

Summary:

I best ager cambiano casa? – Rapporto dell'Helvetia sugli alloggi

Informazioni sul presente documento:

Con queste sintesi di rapporti e studi esterni, Pro Senectute Svizzera contribuisce a rendere accessibili in maniera rapida, risultati di ricerche complessi e rapporti dettagliati. In tal modo, le specialiste e gli specialisti nonché il pubblico interessato possono integrare conoscenze rilevanti nel loro lavoro o nelle loro discussioni. Si crea così un ponte tra ricerca e prassi e si favorisce la formazione di opinioni fondate nonché lo sviluppo di proposte che soddisfino le esigenze delle persone anziane.

Fonte: *Sotomo 2026. [Best Ager in Bewegung – Helvetia Wohnreport](#)*

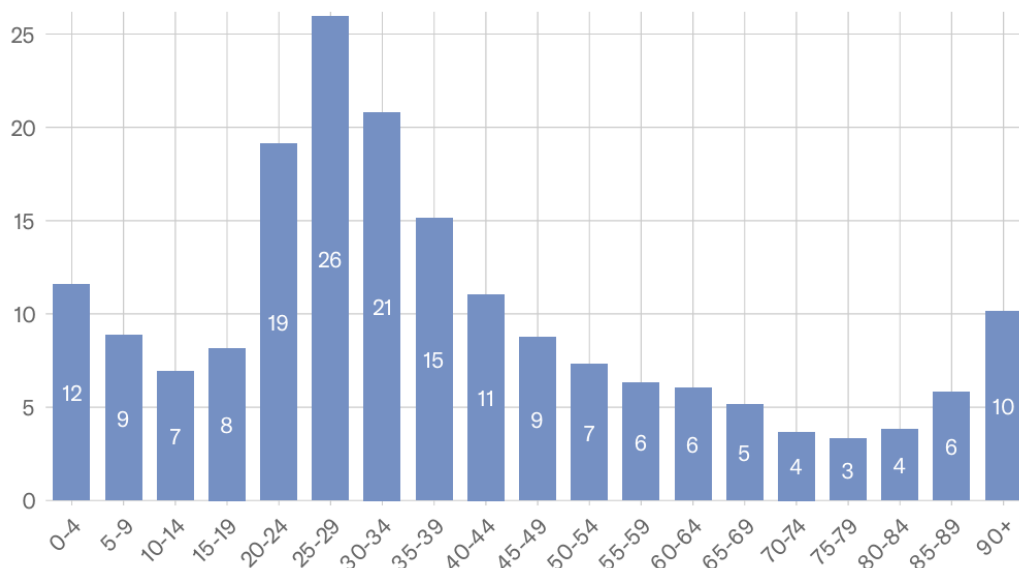
I best ager cambiano casa

Lo studio condotto dall’istituto di ricerca Sotomo su incarico dell’Helvetia punta l’attenzione su una fascia di popolazione che spesso occupa un ruolo solo marginale nei dibattiti relativi al mercato immobiliare, ma che sta diventando sempre più importante per l’evoluzione di tale comparto: le persone di età compresa tra i 55 e i 74 anni, definite nel rapporto «best ager». I dati si basano sui registri delle persone e degli edifici messi a disposizione dall’Ufficio federale di statistica. Lo studio non si concentra in primo luogo sui motivi per cui le persone anziane non sono molto propense a cambiare casa, bensì piuttosto su come si comportano quei best ager che si imbarcano in un trasloco, i tipi di alloggi per cui optano, le categorie di abitazioni che abbandonano e i fattori che incentivano o ostacolano questo cambiamento. Ne emerge un quadro differenziato di questa fase della vita compresa tra l’uscita di casa dei figli e l’anzianità, in cui si osserva ancora una discreta attività, ma già una mobilità nettamente inferiore rispetto a quella dei giovani adulti.

1. Rilevanza dei best ager nel panorama dei traslochi

Un risultato fondamentale emerso dallo studio è che i best ager hanno acquisito maggiore rilevanza nel panorama dei traslochi in Svizzera, sebbene nel complesso tendano a trasferirsi raramente. Nel 2024 ha cambiato residenza il 6 per cento delle persone di età compresa tra i 55 e i 74 anni. A titolo di raffronto, nella fascia d’età dai 25 ai 29 anni il tasso di traslochi è risultato pari al 26 per cento. La figura 1 mostra la percentuale di persone che si sono trasferite per ciascuna fascia d’età. Il peso effettivo dei best ager non deriva da una mobilità particolarmente elevata, ma dalla loro crescente rilevanza a livello demografico e dal loro elevato consumo di superficie abitativa. Tra il 2014 e il 2024, la quota di traslochi che ha visto protagoniste persone di età compresa tra i 55 e i 74 anni è aumentata dal 9 al 12 per cento. Il loro contributo alla dinamicità del settore è quindi cresciuto in modo significativo nel giro di un decennio. Ciò è rilevante soprattutto vista la situazione tesa del mercato immobiliare, poiché le economie domestiche più anziane occupano in media abitazioni più grandi con un numero maggiore di stanze rispetto a quelle più giovani e un trasloco di persone appartenenti a questo gruppo di popolazione libera potenzialmente spazio abitativo per le famiglie più giovani.

Figura 1: Percentuale di persone che si sono trasferite per fascia d’età – 2024



Fonte: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, pag. 8

Lo studio mostra al contempo che questa liberazione di alloggi non avviene automaticamente laddove il fabbisogno in termini di politica abitativa è maggiore. Circa un terzo degli over 55 vive in abitazioni sotto-occupate, ossia alloggi con almeno tre stanze in più rispetto al numero di componenti della famiglia. Esempi tipici sono le coppie o le persone sole che vivono in grandi abitazioni familiari dopo che i figli si sono trasferiti altrove. Si potrebbe quindi supporre che proprio queste famiglie si trasferiscano con particolare frequenza, contribuendo così in modo significativo a un migliore utilizzo dello spazio abitativo. Il rapporto giunge tuttavia alla conclusione opposta: **i best ager sono più propensi a trasferirsi quando vivono già in abitazioni piuttosto piccole e meno sotto-occupate. Chi dispone di un alloggio grande e di pregio tende più spesso a rimanervi.** Lo studio parla in questo caso di un modello che può essere

sintetizzato in modo semplificato come segue: le famiglie benestanti possono concedersi il lusso della stabilità abitativa. Di conseguenza, vengono liberati con una frequenza superiore alla media abitazioni con un valore di mercato leggermente inferiore e con meno stanze, mentre gli immobili particolarmente grandi e attraenti rimangono occupati più a lungo.

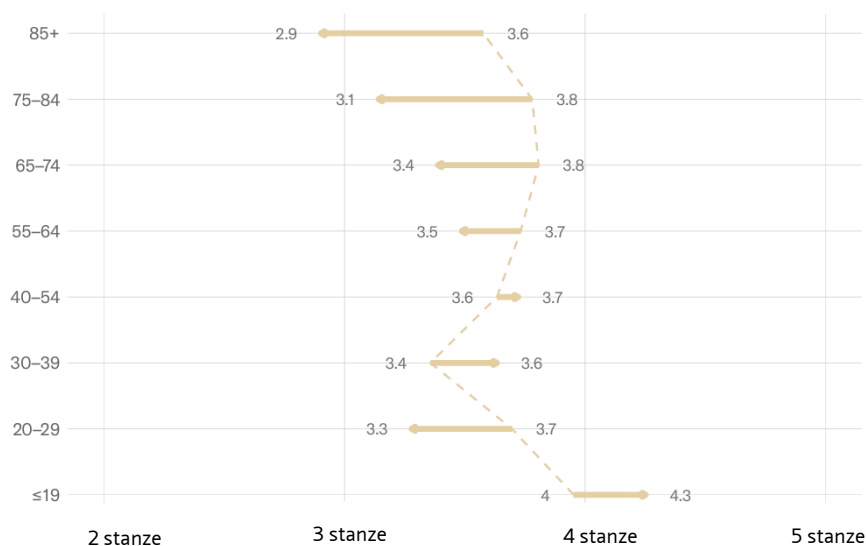
Per valutare l’impatto sul mercato immobiliare è importante capire cosa succede agli alloggi lasciati liberi dai best ager. Lo studio mostra chiaramente che queste abitazioni sono rilevanti per le generazioni più giovani. L’età media di coloro che subentrano negli ex alloggi dei best ager è di poco inferiore ai 30 anni, e il 27 per cento di essi ha meno di 20 anni. La percentuale di famiglie è in forte aumento: mentre prima del trasloco solo il 12 per cento di questi alloggi era abitato da famiglie, con i nuovi proprietari la quota sale al 36 per cento. Questo effetto è particolarmente marcato negli agglomerati urbani.

Si genera così una reazione a catena che coinvolge diverse generazioni: anche se i best ager non riducono in modo significativo la loro superficie abitativa pro capite quando si trasferiscono, liberando le loro precedenti abitazioni creano comunque spazio per nuclei familiari con un maggiore fabbisogno di stanze e per famiglie in procinto di allargarsi ulteriormente. In questo senso, i loro traslochi stimolano il mercato e migliorano, almeno in parte, l’allocazione delle risorse abitative.

2. Cambiamento della situazione abitativa in seguito a un trasloco

Come cambia la situazione abitativa dei best ager con il trasloco? Dallo studio emerge che non tutti i parametri presi in esame seguono lo stesso andamento. **La superficie abitativa pro-capite cambia solo leggermente per la fascia d’età compresa tra i 55 e i 74 anni.** Tra i 55-64enni aumenta da una media di 53 a 54 metri quadrati a persona, mentre tra i 65-74enni scende da 59 a 56 metri quadrati. Questo indicatore rimane quindi sostanzialmente stabile. **Allo stesso tempo, però, il numero dei locali si riduce**, come mostra la figura 2: in media, i 55-64enni passano da 3,7 a 3,5 stanze, mentre i 65-74enni da 3,8 a 3,4 stanze. Questo dato apparentemente contraddittorio è significativo dal punto di vista della politica abitativa: mostra infatti che la funzione dello spazio abitativo e l’adeguamento alle dimensioni del nucleo familiare hanno un peso maggiore rispetto alla semplice metratura. La riduzione del numero dei locali allevia la pressione sul mercato degli alloggi per famiglie, anche se le abitazioni in cui i best ager si trasferiscono sono di buona qualità e ancora spaziose in termini di superficie.

Figura 2: Numero di stanze – prima e dopo il trasloco



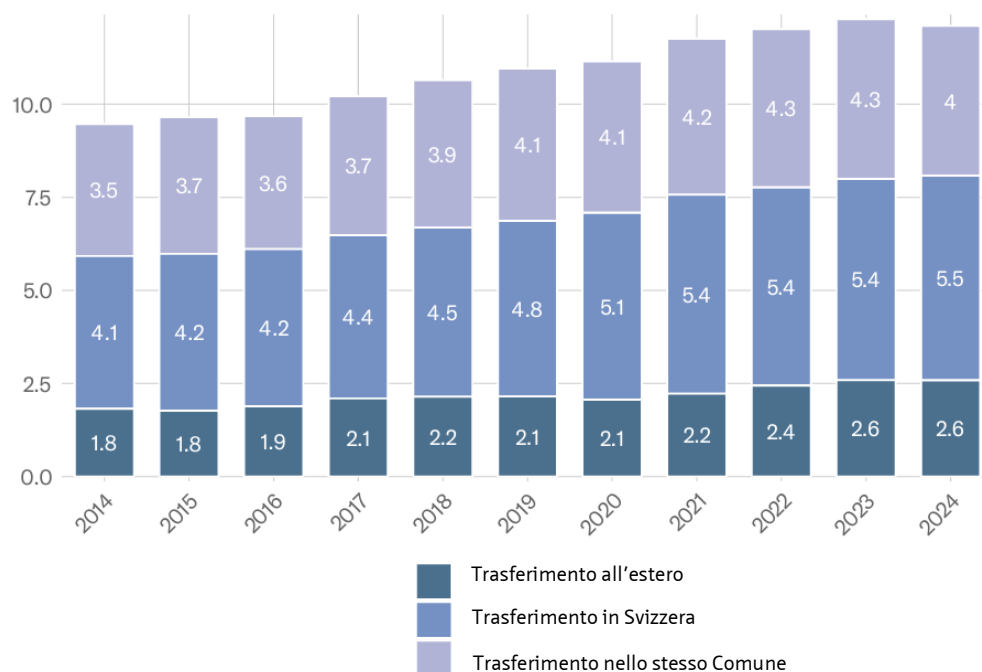
Fonte: *Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, pag. 14*

Spesso i best ager non si trasferiscono in zone residenziali più vicine al centro e meglio collegate, bensì in aree un po’ meno centrali. Il rapporto misura questo fenomeno tramite un indicatore di centralità e il livello delle pigioni sia nella località originaria che in quella di destinazione. Per la maggior parte delle fasce d’età a partire dai 30 anni, quindi anche per i best ager, il livello delle pigioni nel luogo di residenza precedente è più alto rispetto a quello della località finale. Per i 55-64enni, la pigione media offerta nella località originaria è di 219 franchi al metro quadrato all’anno, mentre nella località di destinazione è di 213 franchi. Ciò significa che le persone anziane che cambiano casa tendono ad abbandonare abitazioni in zone più centrali e costose per trasferirsi in aree leggermente più economiche e periferiche. Questo contribuisce in linea di principio ad alleggerire la tensione che caratterizza il mercato nei centri urbani. Allo stesso tempo viene smentita la convinzione diffusa secondo cui le persone anziane si trasferirebbero sistematicamente e consapevolmente in zone urbane ben servite, con brevi distanze e servizi di prossimità. Ciò vale in misura maggiore per le persone dai 75 anni in su, ma i traslochi all’interno di questa fascia di età sono nel complesso rari.

3. Trasferimenti all’estero

Un altro aspetto importante è rappresentato dai trasferimenti all’estero. Sebbene la maggior parte dei traslochi delle persone di età compresa tra i 55 e i 74 anni avvenga all’interno della Svizzera, **sono stati i trasferimenti all’estero ad aver registrato l’incremento maggiore**. Come mostra la figura 3, la loro quota è aumentata di quasi il 50 per cento tra il 2014 e il 2024. Ciò è particolarmente rilevante per il mercato immobiliare svizzero, poiché quando una persona si trasferisce all’estero, l’intero spazio abitativo da lei occupato fino a quel momento si libera. Lo studio mostra chiaramente che la mobilità internazionale dei best ager dovrebbe essere presa maggiormente in considerazione come fattore rilevante sul mercato immobiliare rispetto a quanto avvenuto finora.

Figura 3: Percentuale dei 55-74enni in tutti i trasferimenti – dal 2014 al 2024

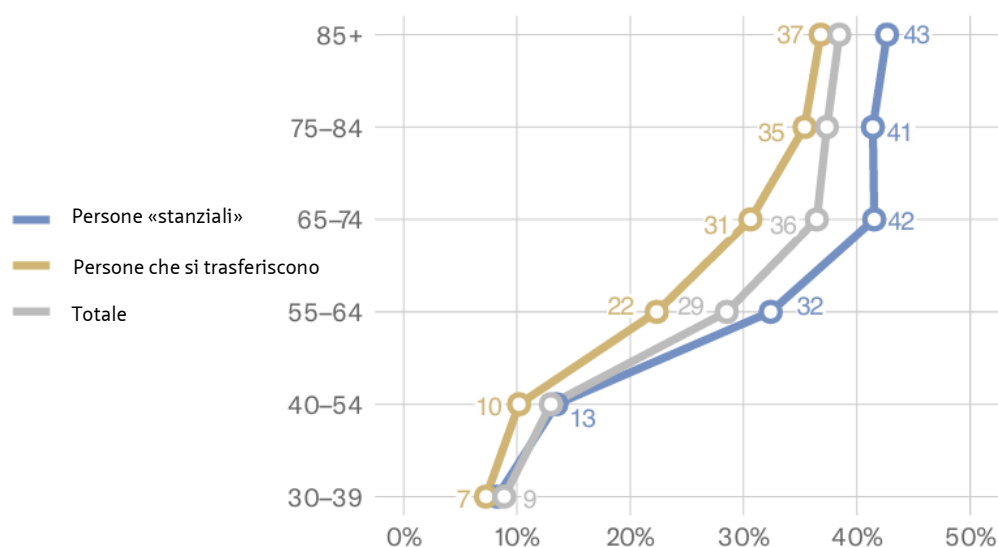


Fonte: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, pag. 10

4. Chi trasloca e chi no

È molto importante cercare di capire perché alcuni best ager decidano di traslocare e altri no. A tal fine, si mettono a confronto coloro che si trasferiscono con le persone che vivono nella stessa casa da almeno dieci anni e non hanno intenzione di traslocare. Le differenze sono evidenti e vengono illustrate nella figura 4. **In tutte le fasce d’età più avanzate, le persone «stanziali» vivono in alloggi più grandi rispetto a chi sceglie di cambiare casa.** Tra i 55-64enni, la superficie abitativa media di chi non si trasferisce è di 122 metri quadrati, mentre quella di chi cambia casa è di 104 metri quadrati. Anche il numero di stanze è maggiore tra le persone «stanziali». Ciò dimostra che il mercato non si mette in movimento necessariamente dove gli spazi abitativi sono più generosi. Anzi: le abitazioni grandi, spesso particolarmente attraenti, rimangono occupate più a lungo. Questo è un punto importante per il dibattito politico sulla sotto-occupazione: la semplice constatazione di tale fenomeno non è sufficiente a prevedere se, e in che misura, vi sarà una rimessa in circolo degli immobili.

Figura 4: Percentuali di residenti in abitazioni sotto-occupate che non cambiano casa («stanziali») e che si trasferiscono



Fonte: Best Ager in Bewegung, Sotomo, 2026, pag. 24

A ciò è strettamente legato il dato relativo ai rapporti di proprietà. **Il rapporto definisce la proprietà abitativa come il vero e proprio «effetto lock-in» del mercato immobiliare svizzero.** In effetti, l’analisi relativa alla fascia d’età compresa tra i 55 e i 74 anni mostra che la proprietà ad uso proprio – rispetto alla pigione – riduce la probabilità di trasloco del 64 per cento. Questo effetto è notevolmente più forte di quello esercitato da pigioni in essere basse. Tra le persone «stanziali» di età compresa tra i 55 e i 74 anni, circa due terzi vivono in una proprietà ad uso proprio, mentre tra i coetanei che traslocano la percentuale è di poco superiore a un terzo. Secondo il rapporto, questo fenomeno non è tanto di carattere finanziario, quanto piuttosto di carattere mentale e istituzionale. In Svizzera la proprietà abitativa è spesso intesa come un progetto di vita a lungo termine, come un acquisto per l’intera esistenza e oltre. Ciò favorisce la stabilità, ma allo stesso tempo può portare a restare nello stesso alloggio anche quando la situazione familiare e le esigenze

cambiano in modo significativo. L’analisi per tipo di immobile completa questo quadro. Le case unifamiliari vengono abbandonate più raramente rispetto agli appartamenti in case plurifamiliari. Quasi il 20 per cento dei 55-64enni che si sono trasferiti tra il 2022 e il 2024 viveva in una casa unifamiliare, mentre tra le persone «stanziali» della stessa fascia d’età tale quota è pari a quasi il 40 per cento. In Svizzera quindi, è molto più frequente che le case unifamiliari siano oggetto di un acquisto anziché di una locazione, questa situazione è strettamente legata alla questione della proprietà. Per il dibattito sulla politica abitativa ciò significa che il ricambio generazionale nelle aree con case unifamiliari, spesso ipotizzato alla luce del cambiamento demografico, non avviene affatto in modo automatico. Molti di questi immobili rimangono a lungo di proprietà di persone anziane, anche se le dimensioni del nucleo familiare si sono ridotte.

Oltre alla proprietà, lo studio esamina anche l’influenza delle pigioni in essere. **Grazie alla protezione delle pigioni, chi vive in affitto da molti anni spesso paga meno – a parità di situazione abitativa – rispetto a chi stipula un nuovo contratto di locazione. Ciò può creare un incentivo finanziario a rimanere nell’abitazione attuale.** Lo studio conferma questo fenomeno, ma allo stesso tempo lo relativizza. Per le persone «stanziali» di età compresa tra 55 e 64 anni, la pigione effettivamente pagata è in media pari al 91 per cento della pigione «modellizzata» offerta dal mercato, mentre per le persone della stessa fascia d’età che si trasferiscono, è pari al 95 per cento. L’analisi mostra che quanto più la pigione effettiva si avvicina al prezzo di mercato, tanto maggiore è la probabilità di trasloco. Al contrario, una pigione in essere conveniente favorisce la «stanzialità». Questo effetto è reale e statisticamente misurabile, ma nettamente più debole rispetto a quello esercitato dalla proprietà. Ciò è rilevante per le discussioni politiche che si concentrano fortemente sugli incentivi alle pigioni: chi guarda solo alle pigioni trascura una parte essenziale dell’immobilità delle famiglie anziane.

Un altro forte fattore di influenza è la «biografia della mobilità». Il rapporto mostra che, in tutte le fasce d’età, le persone senza passaporto svizzero rientrano più frequentemente nella categoria di coloro che si trasferiscono piuttosto che in quella di coloro che non cambiano casa. Per i 55-74enni, il modello indica che la probabilità di trasloco tra le persone senza passaporto svizzero è quasi del 50 per cento più alta rispetto ai cittadini della Confederazione. Allo stesso tempo, la probabilità di trasloco diminuisce notevolmente con l’aumentare della durata della residenza in un determinato comune: per ogni decennio in più, essa si riduce del 34 per cento. Questi risultati sottolineano che i traslochi non sono determinati solo dalle attuali condizioni abitative, ma anche dalle esperienze di vita. Chi nel corso della propria esistenza ha cambiato più spesso residenza o ha legami transnazionali particolarmente forti rimane più mobile anche in età avanzata. Al contrario, un radicamento locale di lunga data rafforza la tendenza a non traslocare, anche se la situazione abitativa è oggettivamente cambiata.

5. Effetto «nido vuoto» e rilevanza per la popolazione anziana

Particolarmente interessante è il cosiddetto effetto «nido vuoto». Tra i proprietari di case, chi in passato ha vissuto con i figli nella propria abitazione ha circa il 20 per cento in più di probabilità di trasferirsi rispetto a chi non vi ha cresciuto la prole. Tra gli inquilini questo effetto è ancora più marcato, con una probabilità che raggiunge il 43 per cento. **L'uscita di casa dei figli rappresenta quindi un importante punto di svolta biografico, che può favorire un successivo cambio di abitazione.** Allo stesso tempo, lo studio mostra che questo passo non avviene affatto in modo automatico. Tra il restringimento del nucleo familiare e il trasloco effettivo si interpone spesso una lunga fase di «stanzialità», caratterizzata da rapporti di proprietà, attaccamento emotivo e radicamento territoriale. Dal punto di vista della popolazione anziana, lo studio fornisce un quadro ricco di sfumature che corregge ipotesi semplicistiche.

- In primo luogo, le persone anziane non sono immobili in senso lato, ma la loro mobilità si indirizza piuttosto verso determinati spazi, forme abitative e situazioni biografiche.
- In secondo luogo, un'abitazione sotto-occupata non equivale a una maggiore probabilità di trasloco.
- In terzo luogo, un trasloco non porta necessariamente a una sistemazione abitativa più piccola o più centrale, ma spesso a una diversa combinazione di superficie, numero di stanze, ubicazione e costi.
- In quarto luogo, risulta evidente che la fase di transizione tra la vita lavorativa e l'anzianità può essere determinante per il mercato immobiliare: in questa fase c'è ancora margine di manovra prima che limitazioni di salute e crescenti esigenze di assistenza assumano maggiore rilevanza.

6. Limiti dello studio e conclusione

Per l'interpretazione dei risultati vanno considerati anche i limiti dello studio. Esso si basa su dati di registri e valori comparativi modellizzati. Ciò consente di evidenziare molto bene strutture e correlazioni statistiche, rilevando però solo indirettamente motivazioni soggettive, preferenze, stato di salute, attaccamento emotivo all'abitazione e al quartiere o desideri abitativi concreti. Anche il valore teorico modellizzato dell'abitazione è un parametro di riferimento analitico e non una valutazione legale circa l'ammissibilità di una pigione. Lo studio mostra quindi in modo convincente dove si manifestano mobilità e immobilità, ma non spiega tutte le motivazioni individuali sottostanti. Proprio per il lavoro svolto per e con le persone anziane, rimane importante collegare i meccanismi quantitativi di mercato alle conoscenze relative a qualità di vita, assistenza, integrazione sociale ed esigenze di supporto.

La conclusione evidenzia che la rilevanza dei best ager per un mercato immobiliare funzionante è maggiore di quanto il loro basso tasso di traslochi possa inizialmente far supporre. Quando si trasferiscono, spesso liberano abitazioni per economie domestiche e famiglie più giovani. Allo stesso tempo, gli alloggi di proprietà particolarmente grandi e costosi rimangono occupati con una frequenza superiore alla media. La leva decisiva per una maggiore mobilità non risiede quindi solo nel mercato delle pigioni, ma nella complessa interazione tra proprietà, percorso di vita e decisioni abitative. Lo studio invita e incoraggia implicitamente a un nuovo approccio alla proprietà abitativa e all'abitare nell'anzianità: prendere le distanze dall'idea secondo cui la forma abitativa debba necessariamente rimanere immutata per tutta l'esistenza, per orientarsi verso una concezione più flessibile dell'abitare nelle varie fasi della vita.

Valutazione di Pro Senectute

Dal punto di vista di Pro Senectute Svizzera, lo studio è prezioso sotto diversi aspetti. In primo luogo, mostra che la fascia d'età compresa tra i 55 e i 74 anni deve essere presa in maggiore considerazione nella politica abitativa se si vuole garantire un utilizzo degli alloggi più adeguato alle esigenze. Le decisioni relative all'abitazione in questa fase della vita hanno un impatto diretto sulla disponibilità di alloggi per famiglie, sulla domanda nei centri urbani e sulla sicurezza abitativa a lungo termine nell'anzianità. In secondo luogo, lo studio conferma che il trasloco nell'anzianità non è solo una questione economica. Proprietà, radicamento, biografia e storia familiare influenzano fortemente le decisioni.

I risultati dello studio indicano che i servizi di informazione, consulenza e sensibilizzazione dovrebbero essere proposti presto, idealmente già durante il passaggio alla fase di vita in cui i figli escono di casa. Non servono solo indicazioni su finanze e forme di alloggio, ma anche offerte di colloquio a bassa soglia d'accesso su obiettivi abitativi, legami con il quartiere, assistenza, accessibilità e pianificazione del futuro.

Dal punto di vista politico, il rapporto suggerisce che ulteriori ricerche e possibili iniziative sono opportune soprattutto laddove coesistono grande disponibilità di spazi abitativi e bassa propensione a trasferirsi. Rivestono una certa rilevanza le questioni concernenti incentivi per un trasloco volontario da un'abitazione di proprietà, alternative adeguate all'età nel medesimo spazio sociale, ostacoli fiscali e burocratici, nonché offerte di consulenza da proporre non solo in situazioni di crisi. Altrettanto importante è l'approfondimento delle differenze regionali e delle ragioni che spingono le persone anziane a trasferirsi all'estero.

Per l'attività di Pro Senectute Svizzera è fondamentale che «alloggio adeguato» non venga equiparato a «alloggio più piccolo». Lo studio mostra che qualità abitativa, ubicazione, reti sociali e autonomia sono importanti tanto quanto l'efficienza delle superfici. I risultati qui presentati possono servire come base empirica per sviluppare ulteriormente le offerte di consulenza, le posizioni politiche e le collaborazioni con Cantoni, Comuni, committenti di abitazioni e organizzazioni che operano a favore delle persone anziane.