
Utilizzo dello spazio abitativo dal punto di vista individuale

Di cosa hanno davvero
bisogno gli svizzeri e cosa
desiderano?

Riassunto

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)
Chiara Quarella, 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. (2024). *Utilizzo dello spazio abitativo dal punto di vista individuale. Di cosa hanno davvero bisogno gli svizzeri e cosa desiderano? Riassunto*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna.

Note

Questo riassunto e anche disponibile 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

In che modo gli svizzeri utilizzano lo spazio abitativo e a cosa sono disposti a rinunciare?

In uno studio intitolato «Zuhause fürs Leben?» («Una casa per la vita?») è emerso che un trasloco è spesso associabile a un cambiamento delle esigenze e al desiderio di avere più spazio a disposizione. Questa fase di espansione spesso va di pari passo con (il periodo che precede) la costituzione di una famiglia, dato che il maggiore spazio potrebbe essere necessario per i figli. Tuttavia, non è chiaro come viene utilizzato in dettaglio lo spazio abitativo supplementare.

In termini di **utilizzo degli ambienti**, i locali di una casa o di un appartamento possono essere associati a esigenze diverse e sono classificabili in base a fattori di igiene, comfort e benessere.

- I **fattori di igiene** sono i bisogni primari, come mangiare e dormire. Le stanze destinate a questo scopo, come il soggiorno, la sala da pranzo (o la cucina abitabile) e la camera da letto, sono indispensabili e di uso quotidiano. Queste tre stanze, infatti, sembrano essere lo standard in un appartamento.
- I **fattori di comfort** come l'ufficio, la stanza degli ospiti e quella dei bambini aumentano la comodità in casa, come dimostrano le risposte degli intervistati. Con l'aumento del numero di stanze, l'ufficio in particolare diventa un fattore di igiene.
- La cabina armadio o la stanza dei giochi sono invece presenti nelle case di meno del 15% degli interpellati. Questi usi fanno riferimento a **fattori di benessere**, poiché non tutte le famiglie possono o vogliono permettersi tali spazi.

Le tre stanze riconducibili a fattori di comfort – la camera degli ospiti, la camera dei bambini e l'ufficio – hanno caratteristiche particolari. In linea di principio la possibilità di rinuncia e la frequenza di utilizzo si riflettono nella suddivisione di questi fattori. Un'eccezione è rappresentata dalla **camera degli ospiti**, che è sia soggettivamente che oggettivamente la più probabile da eliminare, sebbene sia classificata come un fattore di comfort.

L'uso o la rinuncia alla **cameretta dei bambini** dipendono molto dalla fase familiare in cui ci si trova. Se i figli vivono ancora con i genitori, rientra tra i fattori di igiene. Si tratta di una stanza molto diffusa, utilizzata di frequente e indispensabile, ma una volta che i figli vanno a vivere da soli, perde il suo status. Pertanto i genitori rimasti soli, i cosiddetti «empty-nesters» (letteralmente: con il nido vuoto), la trasformano spesso in camera per gli ospiti.

La disponibilità di un **ufficio** o di una stanza per lavorare tende a diventare un fattore di igiene. In futuro il 61 % degli intervistati vorrebbe avere un ufficio nella propria abitazione, il che è riconducibile anche alla diffusione del telelavoro. Le coppie senza più figli in casa («empty-nesters») sono disposte ad accettare una riduzione dello spazio abitativo se si sacrifica la camera dei bambini o degli ospiti, ma in misura minore se si tratta dell'ufficio. Questa stanza mantiene quindi la sua rilevanza anche una volta conclusa la vita lavorativa.

Fra i **locali annessi**, la cantina e il garage sono importanti quanto la camera da letto o il soggiorno fra le stanze principali. Lo spazio di deposito sotto forma di ripostiglio sta diventando sempre più importante, soprattutto per le persone che intendono cambiare casa in vista di altri figli.

Le persone sono disposte a scendere a compromessi?

La soluzione ideale sul mercato immobiliare non è mai facilmente raggiungibile, soprattutto considerando la carenza di alloggi. Al momento non è chiaro quanto gli intervistati siano flessibili nella ricerca di un'abitazione. Sono disposti, ad esempio, a cedere sul numero di stanze o sui costi mensili, dimostrando così una certa **flessibilità**?

Alle persone intenzionate a trasferirsi è stato chiesto in che misura potrebbero discostarsi dal loro ideale. La minore disponibilità al compromesso e quindi la minore flessibilità emergono in particolare rispetto ai due fattori seguenti.

- **Numero di locali:** il 42 % di coloro che sono disposti a trasferirsi non intende allontanarsi dal proprio ideale. Se la pianificazione familiare non è ancora conclusa è più probabile che con il trasloco si voglia aumentare lo spazio abitativo e che la disponibilità al compromesso sia maggiore. Se invece i figli vivono già da soli, una persona su due vorrebbe spostarsi in un'abitazione più piccola. Tuttavia, la volontà di scendere a compromessi diminuisce con l'avanzare dell'età: il 52 % degli anziani («empty-nesters») non è disposto a rinunciare a una stanza in più.
- **Costi mensili:** il 32 % non vuole discostarsi dalle proprie aspettative di prezzo. In altre parole, non intende pagare maggiori costi mensili rispetto a quanto pianificato inizialmente. Anche in questo caso, la disponibilità al compromesso diminuisce con

il progredire dell'età: gli «empty-nesters» infatti sono i meno disposti a scendere a compromessi (48 %). Sebbene circa uno su due vorrebbe ridimensionare il proprio spazio abitativo, il 56 % mette in conto un aumento dei costi mensili.

La disponibilità al compromesso è massima quando si tratta della **forma dell'alloggio o del tipo di immobile**. Il desiderio di avere un'abitazione di proprietà o una casa indipendente diminuisce con l'età: i genitori senza più figli («empty-nesters») in casa tendono a non desiderare né l'una né l'altra cosa, mentre le persone che vogliono allargare la famiglia sono più propense a immaginarsi un'abitazione di proprietà o una casa indipendente. Gli «empty-nesters», invece, sono i più aperti alle microcase («tiny houses»).

La disponibilità al compromesso si riflette ampiamente anche nei **criteri di ricerca**. Nella ricerca di una nuova casa sono particolarmente importanti tre fattori: il prezzo (costi mensili, prezzo di acquisto), la posizione/il luogo e il numero di locali. Il prezzo e la posizione/luogo sono stati indicati come i criteri principali da due terzi degli interpellati, mentre il numero di locali da circa la metà. Al contrario, per l'84 % degli interpellati il criterio legato alle dimensioni della cantina o dei locali di deposito esterni all'abitazione è risultato poco importante, piazzandosi tra gli ultimi tre posti.

In che misura esiste una volontà di ridurre lo spazio abitativo e quali aspetti devono essere presenti per perseguire un ridimensionamento?

In teoria, la fase di espansione è seguita da una fase di consolidamento. Nonostante vi sia un potenziale di ridimensionamento, particolarmente diffuso tra le generazioni più anziane, in questa fascia della popolazione la disponibilità al trasferimento è più bassa.

Il 67 % degli intervistati ritiene che le dimensioni del proprio appartamento o della propria casa siano adeguate, il 20 % troppo piccole e il 13 % troppo grandi. Secondo gli interpellati, un surplus di due locali, cioè due stanze in più rispetto alle persone che compongono il nucleo familiare, sembra essere la **dimensione ideale**. La disponibilità a spostarsi, e quindi probabilmente anche la pressione a farlo, diminuisce con l'aumentare dell'eccedenza di spazio. La **pressione al trasloco** non è quindi dovuta tanto agli appartamenti troppo grandi quanto piuttosto a quelli troppo piccoli.

Alla bassa necessità di spostarsi si aggiunge anche una scarsa **pressione sociale**. Solo un intervistato su tre ritiene che le coppie di anziani o i single che vivono in appartamenti troppo grandi debbano cedere il proprio spazio abitativo a famiglie più giovani.

Il **potenziale** di ridimensionamento può essere riconosciuto a livello **oggettivo** ed è anche ampiamente percepito a **livello soggettivo** dagli intervistati. In altre parole, gli interessati sono consapevoli che fanno un uso generoso dello spazio abitativo. Il 38 % delle coppie senza più figli in casa, che hanno un'età media di 65 anni, ha un'eccedenza di più di due stanze e il 26 % ritiene che la propria abitazione sia troppo grande.

La **disponibilità a ridimensionarsi** è generalmente bassa. Il 70 % degli intervistati non intende andare a vivere in un appartamento più piccolo e circa un intervistato su due non è disposto a trasferirsi e a ridurre il proprio spazio abitativo. Solo l'undici % punta a un cosiddetto «downsizing». Pertanto, anche se può essere generalmente classificata come bassa, la disponibilità a ridimensionarsi aumenta con l'età.

Ciò si riflette anche nel **comportamento effettivo**: circa una persona su due in età pensionabile riduce il proprio spazio abitativo. Tuttavia, se questo dato viene messo in relazione con la quota di traslochi, il quadro è meno positivo: solo una minoranza si trasferisce effettivamente in età avanzata o mostra la volontà di trasferirsi. La disponibilità a spostarsi è quindi un ulteriore ostacolo.

Se esiste una volontà di ridimensionamento, la mancanza di incentivi finanziari di solito ne impedisce l'attuazione. Ciò si riflette anche nei principali **criteri di scelta** in caso di «downsizing»: il prezzo più conveniente e la posizione sono importanti per tre quarti degli intervistati. In confronto, altri criteri come la dotazione dell'appartamento risultano meno importanti, ma possono acquisire rilevanza a seconda delle circostanze.

Generalmente, i proprietari di case hanno a disposizione più spazio abitativo e quindi più possibilità di utilizzo. Di conseguenza, in questa categoria il potenziale di ridimensionamento è più alto rispetto ai locatari, ma la disponibilità a ridimensionare il proprio spazio abitativo è solo minimamente maggiore e la disponibilità a trasferirsi è leggermente inferiore.

CONCLUSIONI / PROSPETTIVE



Esigenze di spazio individuali



- Per gli «empty-nesters» la stanza dei figli diventa una camera per gli ospiti.
- La camera degli ospiti è il locale a cui si rinuncia più facilmente.
- L'ufficio diventa un nuovo fattore di igiene.
- Lo spazio per riporre abiti e oggetti è particolarmente importante durante la fase della vita familiare.



Le proprie mura domestiche dovrebbero offrire molte opzioni di utilizzo. Un ufficio esterno, ad esempio, non è attraente come un ufficio in casa.



Offrire spazi comuni ma privati potrebbe essere un'opzione valida. Nel caso di un ufficio, ad esempio, si potrebbe prendere in considerazione uno spazio di coworking all'interno dell'insediamento con mini-cabine per le riunioni.



Flessibilità



- Gli svizzeri conoscono le loro esigenze e il loro budget. Sono quindi poco disposti a scendere a compromessi sul numero di locali e sui costi abitativi.
- La generazione più giovane è maggiormente disposta a scendere a compromessi rispetto a quella più anziana in termini di costi abitativi, numero di locali e tipo di immobile.



È chiaro che il margine di manovra è scarso per quanto riguarda i costi degli alloggi. Il numero di locali è altrettanto importante, ma potrebbe essere integrato da nuove opzioni di utilizzo, se necessario. La maggiore flessibilità da parte dei giovani offre un'opportunità in tal senso.



A lungo termine, questa flessibilità e l'apertura a nuove forme abitative devono essere ulteriormente incentivate.



«Downsizing»



- Il potenziale è ampiamente riconosciuto.
- La volontà di ridurre il proprio spazio abitativo è però scarsa.
- La disponibilità a trasferirsi rappresenta un'ulteriore sfida.
- I proprietari si spostano più difficilmente, nonostante il potenziale più elevato.



È emerso che proprio la combinazione tra volontà di trasferirsi e ridimensionamento è particolarmente impegnativa. Si tratta di due cambiamenti in contemporanea. Per i proprietari c'è un terzo fattore di complicazione: la complessità del processo di vendita.



- Il tema degli affitti per gli alloggi nuovi o esistenti è spesso oggetto di dibattito pubblico. Tuttavia, ciò riguarda solo i locatari e potrebbe rendere ancora più attraente la proprietà immobiliare. Le conseguenze e gli effetti collaterali devono quindi essere analizzati più da vicino.
- Non è chiaro quali incentivi sarebbero più efficaci. Il prezzo sembra essere una variabile importante e non rinunciabile.



La discussione sulle possibili soluzioni seguirà con l'ultimo studio della serie.

Partner di progetto e impostazione dello studio

Lo studio, condotto dalla ZHAW School of Management and Law e finanziato dall'Ufficio federale delle abitazioni, dall'Associazione svizzera dei proprietari di case (Hauseigentümerverband Schweiz, HEV), dalla Fédération Romande Immobilière e da Raiffeisen Svizzera, è parte di una serie più vasta. Sono state intervistate 1097 persone residenti nella Svizzera tedesca e francese. L'indagine è rappresentativa per età, genere, rapporto proprietà/affitto e macroregioni. Questi fattori sono stati garantiti attraverso quote che corrispondono alla distribuzione della popolazione svizzera. Gli intervistati sono stati contattati da una società di ricerche di mercato tra febbraio e marzo 2024.

Ulteriori informazioni sulla serie di studi:

[Eigentum und Generationentransfer | ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften](#)

