

Comunicato per i media

homegate.ch-rapporto sui traslochi 2020: Crolla il numero dei traslochi durante la crisi dovuta al coronavirus

Zurigo, 17.09.2020 - **La crisi dovuta al coronavirus e le relative misure disposte hanno messo bruscamente fine al dinamismo dei traslochi sinora costante. In aprile i traslochi sono diminuiti del 6% in tutta la Svizzera e del 15-30% nella Svizzera occidentale e in Ticino.**

Nel complesso, il dinamismo dei traslochi in Svizzera è rimasto stabile fino alla pandemia di questa primavera. Lo dimostra un'analisi degli ordini di rispedizione ricevuti dalla Posta Svizzera per il periodo compreso tra gennaio e giugno 2020. Mentre a marzo di quest'anno si è registrato un aumento di quasi il 3% rispetto all'anno scorso, ad aprile il calo è stato significativo: in tutta la Svizzera il numero di economie domestiche che hanno traslocato è diminuito del 6% rispetto all'anno scorso. A maggio, le misure di restrizione e il riserbo della popolazione a traslocare hanno continuato a farsi sentire: il dato è risultato inferiore dell'1% rispetto all'anno precedente. La ripresa è iniziata a giugno. Sono stati riavviati i traslochi rimasti in sospeso ed è stato registrato un aumento dell'1% rispetto all'anno precedente.



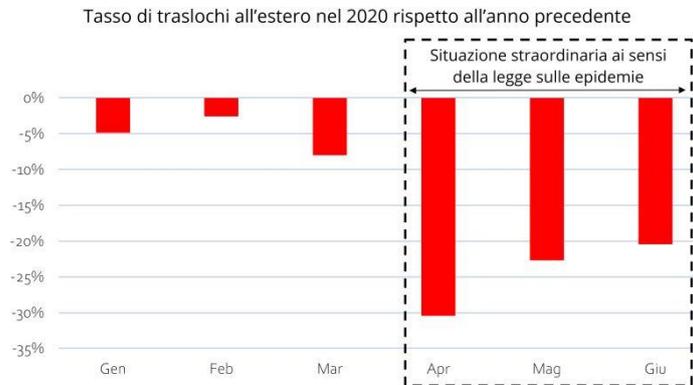
Le zone più colpite sono state la Svizzera occidentale e il Ticino

In alcune regioni il tasso di trasloco è stato particolarmente colpito dalla pandemia. Un'analisi per cantone mostra che i cantoni della Svizzera occidentale (VD, GE, NE) e il Ticino hanno subito effetti significativamente più gravi: qui nel mese di aprile hanno traslocato dal 15 al 20% di economie domestiche in meno.

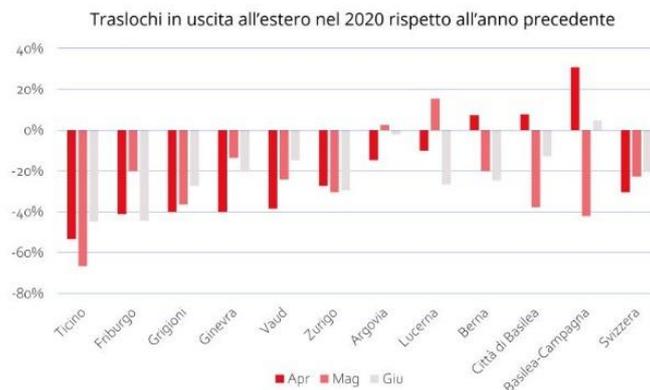


Il numero di traslochi è stato notevolmente inferiore, soprattutto nei mesi di aprile e maggio. Ciò è indubbiamente legato ai tassi di infezione più elevati e quindi alle misure più restrittive adottate da tali cantoni. Il Ticino ha registrato dati particolarmente interessanti: il calo del numero di traslochi è iniziato già

a marzo, a causa della vicinanza geografica al focolaio dell'epidemia in nord Italia. Al contrario, a giugno si è verificato un effetto di recupero. Nel giugno 2020 il numero di traslochi è infatti aumentato del 10% rispetto all'anno precedente. In generale, le restrizioni imposte nella Svizzera occidentale sono state più severe di quelle della Confederazione. I Cantoni di Ginevra e Ticino hanno chiuso temporaneamente i cantieri, cosicché i progetti prossimi al completamento o pronti per il trasferimento sono stati bloccati.



Inoltre, le restrizioni alla libera circolazione delle persone hanno reso difficili i traslochi oltre i confini nazionali. Il numero di traslochi all'estero nei mesi di aprile e giugno è stato inferiore rispettivamente del 30% e del 20% rispetto all'anno precedente. Pertanto, su questo fronte l'effetto della pandemia è stato maggiore rispetto a quello verificatosi sui traslochi all'interno della Svizzera. I cantoni con confini nazionali verso l'Italia e la Francia hanno mostrato un calo più forte rispetto a quelli verso la Germania o l'Austria.



Il tasso di trasloco all'inizio della crisi dovuta al coronavirus

All'inizio della primavera la situazione era precaria. A partire dal 16 marzo il Consiglio federale ha proclamato lo stato di «situazione straordinaria» valido in tutta la Svizzera e ha inizialmente sconsigliato di traslocare. Tuttavia, le associazioni del settore immobiliare, così come le ditte di traslochi e i gestori immobiliari si sono opposti con veemenza alle restrizioni generali sui traslochi. Così sono state trovate soluzioni per la consegna e la presa in consegna di appartamenti e sono state formulate le relative raccomandazioni al Consiglio federale. Il dibattito è stato molto acceso, poiché il 31 marzo in Svizzera è una scadenza di disdetta ufficiale in quasi tutti i cantoni. Rimanevano in sospenso le risoluzioni di contratto forzate, i contratti di locazione appena stipulati e i depositi cauzionali pagati.

Infine, il Consiglio federale ha seguito le raccomandazioni dei gruppi interessati e il 27 marzo ha emanato un'ordinanza che stabiliva che i traslochi erano ancora possibili, ma solo a condizione che venissero rispettate le prescrizioni dell'Ufficio federale della sanità pubblica in materia di igiene e distanza sociale. Questa ordinanza ha soddisfatto le esigenze di tutti coloro che avevano già pianificato di traslocare alla regolare scadenza di disdetta del contratto di locazione. Tali traslochi sono quindi rimasti possibili nei mesi di aprile e maggio. Il calo è stato quindi limitato sul territorio nazionale, ma è stato più pronunciato in Ticino, il cantone più gravemente colpito da infezioni, e nella Svizzera occidentale, che confina con la Francia. Prima della pandemia, invece, il quadro dei traslochi è rimasto stabile a lungo.

Stabile prima del coronavirus: nel 2019 la liquidità nel mercato delle abitazioni svizzero è rimasta costante

Come già accennato, la situazione straordinaria ha causato un significativo tracollo del numero di traslochi. Una tale diminuzione è singolare perché i traslochi sono generalmente caratterizzati da un'elevata stabilità, come dimostra un'analisi degli anni passati, per la quale è stato calcolato il tasso di trasloco annuale.

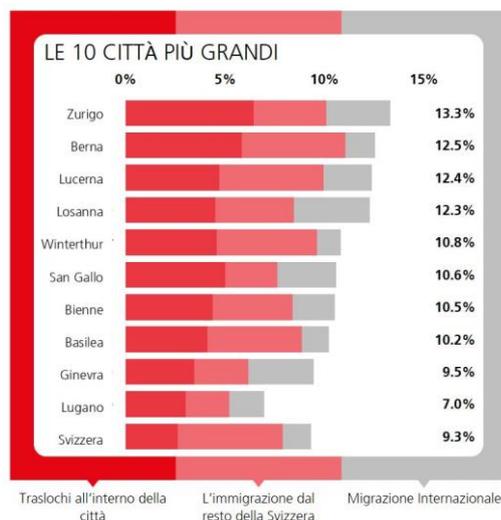
Il tasso di trasloco mette in relazione la quantità di traslochi con l'effettivo di abitazioni e funge da indicatore della liquidità nel mercato immobiliare. Più alto è il tasso di trasloco, più alta è la liquidità nella regione. In questo rapporto i traslochi sono suddivisi in tre categorie: traslochi all'interno di un cantone (oppure di un distretto o di un comune), arrivi dalle altre regioni della Svizzera e arrivi dall'estero.

Tra gennaio e dicembre 2019 quasi 425'000 economie domestiche si sono spostate all'interno della Svizzera. Questo pone il 2019 in un quadro molto simile a quello degli ultimi tre anni. Con circa 65'000 arrivi, il numero di traslochi dall'estero è leggermente inferiore alla media a lungo termine, ma leggermente superiore rispetto a uno studio di settore di tre anni prima. Il tasso di trasloco nel 2019 è stato del 9,3%, vale a dire che circa un'economia domestica su 11 ha cambiato residenza. A traslocare più frequentemente sono le economie domestiche più piccole, di 1 o 2 persone.

Le città dominano il dinamismo dei traslochi

Per quanto riguarda i tassi di trasloco a livello distrettuale, non vi è alcun cambiamento di rilievo. Tra il 2017 e il 2019, tra l'Altipiano svizzero e il Lago di Costanza la liquidità è rimasta elevata.

I tassi più alti, superiori al 10%, si registrano ancora nelle città e nei cantoni metropolitani, con Zurigo e Losanna in testa con rispettivamente il 13,3% e il 12,3% nel 2019. La ragione dei tassi di trasloco più elevati nelle grandi città non è solo la maggiore liquidità del mercato del lavoro e delle abitazioni in affitto, ma anche la quota significativamente più alta di immigrati. A Zurigo si tratta di un quarto della popolazione, a Ginevra e Losanna addirittura di un terzo ciascuna.



Fonte: La Posta Svizzera, Segreteria di Stato della migrazione, Ufficio federale di statistica, Zürcher Kantonalbank – settembre 2020

L'attività edilizia e i traslochi mostrano un'elevata interazione

I progetti di nuova costruzione attirano nuovi trasferimenti in entrata. Inoltre, i promotori immobiliari indirizzano sempre la loro attività edilizia dove la liquidità è elevata, ovvero laddove si trasferiscono molte economie domestiche. Pertanto, vi è generalmente una stretta correlazione tra i tassi di trasloco e l'attività edilizia nella costruzione di appartamenti da affittare. Di norma, i tassi di trasloco sono più elevati laddove l'edilizia è attiva e viceversa.

Un'altra cifra importante è il numero di appartamenti sfitti all'interno di una regione. Tale dato ci fornisce informazioni sul risultato del mercato regionale, ovvero mostra se l'offerta creata è stata assorbita dagli arrivi. I distretti zurighesi di Dietikon, Uster e Bülach sono un esempio di mercato ben funzionante. Qui la quota di costruzioni di abitazioni in affitto è relativamente alta. Quasi in nessun altro luogo si sta creando così tanta superficie abitabile come in questi distretti, tuttavia le percentuali di appartamenti sfitti sono ancora basse, dall'1,2 all'1,8%, perché un numero sufficiente di locatori in arrivo si sta trasferendo negli appartamenti di nuova costruzione. Ciò è dimostrato anche dai tassi di trasloco relativamente elevati, compresi tra il 9,6 e l'11,4%.

La situazione è diversa in Ticino, dove ad accompagnare i tassi di trasloco nettamente inferiori c'è una scarsa attività edilizia. I distretti di Locarno, Lugano, Mendrisio e Bellinzona sono i fanalini di coda in termini di tassi di trasloco e mostrano anche un livello relativamente basso di costruzione di appartamenti da affittare (generalmente inferiore all'1%). Dopo lo sviluppo degli ultimi anni, il numero di appartamenti sfitti è più elevato che altrove, a causa della maggiore attività edilizia degli anni passati.

Dinamismo costante a Zurigo

Da anni la città di Zurigo ha la liquidità di gran lunga più elevata. Non si tratta di un fatto sorprendente. La città continua a essere una calamita, grazie alla situazione del mercato del lavoro e dell'istruzione, motivo per cui anche l'attività edilizia si concentra qui. Il tasso di trasloco entro i confini della città è elevato, pari al 13,6%, con un periodo di occupazione medio di circa 7 anni. Questa durata relativamente breve è dovuta al fatto che la maggior parte delle persone a Zurigo vive in affitto. Non si può escludere inoltre l'effetto degli appartamenti ammobiliati, sempre più richiesti, che consentono periodi di occupazione molto più brevi. Come altre città, anche Zurigo è attraente per gli immigrati, che rappresentano un quarto di tutti gli arrivi. Tuttavia, continuano a dominare i traslochi entro i confini della città. Il 48% delle economie domestiche che traslocano cambia casa entro i confini della città, come mostra il risultato della prima valutazione effettuata a livello di quartiere.

La zona più apprezzata è Zurigo Ovest

Per quanto riguarda i traslochi entro i confini della città si registrano due tendenze. Come già accennato, da un lato c'è un vivace dinamismo interno alla città, soprattutto nei quartieri ovest di Hard, Sihlfeld e Escher-Wyss. La maggior parte delle economie domestiche trasloca all'interno di questi quartieri. Su un totale di 15'000 traslochi entro i confini della città, circa il 70% comporta un cambio di quartiere. D'altra parte, molti spostamenti si verificano tra i quartieri residenziali periferici, per esempio tra Altstetten e Albisrieden o Schwamendingen e Oerlikon. Se vengono abbandonati i confini della città, le destinazioni più popolari sono comunque le immediate vicinanze del precedente quartiere di residenza: da Zurigo Altstetten, la maggior parte delle economie domestiche si trasferirà a Schlieren o Dietikon, mentre da Schwamendingen è più probabile che si trasferisca a Dübendorf. Un trasloco da un sobborgo direttamente al centro della città o al quartiere di Seefeld è piuttosto improbabile. Le distanze di trasloco negli agglomerati tendono ad essere piuttosto brevi. Ad esempio, i traslochi da Altstetten a Schwamendingen sono meno frequenti di quelli tra Altstetten e Schlieren. La familiarità con i quartieri vicini sembra quindi giocare un ruolo importante.

Uno sguardo più attento ai flussi di trasloco

Il rapporto sul trasloco di homegate.ch, realizzato in collaborazione con la Banca Cantonale di Zurigo, viene pubblicato quest'anno per la quinta volta. Naturalmente, anche nel 2020 è stato introdotto un nuovo tipo di analisi: per la prima volta sono stati valutati i flussi di trasloco. Ciò significa che sono state esaminate le relazioni esatte tra le aree di provenienza e di destinazione. In altre parole, un flusso di trasloco mostra quante economie domestiche si trasferiscono da dove a dove, ad esempio da Zurigo a Berna, nel corso di un anno.

I grafici interattivi per l'analisi a livello comunale per l'anno 2019, nonché per le cifre relative alle abitazioni sfitte e alla costruzione di abitazioni in affitto, sono disponibili sul sito <https://presse.homegate.ch/it/>

Chi è Homegate SA

Homegate SA è stata fondata nel 2001 ed è divenuta la principale realtà aziendale digitale sul mercato immobiliare svizzero. Con oltre 9 milioni di visite al mese nonché oltre 110'000 annunci immobiliari attualmente presenti, [homegate.ch](https://www.homegate.ch) è leader indiscusso fra i portali immobiliari svizzeri. Presso la sede aziendale di Zurigo e gli uffici di Losanna, Homegate SA occupa oltre 125 collaboratori. Homegate SA è parte di TX Markets ([tx.markets](https://www.tx.markets)).

Contatto tecnico

Banca Cantonale di Zurigo

Robert Kuert

robert.kuert@zkb.ch

Contatto per i media

Homegate SA

Melaney Zaubek

044 711 86 41

melaney.zaubek@homegate.ch