ogni persona disposta a cambiare ne piaccia uno, la probabilità di «matching» si attesta appena allo 0,1‰. Per gli annunci fisici affissi in bacheca, la percentuale di successo è quindi analoga a quella del proverbiale ago nel pagliaio. Le borse di scambio digitali accrescono invece le possibilità di successo. Grazie agli algoritmi, semplificano la ricerca di un partner per lo scambio e riducono notevolmente i costi. Nel mondo digitale sono quindi nati portali sia gratuiti che anche commerciali specializzati proprio sullo scambio di abitazioni.

### L'importanza dei locatori

Nel momento in cui due parti interessate allo scambio di abitazione si sono trovate grazie a una piattaforma, devono informare il rispettivo locatore e richiedere l'approvazione per lo scambio. Se i locatori acconsentono, vengono disdetti i vecchi contratti di affitto, ne vengono stilati di nuovi e viene concordata una data per il doppio trasloco. Affinché questo scambio avvenga, serve quindi un accordo tra quattro parti distinte. Spesso però ottenere il consenso del locatore rappresenta un vero e proprio scoglio. Infatti, non vi è alcuna garanzia che lo scambio avvenga riprendendo i canoni di locazione precedenti. La disdetta di un contratto rappresenta infatti spesso una delle poche occasioni in cui un locatore ha la possibilità di adeguare il canone alle condizioni di mercato. Resta quindi da vedere se un locatore è davvero disposto a rinunciare al diritto di scegliere il proprio locatario ed eventualmente di adeguare il canone di locazione.

### Lo scambio di abitazioni resta un fenomeno di nicchia

Le piattaforme come Hoyou.ch o Tauschwohnung.ch vanno acquisendo una popolarità sempre maggiore. Mentre alcuni anni fa a Zurigo quest'ultima piattaforma contava soltanto poche decine di iscritti, oggi il loro numero è salito a ben 740. Secondo le indicazioni fornite dalla piattaforma, tra il 2021 e il 2023 essa ha facilitato lo scambio di abitazioni a circa 480 economie domestiche. L'idea di base quindi funziona, ma questi dati impallidiscono di fronte ai 44 000 traslochi effettuati annualmente nella sola città di Zurigo. Altrove la piattaforma non gode ancora di una diffusione significativa: a Winterthur, ad esempio, si contano

soltanto 20 annunci per abitazioni da scambiare, nonostante in termini di popolazione la città sull'Eulach sia più piccola soltanto di quattro volte rispetto a Zurigo. Il numero di offerte di scambio è comunque in aumento, in particolare nella città di Zurigo, come attesta una statistica a lungo termine. Immomailing, una piattaforma gestita con grande impegno e passione, dal 1999 invia e-mail in cui viene data visibilità ad appartamenti che stanno per liberarsi o che sono disponibili per uno scambio. Mentre per molto tempo le offerte di scambio non superavano la soglia dei 100 annunci all'anno, dal 2018 il loro numero evidenzia un sensibile aumento, fino a raggiungere nell'ultimo anno 600 offerte. Altre piattaforme si rivolgono non soltanto ai locatari, ma anche ai proprietari di appartamenti. La più nota è Hoyou, che attualmente dichiara di avere in Svizzera oltre mille offerte di scambio di abitazione.

### **La carenza abitativa genera situazioni paradossali**

Anche le cooperative d'abitazione e le amministrazioni di immobili statali permettono lo scambio di appartamento all'interno del loro ampio parco immobiliare. Tuttavia, proprio come accade per le piattaforme private, manca la dimensione della scalabilità. Uno sguardo verso la

Germania ci mostra un quadro dai tratti analoghi: le piattaforme per scambiare appartamenti sono infatti una realtà di nicchia che offre ai locatari una soluzione se si è dotati di una buona dose di fortuna, ma nient'altro di più. Piuttosto, le forme di scambio attecchiscono laddove i classici meccanismi di mercato vengono scardinati a causa del sistema normativo o per altri motivi. Per i locatari sono un luccichio di speranza, per le istanze decisionali si tratta invece di segnali che le ali dei meccanismi di mercato sono state tarpate in misura eccessiva e che gli stessi non sono più in grado di fare incontrare esigenze complementari sullo stesso piano.



**Fredy Hasenmaile**

Economista capo  
Raiffeisen Svizzera

#### Editore

Raiffeisen Svizzera  
Economic Research  
The Circle 66  
8058 Zurigo Aeroporto  
[economic-research@raiffeisen.ch](mailto:economic-research@raiffeisen.ch)

#### Internet

[raiffeisen.ch/abitazione](http://raiffeisen.ch/abitazione)  
[raiffeisen.ch/investire](http://raiffeisen.ch/investire)

#### Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni  
[raiffeisen.ch/mercati-opinioni](http://raiffeisen.ch/mercati-opinioni)

#### Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:  
[raiffeisen.ch/web/la+mia+banca](http://raiffeisen.ch/web/la+mia+banca)

#### Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. In particolare il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. L'SerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto [base], contratto del fondo e foglio informativo di base [FIB]/Key Information Document [KID], rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo o all'indirizzo [raiffeisen.ch](http://raiffeisen.ch). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «[Rischi nel commercio di strumenti finanziari](#)» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni Paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai [rischi](#) intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.