



Città di Lugano
Amministrazione generale

Lugano Statistica
www.statistica.lugano.ch

Ottobre 2026

Statistica
Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera

statistica@lugano.ch
www.lugano.ch

Analisi dell'occupazione abitativa 2025



1. Introduzione

L'analisi dell'occupazione abitativa 2025 ha l'obiettivo di monitorare il tasso di vuoto a Lugano. Prima di entrare nel tema è necessario fare una premessa fondamentale: i dati statistici relativi agli edifici abitativi vengono raccolti, gestiti ed elaborati dall'Ufficio di Statistica del Canton Ticino (USTAT). La corretta definizione del concetto di "abitazione vuota" è la seguente.

Abitazioni vuote: abitazioni o case unifamiliari ad uso abitativo offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita, che il 1° giugno erano abitabili e non occupate. Rientrano in questa definizione anche le abitazioni di vacanza e le residenze secondarie vuote, se sono abitabili tutto l'anno e offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita. Non sono invece censite le abitazioni che il 1° giugno erano affittate o vendute ma non ancora occupate, come pure altre tipologie di abitazioni o di locali destinati ad uso non abitativo.

La Statistica delle abitazioni vuote (elaborata appunto dall'USTAT) raccoglie il 1° giugno di ogni anno il numero di abitazioni vuote ripartite per numero di locali, separatamente per le case uni e plurifamiliari, le abitazioni costruite negli ultimi due anni, quelle in vendita e quelle in affitto.

Se in molti Cantoni i dati sono raccolti direttamente dall'Ufficio Federale di Statistica (UST), in Ticino le cancellerie comunali allestiscono e inviano all'USTAT l'elenco dei proprietari o amministratori di stabili abitativi nei quali vi possono essere, secondo le valutazioni proprie del Comune, abitazioni vuote il 1° giugno. L'USTAT invia a questo punto a tali proprietari o amministratori di immobili (comprese le agenzie immobiliari) l'apposito formulario d'indagine. L'USTAT registra infine le informazioni raccolte e trasmette all'UST i dati richiesti ed elabora e analizza le informazioni supplementari per il territorio cantonale. Oltre alle caratteristiche richieste dal rilevamento federale, l'USTAT raccoglie anche l'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione dell'edificio, nonché la durata del vuoto.

I dati alla base delle statistiche prodotte dall'USTAT derivano quindi inizialmente da valutazioni proprie del Comune in merito al possibile stato di vuoto e successivamente da un censimento a proprietari o amministratori. Il grado di risposta non è conosciuto, come anche l'accuratezza dei dati ritornati.

L'analisi prosegue con l'illustrazione della metodologia utilizzata e con l'esame dell'occupazione abitativa a Lugano, approfondendo successivamente le caratteristiche del vuoto, con particolare attenzione alle residenze primarie. Vengono quindi analizzate la distribuzione territoriale e l'evoluzione del vuoto, nonché la sua relazione con la mobilità della popolazione e con la presenza di abitazioni destinate agli affitti brevi. Infine, viene proposta una stima del tasso di sfritto permanente.

2. Metodologia d'analisi

Le analisi svolte dal Servizio Statistica Urbana della Città di Lugano vertono esclusivamente su dati amministrativi comunali e gestiti da servizi preposti (Edilizia privata e Controllo abitanti). La granularità dei dati raccolti ed analizzati per popolazione e stabili è su base trimestrale. Allo stato attuale non esistono processi amministrativi che portino ad una tracciabilità regolare dello stato d'occupazione degli stabili relativamente alla disponibilità per l'affitto o vendita. L'assenza di tali informazioni porta questa analisi a valutare in primo luogo il grado di occupazione in base a dati oggettivi e misurabili (anche retroattivamente) così come le relative tipologie abitative. Nell'analisi vengono considerate le unità abitative appartenenti alle seguenti classificazioni di stabili:

- 1) Case mono/plurifamiliari
- 2) Condomini
- 3) Stabili abitativi
- 4) Stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali

Inoltre, va considerato che ciascuna di queste quattro categorie può essere ulteriormente suddivisa in proprietà individuale o comproprietà; in aggiunta, nel caso di comproprietà, identifichiamo due diverse tipologie:

- 1) **Comproprietà ordinaria:** ogni comproprietario è titolare di una parte non materiale ma ideale della comproprietà, e quindi ha un diritto che verte su tutto l'immobile, ma che è limitato dall'esistenza del diritto degli altri comproprietari. Ogni quota di comproprietà, anche se ideale, è per legge essa stessa un immobile, e quindi oggetto della proprietà individuale del suo titolare. La grandezza della quota rispetto alla comproprietà indica la misura in cui ogni comproprietario partecipa alle spese comuni, all'uso ed al godimento, o a certe decisioni della comunione dei comproprietari.
- 2) **Proprietà per piani (PPP):** La proprietà per piani (PPP) è una particolare forma di comproprietà. Con l'acquisto di un appartamento il proprietario entra in possesso anche di una porzione di terreno e fabbricato dell'edificio, che verrà iscritta nel registro fondiario. La particolarità della proprietà per piani è che la titolarità della quota conferisce anche un diritto esclusivo di godere e sistemare internamente una parte determinata di edificio con accesso proprio. L'oggetto del diritto esclusivo deve essere delimitato; si può trattare di singoli piani o porzioni di piano, ordinati in appartamenti o in unità di locali per il commercio o altro scopo. La proprietà per piani può essere orizzontale, se le singole unità sono situate nello stesso edificio, verticale, nel caso in cui siano organizzate in diversi edifici, oppure mista, se nei diversi edifici vi sono più unità.

Un'ulteriore distinzione rilevante ai fini dell'analisi riguarda le residenze primarie e secondarie:

- 1) **Residenza primaria:** sono considerate residenze primarie le unità abitative destinate all'alloggio stabile della popolazione residente
- 2) **Residenza secondaria:** sono considerate residenze secondarie le abitazioni non utilizzate come domicilio principale e che possono quindi essere occupate solo in determinati periodi dell'anno o con modalità discontinue.

Sebbene nelle prime analisi relative al grado complessivo di occupazione e alle caratteristiche del vuoto vengano considerate entrambe le categorie, gli approfondimenti successivi si concentrano esclusivamente sulle residenze primarie. Tale scelta permette di analizzare il vuoto relativo alle abitazioni destinate stabilmente alla popolazione residente.

Infine, all'interno dello studio offriamo una stima del tasso di sfritto. A tal proposito, è necessario considerare che i concetti di tasso di vuoto e sfritto sono differenti e definiti come segue dal Servizio Statistica Urbana della Città di Lugano:

- 1) **Tasso di vuoto:** il tasso di vuoto indica la percentuale di abitazioni vuote in un dato riferimento temporale considerato. Si distingue in questo caso tra tasso di vuoto temporaneo, in relazione alla frazione di abitazioni vuote ad una data precisa (ad esempio al 31/12/2025) e tasso di vuoto permanente, ovvero la percentuale di abitazioni vuote per un periodo continuato e consecutivo preso come riferimento; nel nostro caso consideriamo come periodo quello di 12 trimestri (3 anni).
- 2) **Tasso di sfritto permanente:** il tasso di sfritto permanente (in seguito tasso di sfritto) indica la percentuale di unità abitative vuote permanentemente e destinate al mercato immobiliare. Tale valore è pertanto minore o uguale al tasso di vuoto. Il tasso di sfritto non può essere misurato attraverso dati amministrativi ma può solo essere stimato, in quanto non sono disponibili informazioni certe in relazione a quali unità abitative siano offerte in locazione o in vendita. Il tasso di sfritto si divide in tasso di sfritto di abitazioni destinate alla vendita e tasso di sfritto di abitazioni destinate al mercato dell'affitto.

3. L'occupazione abitativa a Lugano

La Tabella 1 mostra l'evoluzione del grado di occupazione delle unità abitative per trimestre dal 2023 al 2025. Nel corso del triennio, il tasso di occupazione ha registrato alcune oscillazioni, senza evidenziare una tendenza univoca. In particolare, è passato dall'86.2% nel primo trimestre 2023, valore massimo del periodo osservato, all'85.3% nel secondo trimestre 2025, per poi aumentare nuovamente fino all'85.6% nel quarto trimestre 2025. Considerato a livello trimestrale, il corrispondente tasso di vuoto indica la quota di abitazioni non occupate, senza distinguere tra le unità effettivamente disponibili sul mercato e quelle che, pur risultando vuote, non sono destinate alla vendita o alla locazione. Inoltre, questa misura non consente di determinare da quanto tempo le medesime unità abitative risultino vuote e, quindi, di distinguere tra situazioni di vuoto temporaneo e di vuoto permanente. Nella tabella sono riportate anche le unità abitative fuori mercato, in fase di costruzione o ristrutturazione, non incluse nel totale disponibile in quanto non ancora agibili. Tale numero dà comunque l'idea delle attività edilizie in corso e dell'offerta futura di nuove abitazioni. Nel periodo considerato, il numero di unità in costruzione o ristrutturazione è diminuito del 25.3% passando da 1'081 a 808 unità. Nel totale delle unità abitative disponibili sono comunque incluse anche tutte le unità in stabili in procinto di entrare in fase di ristrutturazione, come pure quelle appena entrate nel mercato, che necessitano quindi di tempo per essere liberate o occupate, potendo creare situazioni di vuoto temporaneo. Vedremo successivamente nel dettaglio la ripartizione di tali situazioni.

Trimestre	Unità ab. Totali disponibili	Unità ab. occupate	Tasso di occupazione	In costruzione o ristrutturazione
2023T1	39'866	34'370	86.2%	1'081
2023T2	39'959	34'380	86.0%	1'048
2023T3	40'252	34'578	85.9%	889
2023T4	40'359	34'712	86.0%	794
2024T1	40'385	34'786	86.1%	820
2024T2	40'491	34'795	85.9%	808
2024T3	40'534	34'799	85.9%	813
2024T4	40'613	34'880	85.9%	795
2025T1	40'799	34'838	85.4%	720
2025T2	40'913	34'900	85.3%	731
2025T3	40'971	34'970	85.4%	786
2025T4	40'999	35'080	85.6%	808

Tabella 1. Occupazione unità abitative per trimestre (2023-2025)

La Figura 1 mostra l'evoluzione comparata del tasso di occupazione abitativa e del numero di unità immobiliari in costruzione o ristrutturazione. Come si può osservare, a fronte di un tasso di occupazione sostanzialmente stabile, il numero di abitazioni in costruzione o ristrutturazione ha mostrato oscillazioni più marcate nel periodo considerato: è diminuito sensibilmente nel corso del 2023, si è mantenuto su livelli relativamente stabili durante il 2024, per poi registrare un'ulteriore riduzione nel primo trimestre del 2025 e tornare a crescere nei trimestri successivi. Il monitoraggio congiunto dei due indicatori è particolarmente rilevante, poiché le unità in costruzione o ristrutturazione rappresentano unità aggiuntive della futura offerta abitativa. Una loro progressiva riduzione, qualora accompagnata da un aumento significativo del tasso di occupazione, potrebbe determinare una minore disponibilità di abitazioni e accrescere la pressione sui prezzi di vendita e sulle pigioni. Al momento, tuttavia, la stabilità del tasso di occupazione e la presenza di un numero rilevante di abitazioni vuote attenuano questo rischio. Il tema del futuro fabbisogno abitativo rimane comunque rilevante, soprattutto alla luce della crescita della popolazione sostenuta dai flussi migratori e del più generale dibattito sulla disponibilità di abitazioni nei principali centri urbani svizzeri.

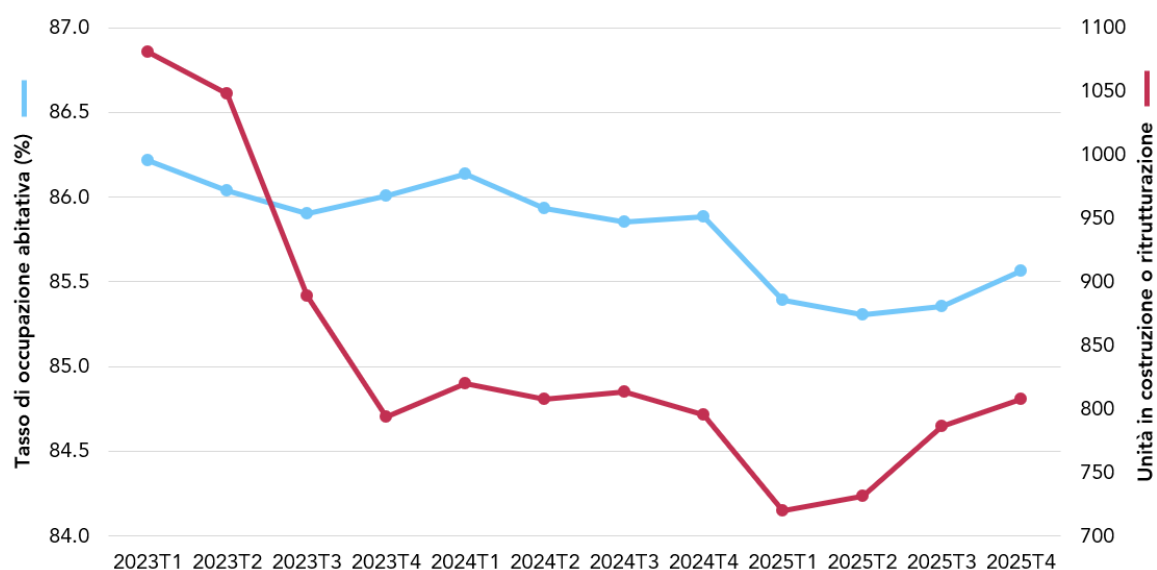


Figura 1. Evoluzione trimestrale del tasso di occupazione abitativa e delle unità in costruzione o ristrutturazione (2023-2025)

4. La caratterizzazione del vuoto

I dati illustrati in Tabella 1 derivano da estratti trimestrali dello stato di occupazione delle unità abitative e forniscono alcune macro-indicazioni di base definendo un significativo vuoto temporaneo, il quale come vedremo nelle prossime sezioni è necessario per bilanciare la dinamica dei movimenti, particolarmente marcata per la città di Lugano. In questo senso, è utile caratterizzare l'occupazione considerandone l'andamento nel tempo e non soltanto ad un dato momento statico nel tempo. A questo scopo sono state analizzate tutte le unità abitative sempre esistenti nell'arco del triennio (dal 2023-T1 al 2025-T4), escludendo quindi demolizioni o nuove costruzioni avvenute in questo periodo, così da ottenere per ogni unità il relativo grado di occupazione e identificare e differenziare il vuoto permanente dal vuoto temporaneo generato dalla frequenza di rioccupazione delle unità abitative.

La Figura 2 illustra alcuni possibili andamenti esemplificativi dell'occupazione di unità abitative nel tempo e la ripartizione in 4 fasce di interesse dell'occupazione. In questo senso, l'asse orizzontale indica i trimestri, mentre, sull'asse verticale ogni riga indica lo stato d'occupazione di una n-esima unità abitativa; se il quadratino è colorato, l'unità abitativa considerata è occupata mentre se il quadratino è bianco, in quel dato trimestre l'abitazione è stata vuota. Si definisce, in questo contesto, **vuoto temporaneo** come la quantità di unità abitative vuote ad un dato trimestre d'osservazione. Identifichiamo quindi quattro categorie di occupazione abitativa:

- 1) **Vuoto permanente:** sono in stato di vuoto permanente le unità abitative che nel corso degli ultimi tre anni (12 trimestri) non sono mai state occupate. È questo il caso delle unità 1, 2 e 3.
- 2) **Bassa occupazione:** sono in stato di bassa occupazione le unità abitative che nel corso degli ultimi tre anni sono state occupate tra 1 e 4 trimestri. È questo il caso, per esempio, dell'unità abitativa 4, la quale risulta occupata nel secondo, sesto e decimo trimestre.
- 3) **Media occupazione:** sono in stato di media occupazione le unità abitative che nel corso degli ultimi tre anni sono state occupate dai 5 agli 8 trimestri. È questo il caso, per esempio, dell'unità abitativa 8, la quale risulta occupata nel secondo, quinto, sesto, nono e dodicesimo trimestre.
- 4) **Alta occupazione:** sono in stato di alta occupazione le unità abitative che nel corso degli ultimi tre anni sono state occupate tra 9 e i 12 trimestri. È questo il caso, per esempio, dell'unità abitativa 10, la quale risulta sempre occupata ad eccezione del terzo e nono trimestre.

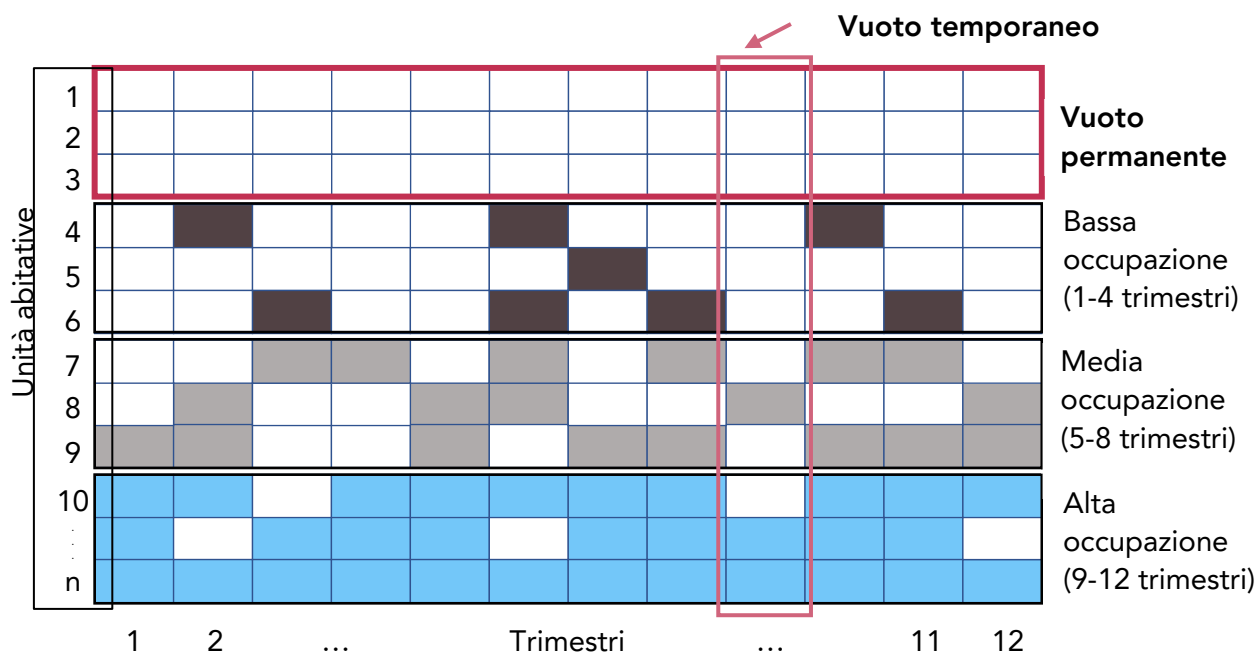


Figura 2. Caratteristiche del vuoto

La Tabella 2 illustra la distribuzione delle unità abitative nelle quattro classi di occupazione nel periodo 2023-2025, distinguendo inoltre tra abitazioni in PPP e non in PPP. Complessivamente, 3'804 unità risultavano in vuoto permanente, 1'291 in bassa occupazione, 2'325 in media occupazione e 32'709 in alta occupazione. La quota di abitazioni in PPP varia tra le diverse classi, passando dal 33.7% nel vuoto permanente al 41.6% nella bassa occupazione e al 42.5% nella media occupazione, per poi attestarsi al 36.6% tra le abitazioni in alta occupazione.

La Figura 3 mostra la composizione percentuale nelle diverse categorie ed evidenzia come l'87.3% delle unità fossero soggette ad un'occupazione medio-alta nel tempo, mentre per una minore percentuale, il 3.2%, l'occupazione era bassa. In quest'ultimo caso è possibile che si tratti di strutture entrate tardi sul mercato, rimosse temporaneamente, oppure soggette ad alti affitti o destinate ad uso vacanze e quindi occupate in periodi specifici dell'anno. Il 9.5% delle unità abitative risultava non occupato nel lungo termine, generando di conseguenza un vuoto permanente nel tempo. In base ai dati di competenza del Comune non è tuttavia possibile determinare le ragioni che portano alla non occupazione delle unità abitative senza ricorrere a indagini mirate o interpellando puntualmente i proprietari e amministratori di case e stabili in questione.

Occupazione	Trimestri d'occupazione	Unità abitative	Non PPP	PPP
Vuoto permanente	0	3'804	2'523 (66.9%)	1'281 (33.7%)
Bassa	1-4	1'291	754 (58.4%)	537 (41.6%)
Media	5-8	2'325	1'336 (57.5%)	989 (42.5%)
Alta	9-12	32'709	20'722 (63.4%)	11'987 (36.6%)

Tabella 2. Grado d'occupazione delle unità abitative

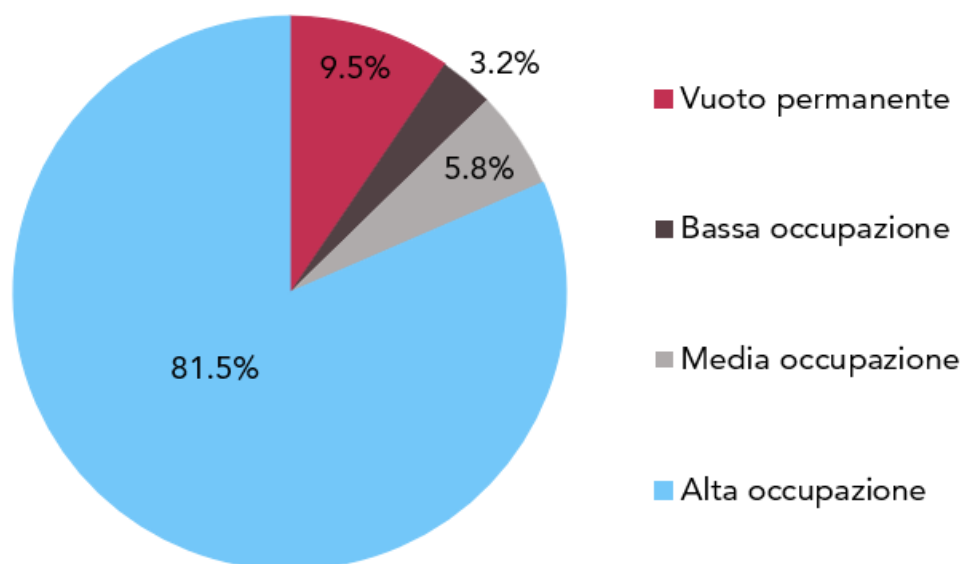


Figura 3. Composizione percentuale della tipologia d'occupazione

5. La caratterizzazione del vuoto delle residenze primarie

Dopo aver analizzato le caratteristiche del vuoto permanente sull'intero patrimonio abitativo, lo studio si concentra sulle sole residenze primarie, escludendo quindi le residenze secondarie. Questa distinzione consente di focalizzare l'analisi sulle abitazioni destinate stabilmente alla popolazione residente, riducendo l'influenza delle modalità di utilizzo tipiche delle residenze secondarie, che possono presentare periodi prolungati di non occupazione. L'analisi si concentra principalmente sulla rilevazione 2025 (che comprende il triennio 2023-2024-2025), con alcuni confronti con la rilevazione 2024 (che comprende il triennio 2022-2023-2024).

La Tabella 3 mostra la distribuzione delle unità abitative primarie nelle quattro classi di occupazione, distinguendo inoltre tra abitazioni in PPP e non in PPP. Complessivamente, 3'391 unità risultavano in vuoto permanente, 1'181 in bassa occupazione, 2'186 in media occupazione e 30'626 in alta occupazione. La quota di abitazioni in PPP era pari al 32.2% tra le unità in vuoto permanente, al 40.2% nella bassa occupazione e al 41.0% nella media occupazione, per poi ridursi al 35.1% tra le abitazioni in alta occupazione.

Occupazione	Trimestri d'occupazione	Unità abitative	Non PPP	PPP
Vuoto permanente	0	3'391	2'300 (67.8%)	1'091 (32.2%)
Bassa	1-4	1'181	706 (59.8%)	475 (40.2%)
Media	5-8	2'186	1'290 (59.0%)	896 (41.0%)
Alta	9-12	30'626	19'877 (64.9%)	10'749 (35.1%)

Tabella 3. Grado d'occupazione delle unità abitative primarie

La Figura 4 mostra la composizione percentuale delle residenze primarie nelle quattro classi di occupazione. La maggior parte delle unità abitative, pari all'81.9%, presentava un'alta occupazione, mentre il 5.8% rientrava nella fascia di media occupazione. Le abitazioni in bassa occupazione rappresentavano il 3.2% del totale, mentre il 9.1% risultava in vuoto permanente. Nel complesso, quindi, l'87.7% delle residenze primarie presentava un livello di occupazione medio-alto.

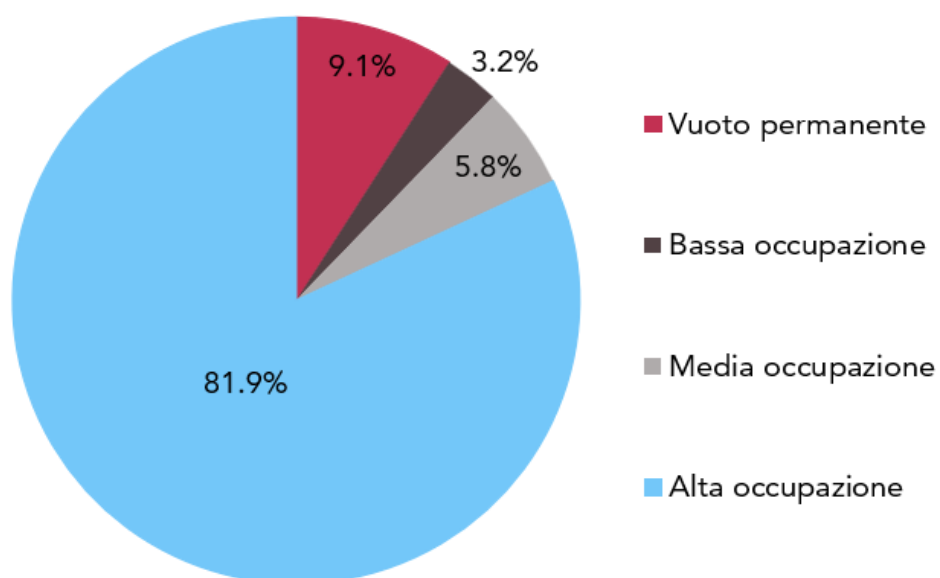


Figura 4. Composizione percentuale della tipologia d'occupazione delle residenze primarie

5.1 Distribuzione territoriale dell'occupazione abitativa e del vuoto

La Figura 5 rappresenta la distribuzione territoriale del vuoto permanente in porzioni di territorio di dimensione 150×150 metri. Dalla figura si osservano diverse aree caratterizzate da porzioni di territorio con un'elevata concentrazione di vuoto permanente, in particolare in alcune zone di Loreto e Carona, nell'area est di Lugano, in particolare Castagnola, Aldesago, Brè, Gandria e Caprino, nonché nell'area nord della città, ovvero a Sonvico, Villa Luganese, Cimadera, Certara, Bogno e Valcolla. Al contrario, nelle aree centrali della città come Centro, Cassarate, Molino Nuovo, Besso e Viganello, si osserva una presenza più contenuta di porzioni di territorio con un'elevata concentrazione di vuoto permanente.

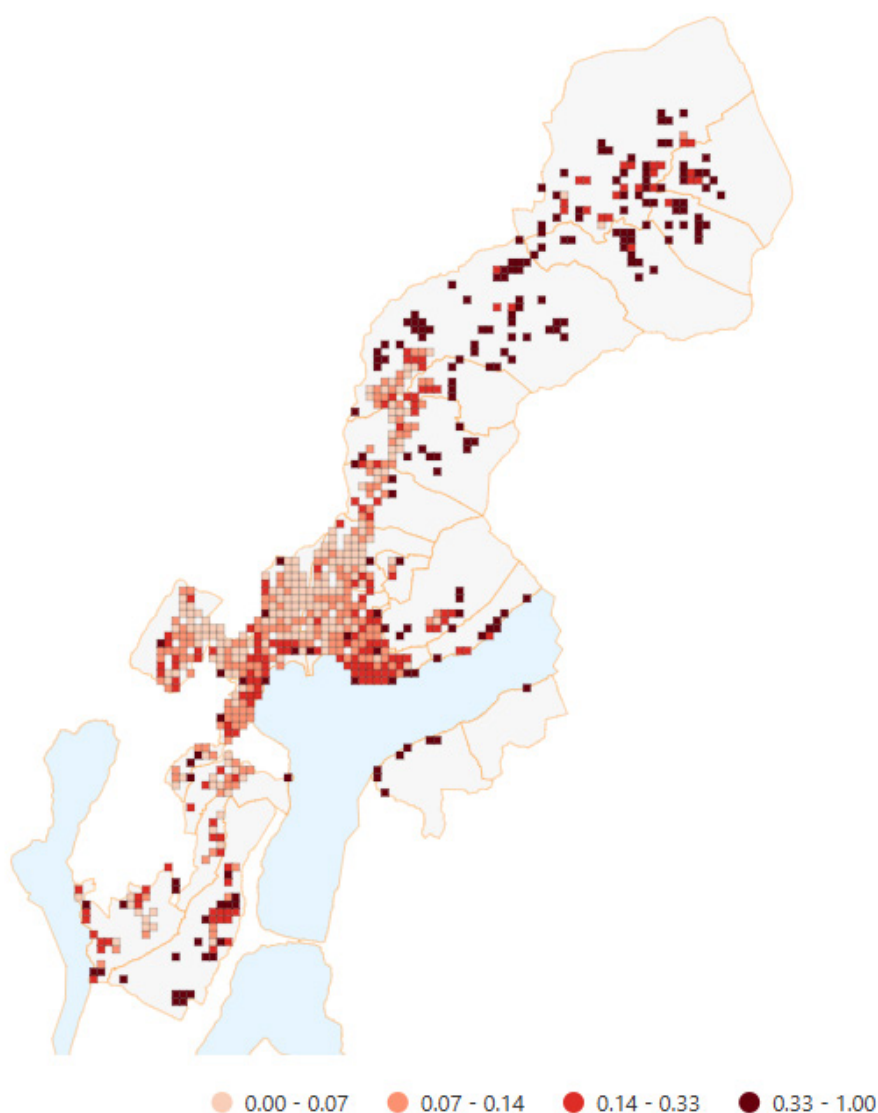


Figura 5. Distribuzione delle abitazioni primarie vuote per griglie di 150×150 metri

La Figura 6 mostra invece il tasso di vuoto permanente per quartiere, ovvero la percentuale di abitazioni in vuoto permanente sul totale delle abitazioni presenti in ciascun quartiere. I valori più elevati del tasso di vuoto permanente si registrano nei quartieri di Valcolla, Brè, Caprino, Gandria, Cimaderna, Certara e Bogno. Con tasso di vuoto permanente basso troviamo i quartieri residenziali di Davesco-Soragno, Pregassona, Viganello, Cassarate, Molino Nuovo, Besso e Breganzona.

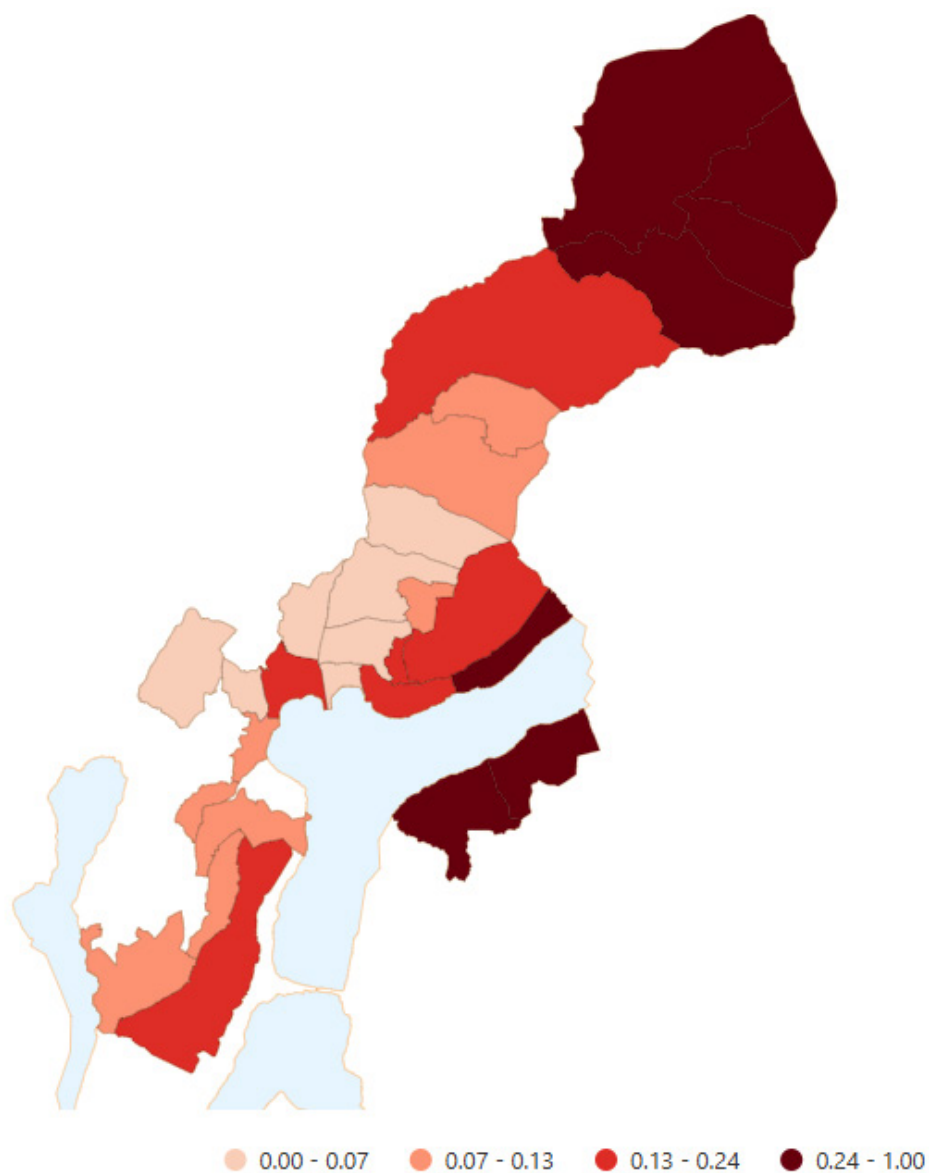


Figura 6. Percentuale di abitazioni primarie in vuoto permanente per quartiere

La Figura 7 mostra la proporzione di unità abitative in bassa occupazione per quartiere. La percentuale di abitazioni in bassa occupazione risultava più elevata nei quartieri di Villa Luganese, Brè, Aldesago, Castagnola, Caprino, Centro e Loreto. Con percentuale di abitazioni in bassa occupazione inferiore troviamo, invece, Cimadera, Pregassona, Cureggia, Gandria, Carabbia e Breganzona.

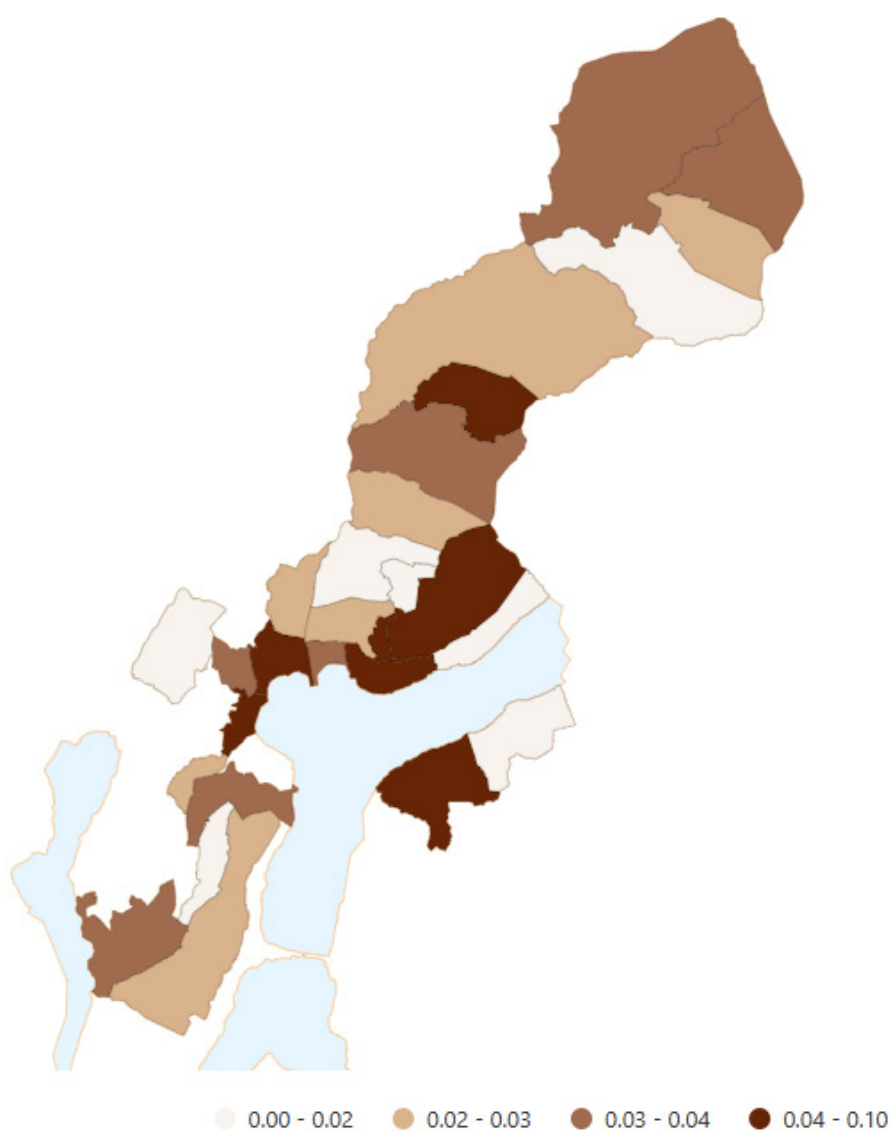


Figura 7. Percentuale di abitazioni primarie in bassa occupazione per quartiere

La Figura 8 rappresenta la proporzione di unità abitative in media occupazione per quartiere. I quartieri con la maggior percentuale di abitazioni in media occupazione sono quelli centrali: Molino Nuovo, Centro, Besso, Loreto, Cassarate, Aldesago, Castagnola e Pambio-Noranco. Con percentuale contenuta di abitazioni in media occupazione troviamo, invece, Certara, Cimadera, Villa Luganese, Brè e Carabbia.

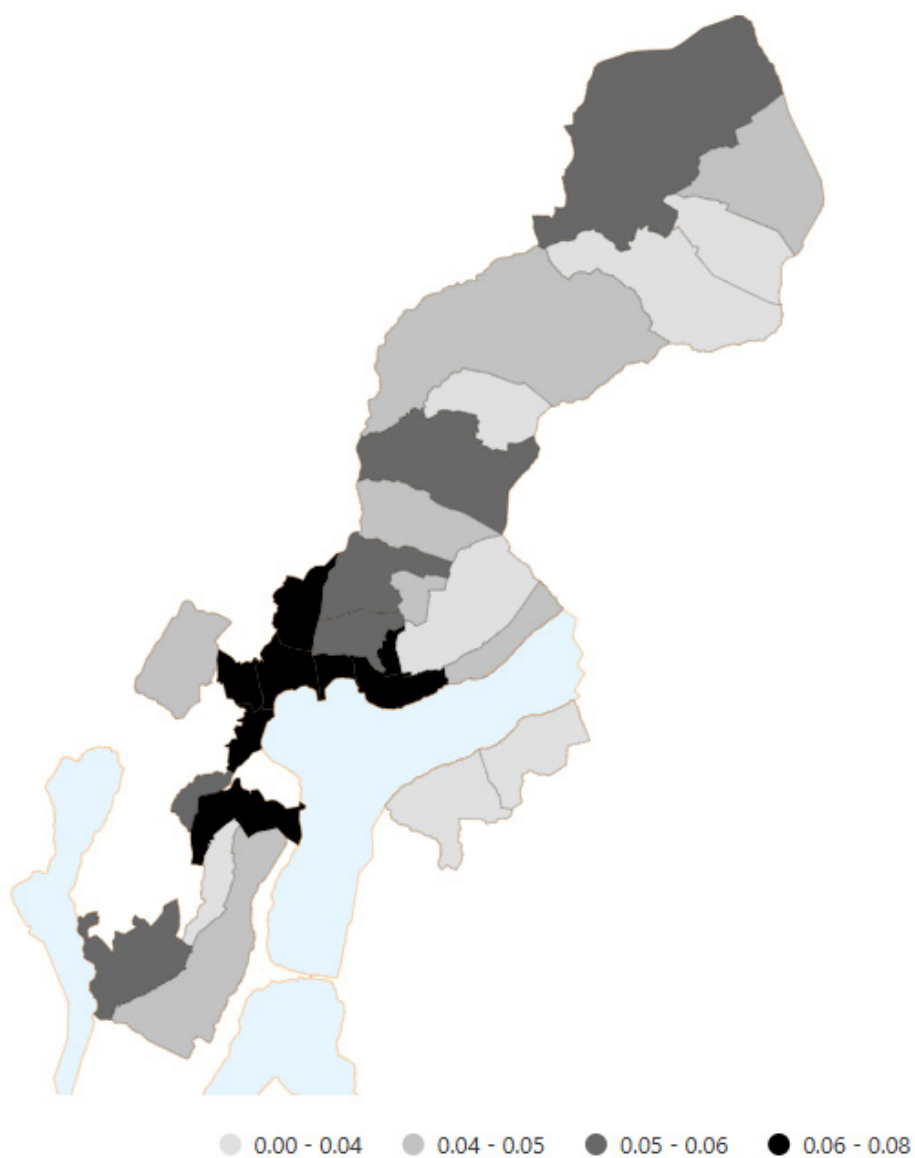


Figura 8. Percentuale di abitazioni primarie in media occupazione per quartiere

La Figura 9 mostra la proporzione di unità abitative in alta occupazione per quartiere. La maggior percentuale di abitazioni in alta occupazione si registrava nei quartieri di Davesco-Soragno, Pregassona, Cureggia, Breganzona, Molino Nuovo, Viganello e Pambio-Noranco. Con percentuale di abitazioni in alta occupazione inferiore troviamo, invece, Valcolla, Cimadera, Certara, Bogno, Gandria e Caprino.

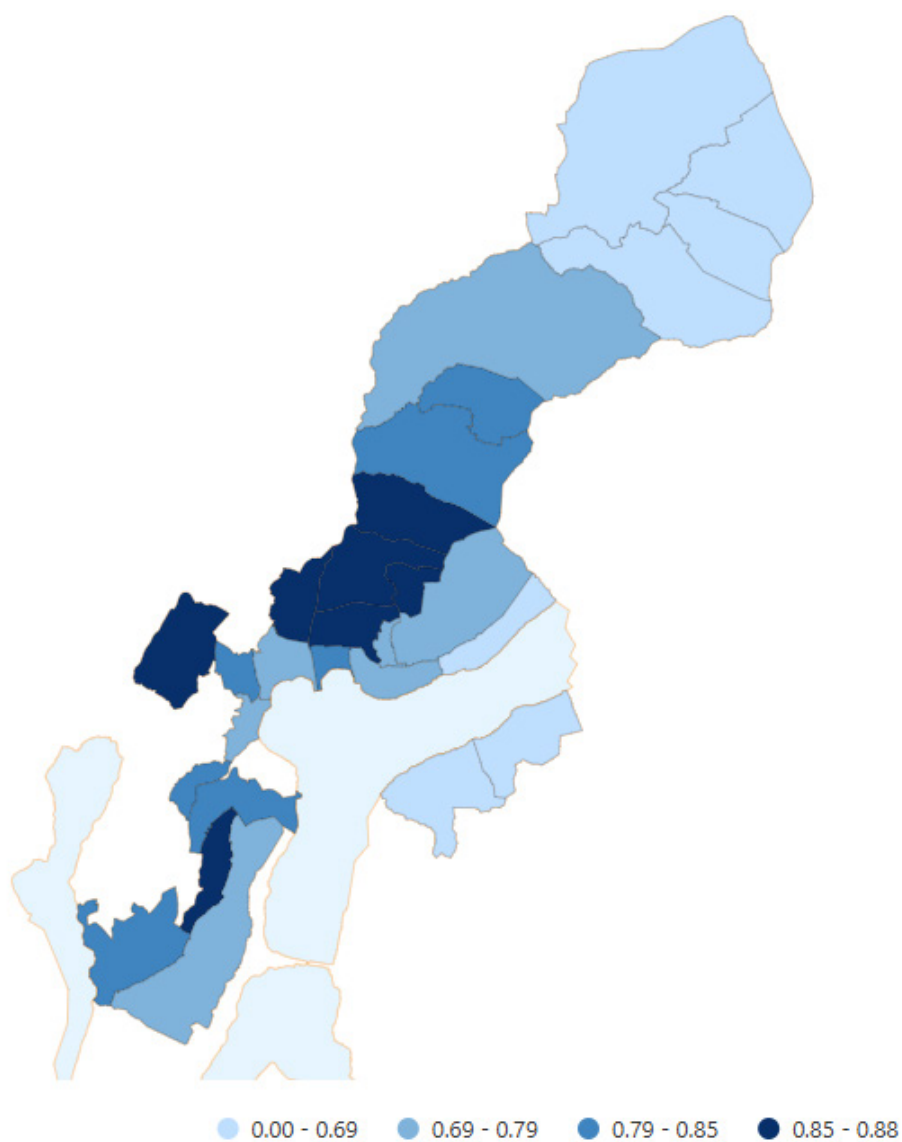


Figura 9. Percentuale di abitazioni primarie in alta occupazione per quartiere

5.2 L'evoluzione dell'occupazione abitativa

In questa sezione analizziamo l'evoluzione temporale dell'occupazione abitativa a Lugano. Nella Tabella 4 è mostrata la variazione del numero di unità nelle quattro classi dal 2024 al 2025. Le abitazioni in vuoto permanente sono aumentate di 194 unità, passando da 3'197 a 3'391, per un incremento percentuale del 6.1%. Nel 2025 Le unità in bassa occupazione si attestavano a 1'181 con un decremento del 4.3%, quelle in media a 2'186 con una diminuzione del 3.2%. Le abitazioni in alta occupazione erano pari a 30'626, ovvero 180 unità in più rispetto al 2024, per un aumento percentuale dello 0.6%. Complessivamente, le abitazioni occupabili sempre presenti dal 2024 al 2025 sono cresciute dello 0.7%, attestandosi nel 2025 a 37'384.

Tipologia di occupazione	2024	2025	Variazione	Variazione %
Vuoto permanente	3'197	3'391	+194	+6.1%
Bassa	1'234	1'181	-53	-4.3%
Media	2'259	2'186	-73	-3.2%
Alta	30'446	30'626	+180	+0.6%
Totale	37'136	37'384	+248	+0.7%

Tabella 4. Variazione 2024-2025 dell'occupazione abitativa primaria a Lugano

Di seguito rappresentiamo un'analisi grafica dei flussi di abitazioni da una categoria all'altra nel confronto tra la rilevazione 2024 e 2025. La Figura 10 mostra il dettaglio complessivo dei flussi di abitazioni in classi d'occupazione; la parte sinistra della figura indica lo stato al 2024 mentre quella destra al 2025. Oltre alle classi di vuoto permanente, bassa, media e alta occupazione consideriamo anche le unità in costruzione, ristrutturazione, in altra destinazione (diversa da quella residenziale) e inesistenti (che sono entrati in costruzione nel 2025). Data la complessità di lettura del grafico nel suo insieme, è stata effettuata una ripartizione in 3 sottoinsiemi nelle figure successive.

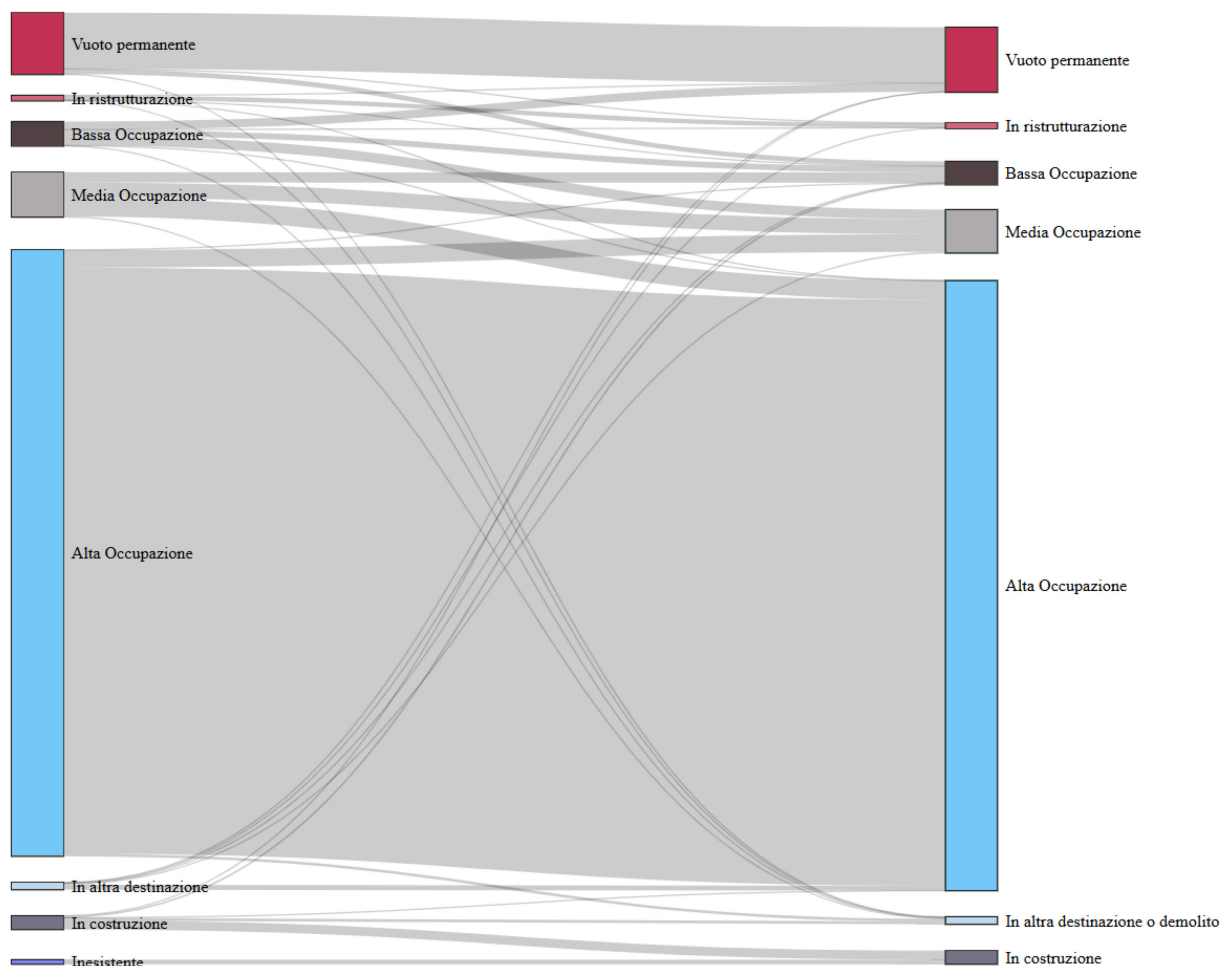


Figura 10. Flusso di abitazioni primarie dalla rilevazione 2024 alla 2025 nelle classi d'occupazione

La Figura 11 rappresenta i flussi per le abitazioni che nel 2024 erano in vuoto permanente e in bassa occupazione. Per quanto concerne le prime, il 90.7% è rimasto in vuoto permanente anche nella rilevazione 2025, mentre il 7.9% è stato classificato in bassa occupazione, lo 0.8% è stato demolito o destinato ad altro uso (diverso da quello residenziale) e lo 0.6% è stato classificato in ristrutturazione. Complessivamente, possiamo notare come la classe del vuoto permanente sia piuttosto statica nel tempo. In relazione alle abitazioni in bassa occupazione nel 2024, solo il 24.1% è rimasto in questa classe nel 2025, quindi il 39.3% è passato in media occupazione, il 33.5% in vuoto permanente, l'1.7% in nuova destinazione o demolito, l'1.0% in alta occupazione e lo 0.5% in ristrutturazione.

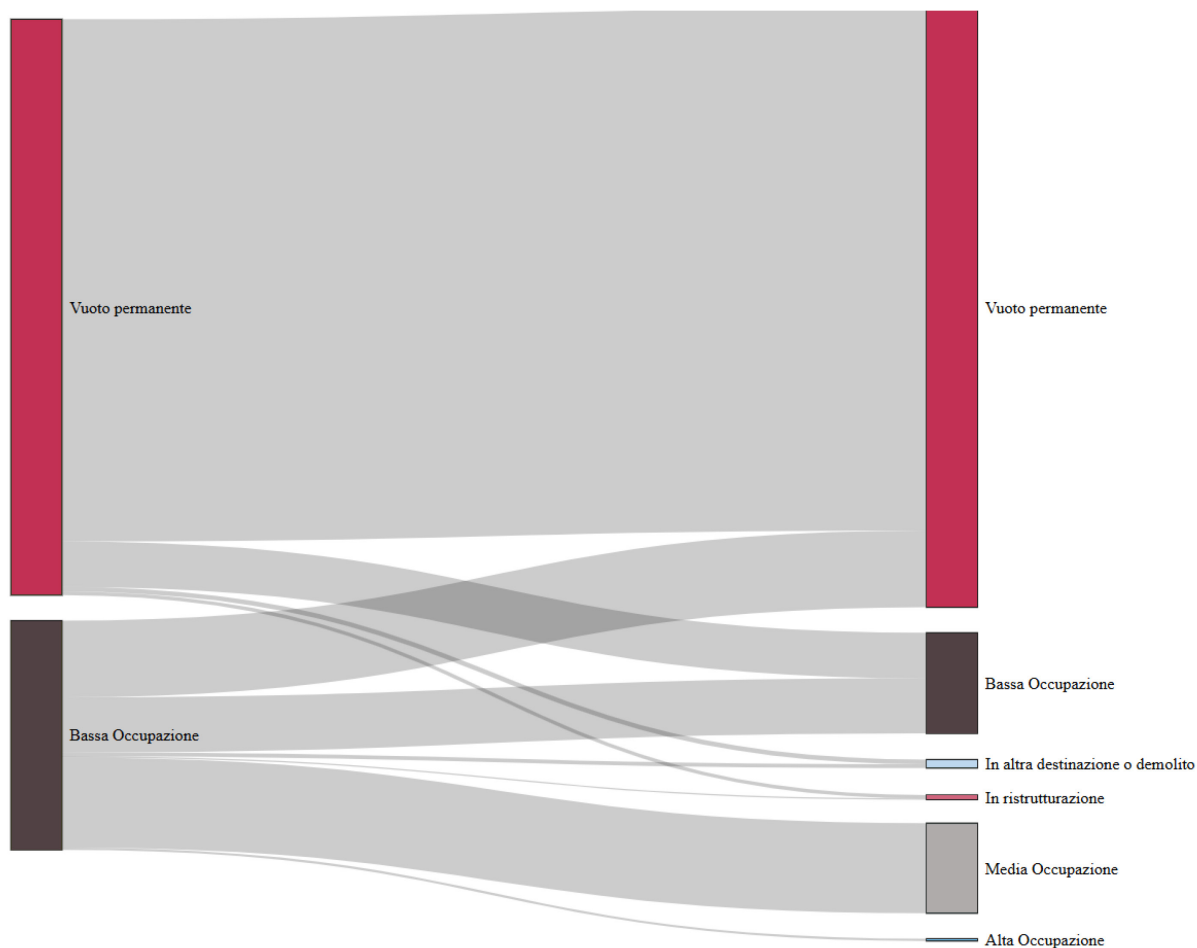


Figura 11. Flusso di abitazioni primarie dalla rilevazione 2024 alla 2025 nelle classi d'occupazione; dettaglio del vuoto permanente e delle abitazioni in bassa occupazione e in vuoto permanente

La Figura 12 mostra il dettaglio dei flussi per abitazioni che nel 2024 erano in media o alta occupazione. Per le abitazioni in media occupazione, il 42.2% è passato in alta occupazione, il 33.2% è rimasto in media, il 23.0% è stato registrato in bassa occupazione e l'1.6% è passato in altra destinazione o demolito. Per quanto riguarda le abitazioni in alta occupazione si osserva un'accentuata staticità: nel 2025 è rimasto in questa classe d'occupazione il 96.6% delle unità, quindi il 2.9% è passato in media occupazione, lo 0.4% ha cambiato destinazione o è stato demolito e lo 0.1% risulta in bassa occupazione.

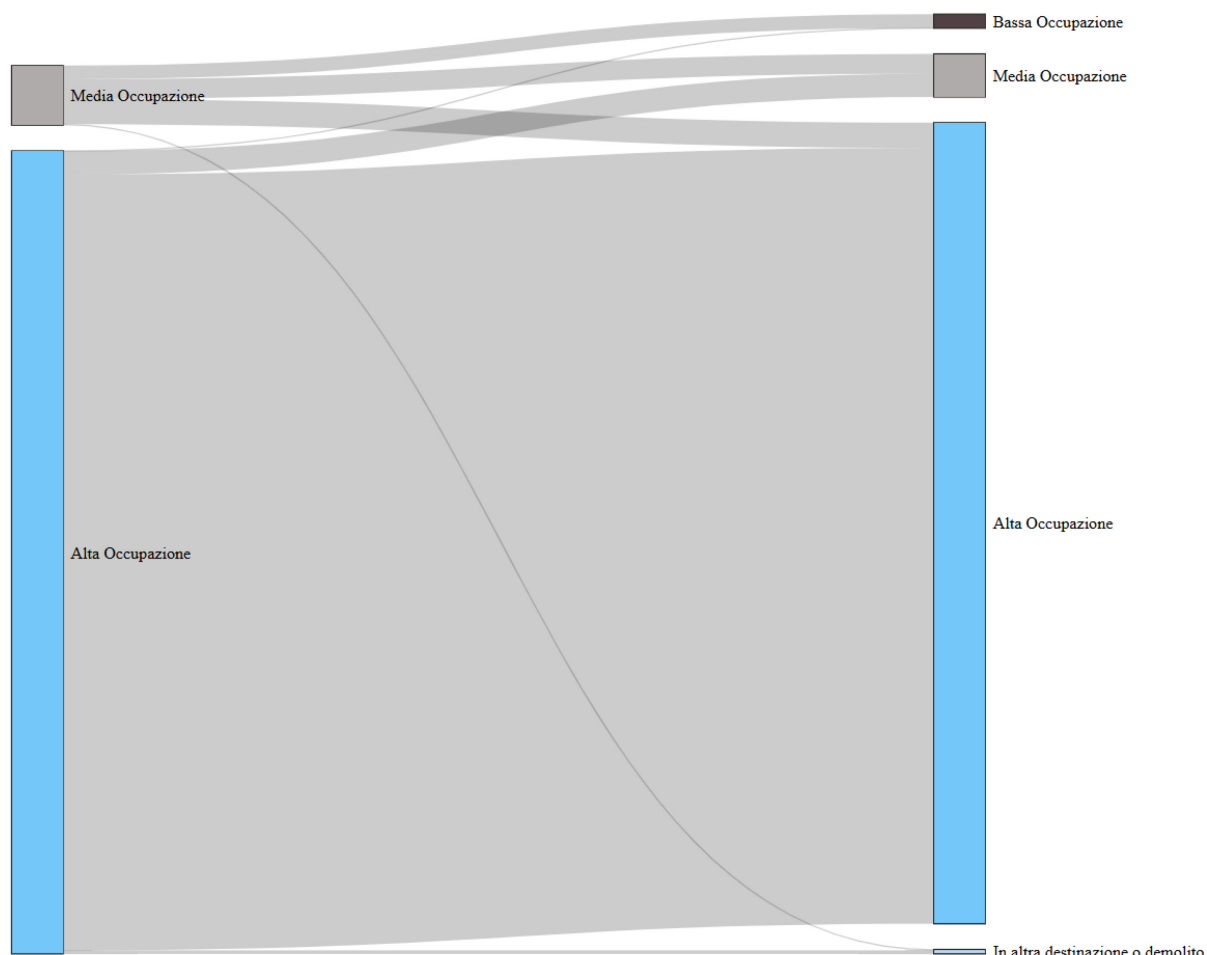


Figura 12. Flusso di abitazioni primarie dalla rilevazione 2024 alla 2025 nelle classi d'occupazione; dettaglio delle abitazioni in media e alta occupazione

La Figura 13 descrive il flusso di unità abitative dalla rilevazione 2024 alla 2025 per le altre classi: abitazioni in altra destinazione, in costruzione, inesistenti e in ristrutturazione. Per quanto riguarda le abitazioni che erano in costruzione nella rilevazione 2024 (687 unità), il 65.5% risultava ancora in costruzione nella rilevazione 2025; quindi, il 20.1% è passato in altra destinazione, il 12.1% in bassa occupazione, il 2.2% in vuoto permanente e lo 0.1% in alta occupazione. In relazione alle unità che erano in ristrutturazione e non occupate (283 unità), l'80.2% risultava ancora in ristrutturazione nel 2025, il 9.5% ha cambiato destinazione o è stato demolito, l'1.1% è passato in alta occupazione, il 4.6% è passato in bassa occupazione e un ulteriore 4.6% in vuoto permanente. Passando alle unità che risultavano in altra destinazione nel 2024, il 65.5% è passato in alta occupazione, il 18.3% in media occupazione, il 10.0% in ristrutturazione, il 3.8% in vuoto permanente e il 2.4% in bassa occupazione.

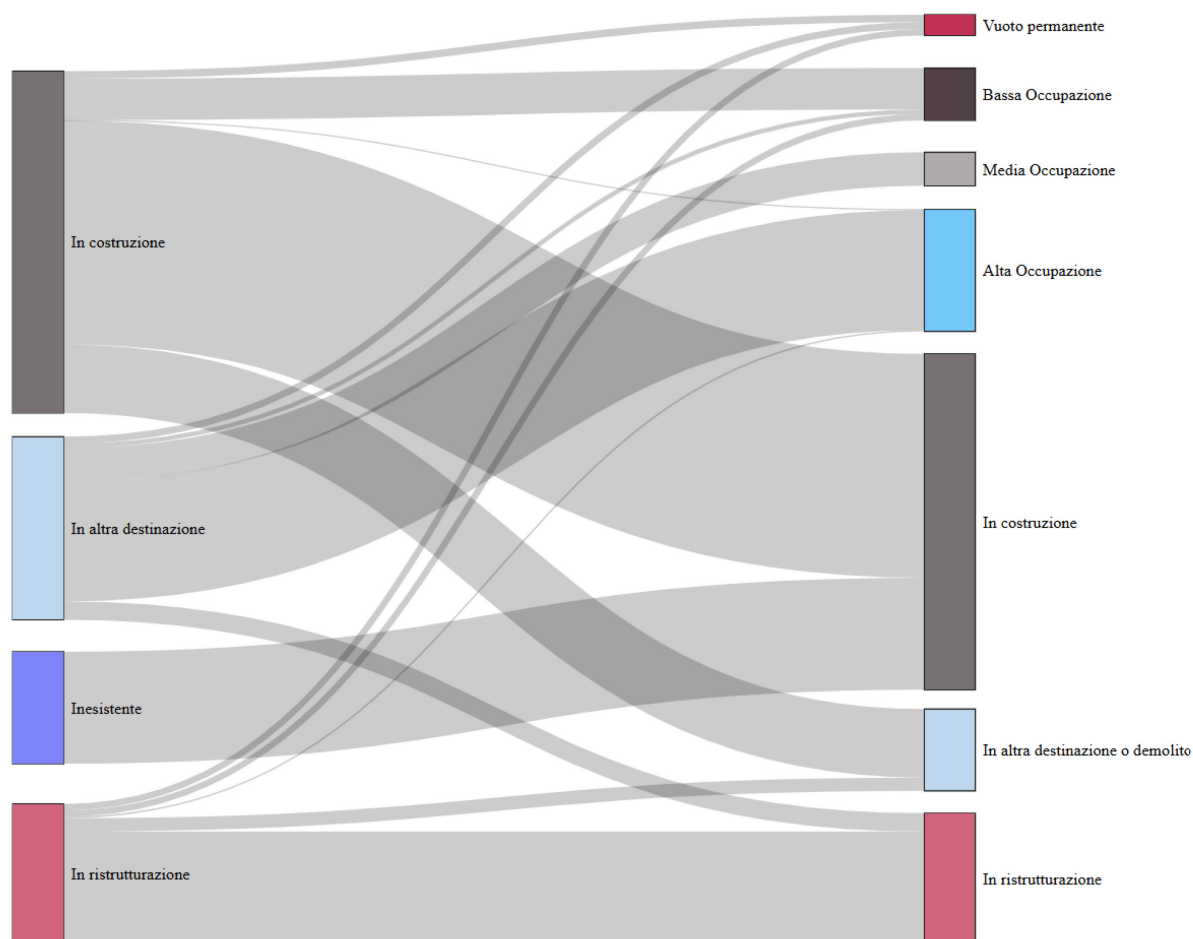


Figura 13. Flusso di abitazioni primarie dalla rilevazione 2024 alla 2025 nelle altre classi; dettaglio delle abitazioni in altra destinazione, in costruzione, inesistenti e in ristrutturazione

Infine, la Figura 14 rappresenta l'evoluzione della percentuale di unità abitative nelle quattro classi di occupazione dalla prima rilevazione del 2020 all'ultima del 2025. Nel dettaglio, il tasso di vuoto permanente mostra un andamento crescente lungo l'intero periodo osservato, passando dal 7.2% nel 2020 al 9.1% nel 2025. La quota di abitazioni in bassa occupazione è invece aumentata tra il 2020 e il 2022, dal 3.1% al 3.8%, per poi diminuire progressivamente nei tre anni successivi, attestandosi al 3.2% nel 2025. La media occupazione ha registrato una crescita iniziale, passando dal 6.9% nel 2020 al 7.2% nel 2021, valore rimasto invariato anche nel 2022; successivamente, la quota si è progressivamente ridotta fino al 5.8% nel 2025. Infine, l'alta occupazione presenta un andamento opposto rispetto alla bassa e alla media occupazione: dopo essere diminuita dall'82.8% nel 2020 all'81.2% nel 2022, è tornata a crescere negli anni successivi, raggiungendo l'81.9% nel 2025. Per l'alta occupazione, la variazione osservata tra il 2024 e il 2025 risulta inoltre associata in maniera statisticamente significativa alla presenza relativa di abitazioni destinate agli affitti brevi nei diversi quartieri, relazione che verrà approfondita nel Paragrafo 7.

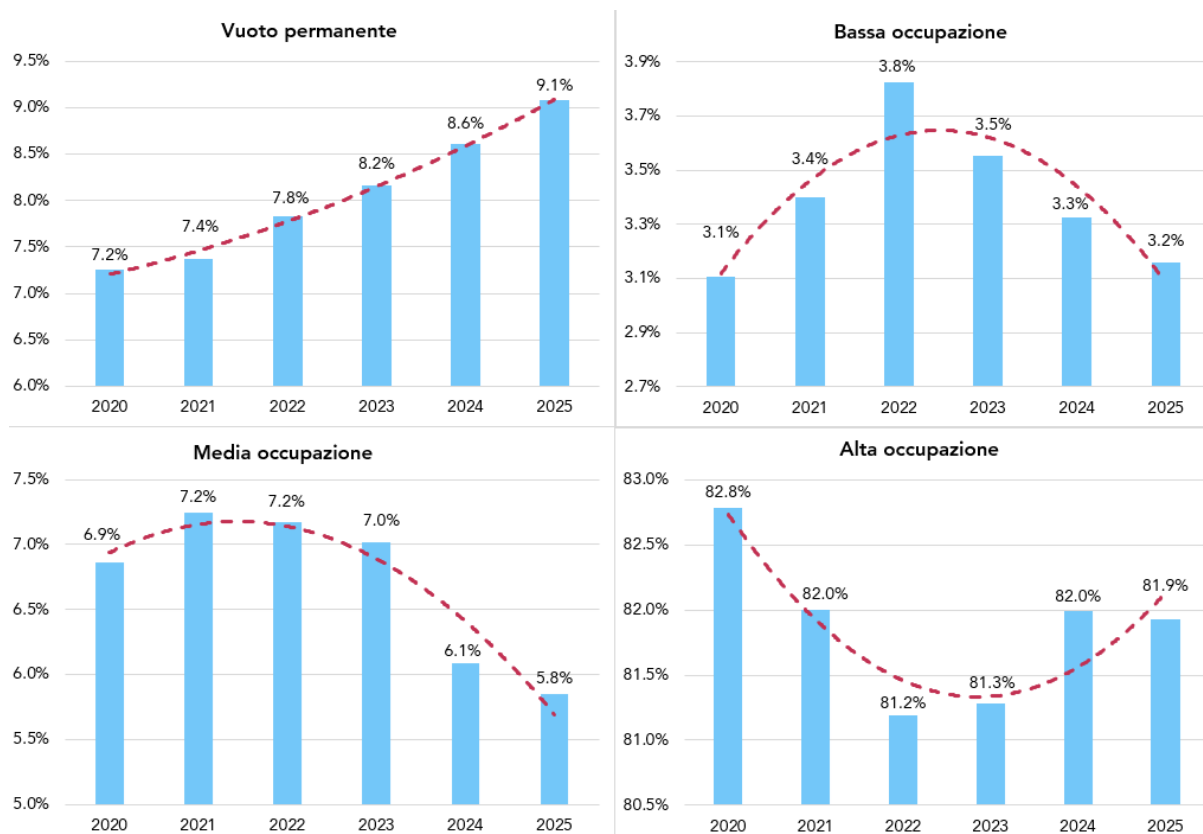


Figura 14. Evoluzione della percentuale di abitazioni primarie nelle classi d'occupazione

5.3 Caratteristiche del vuoto per tipologia di abitazione

Analizziamo in questa sezione la caratterizzazione dell'occupazione abitativa in base alla tipologia di abitazione. La Tabella 5 mostra il grado di occupazione delle unità abitative per tipologia di abitazione. Per le case mono/plurifamiliari, il 14.5% risultava in vuoto permanente, il 2.8% in bassa occupazione, il 3.9% in media e il 78.8% in alta occupazione. Per quanto concerne i condomini, il vuoto permanente era pari all'8.2%, mentre la bassa, media e alta occupazione erano pari rispettivamente al 3.5%, 6.7% e 81.6%. Per gli stabili abitativi, il tasso di vuoto permanente scendeva al 5.6%, mentre le unità in bassa, media e alta occupazione erano pari al 2.9%, 7.0% e 84.5%. Infine, tra gli stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali la ripartizione era la seguente: 9.1% in vuoto permanente, 3.5% in bassa occupazione, 5.3% in media e 82.1% in alta occupazione.

Tipologia di abitazione	Vuoto permanente	Bassa occ.	Media occ.	Alta occ.
Case mono/plurifamiliari	14.5%	2.8%	3.9%	78.8%
Condomini	8.2%	3.5%	6.7%	81.6%
Stabili	5.6%	2.9%	7.0%	84.5%
Stabili abitativi Amm. Comm.	9.1%	3.5%	5.3%	82.1%

Tabella 5. Grado d'occupazione delle unità abitative primarie per tipologia di abitazione

La Figura 15 mostra, invece, la ripartizione delle tipologie di abitazione per classi d'occupazione. Delle unità in vuoto permanente il 35.8% erano case mono/plurifamiliari, il 25.6% appartamenti in condomini, il 17.5% stabili abitativi e il 21.1% stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali. La bassa occupazione aveva invece una prevalenza di appartamenti in condomini (31.1%) e stabili abitativi (26.0%), con una minor proporzione di case mono/plurifamiliari (19.5%) e appartamenti in stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali (23.5%). Anche per la media occupazione erano largamente rappresentate le unità in stabili abitativi (34.3%) e condomini (32.0%); meno, invece, le case mono/plurifamiliari (14.8%) e gli appartamenti in stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali (19.0%). Per quanto concerne l'alta occupazione la ripartizione era più omogenea nelle quattro tipologie abitative: 21.5% per le case mono/plurifamiliari, 28.0% per i condomini, 29.4% per gli stabili abitativi e 21.1% per gli stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali.

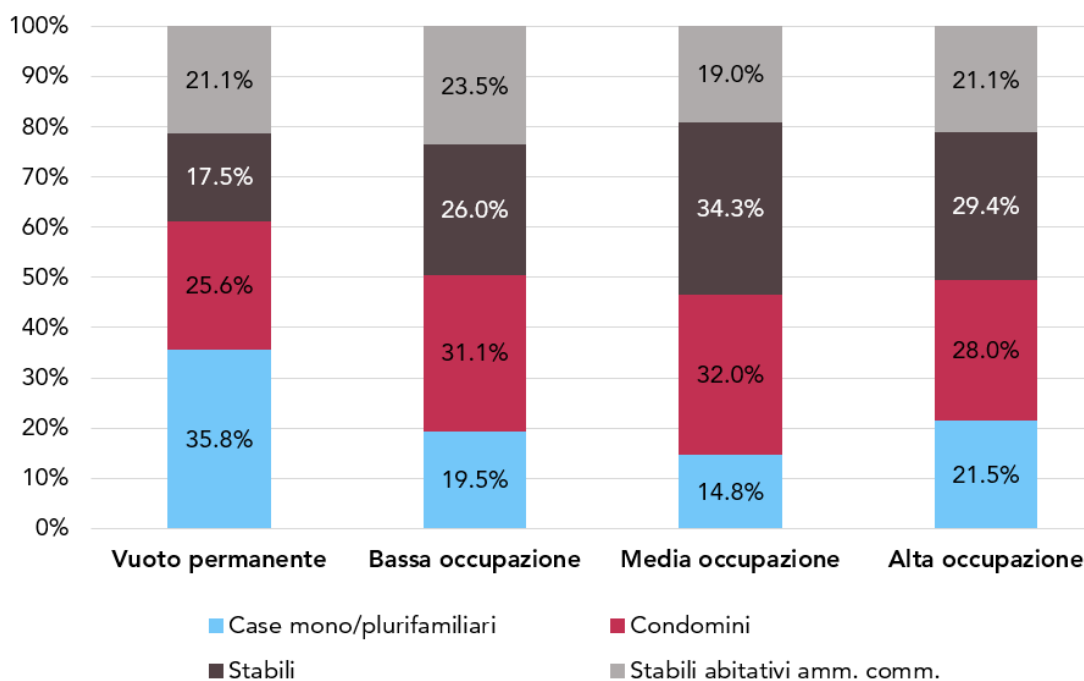


Figura 15. Ripartizione delle classi d'occupazione per tipologia d'abitazione primaria

La Tabella 6 rappresenta la variazione tra la rilevazione 2024 e 2025 del numero di residenze primarie in vuoto permanente per tipologia di abitazione. Le unità in vuoto permanente sono aumentate del 2.5%, 1.8%, 7.2% e 17.9% rispettivamente per le case mono/plurifamiliari, condomini, stabili abitativi e stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali.

Tipologia di abitazione	2024	2025	Variazione	Var. %
Case mono/plurifamiliari	1'183	1'213	+30	+2.5%
Condomini	852	867	+15	+1.8%
Stabili	554	594	+40	+7.2%
Stabili abitativi Amm. Comm.	608	717	+109	+17.9%

Tabella 6. Variazione 2024-2025 delle abitazioni primarie in vuoto permanente per tipologia di abitazione

La Figura 16 rappresenta la distribuzione territoriale del vuoto permanente tra le case mono/plurifamiliari primarie in porzioni di territorio di dimensione 150×150 metri. Per questa tipologia di abitazione, le concentrazioni più elevate di vuoto permanente si osservano soprattutto nell'area nord della città, in particolare nei quartieri di Sonvico, Cimadera, Certara, Bogno e Valcolla.

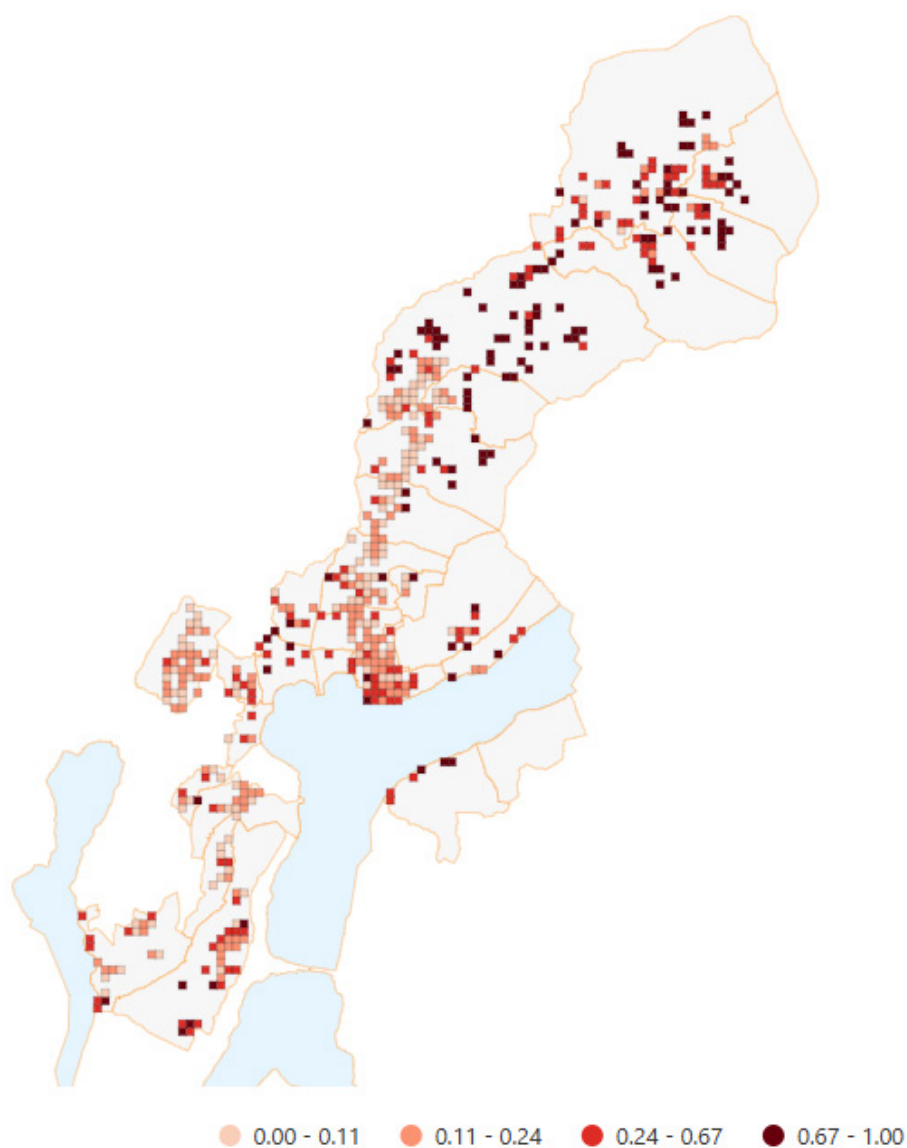


Figura 16. Distribuzione delle abitazioni primarie mono/plurifamiliari vuote per griglie di 150×150 metri

La Figura 17 rappresenta la distribuzione territoriale del vuoto permanente tra le abitazioni primarie in condomini e stabili in porzioni di territorio di dimensione 150×150 metri. Il vuoto per questa tipologia di abitazione risulta concentrato soprattutto nei quartieri di Loreto e Castagnola.

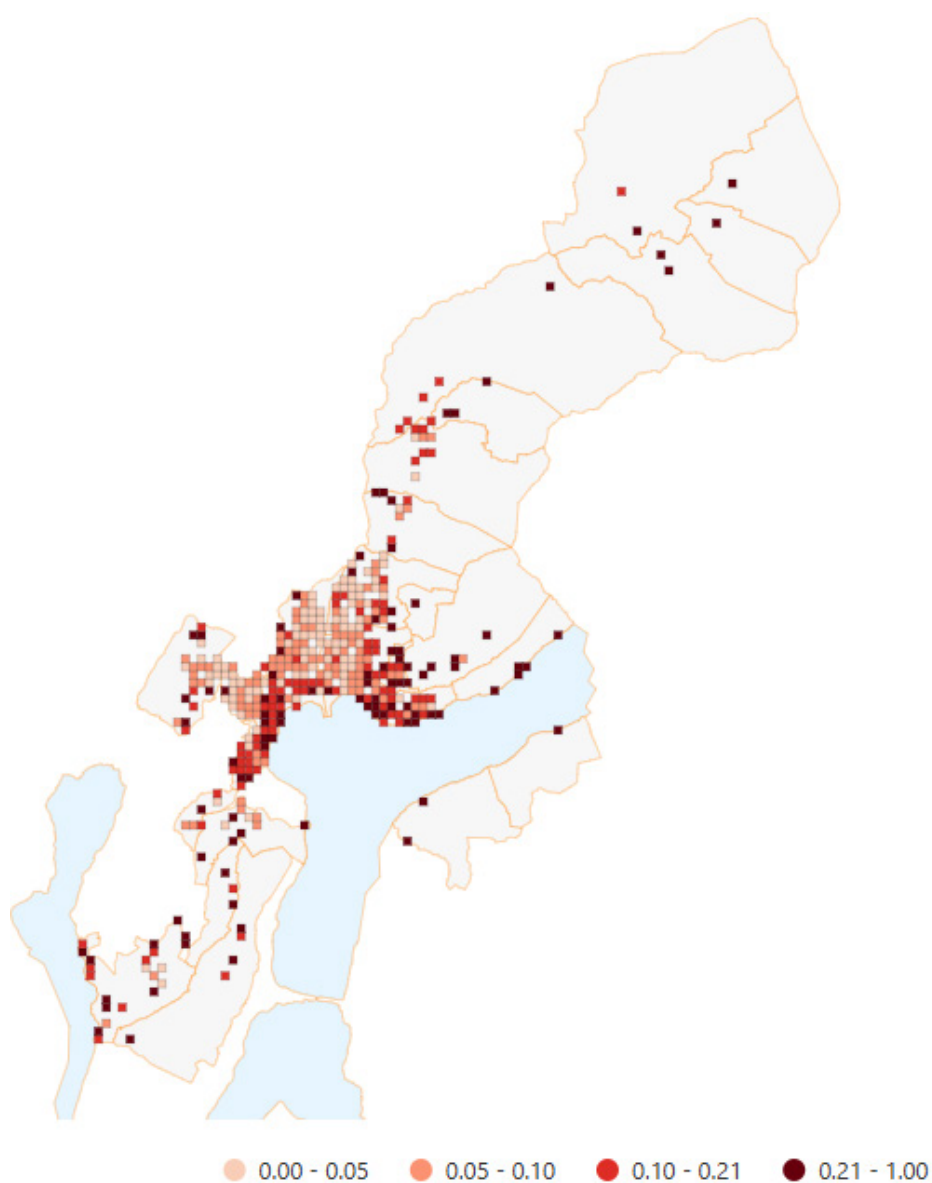


Figura 17. Distribuzione delle abitazioni primarie in condomini e stabili vuote per griglie di 150×150 metri

5.4 Caratteristiche del vuoto per tipologia di proprietà

La Tabella 7 mostra il grado d'occupazione delle unità abitative primarie per tipologia di proprietà. Identifichiamo due tipologie di proprietà: PPP ovvero proprietà per piani e non PPP ovvero proprietà individuali e comproprietà ordinarie. Il tasso di vuoto permanente risultava maggiore per le non PPP, per le quali era pari al 9.5%; quello delle PPP era invece pari all'8.3%. In relazione alle abitazioni non in PPP, la proporzione di unità in bassa occupazione era pari al 2.9%, del 5.3% in media occupazione e dell'82.2% in alta. Per quanto riguarda le PPP, il 3.6% risultava in bassa occupazione, il 6.8% in media e l'81.4% in alta occupazione.

Tipologia di proprietà	Vuoto permanente	Bassa occ.	Media occ.	Alta occ.
Non PPP	9.5%	2.9%	5.3%	82.2%
PPP	8.3%	3.6%	6.8%	81.4%

Tabella 7. Grado d'occupazione delle unità abitative primarie per tipologia di proprietà

La Tabella 8 rappresenta la variazione del numero di unità in vuoto permanente dalla rilevazione 2024 alla rilevazione 2025. Al 31/12/2025 Le abitazioni non in PPP in stato di vuoto permanente erano 2'300, in aumento del 7.6% rispetto alla rilevazione 2024; quelle in PPP erano 1'091 con un incremento del 2.9% rispetto all'anno precedente.

Tipologia di proprietà	2024	2025	Variazione	Var. %
Non PPP	2'137	2'300	+163	+7.6%
PPP	1'060	1'091	+31	+2.9%

Tabella 8. Variazione 2022-2023 delle abitazioni primarie in vuoto permanente per tipologia di proprietà

5.5 Caratteristiche del vuoto per numero di locali dell'abitazione

La Tabella 9 rappresenta il grado di occupazione delle unità abitative primarie per numero di locali. Per le abitazioni di 1-1.5 locali si constata un 15.6% di vuoto permanente e un 5.3%, 9.7% e 69.5% rispettivamente di bassa, media e alta occupazione. La ripartizione per i 2-2.5 locali era la seguente: 11.1%, 4.1%, 7.4% e 77.4%. Quindi, i 3-3.5 locali presentavano rispettivamente 8.5% di vuoto e 3.0%, 6.0% e 82.5% di bassa, media e alta occupazione. Infine, per le abitazioni con più di 4 locali, il 6.8% risultava in vuoto permanente e il 2.3%, 4.1% e 86.9% rispettivamente in bassa, media e alta occupazione.

Complessivamente, come mostrato in Tabella 10, rispetto alla rilevazione 2024 il numero di unità in vuoto permanente è aumentato del 19.2% per gli 1-1.5 locali, del 5.4% per i 2-2.5, del 4.3% per 3-3.5 e del 2.8% per abitazioni con più di 4 locali.

Numero di locali	Vuoto permanente	Bassa occ.	Media occ.	Alta occ.
1-1.5	15.6%	5.3%	9.7%	69.5%
2-2.5	11.1%	4.1%	7.4%	77.4%
3-3.5	8.5%	3.0%	6.0%	82.5%
4+	6.8%	2.3%	4.1%	86.9%

Tabella 9. Grado d'occupazione delle unità abitative primarie per numero di locali

Numero di locali	2024	2025	Variazione	Var. %
1-1.5	438	522	+84	+19.2%
2-2.5	830	875	+45	+5.4%
3-3.5	931	971	+40	+4.3%
4+	973	1'000	+27	+2.8%

Tabella 10. Variazione 2024-2025 delle abitazioni primarie in vuoto permanente per numero di locali

5.6 Caratterizzazione del vuoto per epoca di costruzione

La Figura 18 rappresenta il grado di occupazione delle unità abitative in base al periodo di costruzione. In generale, notiamo come il tasso di vuoto permanente diminuisca con l'epoca di costruzione fino alle abitazioni edificate tra il 2000 e il 2010 per poi aumentare: il tasso di vuoto permanente era del 5.9% per le abitazioni costruite dopo il 2015, del 3.4% per le abitazioni tra il 2000 e il 2010 e del 18.5% per le abitazioni costruite prima del 1920. L'alta occupazione invece aumenta con l'epoca di costruzione fino alle unità edificate tra il 2000 e il 2010 per poi decrescere: la proporzione di abitazioni in alta occupazione era del 78.4% per le unità abitative costruite dopo il 2015, del 91.1% per quelle costruite tra il 2000 e il 2010 e del 71.1% per le abitazioni costruite prima del 1920.

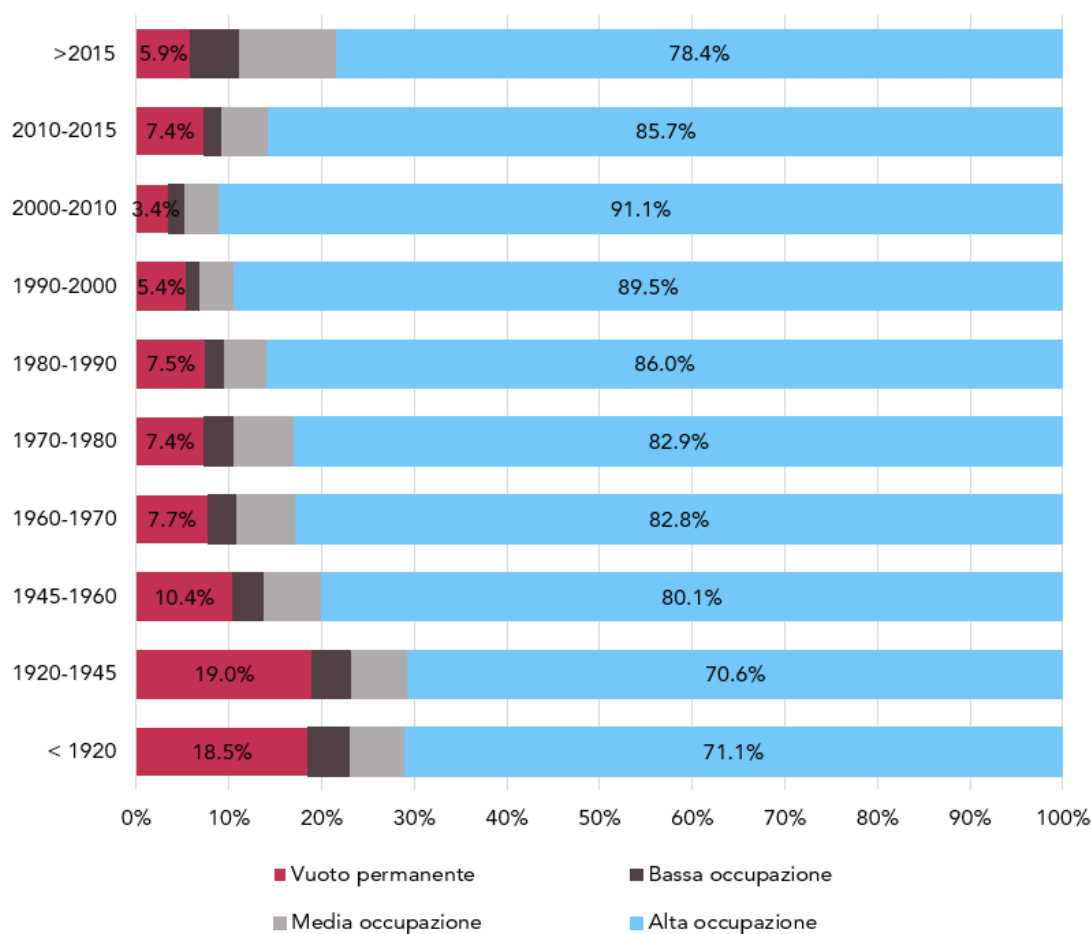


Figura 18. Composizione delle abitazioni primarie per epoca di costruzione e classe d'occupazione

6. La relazione tra mobilità e tasso di vuoto

È importante sottolineare come la quantità di unità abitative a disposizione debba essere in linea con le dinamiche migratorie delle città. Come illustrato in Figura 19, Lugano presenta un'alta dinamica migratoria, non solo con elevati flussi di arrivi e partenze, ma anche per i significativi movimenti interni, sia intra-quartiere, cioè all'interno dello stesso quartiere, sia inter-quartiere, ovvero tra quartieri diversi. In particolare, nel 2025, Lugano ha registrato 6'106 arrivi, 5'688 partenze e 4'189 movimenti interni¹.

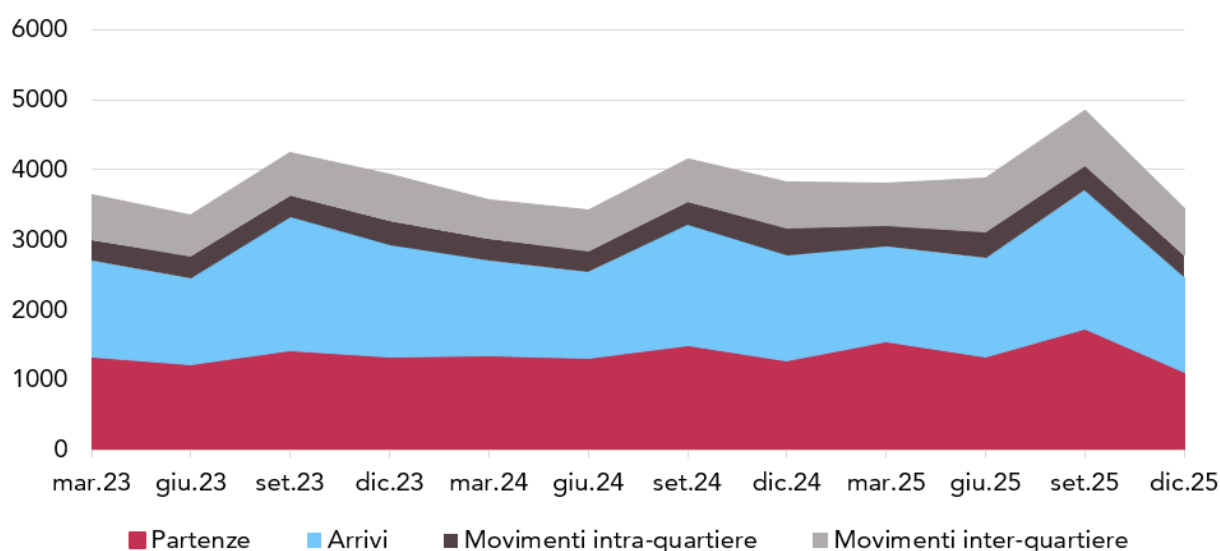


Figura 19. Evoluzione trimestrale della dinamica migratoria

In generale, considerando i dati medi degli ultimi tre anni e assumendo una dimensione media di 2 persone per nucleo familiare, si registrano annualmente circa 4'000 movimenti interni, equivalenti a 2'000 nuclei, 6'000 arrivi, pari a circa 3'000 nuclei, e 5'400 partenze, corrispondenti a 2'700 nuclei. Arrivi e movimenti interni generano quindi ogni anno circa 5'000 potenziali nuove esigenze abitative, alle quali il mercato deve essere in grado di rispondere. Considerando, ad esempio, il quarto trimestre 2025, la disponibilità teorica, data dal vuoto temporaneo, risultava pari a 5'485 unità. Nello stesso periodo, gli arrivi e i movimenti interni determinano un fabbisogno stimato di 1'171 unità abitative. Il rapporto tra disponibilità teorica e fabbisogno è quindi pari a 4.7, indicando la presenza di 4.7 abitazioni temporaneamente vuote per ogni nucleo potenzialmente alla ricerca di una nuova abitazione. Tale indicatore deve tuttavia essere interpretato come una misura teorica, poiché non tutte le abitazioni temporaneamente vuote sono necessariamente disponibili sul mercato. Questo rapporto presenta una marcata volatilità nel tempo e il suo andamento segue solo

¹ Per maggiori informazioni: <https://statistica.lugano.ch/site/analisi-del-bilancio-migratorio-2025/>

parzialmente quello del vuoto temporaneo, come mostrato in Figura 20. La componente stagionale è invece principalmente legata alla variabilità dei flussi migratori in entrata. In particolare, si osserva una riduzione ricorrente nel terzo trimestre di ciascun anno, periodo che coincide con la fine della stagione estiva e con l'inizio dell'anno accademico e la ripresa delle attività lavorative.

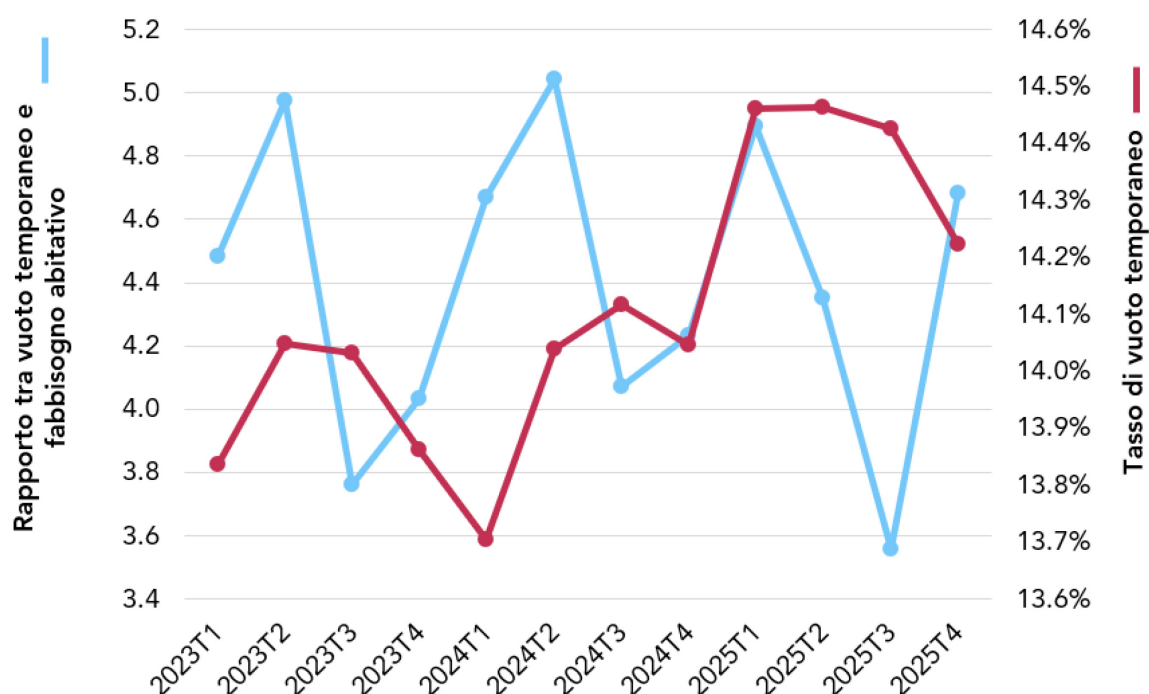


Figura 20. Relazione tra l'evoluzione trimestrale del rapporto tra vuoto temporaneo e fabbisogno abitativo e il tasso di vuoto temporaneo

Il confronto evidenzia quindi come la disponibilità teorica derivante dal vuoto temporaneo debba essere valutata in relazione al fabbisogno abitativo generato dai movimenti della popolazione. In linea teorica, una quota di vuoto temporaneo può svolgere una funzione frizionale, garantendo la presenza di abitazioni disponibili e facilitando la riallocazione della popolazione. Una relazione di questo tipo è coerente con la funzione frizionale del vuoto, in quanto una certa disponibilità di abitazioni non occupate consente di favorire gli spostamenti della popolazione e il processo di riallocazione delle unità abitative, contribuendo al tempo stesso a limitare eventuali pressioni sui prezzi di vendita e sulle pigioni nei quartieri maggiormente interessati dalle dinamiche migratorie. Di conseguenza, qualora gli elevati flussi migratori in entrata registrati a Lugano dovessero proseguire nei prossimi anni, la disponibilità generata dalle abitazioni temporaneamente vuote potrebbe non essere sufficiente a soddisfare il futuro fabbisogno abitativo, soprattutto nei quartieri che registrano un elevato numero di migrazioni. In questo caso potrebbero verificarsi due situazioni:

- 1) Una riduzione del numero di unità in vuoto permanente se queste sono/saranno effettivamente disponibili sul mercato.
- 2) Un aumento dei prezzi degli immobili contrastabile solo con un incremento di nuove costruzioni di edifici residenziali nel caso in cui le unità in vuoto permanente non siano/saranno effettivamente disponibili sul mercato.

Diventa quindi importante comprendere in quale misura le abitazioni in vuoto permanente siano effettivamente disponibili sul mercato oppure vertono in stato di abbandono. A questo scopo, il tasso di vuoto permanente può essere messo in relazione con alcune caratteristiche dei quartieri potenzialmente associate ad esso. Una prima variabile di interesse è il prezzo d'affitto. La Figura 21 mostra la relazione tra il prezzo d'affitto mediano al metro quadro e il tasso di vuoto permanente nei quartieri. La linea verticale indica il prezzo mediano della Città di Lugano, pari a 21.3 CHF/m². Per i quartieri con prezzi inferiori alla mediana cittadina si osserva, in generale, una relazione negativa tra prezzo d'affitto e vuoto permanente. Superata la mediana, la relazione cambia invece direzione e il tasso di vuoto aumenta al crescere dei prezzi. In quest'ultimo caso ci troviamo in una situazione in cui gli elevati prezzi d'affitto generano il vuoto permanente: molto probabilmente queste abitazioni sono sul mercato ad un prezzo elevato non giustificato dalle caratteristiche strutturali dell'abitazione. È questo il caso di quartieri con caratteristiche naturalistiche di pregio come Gandria e Castagnola. Per altre quattro aree di Lugano il vuoto permanente è molto alto nonostante i prezzi d'affitto siano più contenuti; ciò accade per i quartieri che costituiscono la Val Colla, ovvero Cimadera, Certara, Bogno e Valcolla. In questi casi, il fenomeno potrebbe essere legato ad altri fattori, tra cui lo stato manutentivo e il grado di vetustà del patrimonio immobiliare.

Considerando le aree della Val Colla, sebbene queste abbiano sul loro territorio solo il 2.1% delle abitazioni di Lugano, contano, allo stesso tempo, il 36.2% delle abitazioni senza fonte di riscaldamento o riscaldati a legna della città. Tale aspetto indica una forte arretratezza del patrimonio immobiliare privato di questi quartieri. A conferma di questa ipotesi, la Figura 22 mostra la relazione tra il tasso di vuoto permanente e l'anno medio di costruzione degli edifici nei diversi quartieri. Nel complesso, emerge una relazione negativa e statisticamente significativa tra le due variabili: i quartieri caratterizzati da un patrimonio edilizio più recente tendono a presentare livelli inferiori di vuoto permanente. I valori più elevati si osservano invece in alcuni dei quartieri con un'epoca di costruzione media più remota, tra cui Gandria, Certara, Bogno, Cimadera, Caprino e Valcolla. In particolare, l'anno medio di costruzione è il 1936 a Gandria, il 1939 a Certara, il 1944 a Bogno e Cimadera, il 1945 a Caprino, il 1948 in Valcolla e il 1950 a Brè. Al contrario, nella maggior parte degli altri quartieri della città, lo sviluppo edilizio si concentra prevalentemente tra gli anni Sessanta e Ottanta.

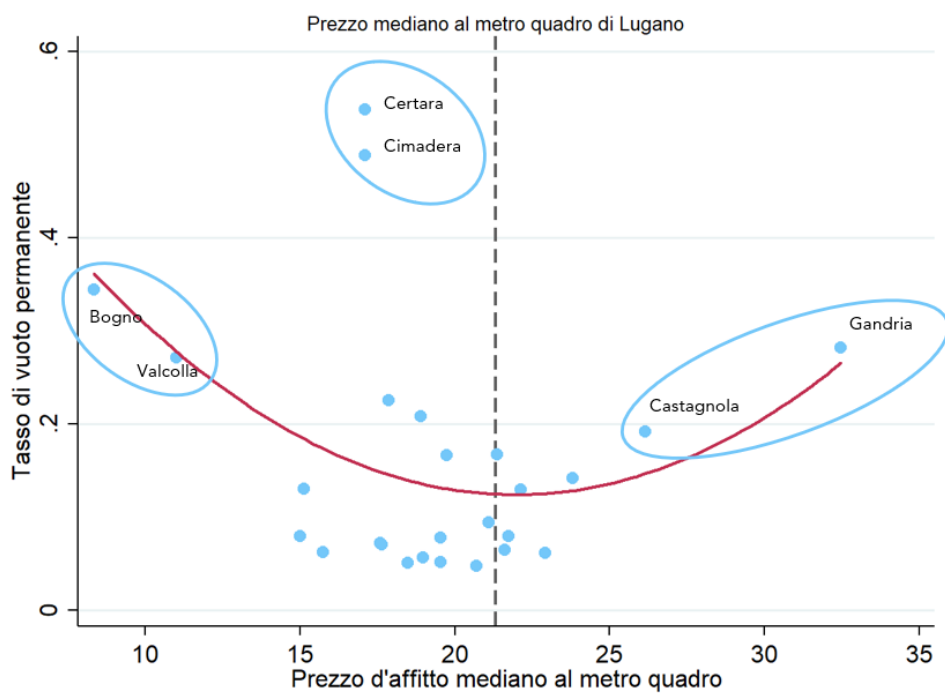
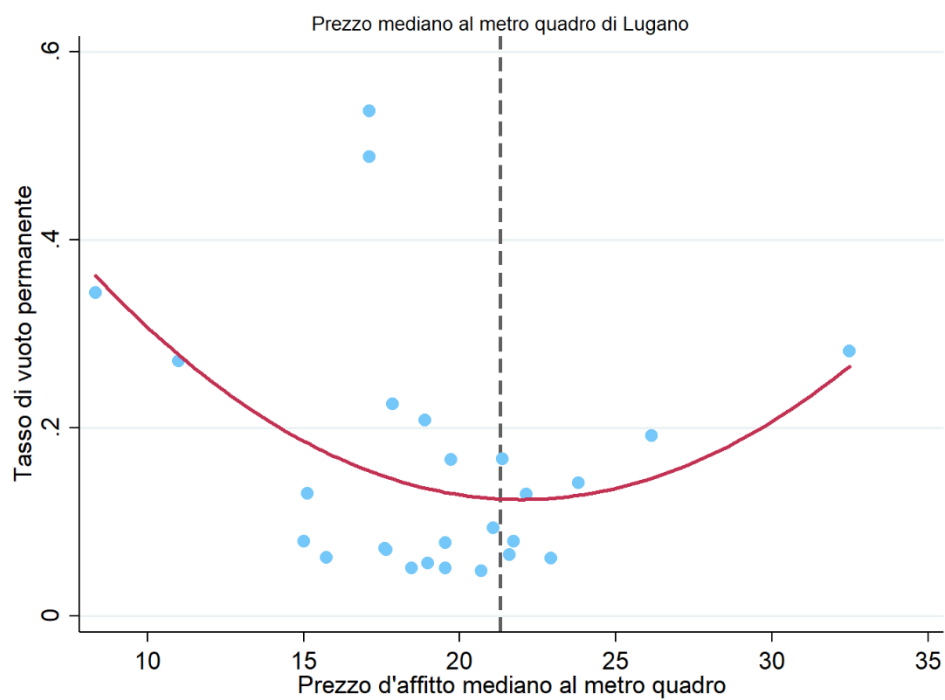


Figura 21. Relazione tra prezzo d'affitto e tasso di vuoto permanente nei quartieri (residenze primarie)

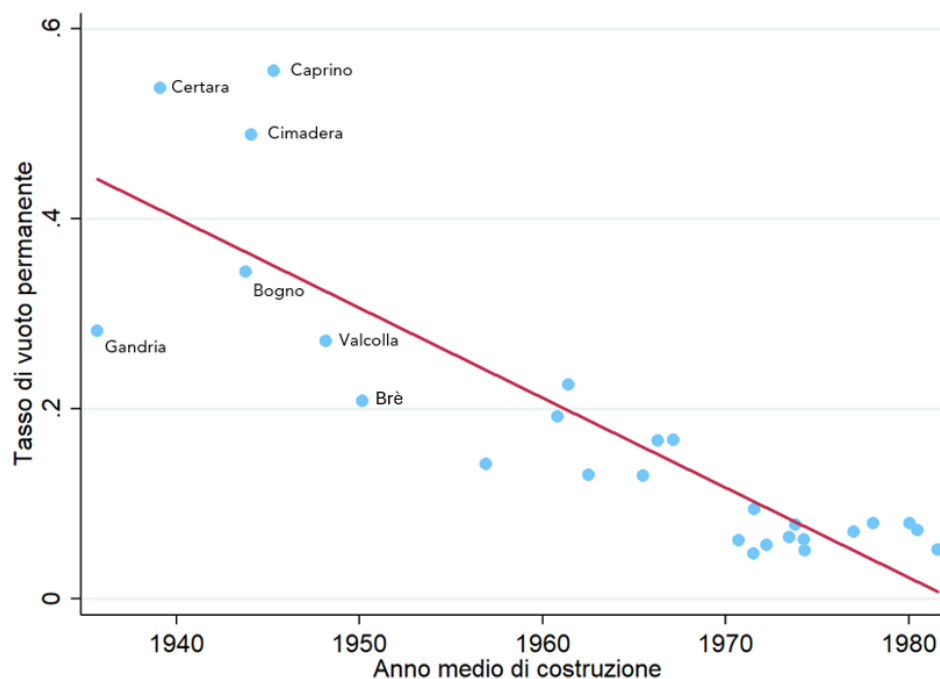


Figura 22. Relazione tra anno di costruzione medio degli edifici residenziali e tasso di vuoto permanente nei quartieri (residenze primarie)

Nel complesso, i risultati suggeriscono che le cause del vuoto permanente possano differire tra le diverse aree della città. Nei quartieri della Val Colla e, più in generale, nelle zone caratterizzate da un patrimonio edilizio più datato, il livello di vetustà e lo stato manutentivo degli immobili potrebbero ridurre l'attrattività e limitarne l'effettiva disponibilità sul mercato. In altri quartieri, come Gandria e Castagnola, il vuoto permanente potrebbe invece essere maggiormente associato agli elevati prezzi d'affitto dati da caratteristiche naturalistiche di pregio, che possono limitare la domanda, oltre al fatto che, molto probabilmente, queste abitazioni sono sul mercato ad un prezzo elevato non giustificato dalle caratteristiche strutturali dell'abitazione.

7. La relazione tra gli affitti brevi e il tasso di vuoto

Per approfondire ulteriormente le dinamiche dell'occupazione abitativa, analizziamo la relazione tra la presenza di abitazioni destinate agli affitti brevi e le diverse classi di occupazione nei quartieri. A questo scopo, definiamo il tasso di affitti brevi come il rapporto tra il numero di alloggi per affitti brevi e il numero complessivo di abitazioni del quartiere. L'analisi mette quindi in relazione tale indicatore con i tassi delle diverse classi di occupazione.

La Figura 23 mostra il tasso di affitti brevi registrato nei diversi quartieri al 31.12.2025. I valori più elevati si osservano a Caprino, Aldesago, Gandria e Brè, tutti con un tasso superiore al 10.0%. All'estremo opposto, Sonvico, Davesco-Soragno, Cimaderna, Pregassona e Pambio-Noranco presentano un tasso inferiore all'1.0%, con Pambio-Noranco che non registra abitazioni destinate ad affitti brevi.

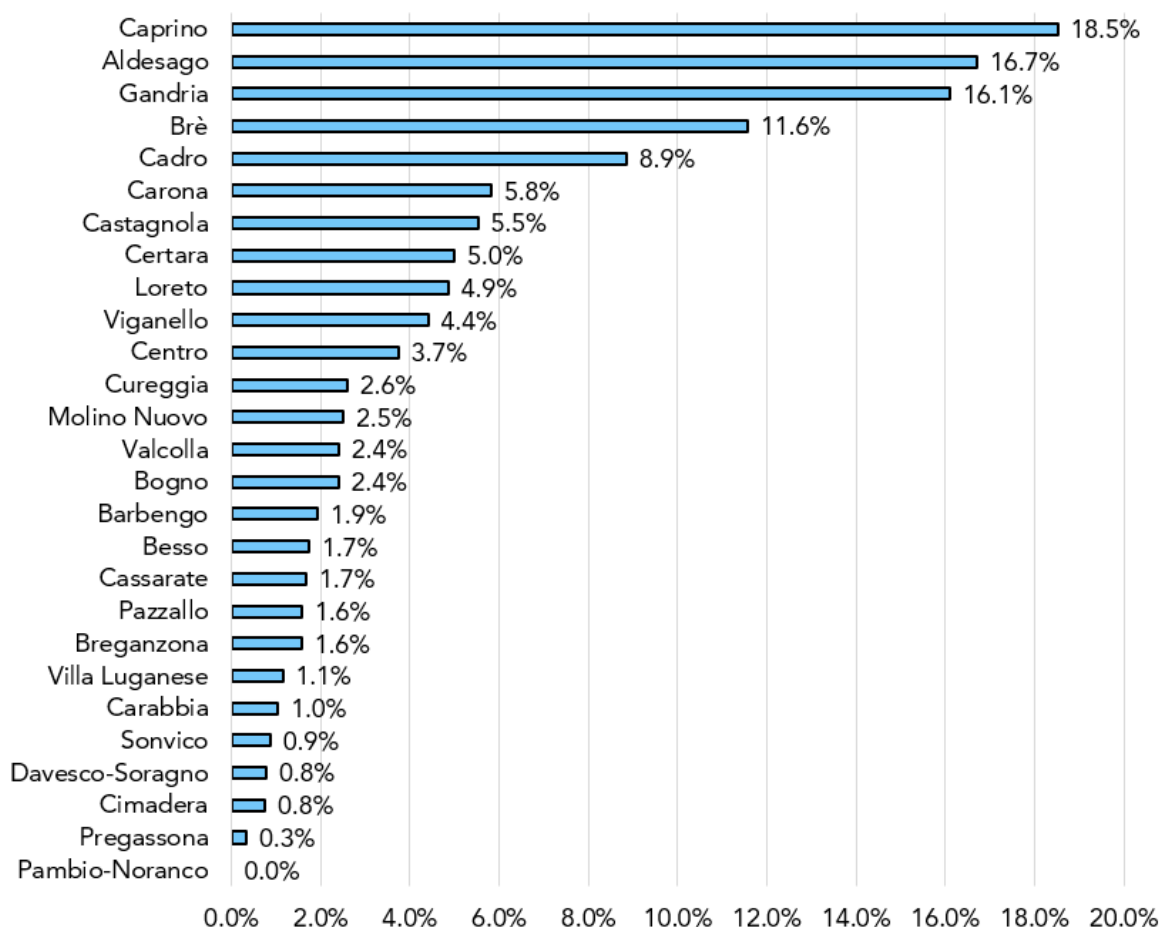


Figura 23. Tasso di affitti brevi per quartiere (residenze primarie)

La Figura 24 mostra la relazione tra il tasso di affitti brevi e il tasso di vuoto permanente per quartiere. La correlazione risulta positiva e statisticamente significativa. Lo stesso risultato emerge per la relazione tra il tasso di affitti brevi e il tasso di vuoto temporaneo e tra il tasso di affitti brevi e il tasso di bassa occupazione, illustrate rispettivamente nelle Figure 25 e 26.

Passando alla relazione tra il tasso di affitti brevi e il tasso di media occupazione, la Figura 27 mostra una correlazione negativa, ma priva di significatività statistica. Non è quindi possibile affermare l'esistenza di un'associazione sistematica tra la presenza relativa di affitti brevi e la percentuale di abitazioni in media occupazione nei quartieri.

Infine, la Figura 28 mostra una correlazione negativa e statisticamente significativa tra il tasso di affitti brevi e il tasso di alta occupazione.

I risultati mostrano che il tasso di affitti brevi tende a essere maggiore nei quartieri caratterizzati da tassi più elevati di vuoto, sia permanente che temporaneo, e di bassa occupazione. Al contrario, una maggiore presenza relativa di abitazioni destinate ad affitti brevi è associata a una percentuale più contenuta di abitazioni in alta occupazione. Non emerge invece un'associazione statisticamente significativa tra il tasso di affitti brevi e il tasso di media occupazione. Considerata la relativa stabilità nel tempo dei tassi di vuoto e, più in generale, delle diverse classi di occupazione nei quartieri, osservata già negli anni precedenti alla diffusione degli affitti brevi, i risultati risultano maggiormente coerenti con l'ipotesi che le abitazioni destinate agli affitti brevi tendano a concentrarsi in quartieri che presentavano già tali caratteristiche, piuttosto che con l'ipotesi che la loro presenza abbia determinato livelli più elevati di vuoto e bassa occupazione o una riduzione dell'alta occupazione.

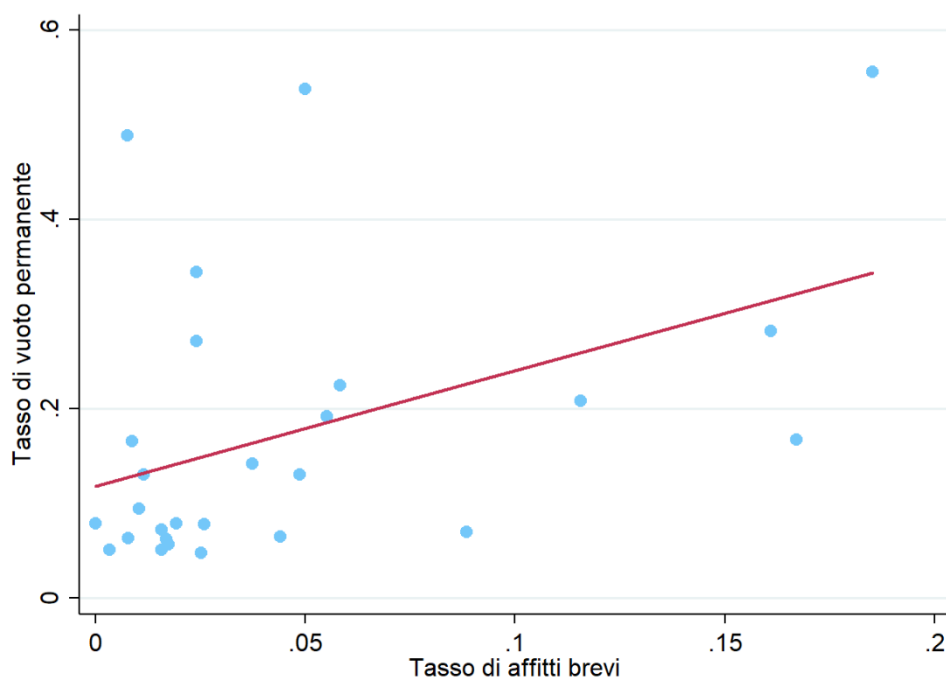


Figura 24. Relazione tra tasso di affitti brevi e tasso di vuoto permanente nei quartieri (residenze primarie)

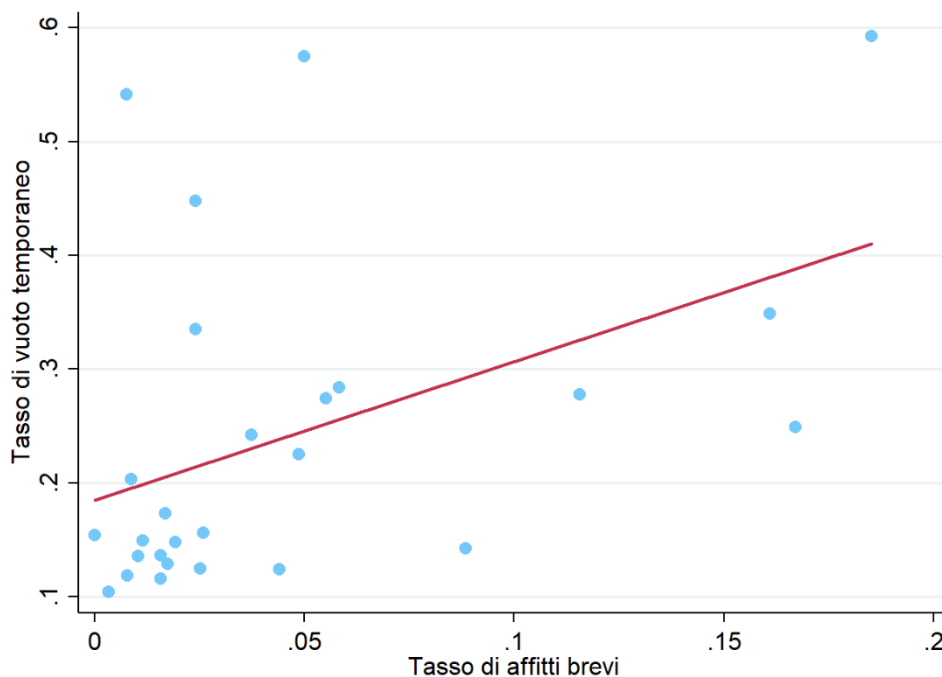


Figura 25. Relazione tra tasso di affitti brevi e tasso di vuoto temporaneo nei quartieri (residenze primarie)

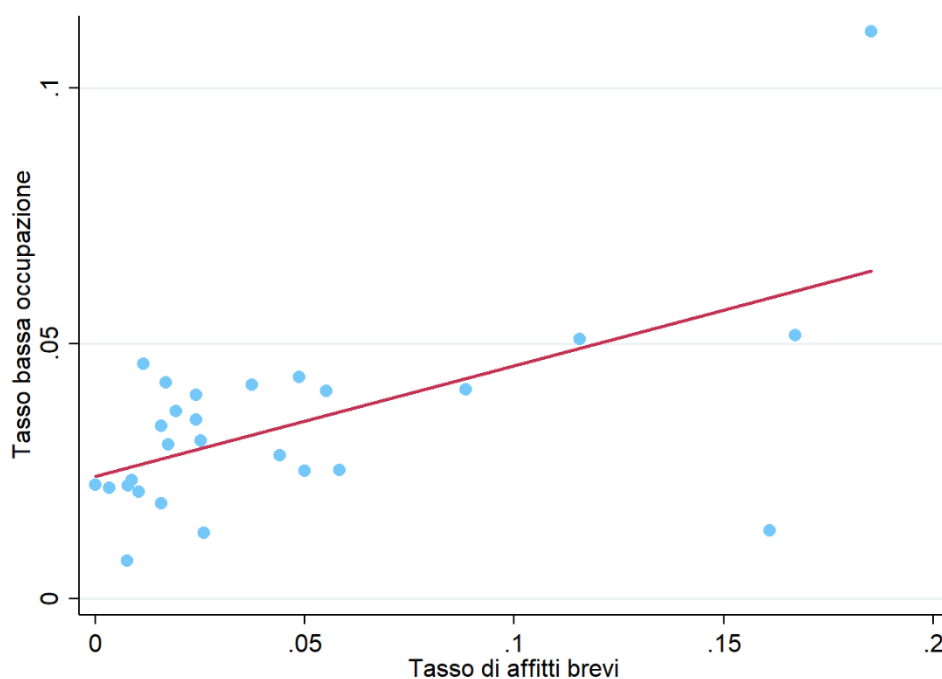


Figura 26. Relazione tra tasso di affitti brevi e tasso di bassa occupazione nei quartieri (residenze primarie)

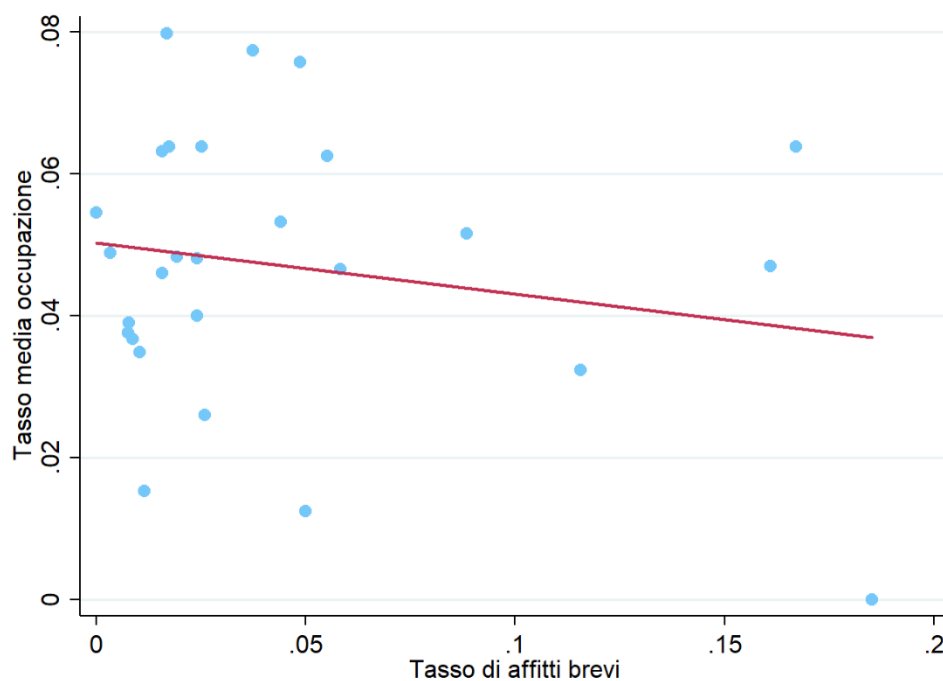


Figura 27. Relazione tra tasso di affitti brevi e tasso di media occupazione nei quartieri (residenze primarie)

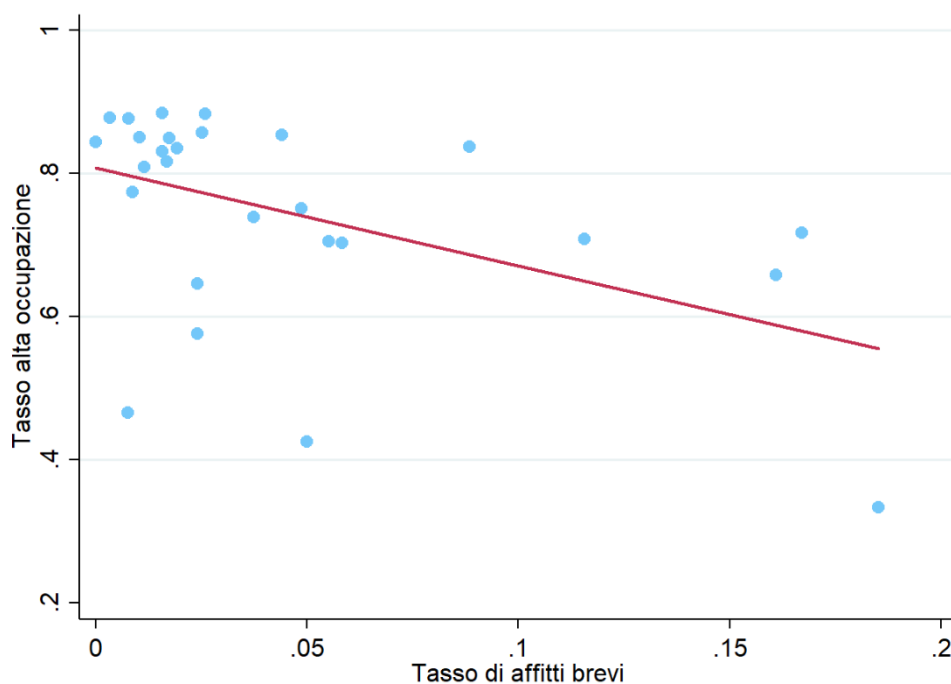


Figura 28. Relazione tra tasso di affitti brevi e tasso di alta occupazione nei quartieri (residenze primarie)

8. La stima del tasso di sfritto permanente

Questa sezione ha l'obiettivo di fornire una metodologia alternativa di stima del tasso di sfritto sulla base di dati amministrativi. Come visto nel paragrafo 2, il tasso di sfritto permanente è inteso come la percentuale di unità abitative vuote permanentemente (da almeno tre anni) e disponibili sul mercato dell'affitto o della vendita. La stima è definita in due fasi. In una prima fase, effettuiamo un'analisi inferenziale del mercato d'offerta immobiliare che ha l'obiettivo di definire un range per il dato legato alle unità disponibili sul mercato. In una seconda fase, tale stima viene ulteriormente scomposta tra mercato dell'affitto e della vendita, associando al vuoto permanente la distribuzione osservata nelle diverse tipologie di abitazione. In particolare, si assume che le unità situate in stabili non in PPP siano destinate al mercato dell'affitto, trattandosi generalmente di immobili detenuti da investitori o persone giuridiche a fini di reddito, mentre per le altre tipologie abitative si assume che la ripartizione tra affitto e proprietà osservata tra le unità occupate sia rappresentativa anche delle unità in vuoto permanente disponibili sul mercato. Sulla base di queste ipotesi, viene infine stimata la componente del tasso di sfritto riconducibile rispettivamente al mercato della locazione e a quello della vendita.

Analizzando in dettaglio le unità abitative primarie risultanti vuote nel lungo periodo si contano 3'391 abitazioni in vuoto permanente, pari al 9.1% del totale delle abitazioni primarie. Quest'ultime risultano ripartite per tipologia di abitazione e proprietà come descritto in Tabella 11.

	Unità abitative vuote perm.	Non in PPP	In PPP
Case mono/plurifamiliari (M/P)	1'213	1'114 (91.8%)	99 (8.2%)
Condomini	867	41 (4.7%)	826 (95.3%)
Stabili	594	515 (86.7%)	79 (13.3%)
Stabili abitativi Amm. Comm. (A.C)	717	630 (87.9%)	87 (12.1%)

Tabella 11. Vuoto permanente per tipologia di unità abitative e PPP (residenze primarie)

Sulla base di queste considerazioni, è possibile, quindi, illustrare alcuni scenari per stimare l'effettivo impatto del vuoto permanente nella valutazione globale dello sfritto, come illustrato nella Tabella 12. Lo scenario estremo è obiettivamente meno realistico verte sulla situazione in cui tutte le unità abitative siano disponibili sul mercato al 100% per uno sfritto globale pari al tasso di vuoto del 9.1%. Per contro, ipotizzando una disponibilità sul mercato del 95% delle unità abitative in "Stabili" e variando la percentuale di disponibilità di "Condomini" e "Case

mono/plurifamiliari", si nota come le percentuali di queste ultime comprese tra il 10% e il 50% diano una stima dello sfritto totale fra il 3.9% e il 6.1%.

Quindi, per calcolare la parte di sfritto permanente destinato all'affitto e alla vendita sono necessarie le seguenti assunzioni:

- 1) Le unità immobiliari non in PPP all'interno di stabili o stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali, disponibili sul mercato, sono interamente destinati al mercato dell'affitto. Tali tipologie di edifici sono spesso di proprietà di istituti privati (casse pensioni, fondi d'investimento, assicurazioni, ...) a fine d'investimento e destinati, pertanto, al mercato locativo.
- 2) Per le case mono/plurifamiliari (in PPP e non in PPP), i condomini (in PPP e non in PPP) e le unità in PPP di stabili e stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali, assumiamo che la ripartizione tra vendita e affitto delle abitazioni permanentemente disponibili sul mercato sia la medesima delle unità occupate. Per esempio, tra le unità condominiali in PPP occupate, il 56% è in affitto mentre il 44% è occupato dai proprietari; in questo caso assumiamo che le stesse proporzioni si applichino anche alle unità vuote permanentemente e disponibili sul mercato.

Sulla base di queste assunzioni, nel caso in cui tutte le unità vuote permanentemente fossero disponibili sul mercato stimiamo un tasso di sfritto destinato all'affitto del 6.7% e del 2.4% per la vendita. Considerando che, come già spiegato, non tutte le unità sono effettivamente disponibili sul mercato per diverse ragioni (lacune nel processo di annuncio di arrivo da parte del cittadino, condizione di manutenzione insufficiente, stato di abbandono dell'abitazione, situazioni di stallo conseguenti all'eredità, ...), e ipotizzando una disponibilità sul mercato del 95% delle unità abitative in "Stabili" e variando la percentuale di disponibilità di "Condomini" e "Case mono/plurifamiliari" tra il 10% e il 50%, stimiamo un tasso di sfritto permanente destinato all'affitto fra il 2.9% e il 4.5%, e tra l'1.0% e l'1.6% per il mercato della vendita.



	Unità vuote	Disponibilità sul mercato									
Case M/P	1'213	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
Condomini	867	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%
Stabili	594	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Stabili A.C.	717	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Disponibili	3'391	3'391	3'118	2'910	2'702	2'494	2'287	2'078	1'870	1'662	1'454
Tasso di sfritto		9.1%	8.3%	7.8%	7.2%	6.7%	6.1%	5.6%	5.0%	4.4%	3.9%
di cui in affitto		6.7%	6.2%	5.8%	5.3%	4.9%	4.5%	4.1%	3.7%	3.3%	2.9%
di cui in vendita		2.4%	2.2%	2.0%	1.9%	1.7%	1.6%	1.4%	1.3%	1.2%	1.0%

Tabella 12. Tasso di sfritto stimato per disponibilità sul mercato (residenze primarie)

9. Conclusioni

Nel periodo 2023-2025 il tasso di occupazione abitativa ha registrato alcune oscillazioni, senza evidenziare una tendenza univoca. In particolare, è passato dall'86.2% nel primo trimestre 2023, valore massimo del periodo osservato, all'85.3% nel secondo trimestre 2025, per poi aumentare nuovamente fino all'85.6% nel quarto trimestre 2025. Parallelamente, il numero di unità in costruzione o ristrutturazione è diminuito del 25.3% passando da 1'081 a 808 unità. La riduzione delle unità che potranno alimentare l'offerta futura rende quindi importante continuare a monitorare l'evoluzione del mercato, soprattutto alla luce della crescita della popolazione sostenuta dai flussi migratori.

Concentrando l'analisi sulle residenze primarie, nel 2025 l'81.9% delle unità presenta un'alta occupazione, il 5.8% una media occupazione e il 3.2% una bassa occupazione, mentre il 9.1% risulta in vuoto permanente, ossia non è mai stato occupato nel corso dei dodici trimestri considerati. Il vuoto permanente mostra inoltre una tendenza crescente nel tempo, passando dal 7.2% nel 2020 al 9.1% nel 2025. Nel solo confronto tra il 2024 e il 2025, le unità in vuoto permanente sono aumentate di 194 unità, pari al 6.1%, mentre quelle in bassa e media occupazione sono diminuite rispettivamente del 4.3% e del 3.2%.

Il fenomeno presenta tuttavia una marcata eterogeneità territoriale. I livelli più elevati di vuoto permanente si concentrano soprattutto in alcune aree periferiche e nell'area nord della città, mentre i quartieri più centrali presentano generalmente valori più contenuti. Anche le caratteristiche delle abitazioni risultano associate al fenomeno: il vuoto permanente è più elevato nelle case mono/plurifamiliari, nelle abitazioni di dimensioni più contenute e negli edifici appartenenti alle epoche di costruzione più remote.

Un ulteriore elemento analizzato riguarda la relazione tra il vuoto abitativo e l'elevata mobilità che caratterizza Lugano. Dall'analisi emerge come il vuoto temporaneo possa svolgere una funzione frizionale, garantendo la presenza di abitazioni disponibili e facilitando la riallocazione della popolazione. Qualora gli elevati flussi migratori in entrata dovessero proseguire nei prossimi anni, diventerà particolarmente importante comprendere in quale misura le abitazioni in vuoto permanente siano effettivamente disponibili sul mercato e possano contribuire a soddisfare il futuro fabbisogno abitativo. L'analisi delle caratteristiche associate al vuoto permanente evidenzia dinamiche differenti tra le diverse aree della città. Per quanto riguarda i prezzi d'affitto, la relazione con il vuoto permanente varia in funzione del livello dei prezzi: nei quartieri con valori inferiori alla mediana cittadina si osserva generalmente una relazione negativa, mentre al di sopra della mediana la relazione cambia direzione e il vuoto tende ad aumentare al crescere dei prezzi. In quest'ultimi quartieri, come Gandria e Castagnola, il vuoto permanente potrebbe essere maggiormente associato a livelli di prezzo elevati legati alle caratteristiche naturalistiche di pregio, oltre al fatto che, molto probabilmente, queste abitazioni sono sul mercato ad un prezzo elevato non giustificato dalle caratteristiche strutturali dell'abitazione. Per i quartieri che mostrano una relazione negativa tra prezzo e vuoto, l'analisi per epoca di costruzione mostra invece una correlazione negativa e statisticamente significativa tra l'anno medio di costruzione e il tasso di vuoto permanente: i quartieri caratterizzati da un patrimonio edilizio più datato tendono a presentare livelli di vuoto più elevati. È il caso dei quartieri di Valcolla, Certara, Bogno e Cimadara, dove la

vetustà e lo stato manutentivo degli immobili potrebbero ridurre l'attrattività e limitarne l'effettiva disponibilità sul mercato. Nel complesso, i risultati suggeriscono quindi che il vuoto permanente possa essere associato a fattori differenti a seconda del territorio, riconducibili sia alle caratteristiche economiche del mercato immobiliare sia a quelle strutturali del patrimonio edilizio. Di conseguenza, non tutte le abitazioni classificate come permanentemente vuote possono essere considerate automaticamente disponibili per soddisfare la domanda abitativa.

L'approfondimento dedicato agli affitti brevi mostra che la presenza di abitazioni destinate ad affitti brevi tende a essere maggiore nei quartieri caratterizzati da tassi più elevati di vuoto, sia permanente che temporaneo, e di bassa occupazione. Al contrario, una maggiore presenza relativa di affitti brevi è associata a una percentuale più contenuta di abitazioni in alta occupazione. Non emerge invece un'associazione statisticamente significativa tra il tasso di affitti brevi e il tasso di media occupazione. Considerata la relativa stabilità nel tempo dei tassi di vuoto e, più in generale, delle diverse classi di occupazione nei quartieri, osservata già negli anni precedenti alla diffusione massiva degli affitti brevi, i risultati sono maggiormente coerenti con l'ipotesi che le abitazioni destinate agli affitti brevi tendano a concentrarsi in quartieri che presentavano già tali caratteristiche, piuttosto che con l'ipotesi che la loro presenza abbia determinato livelli più elevati di vuoto e bassa occupazione o una riduzione dell'alta occupazione.

Infine, la distinzione tra vuoto permanente e affitto permanente consente di ottenere una misura più realistica delle abitazioni potenzialmente disponibili sul mercato. Le 3'391 residenze primarie in vuoto permanente rappresentano il 9.1% del patrimonio considerato, ma solo una parte di queste può essere plausibilmente disponibile per la vendita o la locazione. Sulla base degli scenari elaborati, il tasso di affitto complessivo è stimato tra il 3.9% e il 6.1%, di cui tra il 2.9% e il 4.5% riconducibile al mercato dell'affitto e tra l'1.0% e l'1.6% a quello della vendita.

Nel complesso, il mercato abitativo di Lugano mantiene un elevato livello di occupazione, ma la crescita del vuoto permanente, la riduzione delle unità in costruzione o ristrutturazione e le differenti dinamiche territoriali rendono necessario continuare a monitorare congiuntamente l'evoluzione della domanda, dell'offerta e delle caratteristiche del patrimonio abitativo.



Analisi dell'occupazione abitativa 2025

Una pubblicazione della Città di Lugano, Amministrazione generale.

Statistics and Data Innovation Manager

Data Analyst

Lorenzo Barisone

Mauro Ballabio

Data Engineer

Assistant Data Scientist

Fausto Morenzoni

Vincenzo Carbone

Un documento della Città di Lugano certificato su verify.lugano.ch



Per maggiori informazioni:

Statistica

Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera
statistica@lugano.ch
+41 58 866 71 03