
Ripensare la mobilità residenziale

Tra decisioni individuali
e condizioni strutturali

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

<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)

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. (2025). *Ripensare la mobilità residenziale: tra decisioni individuali e condizioni strutturali. Management Summary*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

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

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello dei mandanti.

Illustrazione di copertina

© DDPS

Management Summary

La mobilità residenziale in Svizzera segue da sempre chiari schemi nel corso della vita. Mentre i giovani adulti spesso si trasferiscono motivati da un inizio di carriera, dalla creazione di una famiglia o dal desiderio di più spazio, la disponibilità a spostarsi in età avanzata diminuisce significativamente. Le persone anziane rimangono spesso in situazioni abitative che non sono più adatte alle loro necessità. E ciò non accade solo per loro volontà, ma piuttosto perché le strutture attuali incentivano di più la stabilità piuttosto che il cambiamento. Per esempio, il finanziamento ipotecario è concepito per un utilizzo sostenibile a lungo termine, mentre le locazioni attuali sono spesso meno costose rispetto a offerte comparabili sul mercato. Vista l'attuale penuria di alloggi, la scarsa mobilità residenziale degli anziani può portare con sé ulteriori sfide a livello sociale.

Una questione centrale è sicuramente il conflitto tra il desiderio di un'abitazione di proprietà e la riduzione dello spazio abitativo con l'avanzare dell'età. Molti desiderano un'abitazione di proprietà, che però è correlata a ostacoli finanziari: prezzi degli immobili in aumento, rigidi requisiti di finanziamento e un'offerta limitata rendono difficile l'acquisto soprattutto ai nuclei familiari più giovani. Allo stesso tempo molti proprietari anziani si aggrappano a grandi abitazioni nonostante un immobile più piccolo potrebbe essere vantaggioso anche in relazione alla qualità di vita. Mentre i giovani cercano attivamente delle soluzioni, gli anziani spesso si fermano davanti a insicurezze e a ostacoli nel processo decisionale. Molto spesso si rimanda un trasloco perché non vengono visti i vantaggi immediati o mancano delle alternative idonee.

Soprattutto la fascia dei Best Agers (le persone tra i 45 e i 79 anni) viene ridotta troppo spesso alla classica «situazione abitativa degli anziani». Il mercato finora offre troppo poche soluzioni per risolvere le sfide sopracitate. Soprattutto per i Best Agers mancano delle offerte abitative flessibili e attrattive che rendono possibile una riduzione dello spazio abitativo senza una perdita di qualità. Molte persone appartenenti a questa fascia d'età cercano delle forme abitative flessibili e adatte al loro modo di vivere.

A livello comunale c'è un enorme potenziale per organizzare più attivamente lo spazio abitativo. I Comuni hanno la possibilità di organizzare attivamente il mercato locale per promuovere progetti per modelli abitativi flessibili. Ora come ora nel rapporto con le normative statali non si sfruttano appieno le autonomie locali.

A livello statale la politica abitativa si trova di fronte al dilemma della sicurezza (regolamentazione) e della libertà (libertà del mercato). Lo Stato deve tenere in considerazione gli interessi individuali ma anche quelli collettivi. Aumentare la promozione della proprietà abitativa potrebbe contribuire a un maggior numero di persone che si possono permettere un'abitazione di proprietà. Contemporaneamente questo può mettere a rischio anche la stabilità dei mercati finanziari, dal momento che causerebbe un indebitamento troppo alto dei privati e un potenziale surriscaldamento del mercato.

In generale è evidente che la mobilità residenziale non è solo una questione di decisioni individuali ma è condizionata fortemente dalle dinamiche di mercato e dalle condizioni quadro a livello politico. Un cambiamento di paradigma verso modelli abitativi e di finanziamento più flessibili (p.es. abitazione di proprietà a tempo determinato, modelli di diritto edilizio, forme di proprietà basate sulla comunità e modelli di affitto con riscatto) e incentivi statali mirati potrebbe contribuire alla creazione di un mercato immobiliare più sostenibile e adattabile. In tutto ciò si devono anche considerare congiuntamente le dinamiche dei mercati degli affitti, della proprietà e dei mercati finanziari, dal momento che si influenzano a vicenda.

