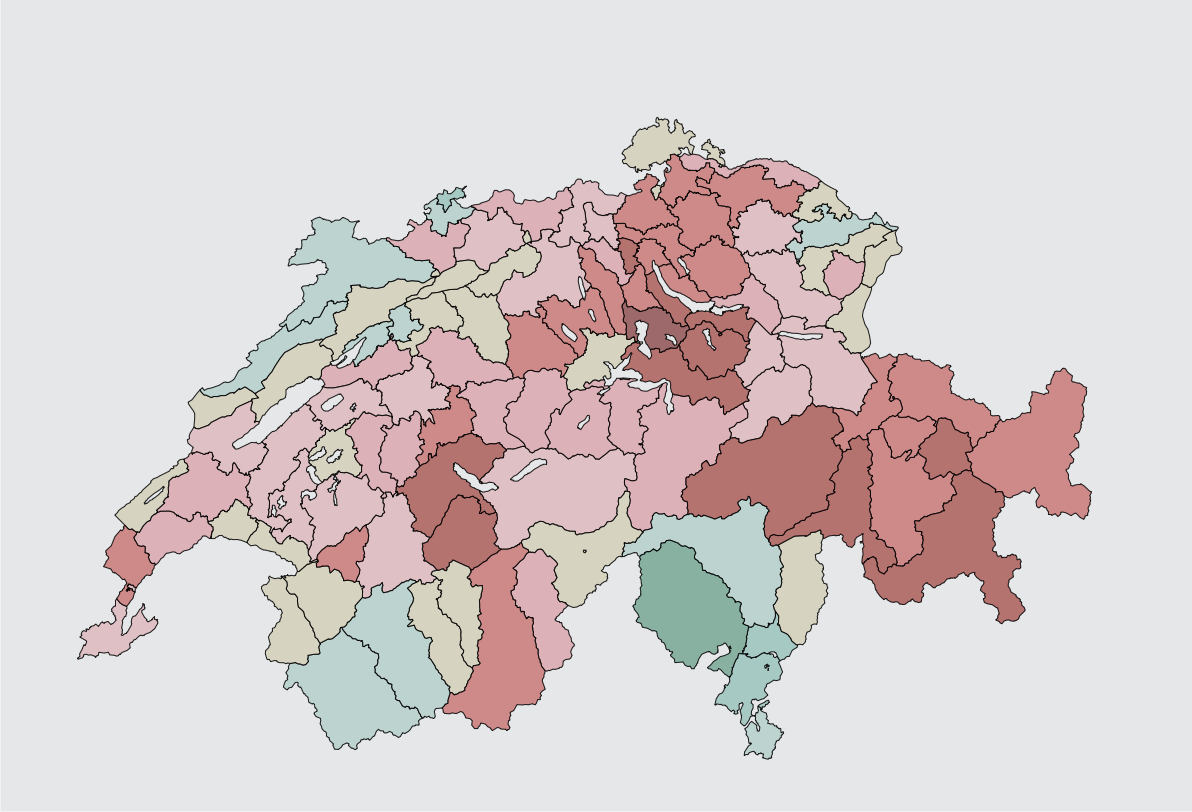
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Preferenze abitative nel contesto della pandemia

Tema speciale del monitoraggio «Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio 2021»



meta
– sys

Introduzione

Nel contesto dei confinamenti (o «lockdown») disposti dalle autorità per far fronte alla pandemia di COVID-19 le possibilità di interazione digitale già esistenti si sono affermate ancora di più, tant'è che hanno cambiato le pratiche di lavoro. Sempre più persone hanno dovuto o potuto lavorare da casa e le videoconferenze sono diventate improvvisamente parte integrante del mondo aziendale. Questo ha sfumato i confini tra casa e ufficio, facendo spesso coincidere questi due spazi.

I lockdown e le restrizioni nelle aree pubbliche hanno improvvisamente reso attrattivi gli ampi spazi esterni delle unità residenziali e le aree ricreative limitrofe poco frequentate poiché lì il rischio di contagio era inferiore proprio grazie alla generosità territoriale.

Questi due effetti – l'aumento del lavoro a domicilio e la limitazione degli spostamenti a seguito della pandemia – hanno forse inciso sulle preferenze abitative, nel senso che gli agglomerati urbani hanno perso attrattiva? Oppure la tendenza a trasferirsi in campagna è stato un episodio soltanto casuale? Sono questi gli interrogativi su cui verte il tema speciale di quest'anno del monitoraggio «Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio», che intende rispondere alle seguenti domande specifiche:

In caso di trasloco

1. si è osservato un esodo verso località meno densamente popolate?
2. i cittadini si sono tendenzialmente trasferiti in abitazioni più spaziose?

e/o hanno cercato di acquistare o affittare spazi abitativi supplementari

1. in qualità di soggiornanti settimanali?
2. o attraverso un'abitazione secondaria?

Va notato che nel breve termine l'offerta sul mercato dell'alloggio può cambiare soltanto leggermente, il che significa che quando i tassi di sfitto sono bassi è difficile rilevare con precisione le mutate preferenze in base alla sola domanda misurata ed effettivamente realizzata.

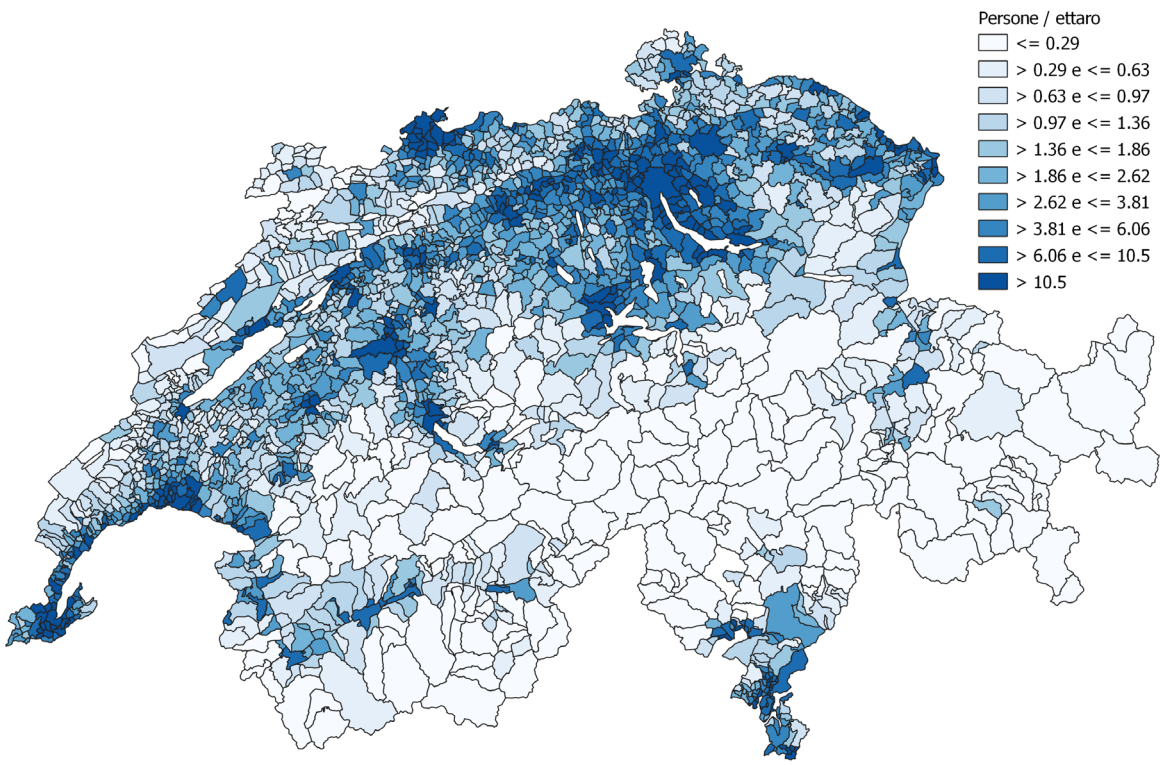
Non si può neppure dire se gli eventuali cambiamenti osservati nelle preferenze delle economie domestiche saranno durevoli o meno. Si possono rilevare soltanto i fenomeni strettamente correlati alla pandemia.

Approccio

Densità abitativa

In un Paese densamente popolato come la Svizzera «trasferirsi in campagna» è un concetto un po' strano, perché a parte le regioni di montagna, questa «campagna» non esiste quasi più e perché la classificazione delle diverse regioni è piuttosto sfocata. La presente analisi utilizza quindi la densità di popolazione dei Comuni come variabile per misurare la disponibilità di spazi verdi e ricreativi. La cartina 1 mostra la suddivisione dei Comuni svizzeri in 10 gruppi di dimensioni analoghe (ugual numero di Comuni per gruppo).

Come illustra la cartina, ci sono ancora Comuni meno densamente popolati non soltanto nelle regioni di montagna, ma anche nei dintorni degli agglomerati. Nel 2020 il 10 per cento dei Comuni presentava una densità superiore a 10.5 persone per ettaro (il che equivale a 1050 persone per km^2) e il 20 per cento di oltre 6.06 persone. Il 50 per cento dei Comuni presentava invece una densità inferiore a 1.87 persone per ettaro. Le città di Zurigo, Basilea e Ginevra possono fungere da punto di riferimento per la classificazione dei diversi valori. A Zurigo la densità è di circa 48 persone per ettaro, a Basilea di 73 e a Ginevra addirittura di 128. Le densità della popolazione è un indicatore che permette di rilevare eventuali cambiamenti significativi nelle preferenze abitative.



Cartina 1: Densità della popolazione dei Comuni svizzeri, suddivisi in 10 categorie

Calcolo proprio con Statpop e limiti comunali ufficiali della Svizzera (UST).

Decorso della pandemia

Ai fini dell'analisi è anche importante tener presente l'andamento della pandemia e le misure adottate per contenerla. Proponiamo quindi il seguente riepilogo delle fasi:

- 25.02.2020: primo caso confermato in Svizzera
- 17.03.2020: inizio del primo lockdown
- 11.05.2020 e 06.06.2020: forte allentamento delle misure
- 28.10.2020: nuove misure
- 23.12.2020: inizio delle vaccinazioni
- 18.01.2021: secondo lockdown
- 22.03.2021, 19.04.2021 e 31.05.2021: forte allentamento delle misure
- 06.12.2021 e 20.12.2021: nuove restrizioni
- 26.02.2022: revoca di quasi tutte le misure
- 01.04.2022: ritorno alla «situazione normale»

La pandemia è quindi durata in tutto circa 2 anni, anche se al termine del primo era già disponibile un vaccino che lasciava sperare in una normalizzazione della situazione. Alcune economie domestiche sono state indotte a un trasloco straordinario perché fin dall'inizio hanno fortemente previsto l'andamento degli eventi, molto scettiche sull'effetto stabilizzante della vaccinazione (o sul decorso della pandemia in generale) o, ancora, perché poco tolleranti nei confronti delle restrizioni. È anche possibile che la pandemia abbia dato adito a un ripensamento fondamentale delle condizioni di vita e che questo abbia indotto le economie domestiche a comportarsi diversamente dal solito. Visto l'andamento della pandemia, nel 2020 e/o nel 2021 potrebbero quindi esserci stati dei cambiamenti significativi misurabili rispetto agli anni immediatamente precedenti (2018, 2019).

Dati

L'analisi si basa principalmente sui dati dell'Ufficio federale di statistica (UST) relativi alla popolazione, ai soggiornanti settimanali e alle persone che hanno traslocato in altre località. Sono anche stati utilizzati i dati individuali della

«Rilevazione sulle forze di lavoro in Svizzera» (RIFOS), la base di dati «AdScan» di Meta-Sys AG nonché le statistiche sulle abitazioni secondarie dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE).

Traslochi

Traslochi in regioni meno densamente popolate

La prima parte di quest'analisi è dedicata ai traslochi. La figura 1 mostra i traslochi e le destinazioni rispetto all'anno precedente. Le destinazioni sono state suddivise in due gruppi a seconda che i nuovi Comuni presentino una densità di popolazione inferiore oppure uguale/superiore. Un Comune è considerato «meno densamente popolato» se presenta una densità per ettaro inferiore di almeno una persona.

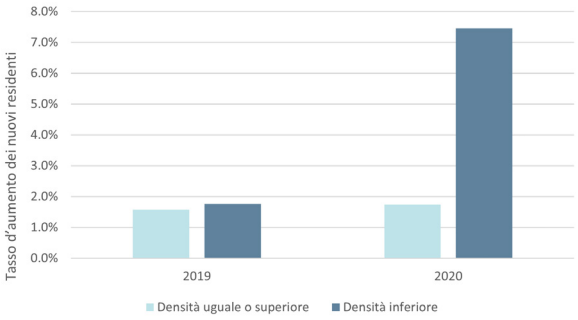


Figura 1: Variazione del numero dei nuovi residenti rispetto all'anno precedente per densità del Comune di destinazione rispetto al Comune di origine

Statistiche dei traslochi (SEA e STATPOP) dell'UST e calcoli propri

Come suggerisce la figura 1, la variazione del comportamento di trasloco relativamente alla densità del Comune di destinazione nel 2020 è altamente significativa dal punto di vista statistico rispetto al 2019 (come illustra la figura) e al 2018 (non illustrata). Tra il 2018 e il 2019 non si osservano cambiamenti per quanto riguarda il comportamento di trasloco.

L'effetto è statisticamente significativo, ma poco rilevante sotto il profilo quantitativo. Non si può affermare che la situazione sia rimasta immutata perché, in effetti, su tutte le persone che hanno traslocato circa 4000 in più si sono trasferite in zone «meno densamente popolate». Rispetto al totale di tutti i traslocatori nel 2020 (ca. 769 000 persone) ciò corrisponde allo 0.52 per cento.

La questione può essere affrontata anche con l'aiuto della RIFOS, perché sappiamo quali economie domestiche si sono trasferite e, per alcune di esse, da dove. I dati sui traslochi non possono essere classificati con precisione come «antecedenti» o «successivi» rispetto al 15.02.2020, perché sebbene la data di rilevazione sia nota, il momento del trasloco è indicato solo per categorie. Utilizziamo quindi le persone che si sono trasferite nei 365 giorni precedenti il sondaggio, la cui data è distribuita sull'intero arco dell'anno in esame. Rientra quindi nel 2020 anche una buona percentuale di economie domestiche che ha cambiato domicilio prima della pandemia. I traslochi del 2021, per contro, figurano tutti nella categoria «durante la pandemia». Se si confrontano i tassi di trasferimento del 2021/2020 rispetto al 2020/2019 si nota anche un chiaro aumento del numero di persone che si trasferiscono in zone «meno densamente popolate» rispetto agli anni precedenti. Vista l'esigua quantità di dati disponibili questo cambiamento è meno supportato in termini statistici rispetto alla pura analisi dei soli traslochi, ma la differenza rispetto al periodo precedente è comunque notevole.

Chi ha traslocato in località meno densamente popolate?

È quindi percepibile un leggero cambiamento in un piccolo gruppo di economie domestiche. È lecito chiedersi, quindi, quali siano le caratteristiche di queste economie domestiche che si sono trasferite più spesso della media in località «meno densamente popolate». Per rispondere a questa domanda si possono nuovamente utilizzare i dati RIFOS mettendo a confronto i periodi 2021/2020 e 2020/2019.

La figura 2 mostra la probabilità di un trasferimento in località meno densamente popolate in base alla composizione del nucleo familiare. L'economia domestica di riferimento è costituita da una sola persona che vive da sola in

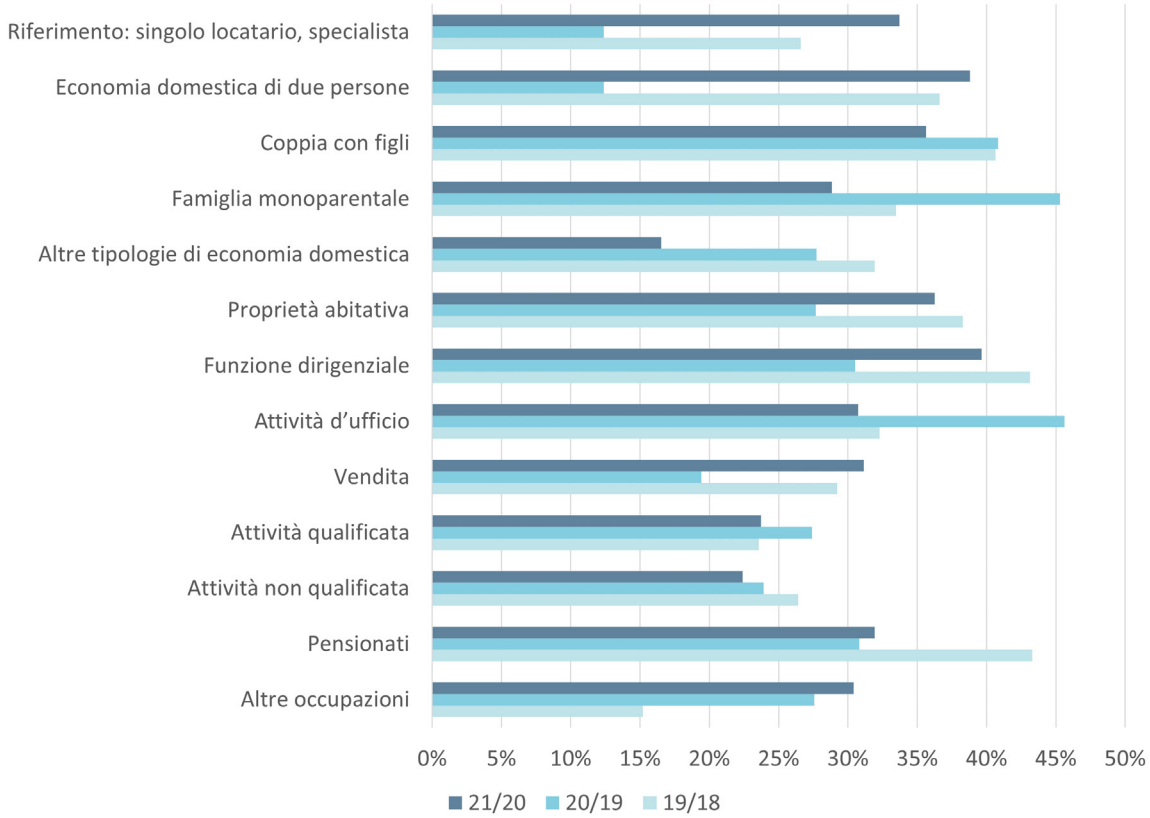


Figura 2: Probabilità di trasferimento in luoghi «meno densamente popolati» per composizione delle economie domestiche

RIFOS (UST), calcoli propri

affitto e che è impiegata come specialista. In effetti si osservano diversi cambiamenti sorprendenti rispetto all'anno immediatamente precedente la pandemia: i nuclei domestici di riferimento denotano infatti un forte aumento delle probabilità di scelta statisticamente rilevanti. Lo stesso dicasi per le economie composte da due persone e per quelle che vivono in un'abitazione di proprietà. Anche le persone con funzioni dirigenziali sembrano aver fruito della nuova flessibilità, anche se questo dato è meno supportato dalle statistiche. Le famiglie monoparentali, invece, si sono dimostrate molto meno inclini a trasferire il proprio domicilio in luoghi meno densamente popolati.

Se si confrontano i periodi 2021/2020 e 2019/2018 i risultati si relativizzano. Numerose probabilità di scelta che presentano ora una tendenza al rialzo si situavano a un livello elevato già allora, seppure con una flessione temporanea nel 2020/2019. Pertanto, l'aumento della probabilità di trasferimento in regioni meno densamente popolate è statisticamente comprovato soprattutto per il gruppo di riferimento: nuclei domestici di una sola persona, mobili e ad alto reddito che possono cambiare domicilio rapidamente. Anche la minore disponibilità al trasloco dei nuclei domestici monoparentali sembra confermare questa ipotesi.

Chi si è trasferito (indipendentemente dal Comune d'origine) in luoghi meno densamente popolati?

Per poter attingere a un campione più ampio si possono considerare anche solo i traslochi verso luoghi meno densamente popolati, a prescindere dal domicilio d'origine. A tal fine, per il 75 per cento dei Comuni svizzeri si parla di luoghi meno densamente popolati (con meno di 4.7 persone per ettaro). In questa considerazione i rimanenti Comuni contano come «densamente popolati». Anche la figura 3 mostra le probabilità di scelta dei nuclei domestici.

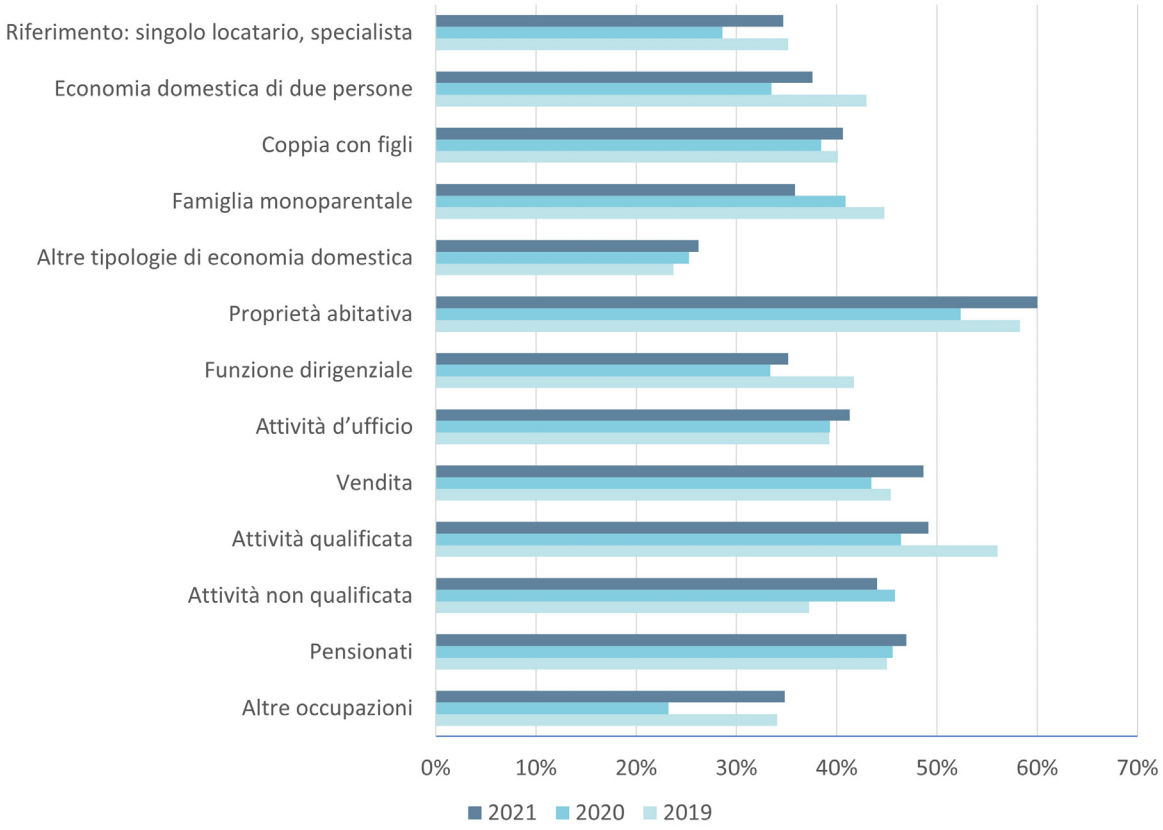


Figura 3: Probabilità di scelta di una località "poco densamente popolata" per caratteristiche delle economie domestiche

RIFOS (UST), calcoli propri

Rispetto alla figura 2, quest'analisi conferma unicamente la diminuzione della probabilità di scelta delle famiglie monoparentali. Per il resto si registra soprattutto la già citata fluttuazione delle quote nel corso degli anni, che vengono comunque presentate in questa sede perché mostrano chi tendenzialmente opta per un trasferimento in campagna. I risultati sono poco sorprendenti. In termini statisticamente rilevanti, nel 2021 si è trattato perlopiù di nuclei familiari composti da due persone con figli, nuclei familiari proprietari di un'abitazione, persone impegnate in attività di vendita o in altre attività qualificate (p. es. prestatori di servizi locali o commercianti, soprattutto nel settore edile) nonché pensionati.

Domanda di unità abitative più spaziose (in termini di m²)

Nel breve termine l'offerta sul mercato dell'alloggio cambia solo leggermente. In presenza di bassi tassi di sfitto, le mutate preferenze di un gruppo di popolazione possono essere misurate solo marginalmente in base alla domanda effettivamente misurata e realizzata, perché questa dipende dalla disponibilità di un altro gruppo di popolazione a liberare gli immobili desiderati. Questa circostanza ha sicuramente attenuato la valenza dei suddetti risultati sui traslochi. Determinate caratteristiche, inoltre, non traspaiono da singole statistiche, in particolare la superficie abitativa o anche le tipologie abitative. Per questo motivo, il monitoraggio «Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio» misura l'eccesso di domanda in base alla durata delle inserzioni. Ma anche i prezzi sono ovviamente un indicatore del grado di scarsità di alloggi, soprattutto nel settore della proprietà abitativa. Per misurare l'aumento della domanda di alloggi più spaziosi si possono quindi utilizzare i coefficienti delle stime dei prezzi edonici, che valutano gli immobili in base alle loro caratteristiche. La figura 4 mostra l'andamento dell'effetto isolato della superficie abitativa nonché del binomio «casa vs. appartamento» per gli immobili di proprietà e in locazione in un

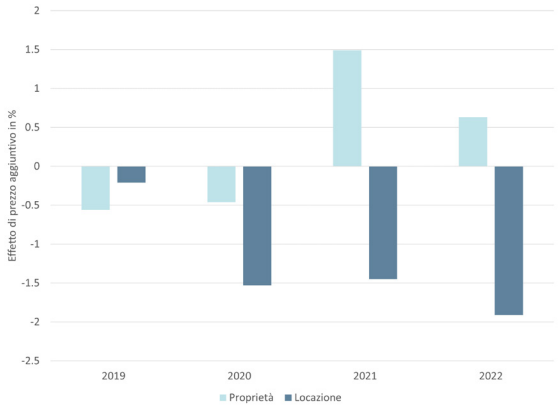


Figura 4a: Effetto di prezzo aggiuntivo dell'1 per cento di superficie in più per anno e tipologia di fruizione rispetto al 2017-2018

Meta-Sys, AdScan, calcolo proprio, 2022 fino a fine giugno

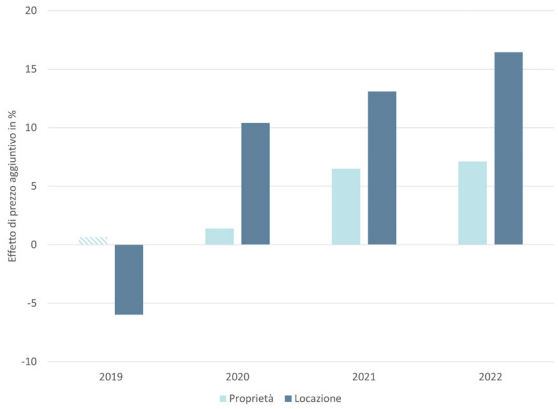


Figura 4b: Effetto di prezzo aggiuntivo delle case (rispetto agli appartamenti) per anno e tipologia di fruizione rispetto al 2017-2018

Meta-Sys, AdScan, calcolo proprio, 2022 fino a fine giugno, a righe: statisticamente non significativo

modello di prezzo a partire dal 2017, misurato per gli anni 2019 - 2022. Per il modello sono stati presi in considerazione anche tutti gli altri fattori d'influsso, in particolare l'aumento generale dei prezzi in questi anni, l'effetto della superficie abitativa disponibile in generale e le diverse tipologie abitative. Per la caratteristica in esame viene quindi raffigurato l'effetto di prezzo aggiuntivo in un determinato anno.

La figura 4 conferma soprattutto l'analisi in merito alla proprietà abitativa, tema speciale del monitoraggio 2021. La domanda di case unifamiliari è fortemente lievitata, sia nel settore della proprietà sia in quello della locazione. Per le case questo specifico effetto di prezzo aggiuntivo (dal 2020 fino a metà 2022) non può essere spiegato con il solo calo dell'attività edilizia, dato che l'effetto di prezzo concreto di una casa è già rappresentato nel modello. La coincidenza con la pandemia è sorprendente. A questo punto, per spiegare l'aumento dei prezzi, è stato spesso addotto l'argomento degli investimenti («emergenza investimenti»). Ma questo non basta, perché secondo la figura 4b anche le case in locazione sono interessati dall'aumento dei prezzi.

Al contempo, la figura 4a conferma soltanto in parte l'aumento della domanda di più superficie. Nel 2021 e nel 2022 si può osservare un effetto significativo solo per la proprietà abitativa. La superficie aggiuntiva, per contro, ha un effetto negativo significante sugli alloggi in locazione, ipotesi confermata anche se al posto della superficie abitativa si analizza il numero dei locali.

Alloggi per soggiornanti settimanali e abitazioni secondarie

La densità abitativa può essere ridotta non soltanto traslocando in campagna o in abitazioni più grandi o con ampi spazi esterni (soprattutto per le case unifamiliari), ma anche utilizzandone più di una. Una possibilità è quella del soggiorno settimanale, l'altra il ricorso a un'abitazione secondaria.

Soggiorno settimanale

Per l'analisi del soggiorno settimanale, i Comuni sono stati nuovamente classificati in due gruppi: i più densamente popolati (25%) da una parte e i meno densamente popolati (75%) dall'altra. La figura 5 mostra i tassi di variazione annuali dei soggiornanti settimanali in questi due gruppi di Comuni.

Il quadro che emerge non è chiaro. Nel 2020 il numero dei soggiornanti settimanali è tendenzialmente calato invece di aumentare, il che non è dovuto tanto al desiderio di disporre di un secondo spazio abitativo quanto alla minore necessità o addirittura all'irrilevanza di essere presenti in loco. Tuttavia, come già detto, questo

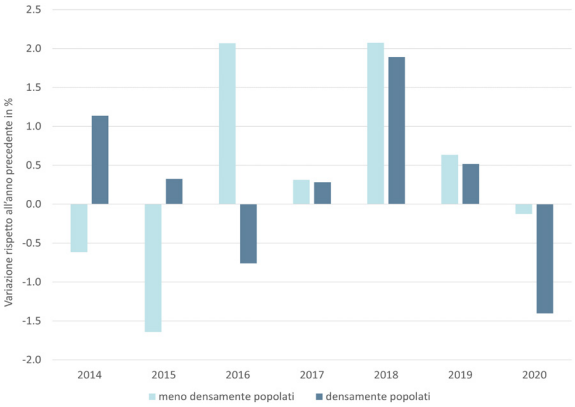


Figura 5: Variazione del numero di soggiornanti settimanali per comuni densamente e meno densamente popolati

UST, calcolo proprio

cambiamento strutturale non differisce in modo significativo dall'anno precedente. Si può quindi escludere che la pandemia abbia indotto gli individui ad aumentare la propria superficie abitativa ricorrendo all'opzione del soggiorno settimanale.

Abitazioni secondarie

A seguito dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie, le abitazioni primarie e secondarie vengono ora rilevate statisticamente. Tuttavia, la legge sulle abitazioni secondarie obbliga i Comuni a rilevare soltanto le abitazioni primarie. In molti Comuni vi è quindi una grande quantità di abitazioni «senza informazioni», che vengono sommate alla quota delle abitazioni secondarie. Questa statistica mostra che nel complesso il numero di abitazioni secondarie è diminuito di circa 6100 unità (0.85%) tra la fine del 2019 e la fine del 2021, il che non indica che le abitazioni secondarie sono maggiormente richieste, ma tuttalpiù che vengono utilizzate sempre più spesso come domicilio principale. Per insufficienza di dati, anche le ulteriori analisi non hanno prodotto risultati significativi.

Conclusioni

La pandemia ha sì avuto un impatto sul mercato immobiliare, ma probabilmente non nella misura ipotizzata. Durante la pandemia c'è stata una tendenza, seppur lieve, a traslocare in Comuni meno densamente popolati. I più propensi a farlo sono stati i nuclei familiari costituiti da una sola persona, mobili e ad alto reddito. La pandemia è generalmente accompagnata da un aumento della domanda di case e, sul mercato della proprietà, di più superficie abitativa. Poiché la maggior domanda ha interessato anche le case in locazione, si può ipotizzare che il giardino, come spazio esterno, fosse sicuramente molto ambito durante i lockdown e che il boom non sia stato scatenato unicamente dall'«emergenza investimenti» verificatasi contemporaneamente.

Per quanto riguarda le abitazioni secondarie, si può invece osservare che l'opzione del soggiorno settimanale non è stata presa in considerazione come possibilità di ripiego. Al contrario: il ricorso a quest'opzione è persino diminuito. Resta da dimostrare se la pandemia abbia effettivamente stimolato il mercato delle abitazioni secondarie in aggiunta alle operazioni generali già in corso sul mercato delle proprietà. Non si può tuttavia escludere che tali abitazioni siano state sfruttate maggiormente.