

## Tasso di trasloco in Svizzera stabile

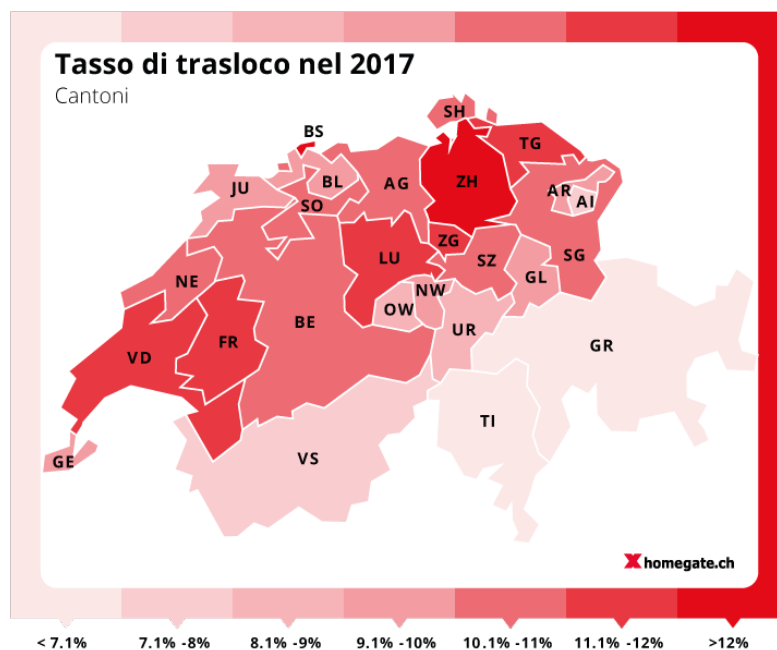
**Nonostante l'aumento del numero di abitazioni vuote e il calo dell'immigrazione la liquidità nel mercato delle abitazioni in Svizzera si muove ancora su alti livelli. Il motivo va ricercato in casa: I traslochi di economie domestiche all'interno della Svizzera sono in leggero aumento.**

Tra il mese di agosto del 2016 e il mese di luglio del 2017, 400'000 economie domestiche hanno traslocato all'interno della Svizzera. Lo ha dimostrato un'analisi degli ordini di rispedizione inoltrati presso la Posta Svizzera. Sono aumentati quasi del 6% rispetto all'ultimo rapporto sui traslochi del 2014. Nel contempo gli arrivi dall'estero sono in chiara diminuzione. Per quanto riguarda la liquidità nel mercato delle abitazioni la diminuzione è stata solo minima. Con 10,5% il tasso di trasloco nel 2017 rimane allo stesso livello di tre anni fa (2014: 10.6%).

Il rapporto attuale sui traslochi di homegate.ch mostra differenze regionali e mette in risalto i motivi delle evoluzioni in corso.

### Il tasso di trasloco come misuratore di liquidità

Il tasso di trasloco mette in relazione la quantità di traslochi con l'effettivo di abitazioni e funge da indicatore per la liquidità nel mercato immobiliare. Più alto è il tasso di trasloco, più alta è la liquidità nella regione di mercato. Oltre alle valutazioni a livello cantonale, il rapporto attuale per la prima volta analizza anche i traslochi a livello di distretto e nelle dieci città più grandi. In questo rapporto i traslochi vengono suddivisi in tre categorie: traslochi all'interno di un cantone (risp. di un distretto o di una città), gli arrivi dalle altre regioni della Svizzera e arrivi dall'estero.

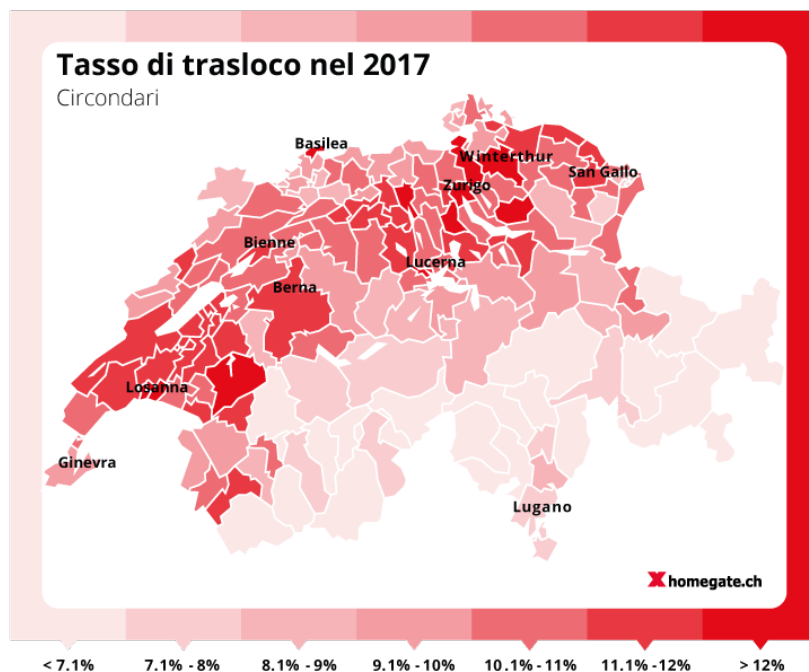


## Il canton Zurigo ha il tasso di trasloco più elevato

Con un tasso di trasloco del 12.6% la maggior liquidità nel mercato delle abitazioni è presente nel canton Zurigo. Seguono a ruota dai cantoni Basilea città e Zugo. Anche se i tre cantoni a prima vista si assomigliano molto per quanto riguarda il tasso di trasloco, l'analisi dei singoli componenti mostra delle chiare differenze nella loro composizione. Mentre a Zurigo i traslochi all'interno del cantone rivestono il ruolo di gran lunga più importante, i traslochi nel semicantone situato sulle rive del Reno sono caratterizzati maggiormente dall'immigrazione. Per contro nel canton Zugo si riscontra un numero di immigrati provenienti da altri cantoni superiore alla media.

## Pochi traslochi nei Grigioni e nella regione del San Gottardo

Con tassi di trasloco del 6,3% e del 6,7% i Grigioni e il Ticino sono i fanalini di coda. In Ticino balza in particolare all'occhio la bassa quota di persone arrivate da altri cantoni a confronto con il resto della Svizzera. Probabilmente il basso tasso è dovuto alla barriera linguistica. D'altra parte le Alpi formano una frontiera naturale. Grazie alla nuova galleria di base del San Gottardo il Ticino è più vicino alla Svizzera tedesca ma sembra che questo finora non abbia avuto quasi alcun influsso sul tasso di trasloco.

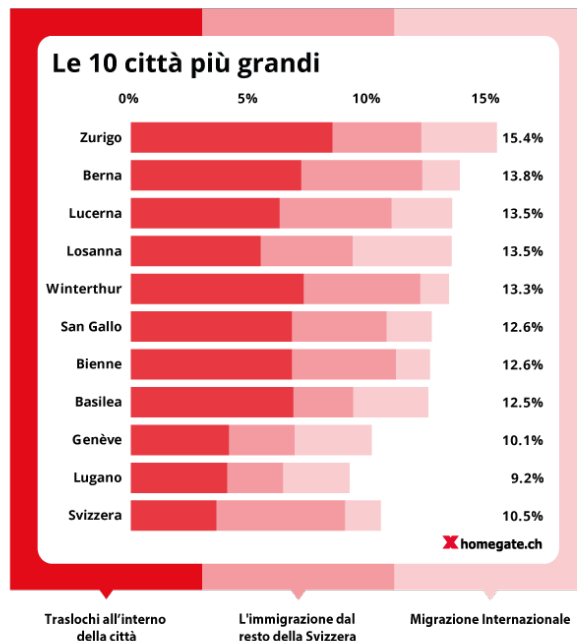


Fonte: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank - settembre 2017

## Gli elevati tassi di traslochi nelle città...

Le valutazioni dei traslochi a livello di distretto mostrano un'immagine dettagliata dell'andamento dei traslochi. In particolare le regioni urbane attorno ai grandi centri dispongono di una liquidità elevata. Delle dieci città più grandi solo Ginevra e Lugano presentano dei tassi di trasloco inferiori alla media. Gli abitanti della regione di Zurigo sono quelli che amano maggiormente traslocare. Il fatto che le abitazioni in regioni urbane cambino più

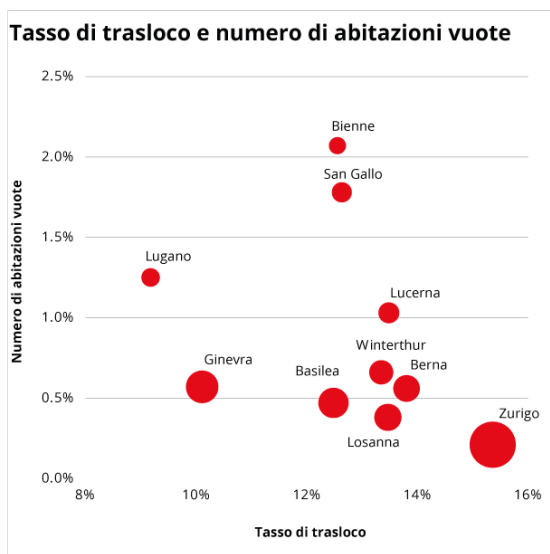
frequentemente proprietario è dovuto in primo luogo al tasso ridotto di abitazioni di proprietà nelle città. I locatari dimostrano in generale maggior disponibilità al trasloco rispetto alle economie domestiche che hanno realizzato il sogno della casa di proprietà. Quindi la vendita di un'immobile è chiaramente più dispendiosa che la disdetta di un contratto di affitto.



Fonte: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – settembre 2017

## ...sono confrontati con basse cifre di abitazioni vuote

L'analisi del tasso di traslochi mostra ancora una volta che gli indicatori del mercato immobiliare vanno interpretati con cautela. I numeri relativi alle abitazioni vuote in aumento inducono a ritenere che il mercato immobiliare sia sempre più calmo, ma che il divario tra campagna e città continua a sussistere. Nei grandi centri il numero di abitazioni vuote rimane estremamente basso. Nel contempo la possibilità di trovare un'abitazione in città è maggiore di quello che possa lasciar presumere il numero di abitazioni vuote. Come mostra il rapporto sui traslochi, la liquidità di abitazioni nelle città è molto elevata. Grazie all'aumento della presenza di inserzioni online su portali per immobili la trasparenza nel mercato delle abitazioni è in forte aumento. Proprio nelle regioni molto ricercate grazie a questa trasparenza le abitazioni rimangono sempre più raramente vuote al cambiamento di locatario. Questo rende più chiara la contrapposizione tra il numero di abitazioni vuote e il tasso di trasloco. Le città con una bassa quantità di abitazioni vuote tendenzialmente mostrano una liquidità elevata. Fanno eccezione le città di San Gallo e la città di Bienne, dove per le persone alla ricerca di un'abitazione è particolarmente facile trovare un'abitazione. In entrambe le città il numero di abitazioni vuote è superiore alla media. Contemporaneamente con un tasso di traslochi del 12.6% in entrambe le città la liquidità è molto alta.



X homegate.ch

Fonte: Schweizerische Post, Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, homegate.ch, Zürcher Kantonalbank – settembre 2017

## Tasso di trasloco stabile nel tempo

La Zürcher Kantonalbank ha emesso già per la quarta volta dopo il 2010, il 2011 e il 2014 il rapporto sui traslochi di homegate.ch. Il tasso di trasloco a livello svizzero rimane relativamente stabile ed è diminuito solo leggermente. L'effetto negativo del calo dell'immigrazione è stato compensato principalmente dall'aumento di traslochi all'interno della Svizzera. Un confronto tra i cantoni negli anni mostra leggeri cambiamenti per quanto riguarda le classifiche, per lo meno nei livelli medi. Quest'anno ora il canton Vaud si trova al quarto posto rispetto al settimo posto degli anni 2011 e 2014. Per contro il tasso di traslochi è diminuito a San Gallo. Il cantone della Svizzera orientale mostra per la prima volta nel 2011 una liquidità inferiore alla media.

## Contatto media

Homegate SA  
Carina Schönenberger  
Responsabile media Homegate SA  
044 711 86 80  
carina.schoenenberger@homegate.ch