

3 luglio 2025



Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano

On. Michele Foletti
Sindaco

Lorenzo Barisone
Data Scientist

Città di Lugano
Amministrazione generale



Città di Lugano
Amministrazione generale

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano

Introduzione



- Prevalenza di **partenze** tra i **residenti di breve periodo**.
- **Il saldo migratorio positivo per tutte le fasce d'età tra i 10 e i 49 anni** contribuisce alla crescita della popolazione attiva della città di Lugano e alla riduzione dell'età media.
- **Saldo migratorio positivo** per le **persone sole** ma anche per i **nuclei domestici con figli**.
- **Principali cause partenze:** motivi professionali (24.2%), motivi di studio (12.0%), rientro nel luogo d'origine (11.1%), ricerca di una miglior qualità di vita (10.2%) e costo di vita troppo elevato (5.1%).
- **Principali cause arrivi:** motivi professionali (45.8%), motivi di studio (23.7%), ricerca di una miglior qualità di vita (11.4%), motivi di salute (6.2%) e ricongiungimento familiare (5.1%).
- **Principali cause migrazioni interne:** ricerca di una miglior qualità di vita (40.1%), motivi di salute (17.7%), passaggio da affitto a proprietà e viceversa (11.4%), separazione o divorzio (5.4%) e i motivi professionali (4.9%).



- I **prezzi d'affitto** a Lugano nel 2024 sono rimasti **stabili** rispetto all'anno precedente.
- I prezzi al metro quadro mediani sono **diminuiti leggermente in tutte le aree** della città **ad eccezione dell'area ovest di Lugano** (Besso, Breganzona e Loreto).
- In relazione al numero di locali si constata un **aumento dei prezzi** al metro quadro mediani delle **abitazioni piccole** (1.5-2.5) e **grandi** (4.5+), a fronte di una **riduzione** per quelle **medie** (3.5)
- Dalla simulazione della disponibilità di alloggi per le **economie domestiche con redditi alla soglia della povertà relativa**, emerge come il **40% delle abitazioni nel mercato** degli affitti rientri nei costi abitativi considerati **economicamente sostenibili**.



Città di Lugano
Amministrazione generale

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano



Studio bilancio migratorio 2024



Città di Lugano Amministrazione generale

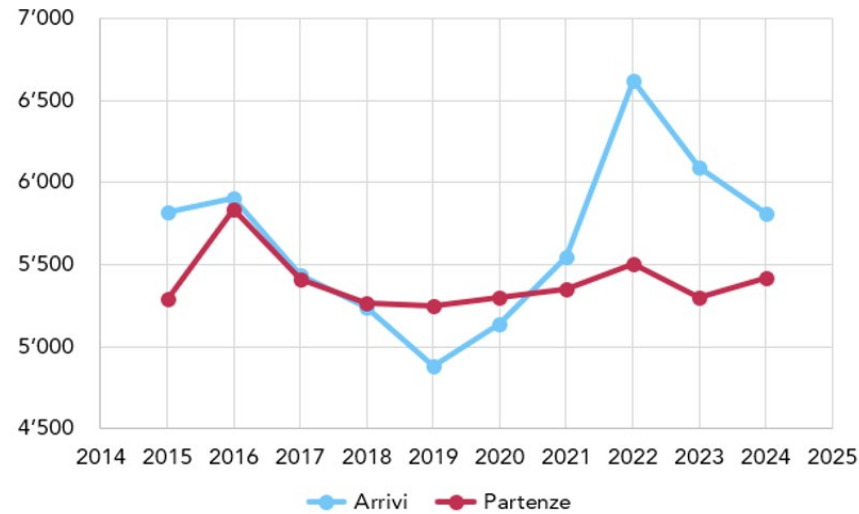


Figura 2. Evoluzione degli arrivi e delle partenze della Città di Lugano

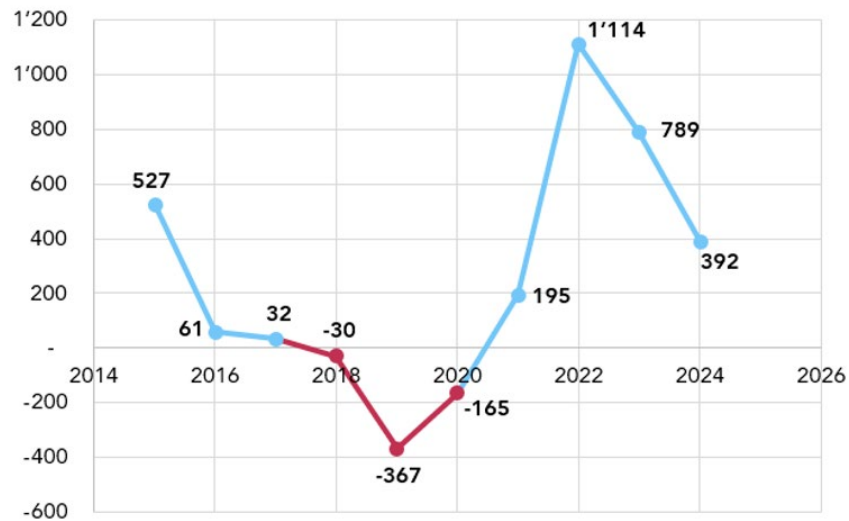


Figura 4. Evoluzione del saldo migratorio della Città di Lugano

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano Studio bilancio migratorio 2024

- **-4.5% arrivi e +2.3% partenze**
- **39.4%** e il **21.9%** del totale dei partenti risiedeva a Lugano rispettivamente da meno di 2 anni o da 2 a 3 anni. Inoltre, l'11.8% dei partenti viveva a Lugano da 4 a 6 anni, il 9.3% da 7 a 11, l'7.5% da 12 a 20, il 6.6% da 21 a 30 e il 3.5% risiedeva a Lugano da più di 30 anni

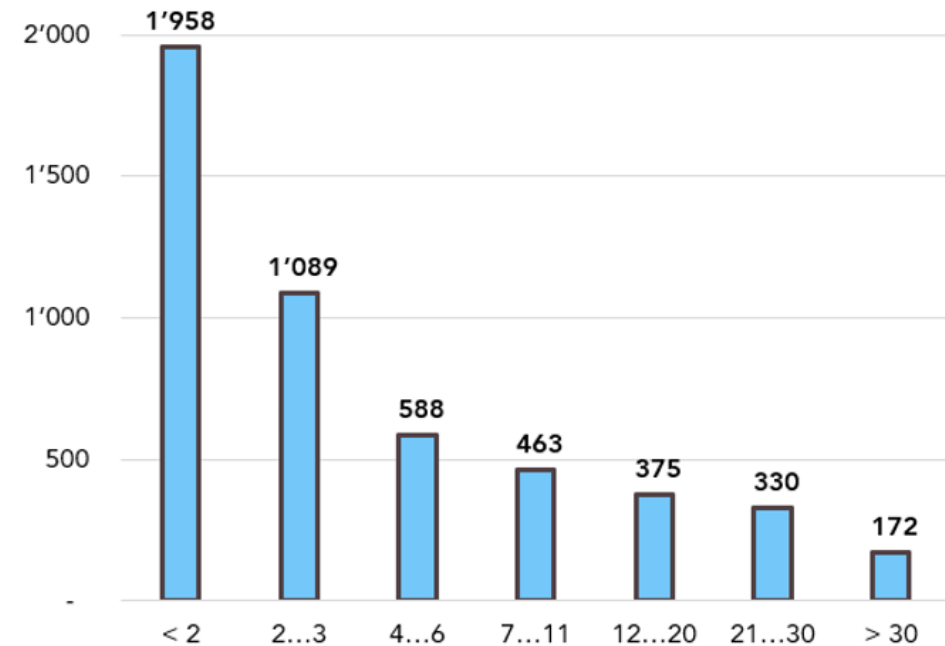


Figura 3. Numero di partenti per anni di permanenza a Lugano



Città di Lugano Amministrazione generale

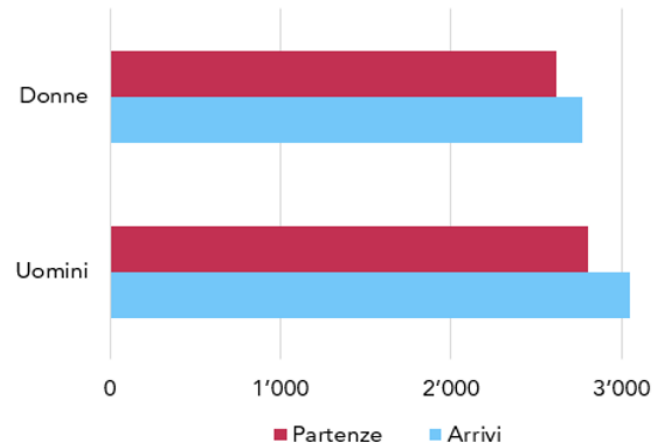


Figura 5. Saldo migratorio 2024 per genere

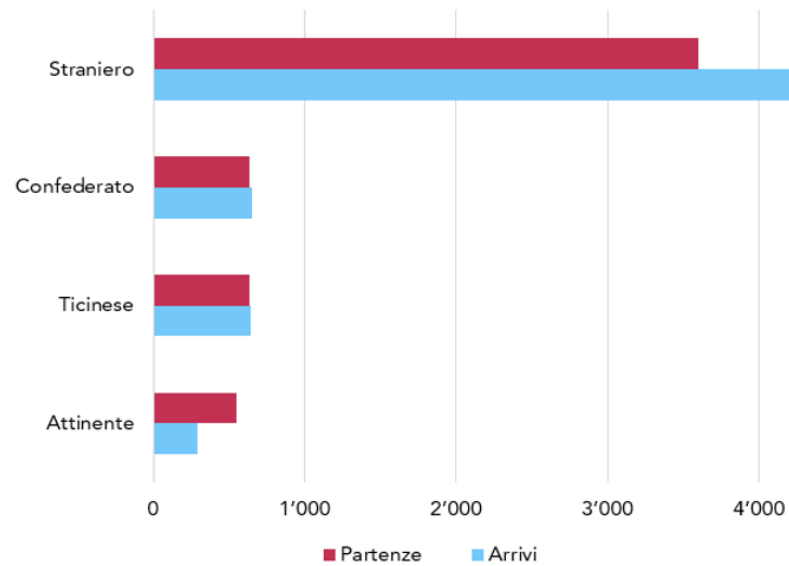


Figura 7. Saldo migratorio 2024 per cittadinanza

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano Studio bilancio migratorio 2024

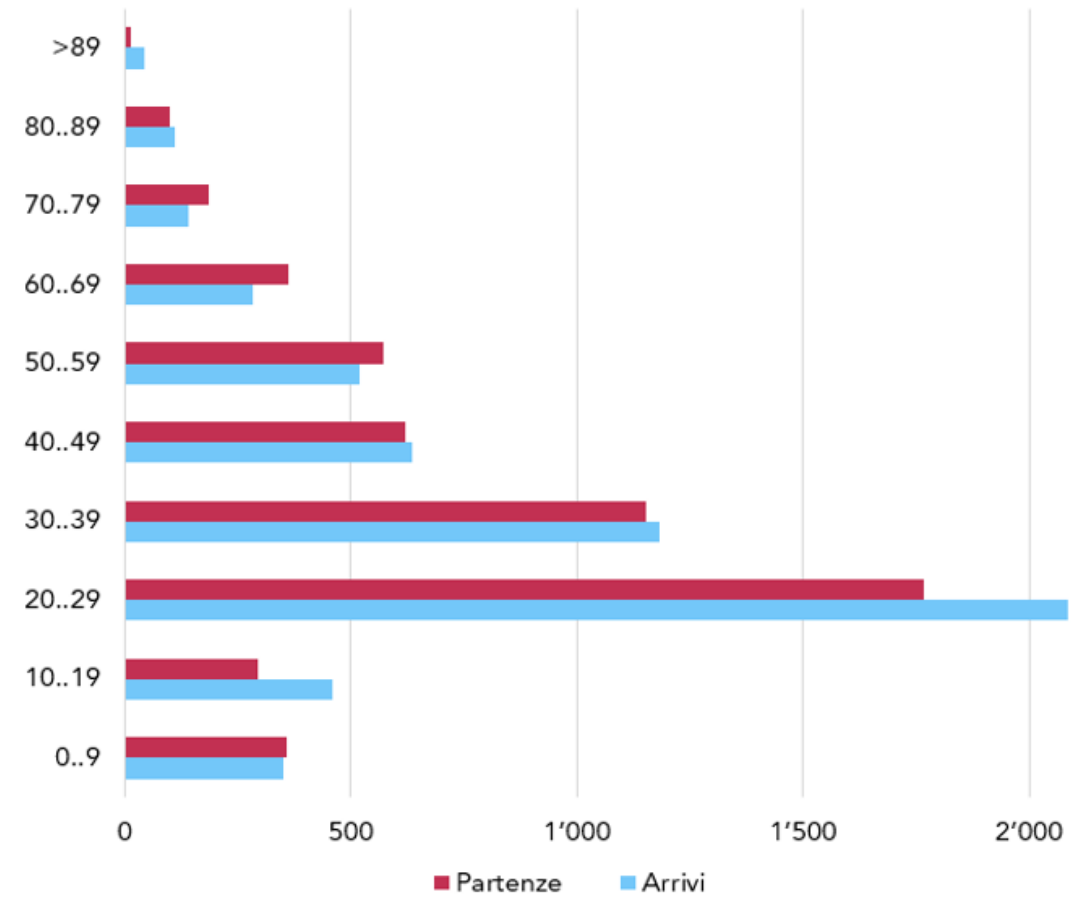


Figura 6. Saldo migratorio 2024 per classe d'età

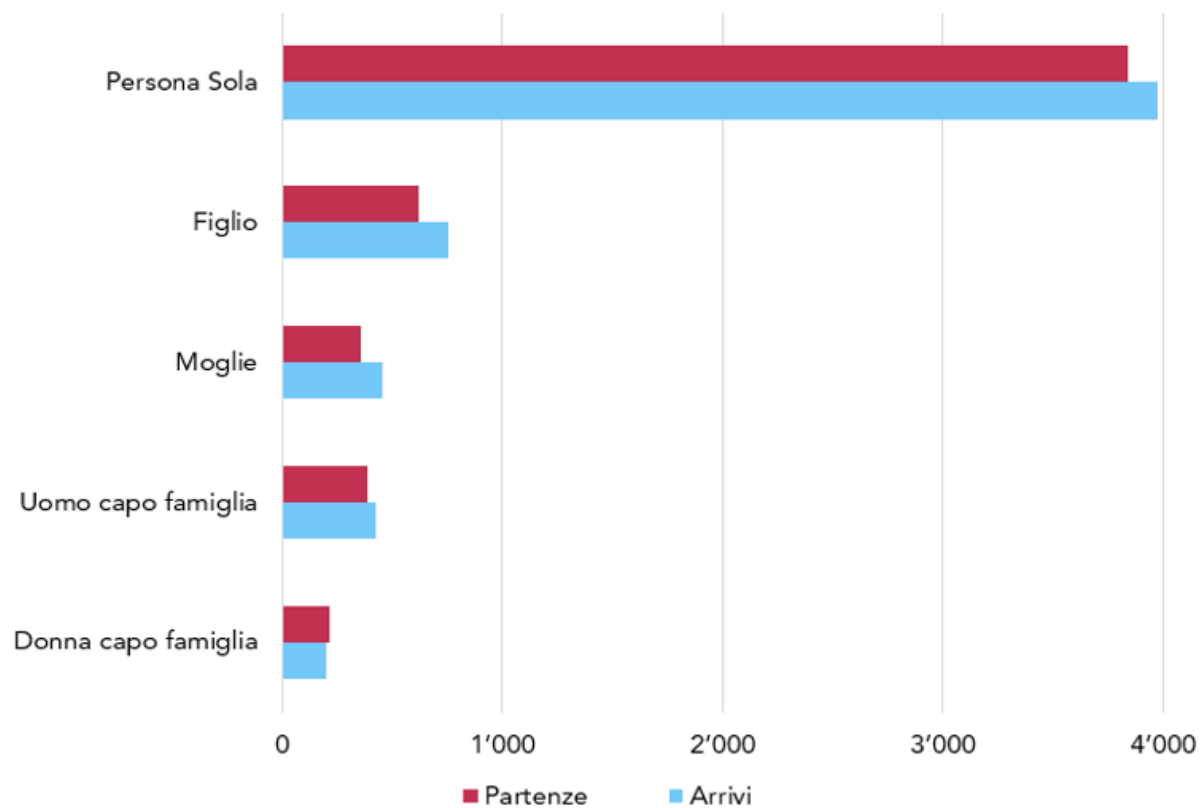


Figura 9. Saldo migratorio 2024 per tipologia di membro familiare

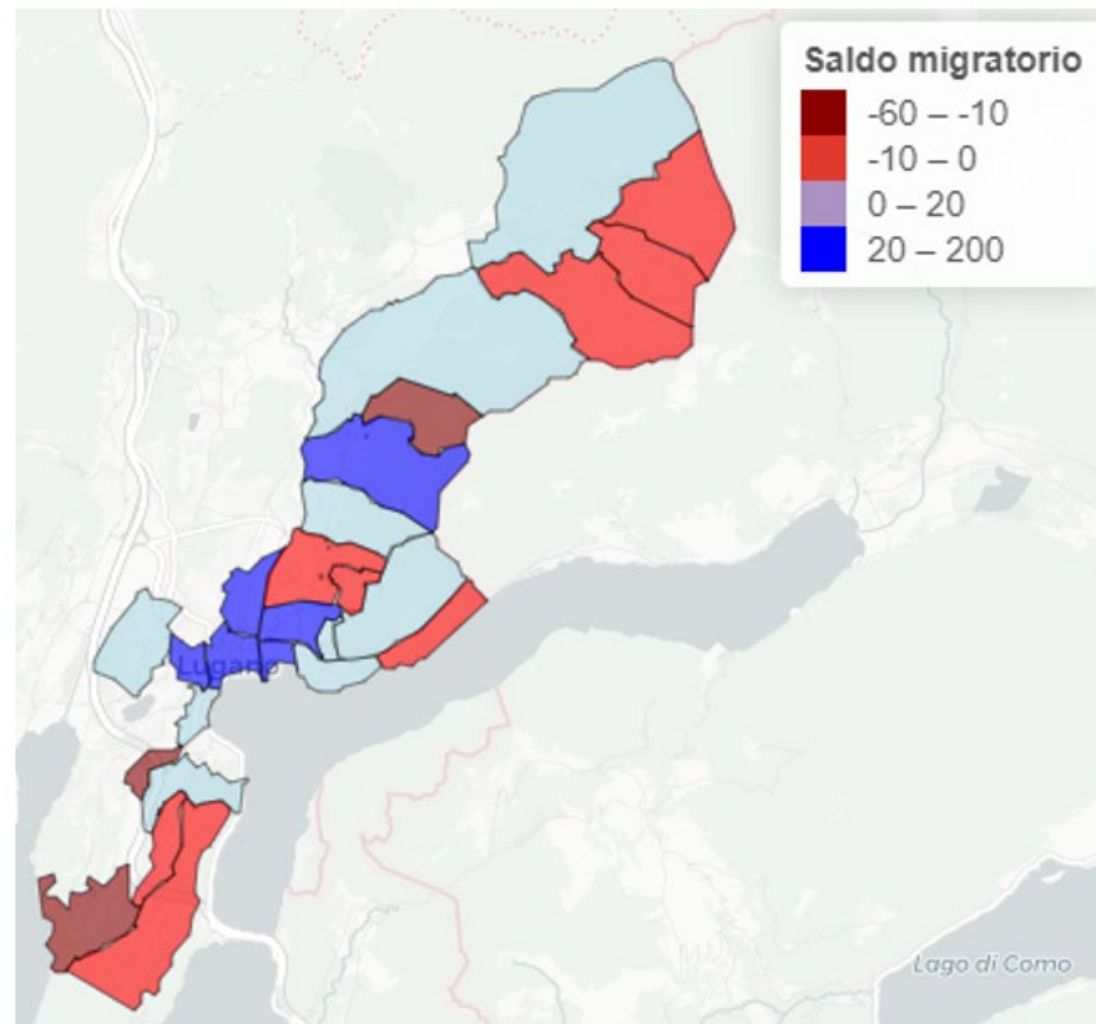
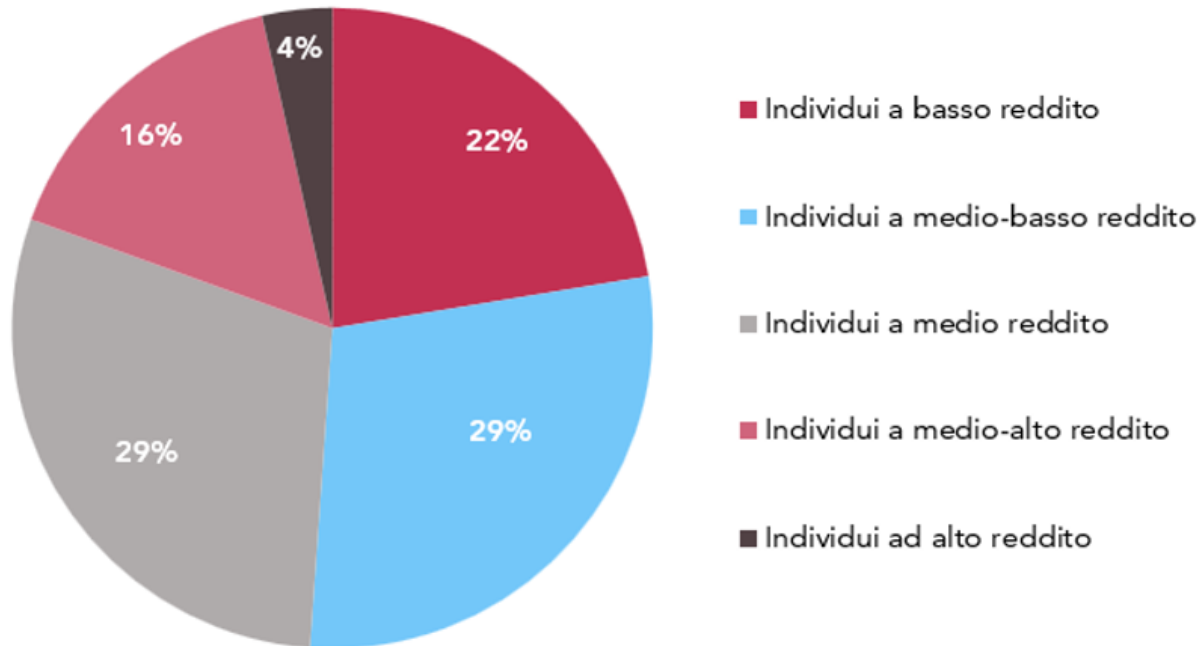


Figura 11. Saldo migratorio 2024 per quartiere di residenza

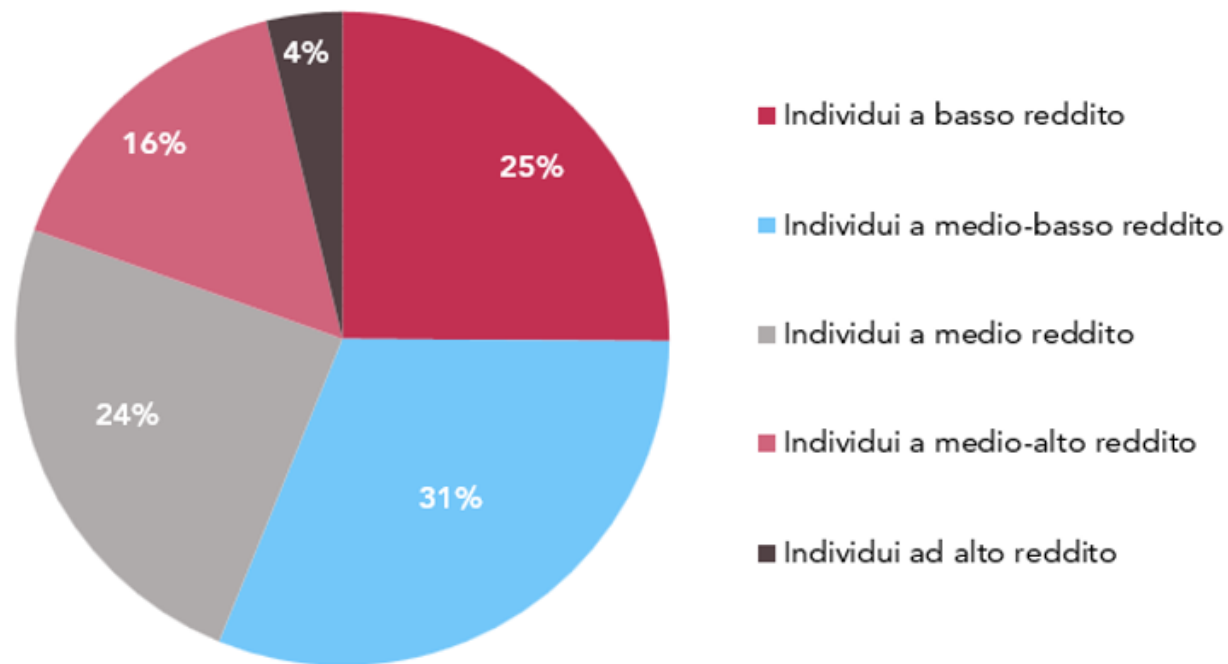
Composizione reddituale partenze



- **Economie domestiche (ED) a basso reddito**
Reddito Annuo Imponibile (RAI) \leq 20'000 CHF
- **ED a medio-basso reddito**
20'000 CHF < RAI \leq 50'000 CHF
- **ED a medio reddito**
50'000 CHF < RAI \leq 100'000 CHF
- **ED a medio-alto reddito**
100'000 CHF < RAI \leq 250'000 CHF
- **ED ad alto reddito**
RAI > 250'000 CHF

Figura 12. Composizione per classe di reddito imponibile delle partenze 2024¹ (stima sulla base dell'ultima notifica di tassazione disponibile)

Composizione reddituale arrivi



- **Economie domestiche (ED) a basso reddito**
Reddito Annuo Imponibile (RAI) \leq 20'000 CHF
- **ED a medio-basso reddito**
20'000 CHF < RAI \leq 50'000 CHF
- **ED a medio reddito**
50'000 CHF < RAI \leq 100'000 CHF
- **ED a medio-alto reddito**
100'000 CHF < RAI \leq 250'000 CHF
- **ED ad alto reddito**
RAI > 250'000 CHF

Figura 14. Composizione per classe di reddito imponibile degli arrivi 2024¹ (stima sulla base dell'ultima notifica di tassazione disponibile)



Città di Lugano
Amministrazione generale

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano
Studio bilancio migratorio 2024

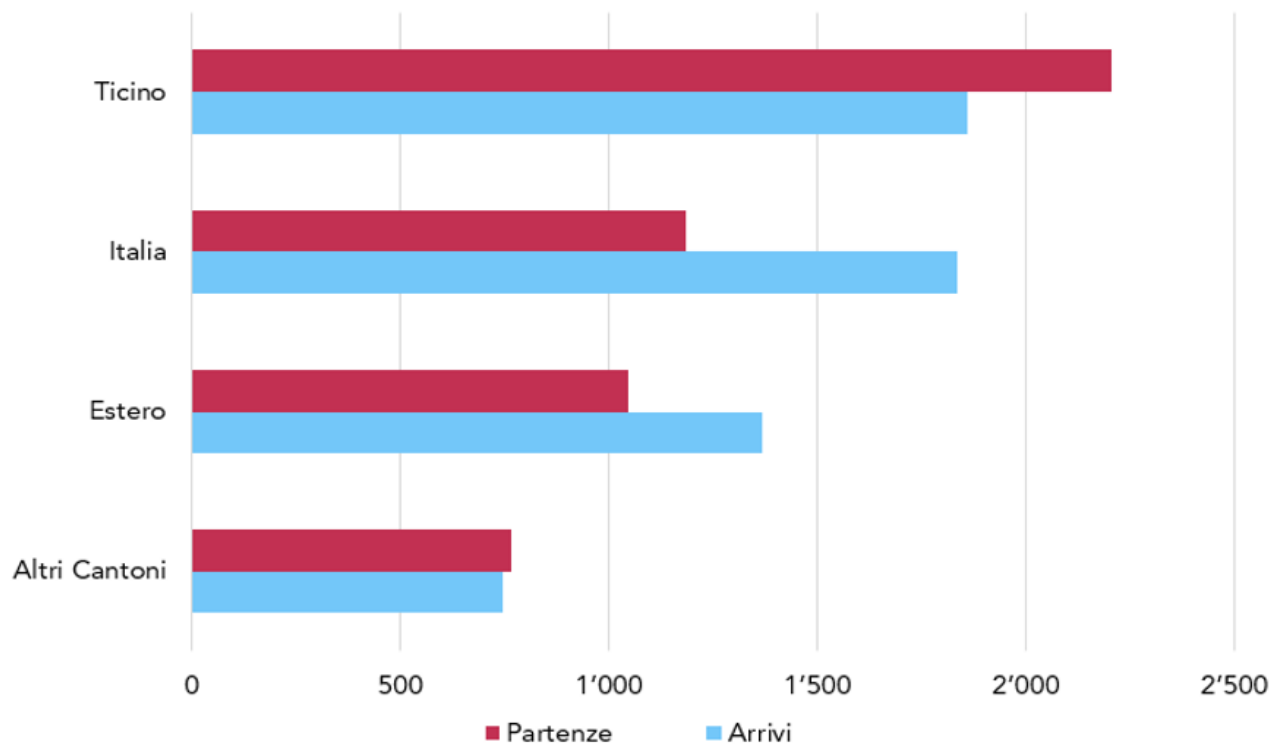


Figura 15. Saldo migratorio 2024 per luogo di destinazione o provenienza

Città	Arrivi	Partenze	Saldo
Bellinzona	115	184	-69
Mendrisio	97	79	+18
Locarno	51	36	+15
Chiasso	35	71	-36

Tabella 2. Saldo migratorio 2024 per le principali Città del Cantone

Distretto	Arrivi	Partenze	Saldo
Luganese	1'302	1'487	-185
Mendrisiotto	254	279	-25
Bellinzonese	140	225	-85
Locarnese	115	116	-1
Levantina	19	37	-18
Riviera	19	41	-22
Blenio	4	12	-8
Vallemaggia	7	4	+3

Tabella 1. Saldo migratorio 2024 per i Distretti del Canton Ticino

Città	Arrivi	Partenze	Saldo
Bellinzona	77	70	+7
Mendrisio	46	60	-14
Locarno	34	27	+7
Chiasso	32	38	-6

Tabella 2 – Saldo migratorio 2023 per le principali Città del Cantone

Migrazioni interne (1)

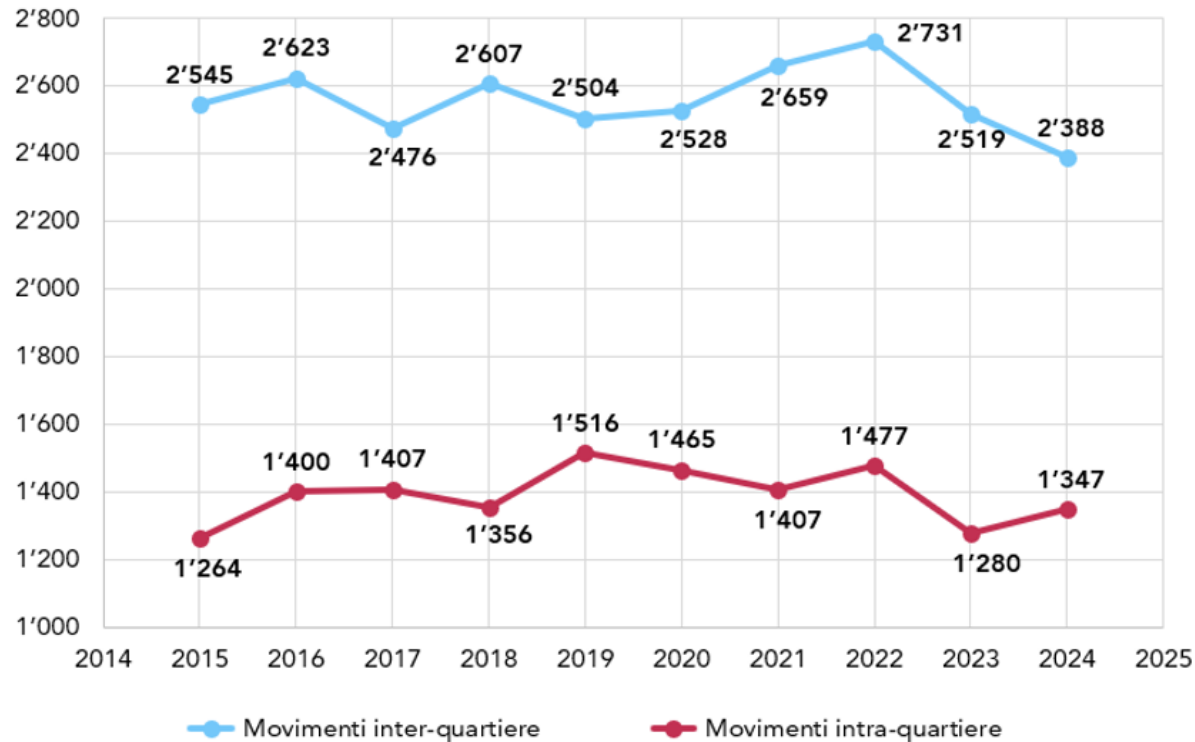


Figura 17. Evoluzione dei movimenti inter e intra-quartiere della Città di Lugano

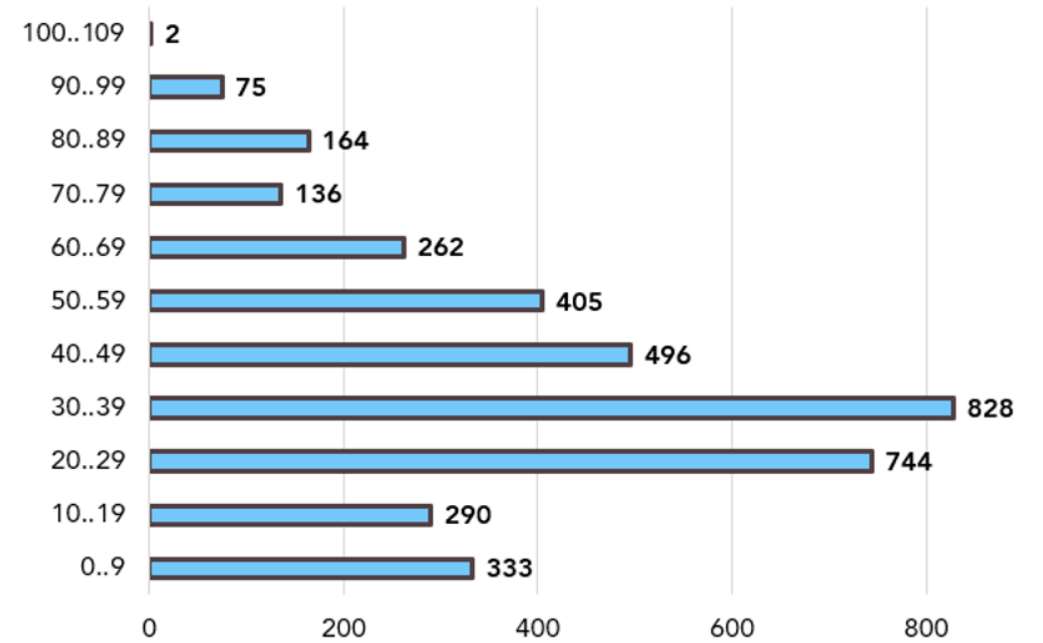


Figura 19. Composizione delle migrazioni interne 2024 per fasce d'età

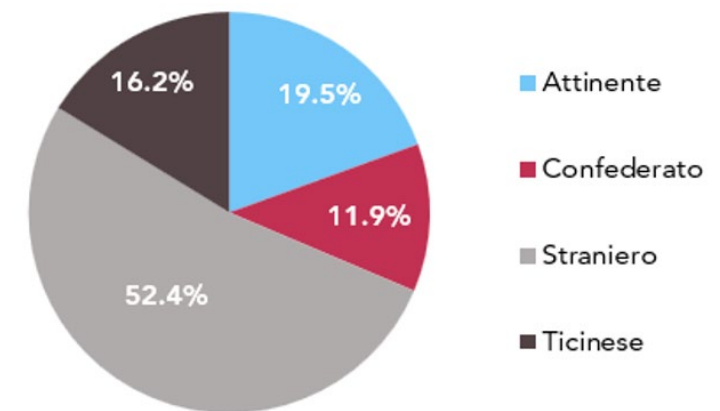


Figura 20. Composizione delle migrazioni interne 2024 per cittadinanza

Migrazioni interne (2)

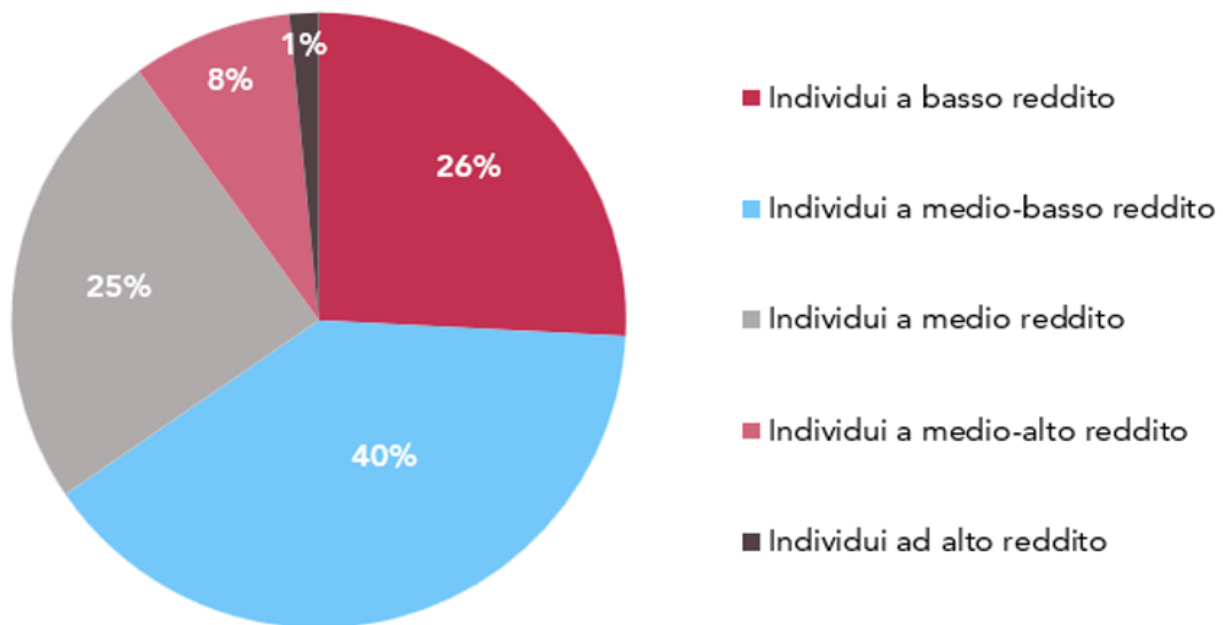


Figura 24. Composizione per classe di reddito delle migrazioni interne 2024¹ (stima sulla base dell'ultima notifica di tassazione disponibile)

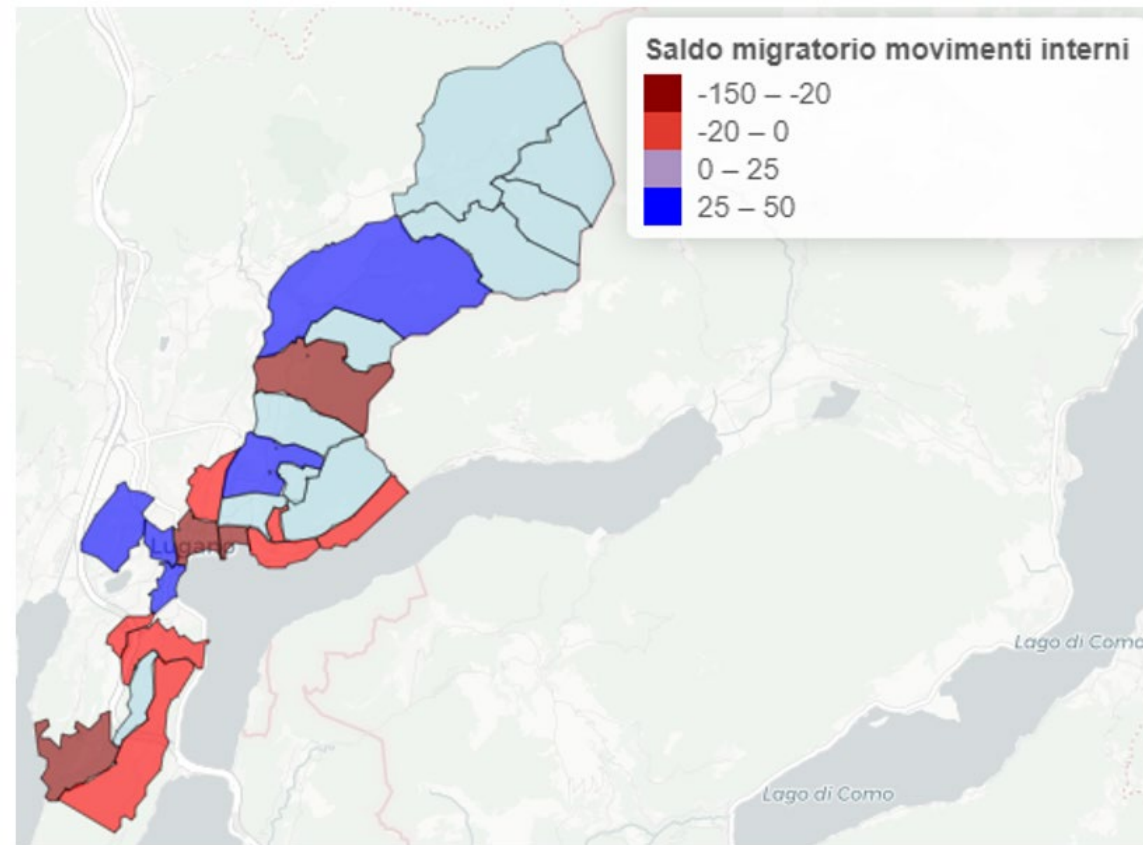


Figura 23. Saldo delle migrazioni inter-quartiere 2024 per quartiere di residenza



Cause delle partenze

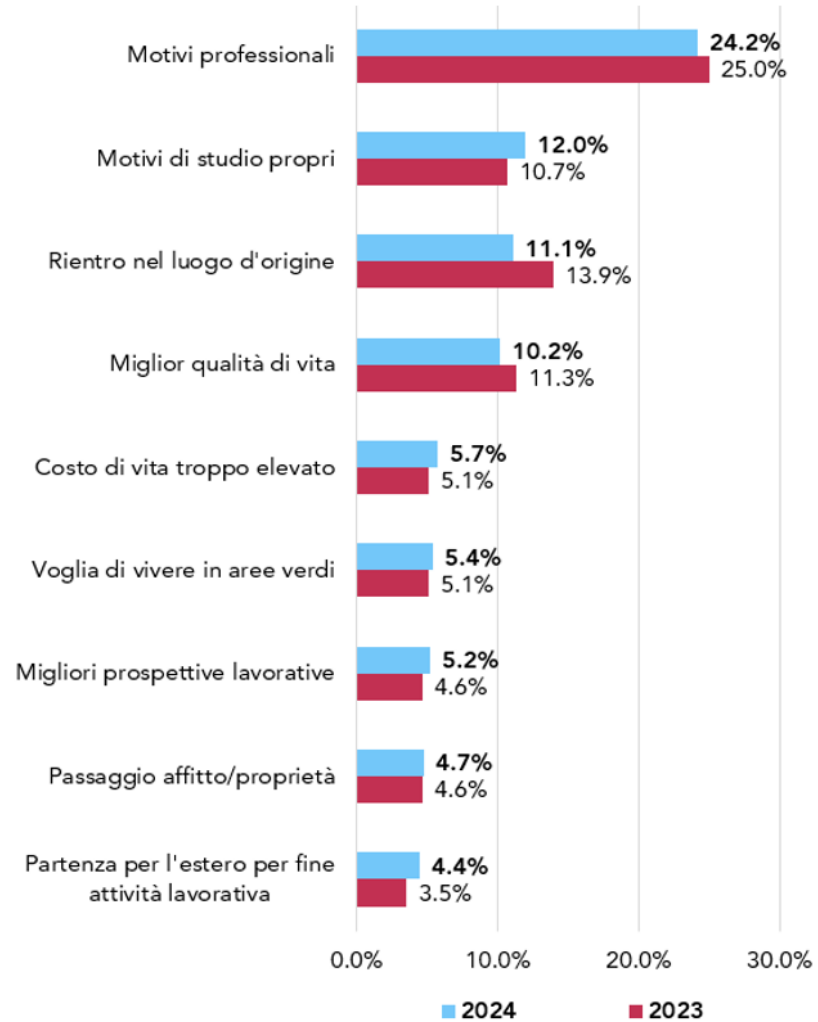


Figura 25A. Cause delle partenze da Lugano per frequenza di risposta

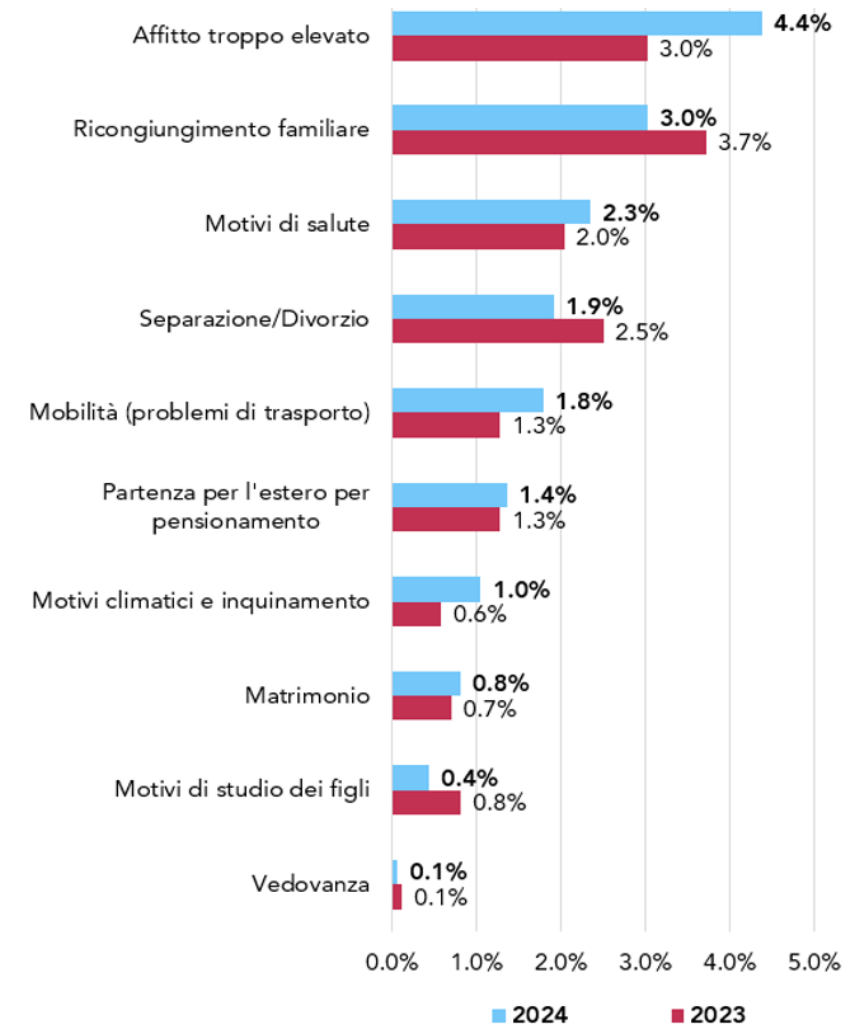


Figura 25B. Cause delle partenze da Lugano per frequenza di risposta



Cause degli arrivi

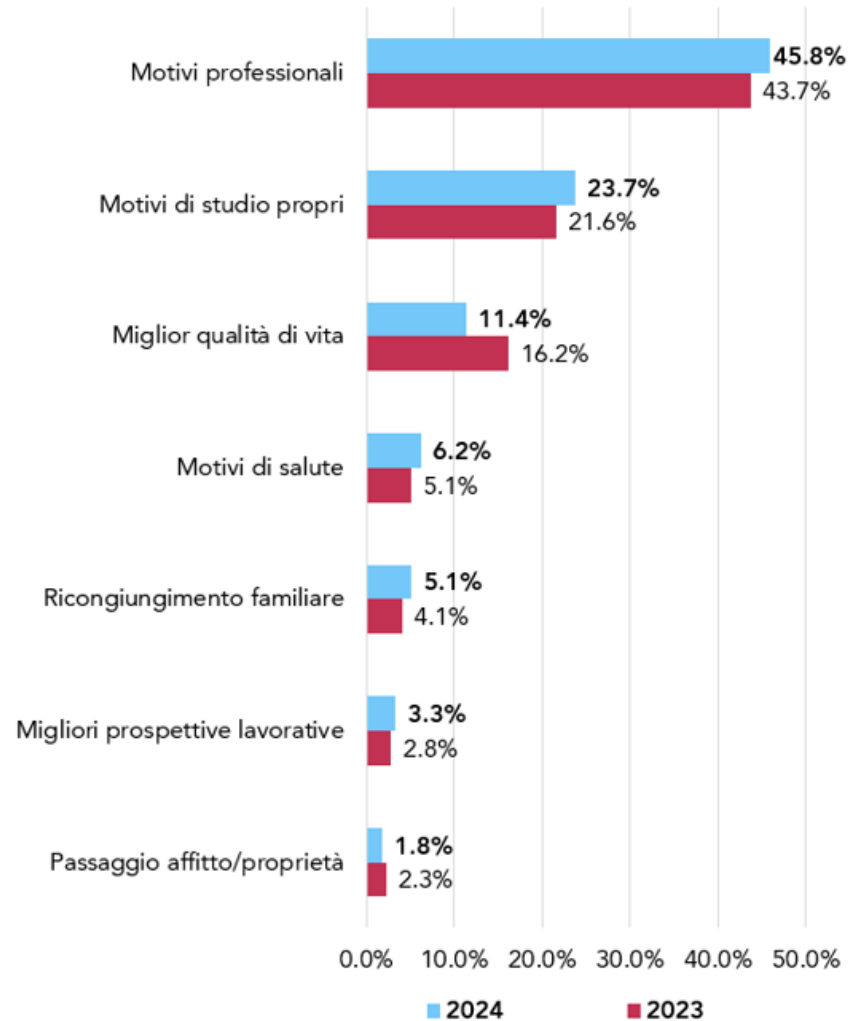


Figura 26A. Cause degli arrivi Lugano per frequenza di risposta

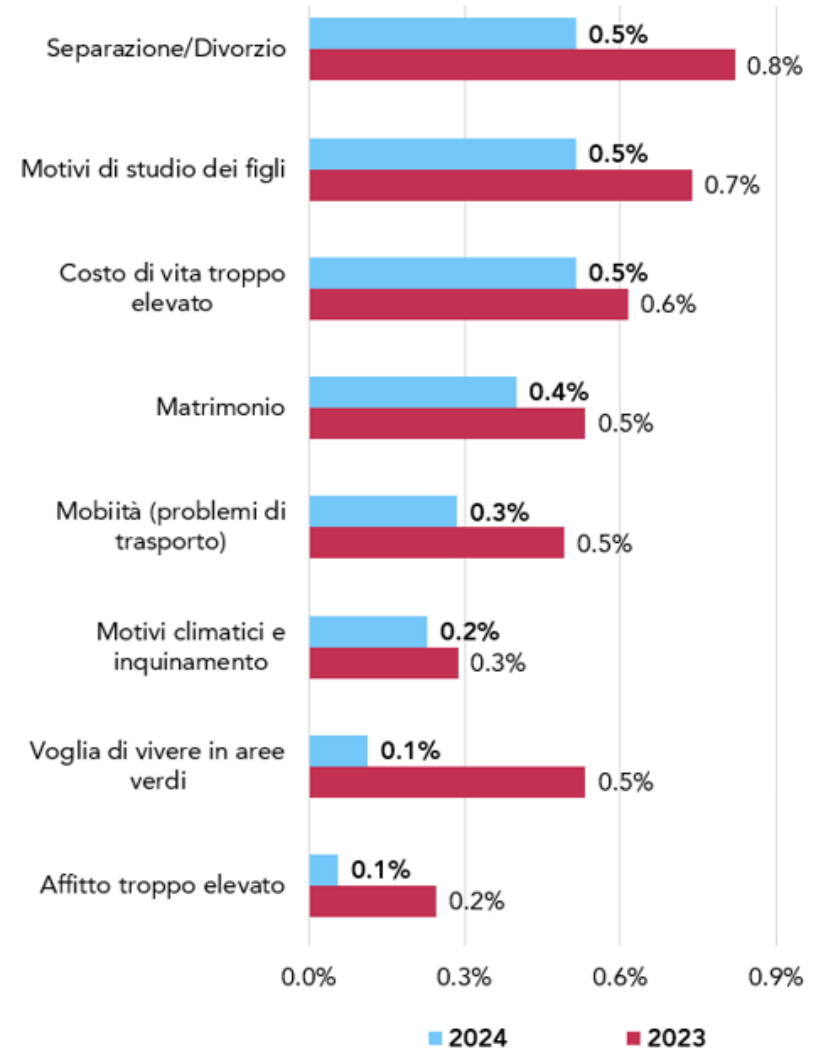


Figura 26B. Cause degli arrivi Lugano per frequenza di risposta

Cause delle partenze verso altri comuni del Ticino

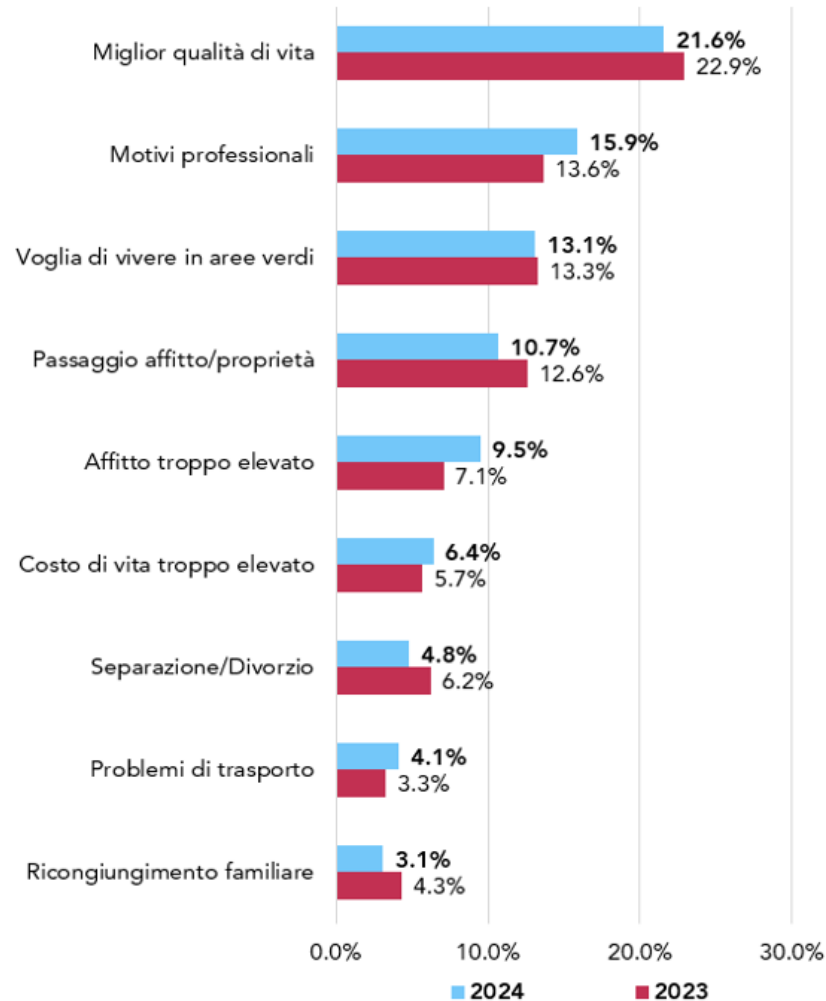


Figura 29A. Cause delle partenze per altri comuni ticinesi per frequenza di risposta

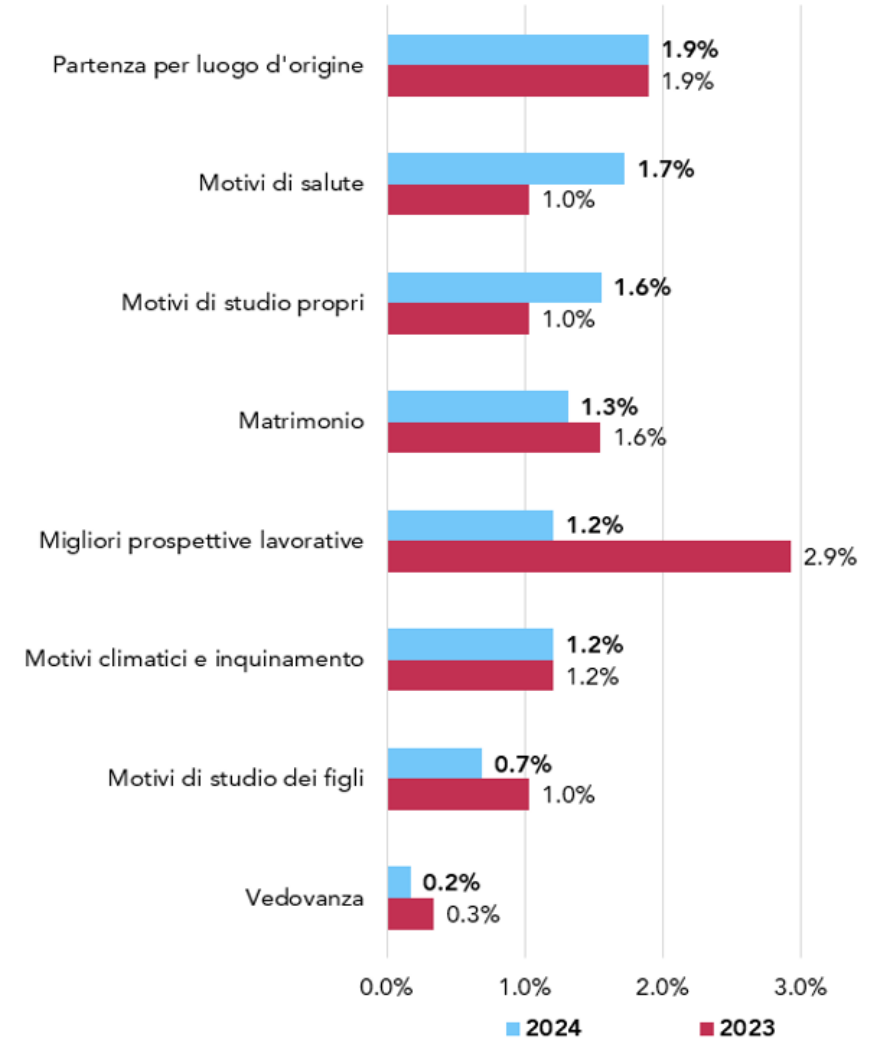


Figura 29B. Cause delle partenze per altri comuni ticinesi per frequenza di risposta



Cause delle migrazioni interne

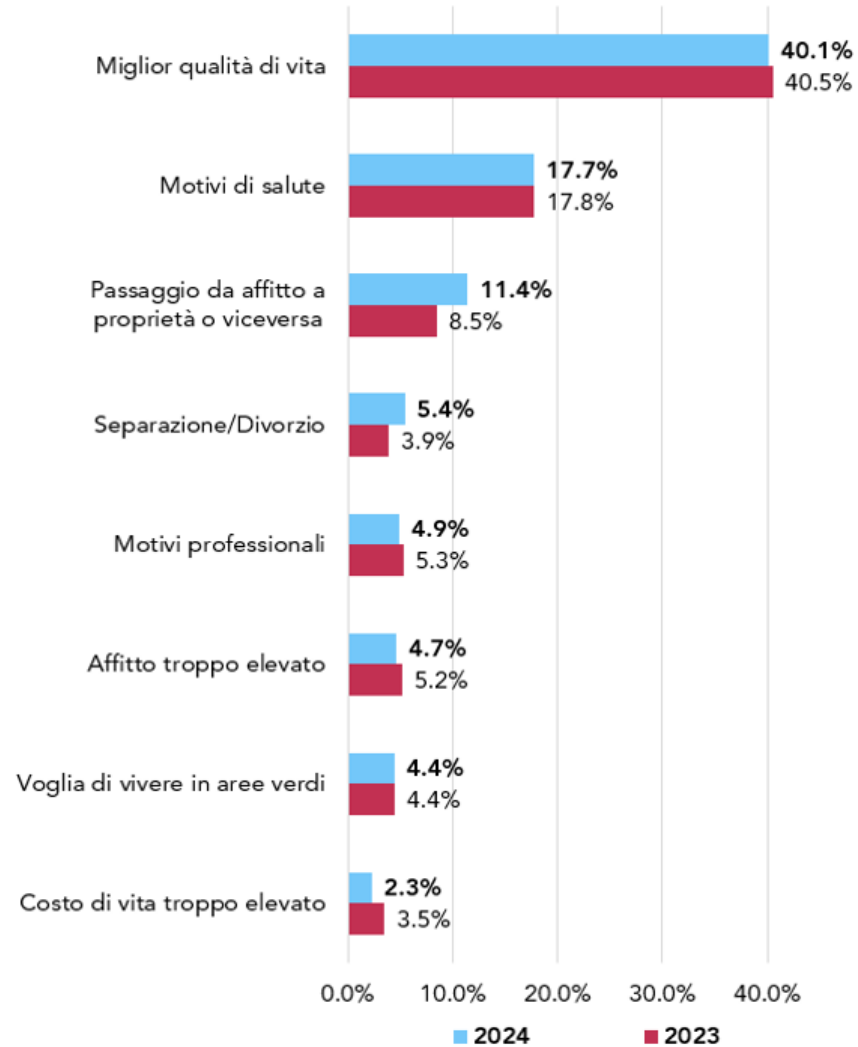


Figura 31A. Cause delle migrazioni interne a Lugano per frequenza di risposta

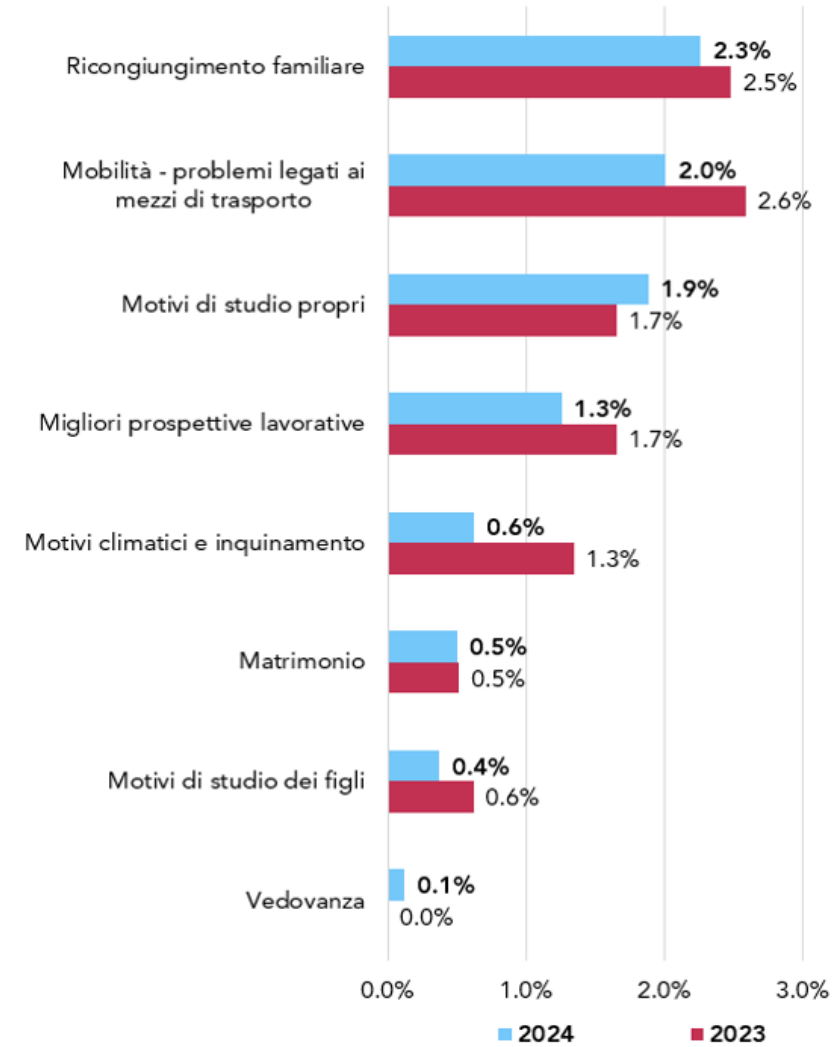


Figura 31B. Cause delle migrazioni interne a Lugano per frequenza di risposta

Motivi professionali

Partenze

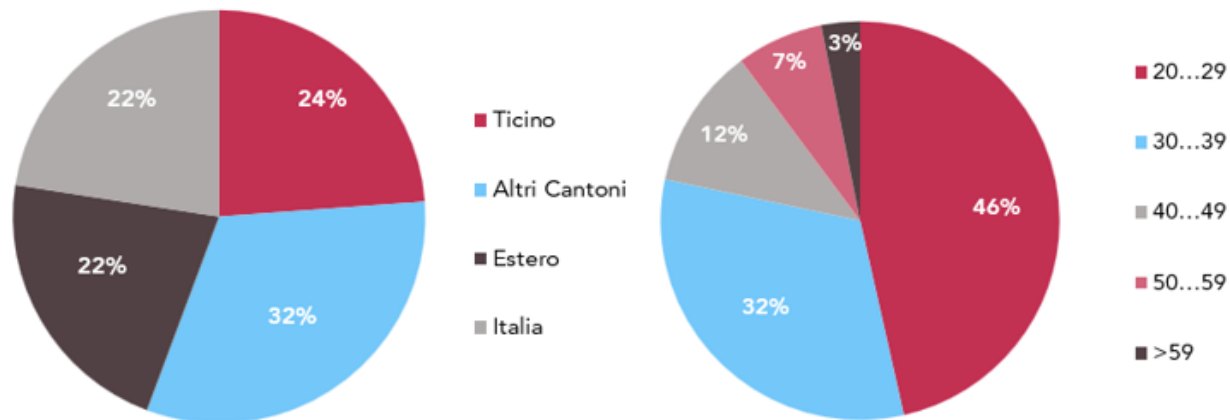


Figura 32. Caratteristiche dei partenti per motivi professionali (destinazione, età)

Arrivi

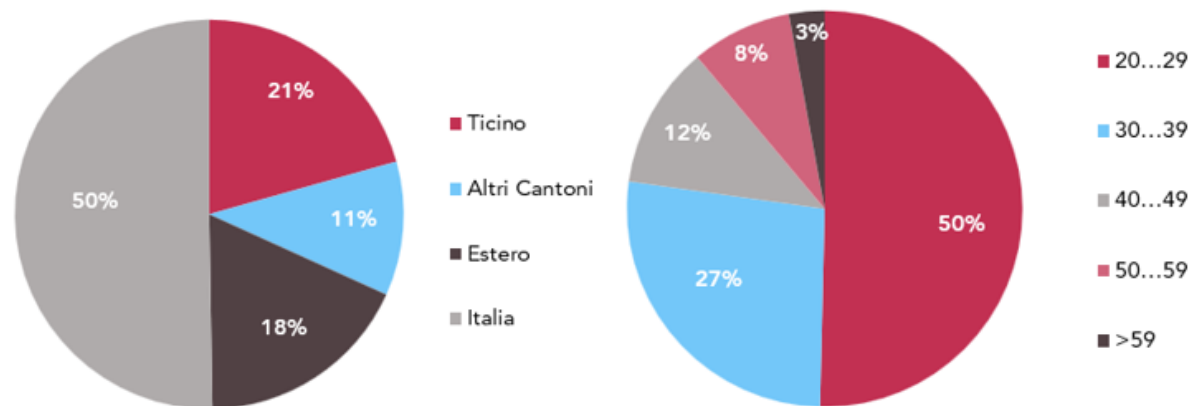


Figura 33. Caratteristiche degli arrivi per motivi professionali (destinazione, età)

Motivi di studio - Partenze

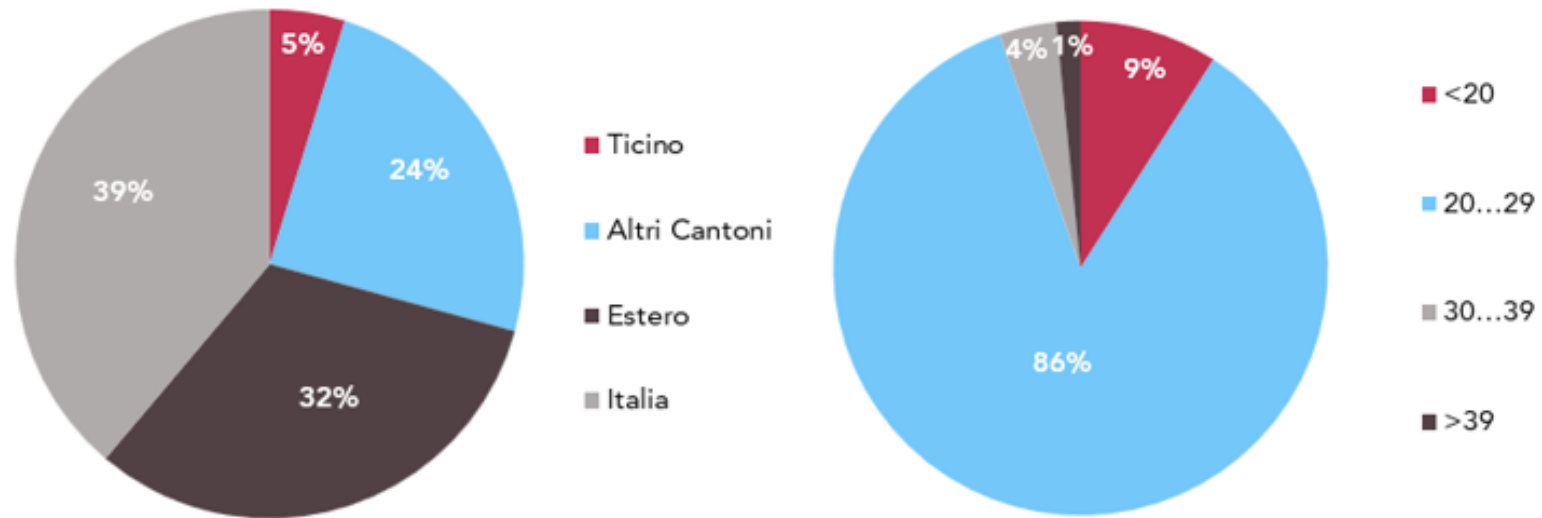


Figura 36. Caratteristiche dei partenti per motivi di studio (destinazione, età)

Motivi di studio - Arrivi

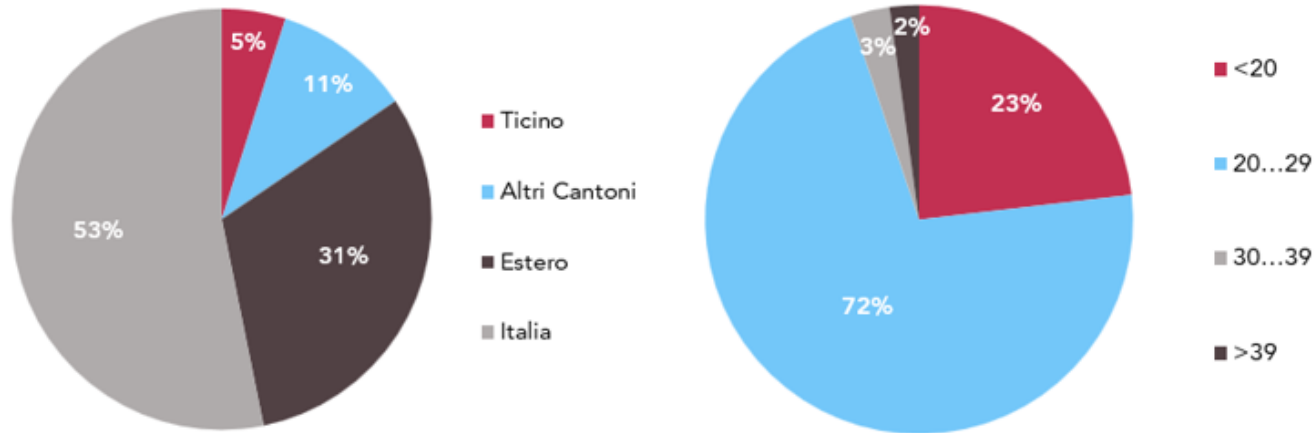


Figura 37. Caratteristiche degli arrivi per motivi di studio (destinazione, età)

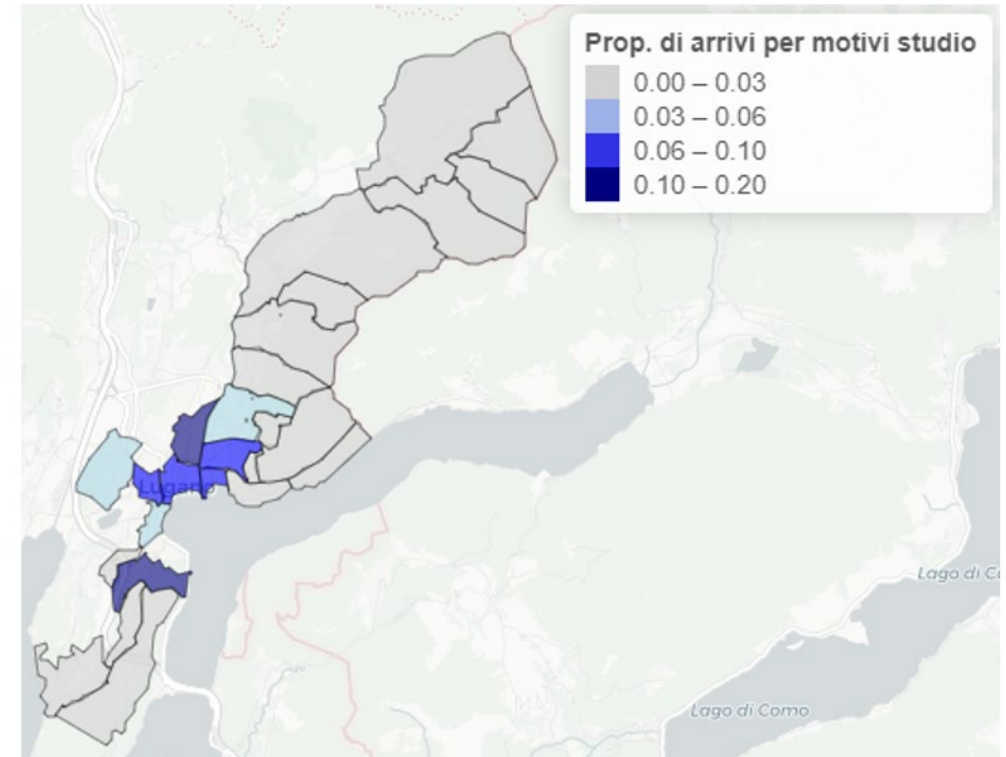


Figura 38. Frequenza di destinazione nei quartieri degli arrivi per motivi di studio

Problemi di mobilità e trasporto

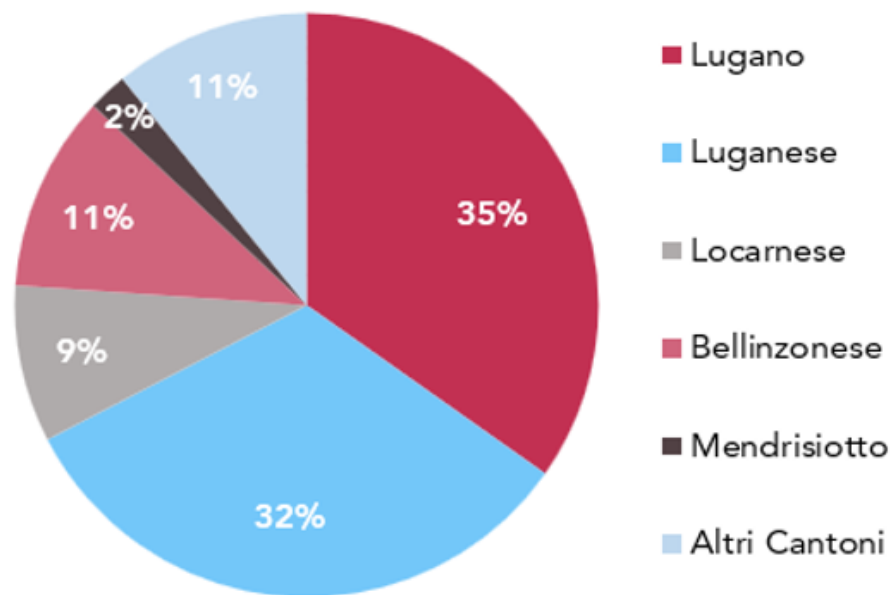


Figura 39. Destinazioni dei parenti per problemi di mobilità e trasporti

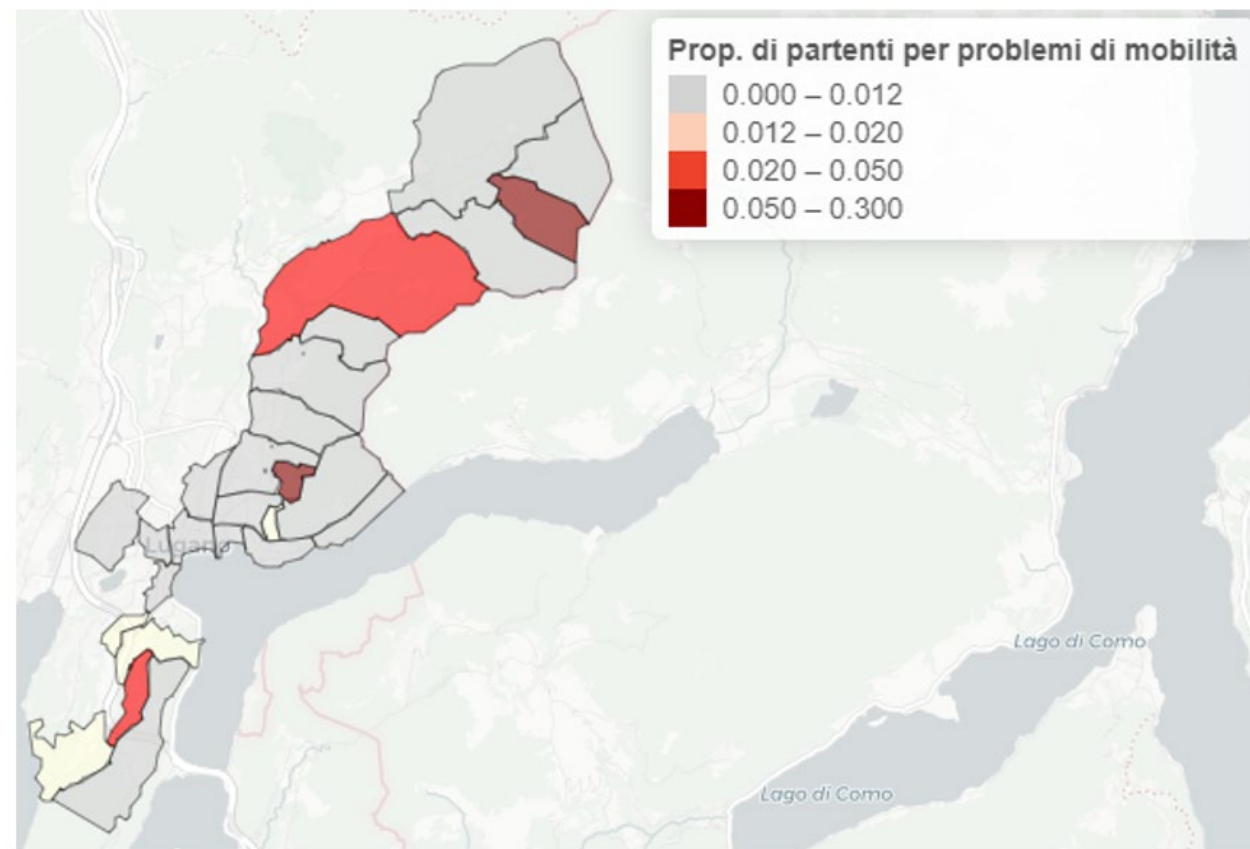


Figura 40. Livello di priorità nei quartieri dei problemi di mobilità e trasporto

Mancanza per spazi verdi

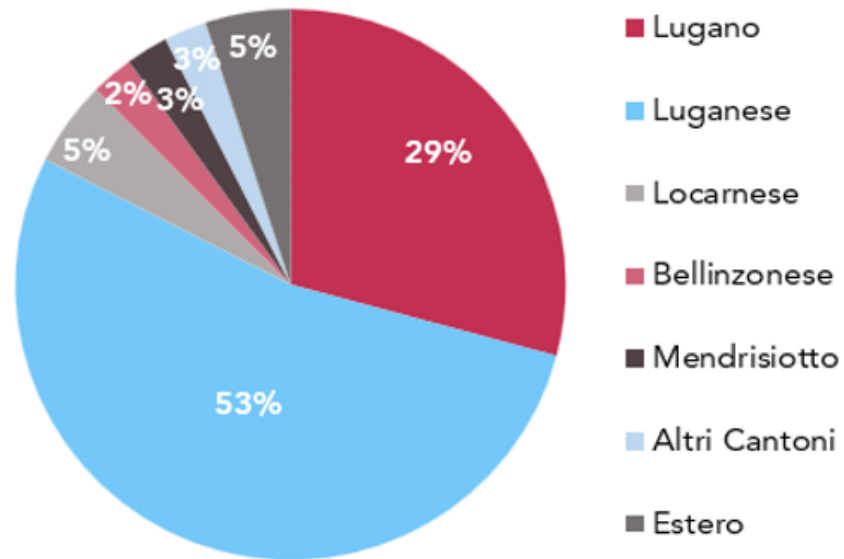


Figura 41. Destinazioni dei parenti per ricerca di spazi verdi

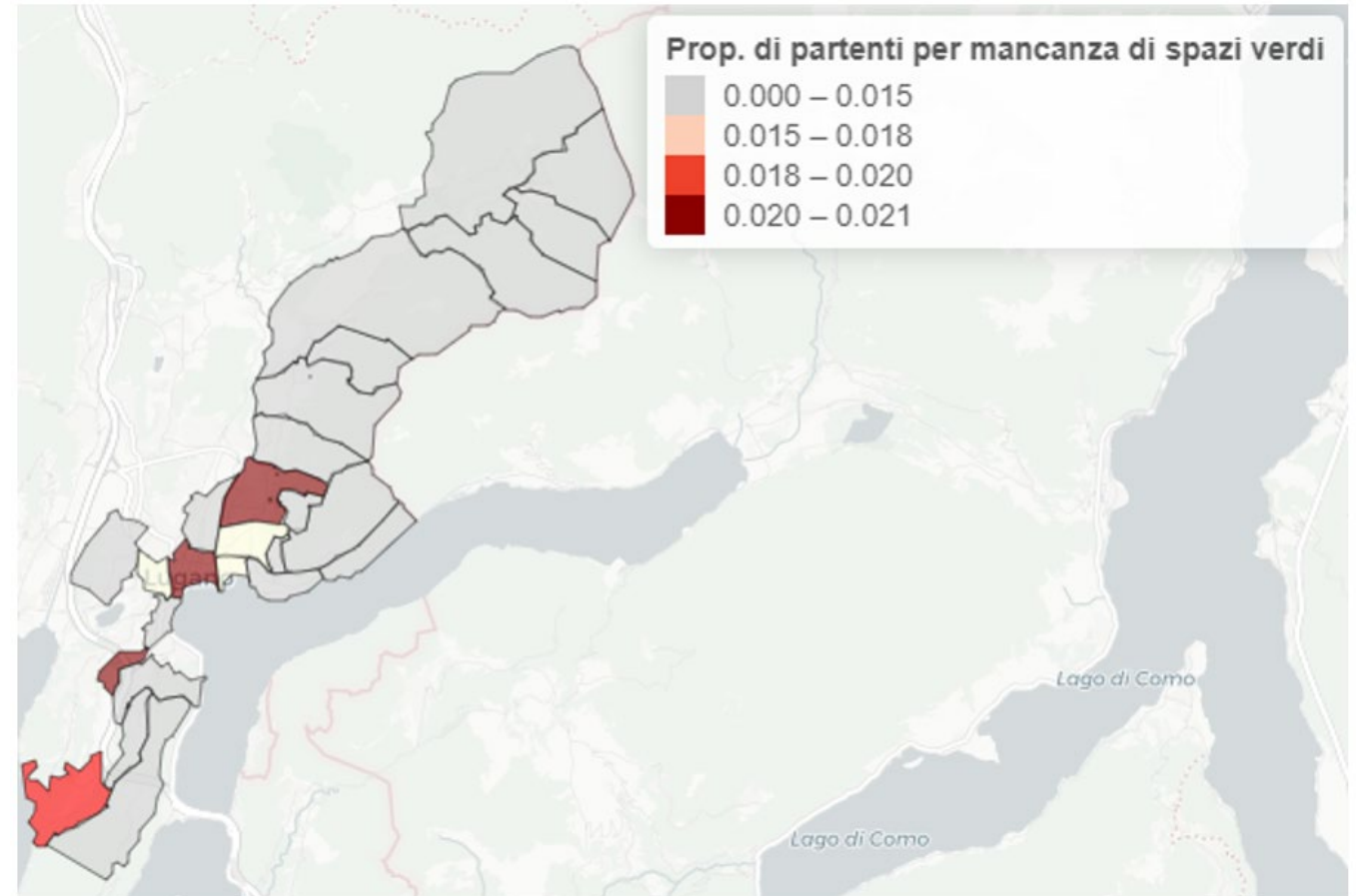


Figura 42. Livello di priorità nei quartieri dei problemi di assenza di spazi verdi

Ricerca di una maggior qualità della vita

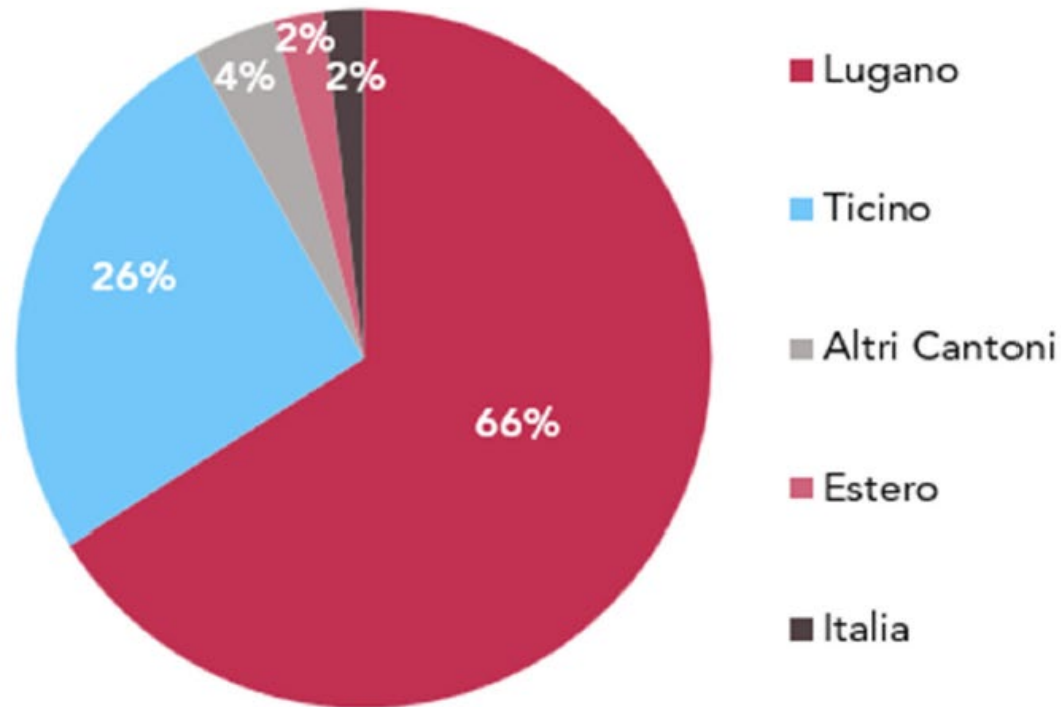


Figura 46. Luogo di destinazione dei parenti per ricerca di miglior qualità di vita (comprese le migrazioni interne)

Caro affitti (1)

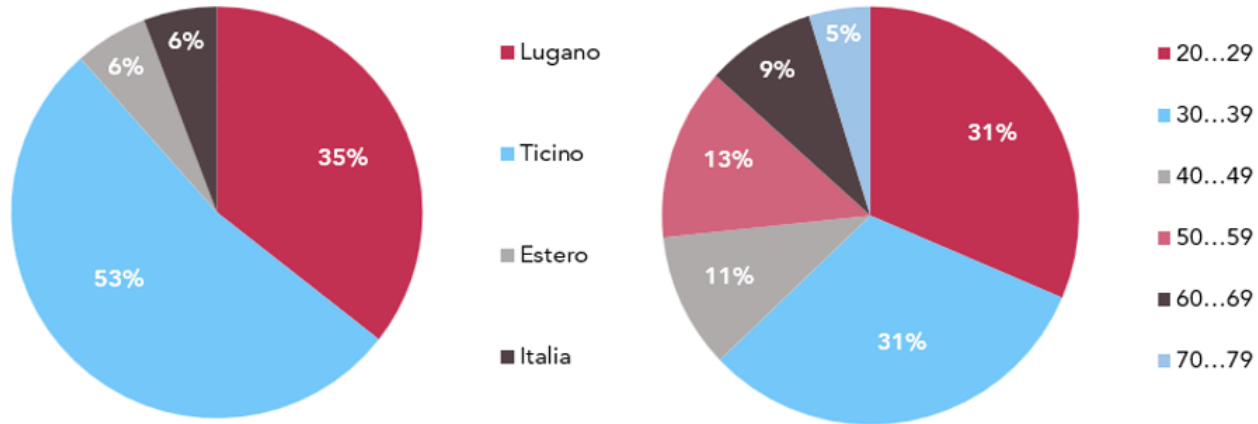


Figura 43. Caratteristiche dei parenti per affitti troppo elevati (destinazione, età)

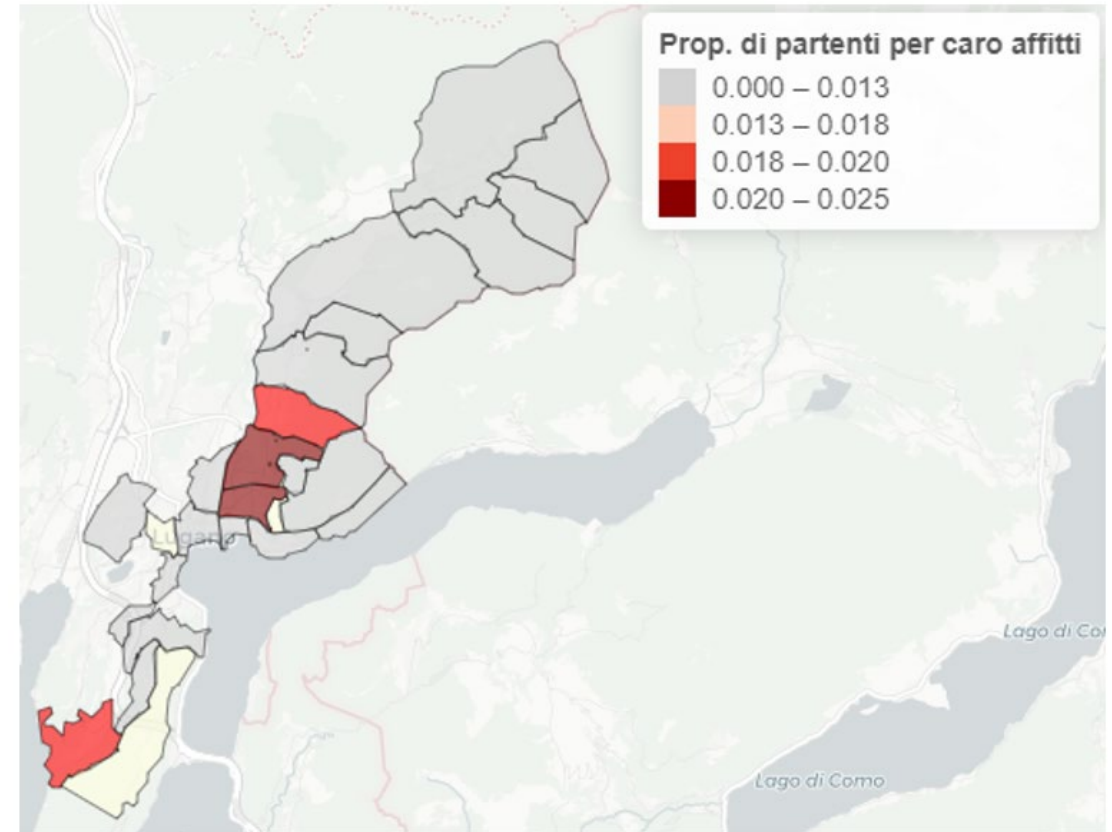


Figura 44. Livello di priorità nei quartieri del problema degli affitti troppo elevati

Caro affitti (2)

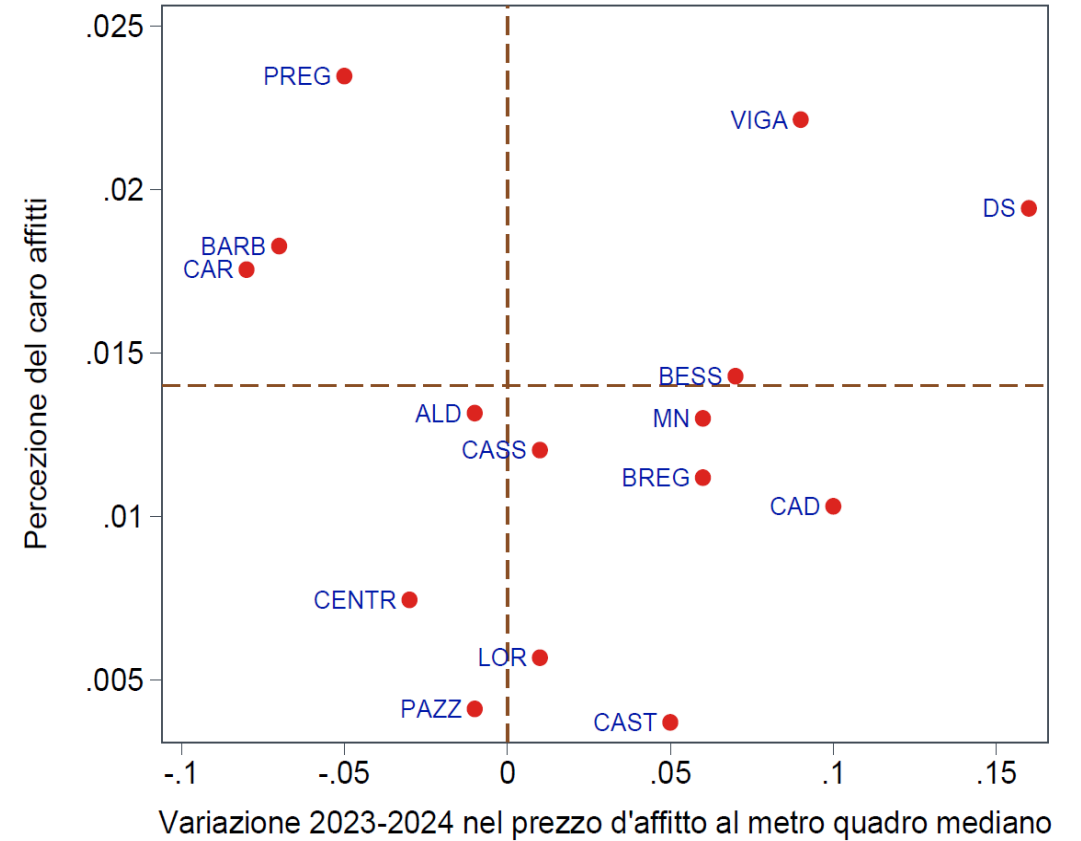
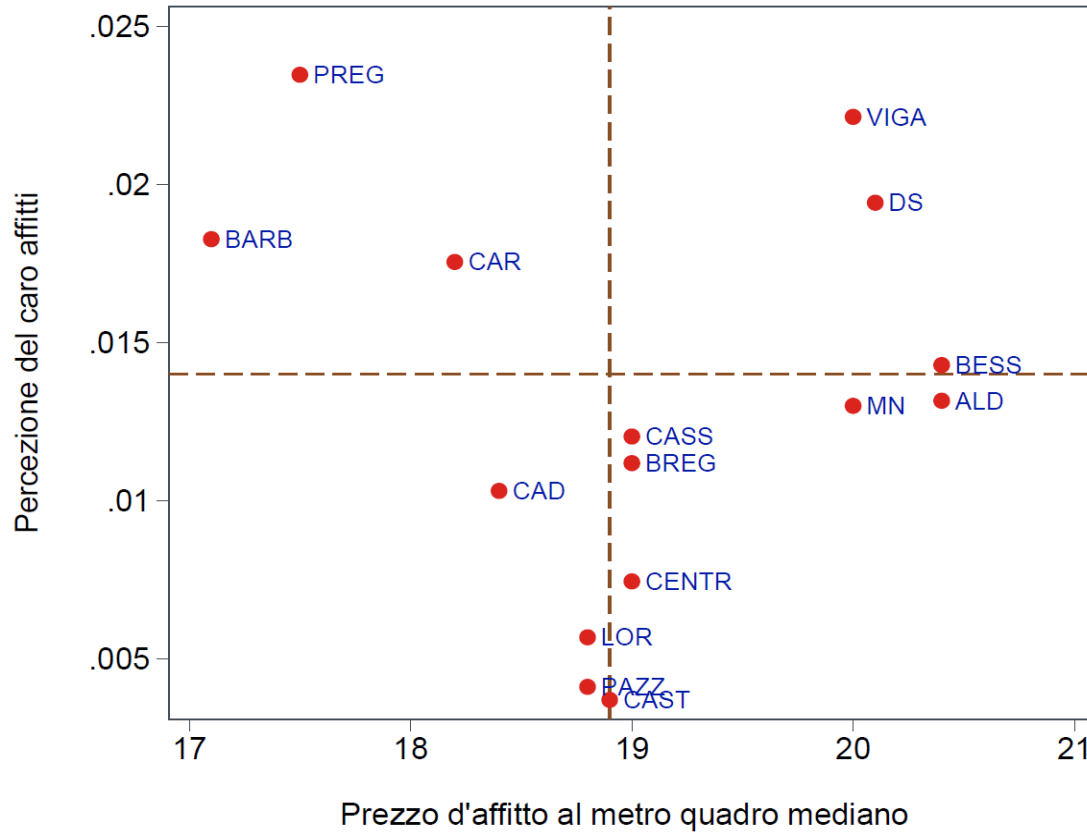


Figura 45. Relazione tra livello di percezione del caro affitti ed effettivo prezzo d'affitto al m² mediano nei quartieri (sx). Relazione tra livello di percezione del caro affitti e variazione 2023-2024 del prezzo d'affitto al m² mediano nei quartieri (dx)



Città di Lugano
Amministrazione generale

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano



Analisi dell'alloggio sostenibile 2024

- Rispetto al 2023, nel corso dello scorso anno i **prezzi sono rimasti globalmente stabili**, anche in coerenza con l'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento, il quale è rimasto invariato a 1.75% durante tutto il 2024.

	2023	2024	Variazione
Lugano centro (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona)	18.92 CHF	18.82 CHF	-0.5%
Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola, Gandria)	19.79 CHF	19.58 CHF	-1.1%
Lugano ovest (Besso, Breganzona, Loreto)	18.75 CHF	19.38 CHF	+3.4%
Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla)	18.18 CHF	18.08 CHF	-0.6%
Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo)	18.50 CHF	18.24 CHF	-1.4%
Lugano	18.82 CHF	18.86 CHF	+0.2%

Tabella 1. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano nelle aree di Lugano

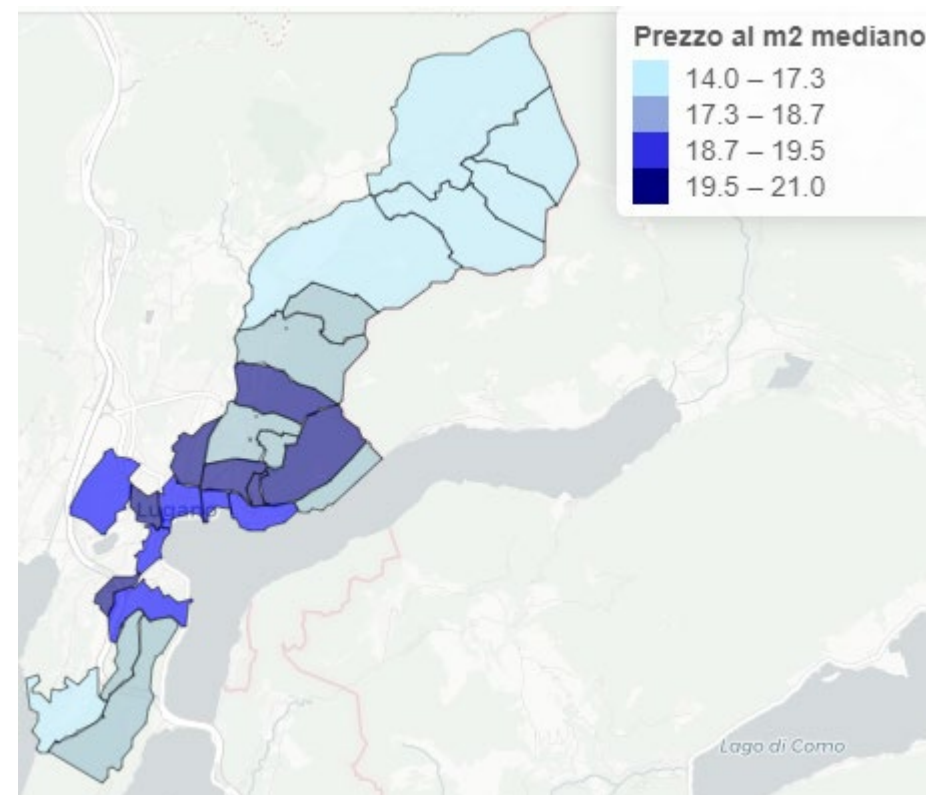


Figura 1. Prezzo d'affitto al metro quadro mediano per quartiere



	2023	2024	Variazione
Monolocali	28.93 CHF	29.68 CHF	+2.6%
Bilocali	21.25 CHF	21.66 CHF	+1.9%
Trilocali	17.95 CHF	17.39 CHF	-3.1%
Quadrilocali +	15.98 CHF	16.36 CHF	+2.4%

Tabella 2. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano per tipologia di abitazione



Analisi dell'alloggio sostenibile (1)

In base al Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano e al Regolamento sulle prestazioni sociali in ambito comunale, viene erogato un aiuto per le spese per alloggi che rientrano nel **concetto di pigione moderata**, che coincide con i seguenti valori massimi:

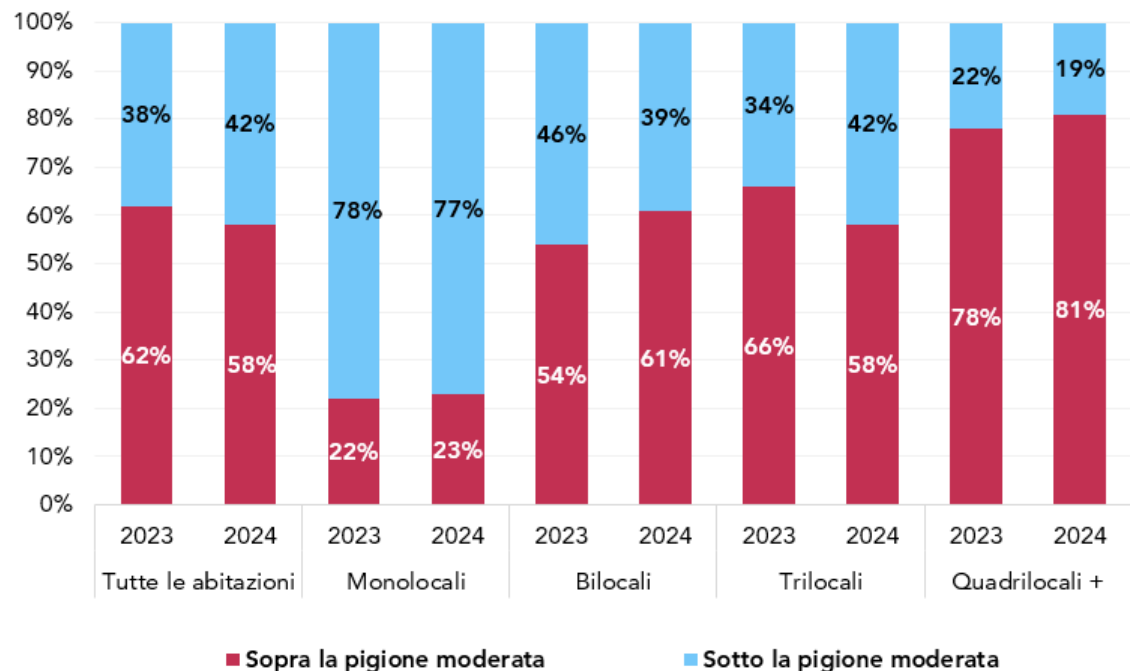
- CHF **1'420** mensili, spese accessorie comprese (t.c.) per **persone sole**;
- CHF **1'670** mensili t.c. per nuclei familiari composti da **due persone**;
- CHF **2'004** mensili t.c. per nuclei familiari composti da **tre o più persone**.

Abbiamo **comparato** i valori definiti come **pigione moderata** con il nostro **campione di prezzi d'affitto** di Lugano per il 2023 e il 2024. Per procedere con la comparazione abbiamo fatto le seguenti assunzioni:

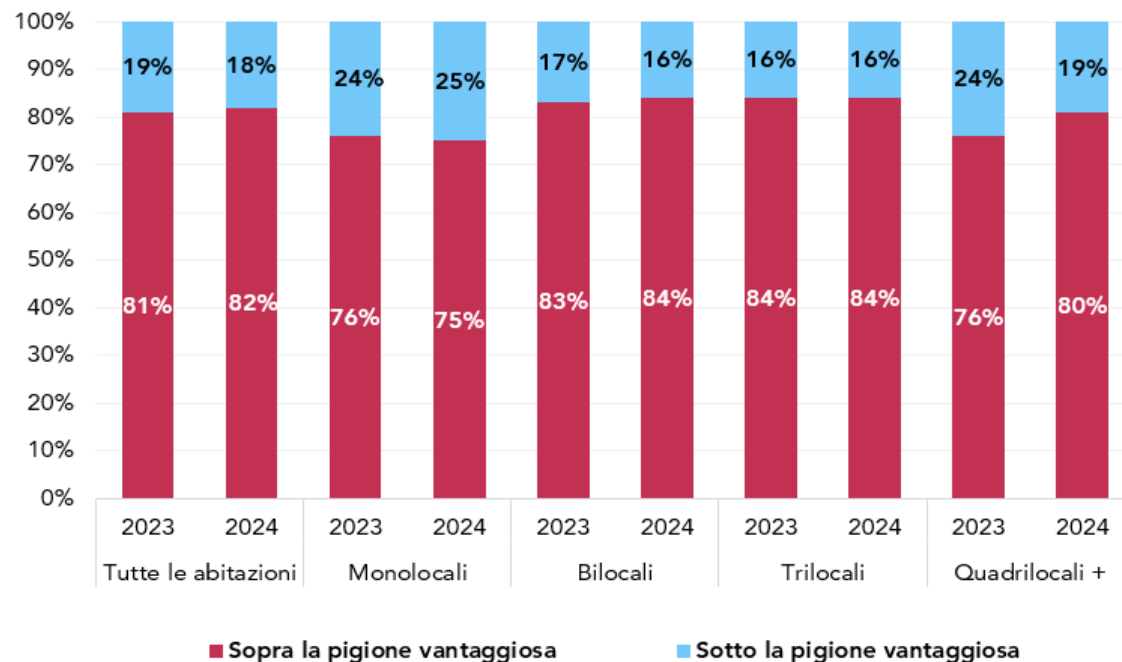
- 1) Gli importi massimi sono associati alla tipologia di abitazione per numero di locali come segue: **1'420 CHF** è l'importo massimo per **monolocali e bilocali**, **1'670 CHF** è l'importo massimo per i **trilocali** e **2'004 CHF** per **quadrilocali o più**. Tale associazione è stata effettuata basandoci sul contenuto dei regolamenti comunali sopracitati.
- 2) Essendo tali importi relativi alla pigione lorda, mentre il nostro campione di affitti a Lugano è relativo a quelle nette, abbiamo assunto che l'80% dell'importo sia per l'affitto netto, mentre il 20% per i costi accessori. Pertanto le pigioni moderate nette per le tre classi diventano rispettivamente: **1'136 CHF**, **1'336 CHF** e **1'603 CHF**.



Analisi dell'alloggio sostenibile (2)



Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita dalla Città di Lugano (Campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)



Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita come il 25% del prezzo di mercato (Campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)



Città di Lugano
Amministrazione generale

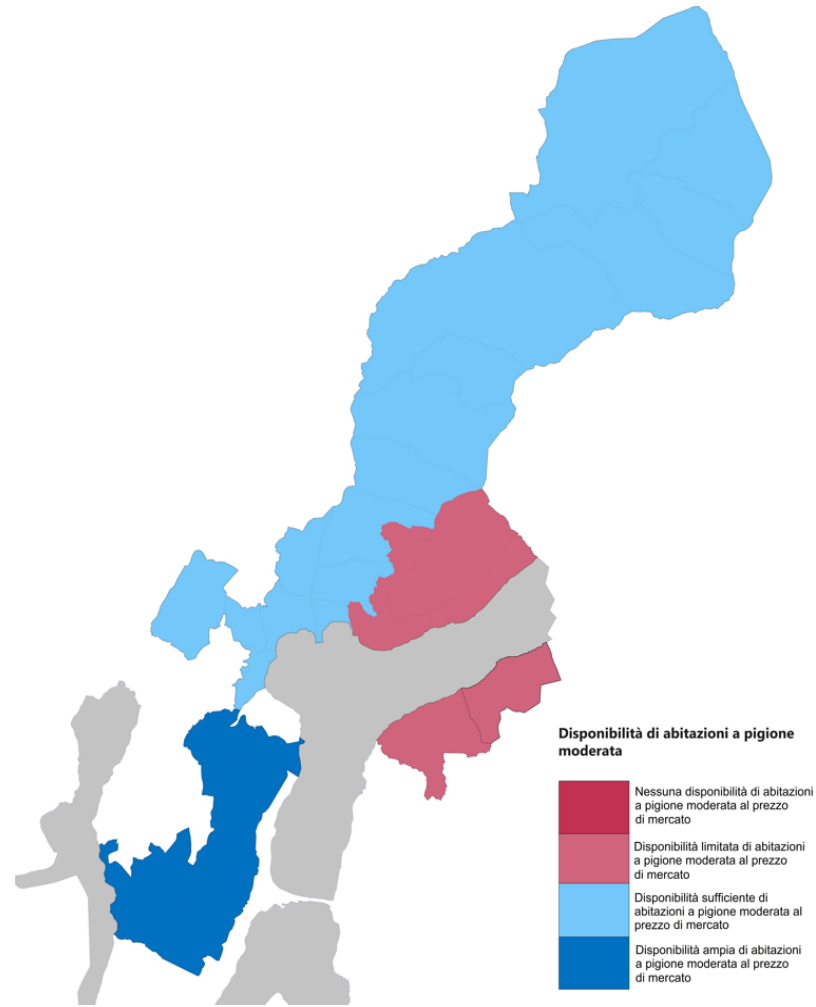


Figura 5: Disponibilità di **monolocali** nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città

Il bilancio migratorio e l'alloggio sostenibile a Lugano
Analisi dell'alloggio sostenibile 2024

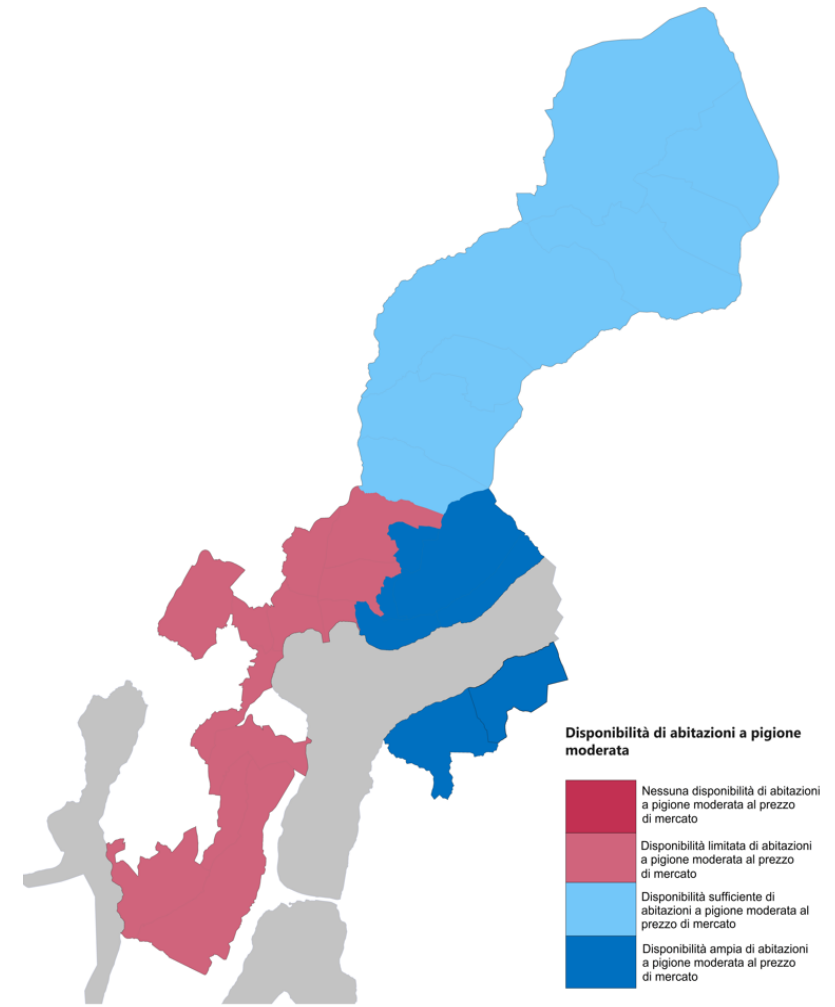


Figura 6: Disponibilità di **bilocali** nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città

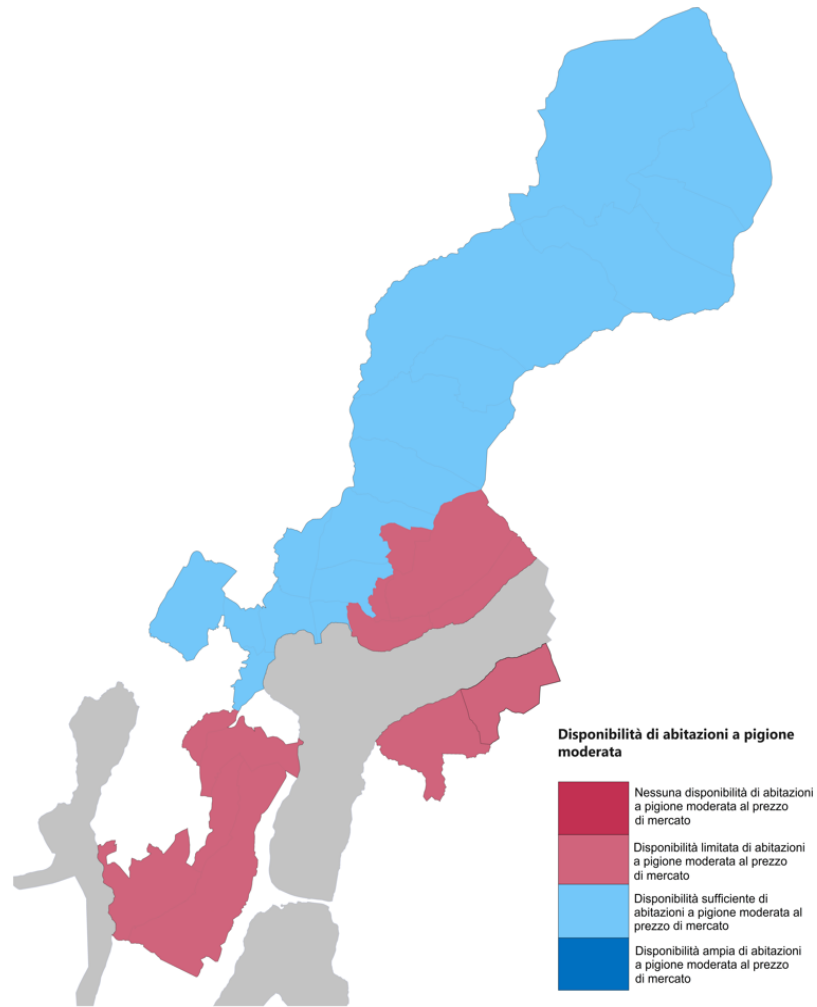


Figura 7: Disponibilità di **trilocali** nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città

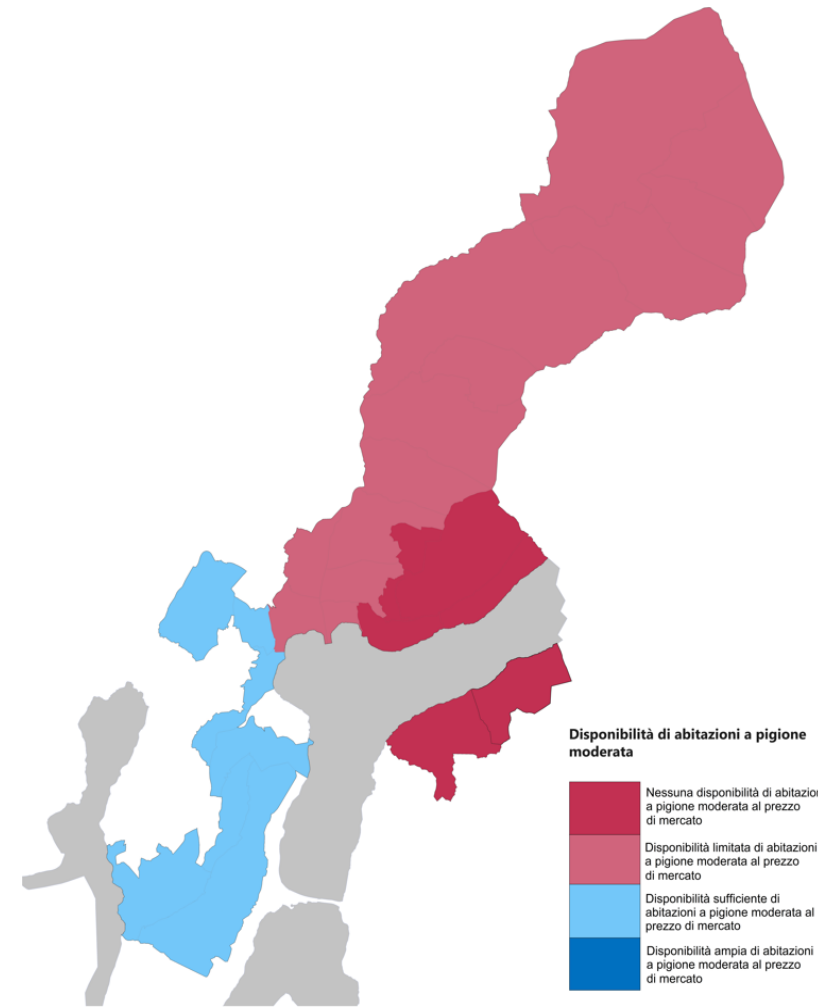


Figura 8: Disponibilità di **quadrilocali** nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città



Disponibilità di alloggi per economie domestiche alla soglia di povertà relativa (1)

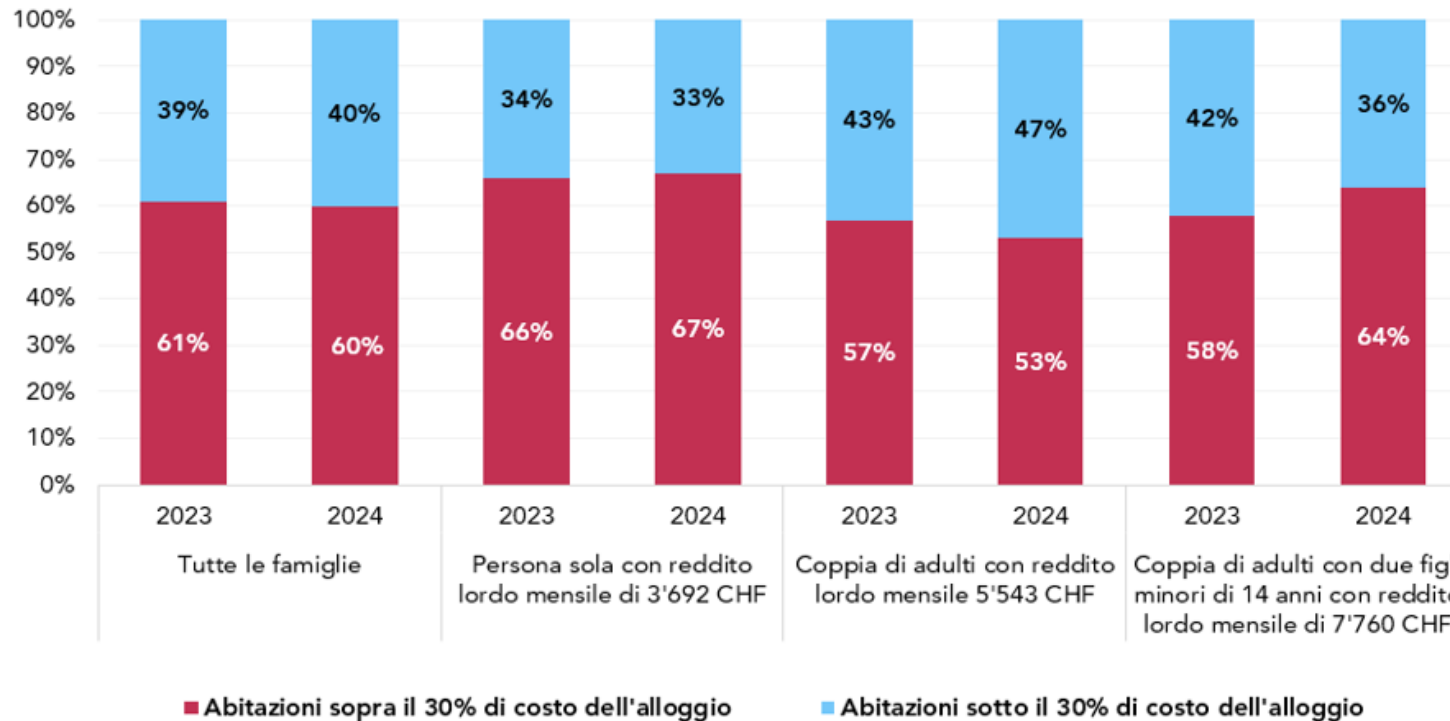
Simulazione della **disponibilità di alloggi** per tre tipologie di **economie domestiche con redditi alla soglia della povertà relativa**. In questo modo, siamo in grado di comprendere quanta porzione di mercato dell'alloggio sia sostenibile economicamente per le economie domestiche target delle abitazioni a pigione moderata, ovvero nuclei a reddito medio basso prossimi al rischio di povertà.

- 1) **Persone sole** con reddito mensile lordo di **3'692 CHF**.
- 2) **Coppie di adulti** con reddito mensile lordo di **5'543 CHF**.
- 3) **Famiglie composte da due adulti con due figli** minori di 14 anni con reddito mensile lordo di **7'760 CHF**.

Considerando che di norma i **costi dell'alloggio non dovrebbero superare un terzo del reddito**, abbiamo quantificato quante **pigioni** del nostro campione fossero **inferiori o uguali al 30% del reddito lordo** delle tre tipologie. Poiché i nostri dati si riferiscono a pigioni nette, abbiamo considerato una **maggiorazione del 20% per stimare la pigione lorda**. Questi valori sono stati confrontati con i costi mensili massimi sopportabili dalle tre economie domestiche:

- 1) **1'108 CHF/mese** di costi abitativi lordi per **persone sole** con reddito mensile lordo di 3'692 CHF.
- 2) **1'662 CHF/mese** di costi abitativi lordi per **coppie di adulti** con reddito mensile lordo di 5'543 CHF.
- 3) **2'327 CHF/mese** di costi abitativi lordi per **famiglie composte da due adulti con due figli** minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'760 CHF.

Disponibilità di alloggi per economie domestiche alla soglia di povertà relativa (2)



- A titolo di paragone quantitativo, la **percentuale di persone a rischio povertà** in Ticino nel 2022 era del **21.6%**.

Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto il 30% del reddito mensile lordo per famiglie alla soglia di povertà relativa (campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)



**Grazie per
l'attenzione.**

Città di Lugano
Amministrazione generale