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

Management Summary

ZHAW School of Management
and Law



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, Hauseigentümerverband 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. Management Summary*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questo management summary e il riassunto 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

Management Summary

Propensione al trasloco

Il presente studio esamina la propensione al trasloco della popolazione svizzera. Secondo l'Ufficio federale di statistica, ogni anno una persona su dieci in Svizzera si trasferisce in una nuova abitazione. Il tasso di trasloco effettivo ammonta quindi a circa il 10 per cento. La propensione al trasloco è però maggiore; nell'ambito del presente studio rappresentativo, il 45 per cento delle 1'094 persone intervistate ha manifestato l'intenzione di cambiare casa¹. Perché circa una persona su due tra i residenti in Svizzera vorrebbe traslocare? E perché l'altra metà non vuole saperne? Questo studio analizza i fattori che alimentano la propensione al trasloco e quelli che la inibiscono.

Fattori determinanti: più spazio e proprietà

Sostanzialmente la «carriera abitativa» di una famiglia svizzera può essere suddivisa in due fasi: una di allargamento e l'altra di consolidamento. La prima va spesso di pari passo con la fase (pre)familiare, che svolge un ruolo centrale per la propensione al trasloco. Il fattore motivazionale più importante è infatti la costituzione e l'allargamento di una famiglia: circa la metà delle persone tra i 18 e i 29 anni che hanno figli o desiderano averne trasloca per questa ragione. Ciò corrisponde alle esigenze di coloro che vorrebbero trasferirsi e che spesso si trovano ancora all'inizio della loro «carriera abitativa». Le persone disposte a traslocare e ad avere «di più» sono animate dai seguenti bisogni:

- **Più spazio:** Il 53 per cento delle persone propense al trasloco cerca un alloggio più spazioso.
- **Abitazione di proprietà:** Attualmente il 75 per cento degli intervistati disposti a traslocare vive in affitto. Dopo il trasloco, soltanto il 48 per cento vorrebbe mantenere questo status. Più una persona disposta a traslocare è giovane, più è probabile che come prossima abitazione desideri una casa unifamiliare. Inoltre, la casa unifamiliare sembra essere il gradino più alto della scala immobiliare o della «carriera abitativa»: il 50 per cento dei proprietari per piani aspira a traslocare in una casa unifamiliare di proprietà.

- **Soluzione di lungo termine:** Quasi la metà delle persone disposte a traslocare cerca una soluzione durevole (più di dieci anni).
- **Più assistenza:** In tutte le fasce d'età si sta manifestando un crescente bisogno di servizi di assistenza (compresi i servizi di portineria).

La fase di consolidamento («downsizing»), invece, viene vissuta in misura soltanto limitata. Sebbene l'uscita di casa dei figli e il pensionamento fungano da motivatori di un trasloco, la disponibilità a trasferirsi in un'altra abitazione diminuisce con l'età. Lo studio evidenzia inoltre che il passaggio inverso, da proprietari a inquilini, viene compiuto soltanto dal 17 per cento dei soggetti propensi al trasloco. Chi vive in una casa di proprietà vuole solitamente mantenere questo status. Il 90 per cento dei proprietari intervistati giustifica questa scelta adducendo la libertà di progettazione e strutturazione degli spazi come motivo principale.

Motivi inibitori: mantenimento dello status quo senza rinunce

La propensione a traslocare si riduce con l'età e con l'aumentare degli impegni presi e dei vincoli (figli, casa di proprietà). Le persone «stanziali» sembrano quindi essere già un passo avanti nella loro «carriera abitativa». Ciò si riflette nel fatto che vivono in abitazioni più spaziose e presentano un tasso di proprietà più elevato.

I fattori che riducono la loro propensione a traslocare sono, in particolare, il contesto locale e sociale: l'88 per cento degli intervistati si dice soddisfatto della zona e il 73 per cento non è disposto a traslocare perché altrimenti verrebbero a mancare i buoni rapporti con i vicini. Visto che gli intervistati presentano già un alto grado di soddisfazione, l'eventuale trasloco comporterebbe semmai un potenziale di perdita, il che li induce a restare dove sono.

Poca pressione

Sia tra i «traslocatori» che tra gli «stanziali» c'è poca pres-

¹ In tutto vi hanno partecipato 1'094 persone residenti in Svizzera tedesca o romanda. L'indagine è rappresentativa per fasce d'età, genere e regioni (il Ticino non è stato preso in considerazione), nonché per quanto riguarda il rapporto tra proprietà e affitto.

sione al cambiamento. La maggior parte delle persone propense al trasloco impiega più di due anni per trovare un'abitazione adatta, dimostrando quanto in Svizzera il trasloco sia un evento ben ponderato.

In generale, la soddisfazione abitativa è elevata e le persone «stanziali» sono ancora più soddisfatte di quelle disposte a cambiare casa. I proprietari non sono troppo preoccupati per la situazione sul mercato immobiliare: soltanto il 16 per cento teme che la propria abitazione perderà di valore.

Conclusione: una casa per la vita?

In genere la scelta di un'abitazione è dettata dal desiderio di avere più spazio (p. es. per la famiglia) e di sentirsi a proprio agio. Vivere tra le proprie quattro mura è un fattore molto importante della vita quotidiana, motivo per cui la casa ideale viene scelta con particolare attenzione. In termini di durata, la casa di proprietà è vista come una soluzione definitiva. In media, gli svizzeri traslocano 5.6 volte nella loro vita e ambiscono a trovare soluzioni durevoli: il 43 per cento di tutti gli intervistati vorrebbe rimanere per sempre nella propria casa,

attuale o futura. I criteri finanziari sono rilevanti e sembrano fungere da filtro: è da loro, infatti, che dipende la realizzabilità del sogno di possedere le proprie quattro mura.

Prospettiva: desiderio e realtà

Come dimostra questo studio, il trasloco è un progetto complesso che implica tanti cambiamenti e comporta altrettante incertezze. Il prossimo studio di questa serie² affronterà quindi più in dettaglio le seguenti questioni:

- **Divario tra intenzione e azione:** quali sono i principali momenti ed eventi in vista della pianificazione e attuazione della fase di consolidamento?
- **Downsizing:** quali valori (aggiunti) possono essere associati alla fase di consolidamento o di ridimensionamento, in modo da renderla più allettante per le famiglie interessate?
- **Carriera abitativa:** come può essere ripensata e vissuta la «carriera abitativa»?

² Primo studio: [Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura? ZHAW digitalcollection](#) (in tedesco, con riassunto e management summary in italiano). Il terzo ed ultimo studio sarà pubblicato presumibilmente nel 2024.

