
Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura? Management Summary

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

www.ufab.admin.ch
www.digitalcollection.zhaw.ch

Accompagnamento del progetto

ChristophENZler, Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Alexander Heck, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)
Nina Hohl, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz
Thomas Richter, ZHAW School of Management and Law

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)

Citazione

Lehner, S. & Hohgardt, H. (2022). *Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura? 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

La maggior parte dei locatari svizzeri vorrebbe possedere una proprietà di abitazione. Oggi, per chi ha un reddito medio, una proprietà di abitazione a prezzi abbordabili sembra essere più l'eccezione che la regola. Ma è davvero auspicabile avere una proprietà di abitazione? Da un punto di vista economico, che una quota più elevata di proprietà di abitazioni si accompagni a un maggiore benessere è opinabile. Ci sono invece pochi studi sui benefici percepiti per le singole famiglie. I criteri finanziari sono spesso considerati il motivo principale che incentiva o frena l'acquisto. Tuttavia, si trascura il fatto che la proprietà di abitazione non è solo un investimento ma appunto una «casa». Cosa caratterizza quindi il sogno di una famiglia di possedere le quattro mura?

Per rispondere a questa domanda, nell'ambito del presente studio sono state condotte dieci interviste qualitative con persone che cercano, o hanno appena acquistato, una proprietà di abitazione. Questo studio esplorativo è stato poi approfondito con un sondaggio quantitativo online a cui hanno partecipato 1002 persone della Svizzera tedesca e romanda, pronte a traslocare e ancora senza una proprietà di abitazione. La ricerca è rappresentativa per genere ed età. Nello studio è stata fatta una distinzione tra coloro che attualmente cercano uno spazio proprio, coloro che per il momento cercano un appartamento in affitto transitorio, ma che nel lungo termine intendono diventare proprietari, e locatari con contratti di affitto di lunga durata che non desiderano acquistare una proprietà di abitazione neanche in futuro.

Dallo studio è emerso che sono soprattutto le persone della fascia di età intermedia (dai 30 ai 49 anni) a cercare una proprietà di abitazione. Questa fase della vita è particolarmente contraddistinta anche dalla stabilità, dato che coincide, per esempio, con la creazione di una famiglia o la fase di sviluppo della carriera. Questa stabilità si traduce anche nel desiderio di possedere uno spazio proprio: 9 intervistati su 10 in cerca di una casa vorrebbero acquistarla perché ragionano a lungo termine. Circa il 72% vede anche il vantaggio di poter investire in un bene finanziariamente stabile. La proprietà di abitazione è generalmente considerata solo in misura limita-

ta come un investimento per ottenere un rendimento. Solo il 17.4% vorrebbe investire per poter rivendere a un prezzo più alto e solo il 41.4% conviene sul fatto che la proprietà di abitazione sia un buon modo per incrementare il proprio patrimonio. Piuttosto, gli intervistati considerano la proprietà di abitazione come un'abitazione con benefici non finanziari, evidenziando la libertà di progettazione o il fatto che la vera casa sia quella di proprietà. Nel realizzare il sogno di possedere la propria casa, molte delle persone intervistate in cerca di una casa da acquistare o prendere in affitto transitorio hanno incontrato ostacoli finanziari. Dallo studio è emerso che a scoraggiare l'acquisto di una casa sono in particolare i prezzi elevati degli immobili, la mancanza di offerta così come il reddito troppo basso o la mancanza di capitale.

Le persone intervistate in cerca di una casa da acquistare o prendere in affitto transitorio sono critiche nei confronti dell'accessibilità economica alla proprietà di abitazione attribuendone la responsabilità ad attori come il governo e, in misura minore, a sé stessi. Inoltre, circa un quinto degli intervistati in cerca di una casa da acquistare non ha ancora intrapreso nessuna delle azioni menzionate, il che suggerisce un atteggiamento passivo. Viene da chiedersi se le persone vedano la proprietà di abitazione solo come un'opportunità e rimettano al destino o alla fortuna l'individuazione di un immobile ideale. Tuttavia, un maggiore impegno potrebbe portare al successo. Pertanto, le famiglie dovrebbero esplorare i propri margini di azione e agire più attivamente. Il comportamento di un individuo può essere cambiato in modo comunque più rapido ed efficiente rispetto all'avvio di lunghi processi politici. La situazione del mercato immobiliare rimane tuttavia impegnativa e può essere necessario il ricorso a diverse leve (per esempio anche i criteri di finanziamento).

Questo studio intende contribuire a comprendere meglio i potenziali acquirenti. Le lacune relative agli attuali proprietari di abitazione (per es. vendita, eredità, pregi e difetti del diritto successorio) saranno colmate in un prossimo studio. Sulla base dei due studi, saranno poi proposte delle opportune soluzioni rivolte a tutti gli attori del mercato immobiliare.

