



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

Il mercato immobiliare, l'offerta e il fabbisogno di abitazioni a pigione moderata a Lugano - 2025



1. Introduzione

Il presente studio analizza lo stato e l'evoluzione del mercato immobiliare residenziale a Lugano tra il 2019 e il 2025, considerando sia il mercato della vendita sia quello della locazione e approfondendo la sostenibilità economica dell'acquisto di un'abitazione, insieme all'offerta e al fabbisogno di abitazioni a pigione moderata. L'analisi si basa sui dati relativi agli annunci immobiliari pubblicati su diversi portali online¹. Inoltre, per la stima della sostenibilità economica dell'acquisto e del fabbisogno e dell'offerta di abitazioni a pigione moderata vengono utilizzati i dati fiscali delle economie domestiche residenti a Lugano relativi al reddito imponibile, alla sostanza imponibile e alla situazione assistenziale.

Nella prima parte dello studio viene analizzato il mercato della vendita, considerando l'evoluzione dei prezzi, le differenze per localizzazione e tipologia di abitazione, la dinamica del mercato e la sostenibilità economica dell'acquisto per le economie domestiche attualmente in affitto. Successivamente, l'analisi si concentra sul mercato della locazione, approfondendo l'evoluzione delle pigioni e dei costi accessori, le differenze per localizzazione e per tipologia abitativa e la dinamica del mercato. L'analisi prosegue con un approfondimento sul tema dell'alloggio a pigione moderata. La disponibilità di alloggi a pigione moderata a Lugano viene stimata attraverso due metodologie: il criterio della pigione sostenibile e quello della pigione vantaggiosa. Infine, sulla base della situazione reddituale, patrimoniale, abitativa e assistenziale delle economie domestiche di Lugano, viene stimato il fabbisogno di abitazioni a pigione moderata.

2. L'evoluzione del mercato della vendita a Lugano

In questa sezione viene analizzata l'evoluzione del mercato della vendita a Lugano. L'analisi considera inizialmente l'andamento del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato, confrontandolo con la dinamica del tasso ipotecario, al fine di osservare come le variazioni del tasso di interesse si rifletta sull'andamento dei prezzi di vendita. Successivamente, la nuova offerta viene confrontata con l'offerta complessiva disponibile sul mercato, approfondendo per quest'ultima le differenze tra le aree di Lugano e tra le diverse tipologie di abitazione. L'analisi prosegue esaminando la dinamicità del mercato attraverso l'evoluzione del time on market e del numero di compravendite. Infine, viene approfondita la sostenibilità economica dell'acquisto di un'abitazione dal punto di vista delle economie domestiche attualmente in affitto.

¹ I dati, forniti da Meta-Sys AG, riportano per ciascun annuncio la localizzazione e le caratteristiche dell'abitazione, il prezzo di vendita o la pigione, i costi accessori e le date di prima e ultima rilevazione sul mercato. Per maggiori informazioni: <https://www.meta-sys.ch>

2.1 Analisi della nuova offerta sul mercato

Questa prima analisi mostra come il mercato della vendita sia influenzato dal tasso di interesse di riferimento. Più nel dettaglio, la Banca Nazionale Svizzera influenza il costo di accesso al credito e, di conseguenza, il costo del finanziamento per l'acquisto di abitazioni attraverso le variazioni del tasso di interesse di riferimento. In una fase di politica monetaria espansiva, la riduzione del tasso di interesse di riferimento comporta una diminuzione dei tassi ipotecari, rendendo il finanziamento più vantaggioso e sostenendo la domanda di abitazioni. L'aumento della domanda si riflette, a sua volta, in una crescita dei prezzi di vendita. In una fase di politica monetaria restrittiva avviene invece l'opposto: l'aumento del tasso di interesse di riferimento comporta un rialzo dei tassi ipotecari, rendendo il finanziamento meno vantaggioso e determinando una contrazione della domanda e, di conseguenza, dei prezzi di vendita. Per evidenziare questa relazione, la Figura 1 mostra l'evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato, intesa come l'insieme degli annunci pubblicati per la prima volta in ciascun anno. L'andamento dei prezzi è confrontato con la media annuale del tasso ipotecario fisso a 10 anni, che utilizziamo per rappresentare le variazioni relative al tasso di interesse. Nel 2020 il tasso ipotecario è diminuito in un contesto di politica monetaria espansiva, adottata in risposta alla pandemia da Covid-19. Un tasso ipotecario più basso ha reso l'accesso al credito più vantaggioso, riducendo il costo delle ipoteche e ha contribuito a sostenere la domanda. Tale dinamica si è riflessa in un aumento dei prezzi di vendita. Una situazione simile si osserva nel 2024, quando la nuova riduzione del tasso ipotecario è stata accompagnata da un ulteriore incremento dei prezzi. Nel complesso, nel periodo osservato, la crescita dei prezzi di vendita al metro quadro della nuova offerta è associata alle diminuzioni più significative del tasso d'interesse e ipotecario, conseguentemente all'aumento della domanda favorito da condizioni di finanziamento più vantaggiose.

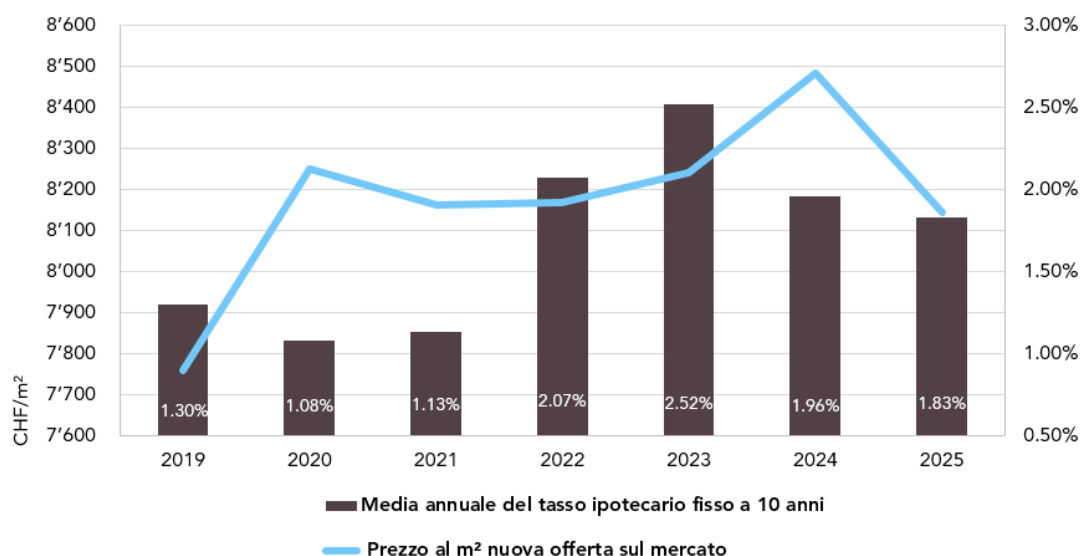


Figura 1. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario fisso a 10 anni

2.2 Analisi dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

La Figura 2 confronta il prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta con quello dell'offerta complessiva disponibile sul mercato, definita, per ciascun anno, come l'insieme dei nuovi annunci pubblicati e di quelli pubblicati negli anni precedenti e ancora presenti sul mercato. Dal confronto emerge che, a partire dal 2021, il prezzo della nuova offerta risultava inferiore rispetto a quello dell'offerta complessiva, pur seguendo un andamento simile nel tempo. Poiché l'offerta complessiva comprende, oltre ai nuovi annunci, anche quelli pubblicati negli anni precedenti e ancora presenti sul mercato, la differenza rispetto alla nuova offerta riflette la presenza di immobili rimasti invenduti dagli anni precedenti. Questo risultato evidenzia una maggiore difficoltà di vendita per gli immobili collocati su livelli di prezzo più elevati rispetto alla media di mercato.

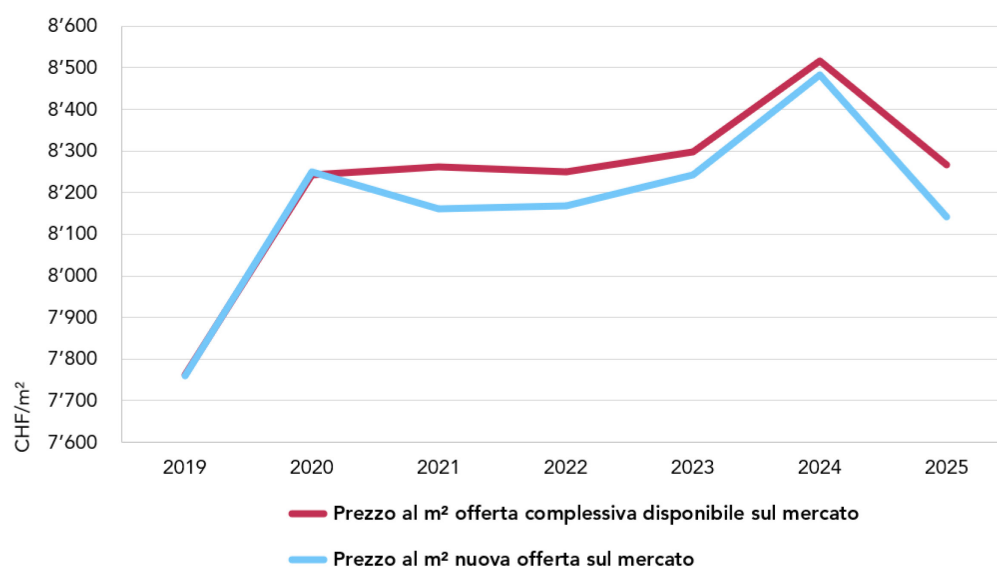


Figura 2. Confronto tra il prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta e dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

La Figura 3 invece, approfondisce l'evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano dell'offerta complessiva. Nel periodo osservato, emerge un andamento in linea con quanto rilevato per la nuova offerta: il prezzo è passato da 7'763 CHF/m² nel 2019 a 8'242 CHF/m² nel 2020, per poi mantenersi su livelli pressoché stabili fino al 2023. Nel 2024 è aumentato fino a 8'518 CHF/m², per poi decrescere a 8'266 CHF/m² nel 2025. Nel complesso, nel 2025, il prezzo di vendita al metro quadro mediano risultava in crescita del 6.5% rispetto al 2019, mentre nel confronto con il 2024 si osserva una diminuzione del 3.0%. Nelle sezioni successive, l'analisi si concentrerà sull'offerta complessiva disponibile sul mercato.

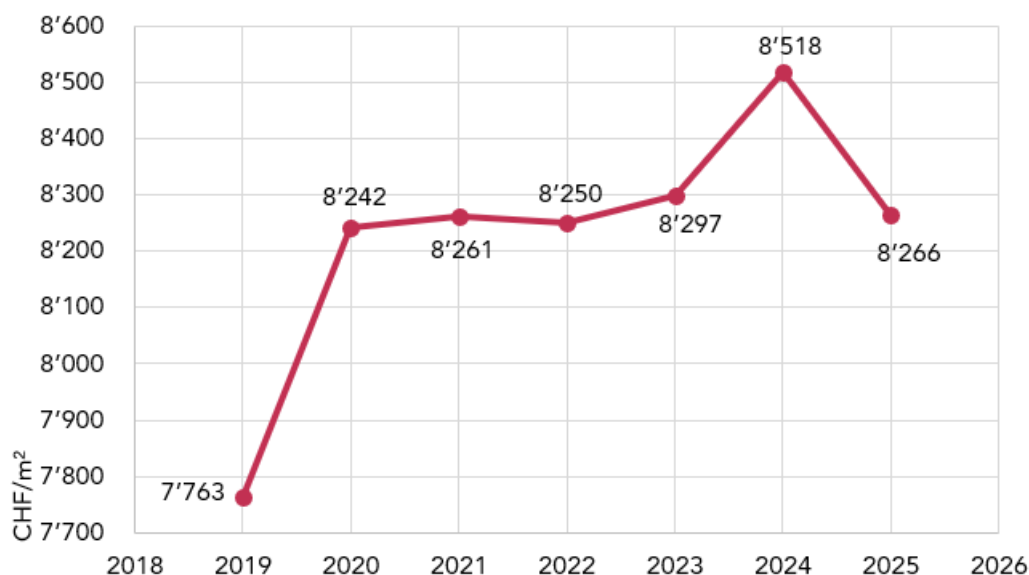


Figura 3. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

2.3 Analisi del mercato della vendita per localizzazione

La Figura 4 mostra l'evoluzione annuale del prezzo di vendita al metro quadro mediano nelle diverse aree di Lugano. Nel periodo 2019-2025 il prezzo di vendita al metro quadro mediano è aumentato del 10.3% a Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola, Gandria), dell'8.1% a Lugano centro (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona), del 6.2% a Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo) e, in misura più contenuta, dello 0.5% a Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla). Al contrario, a Lugano ovest (Besso, Breganzona, Loreto) si è registrato una lieve diminuzione dello 0.3%.

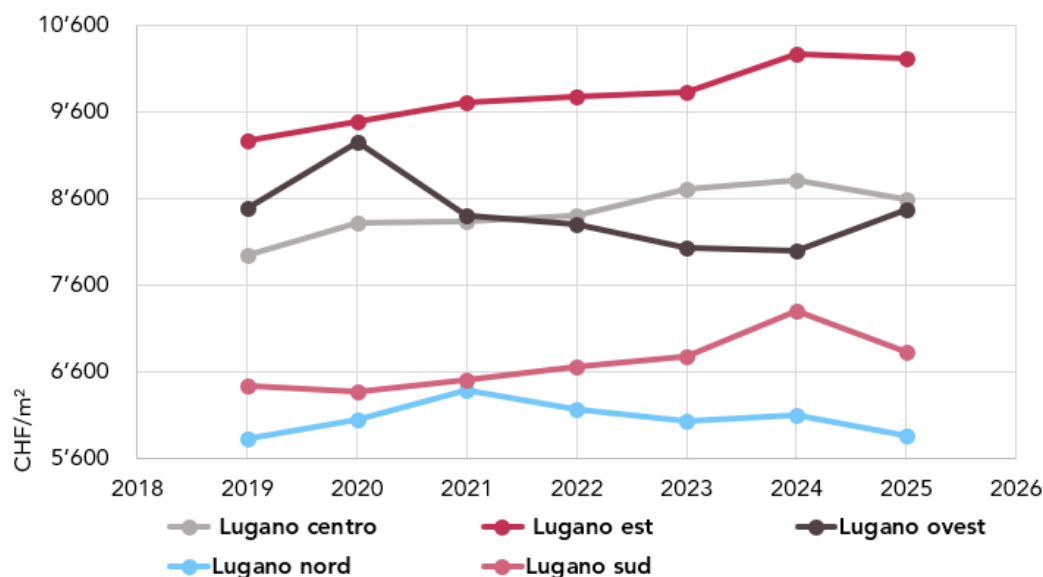


Figura 4. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro medio nelle aree di Lugano

La Tabella 1 presenta invece il confronto tra il 2024 e il 2025 del prezzo di vendita al metro quadro medio nelle diverse aree di Lugano. Nel 2025, il prezzo di vendita al metro quadro medio più elevato si è registrato a Lugano est, con 10'217 CHF/m², seguita da Lugano centro con 8'582 CHF/m² e Lugano ovest con 8'462 CHF/m², tutte al di sopra della mediana complessiva di Lugano, pari a 8'266 CHF/m². Al di sotto di tale valore si collocano invece Lugano sud, con 6'833 CHF/m², e Lugano nord, con 5'860 CHF/m². Nell'ultimo anno, la variazione è risultata positiva solo a Lugano ovest (+5.8%), che aveva riscontrato una fase di decrescita tra il 2021 e il 2024. Nelle altre aree si osserva invece una diminuzione: Lugano sud ha registrato il calo più elevato, pari al 6.4%, seguita da Lugano nord con il 4.0%, Lugano centro con il 2.5% e Lugano est con lo 0.4%. Per Lugano centro, Lugano est e Lugano sud si tratta della prima diminuzione dopo diversi anni di crescita. Lugano nord mostra invece un andamento più irregolare. Nel 2020 e nel 2021, durante gli anni della pandemia, i prezzi sono aumentati, verosimilmente favoriti dalla maggiore domanda di abitazioni situate in aree verdi, legata alla diffusione dello smart working e alle restrizioni alla mobilità, oltre che da condizioni di finanziamento più vantaggiose. A partire dal 2022 è iniziata invece una fase di decrescita, in concomitanza dell'allentamento delle restrizioni e il progressivo ritorno al lavoro in presenza: è conoscenza comune che le aspettative di un'evoluzione verso una modalità di lavoro prevalentemente telematica non si siano concretizzate dopo la fine dello stato emergenziale.



	2024	2025	Variazione
Lugano centro (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona)	8'800 CHF/m ²	8'582 CHF/m²	-2.5%
Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola, Gandria)	10'256 CHF/m ²	10'217 CHF/m²	-0.4%
Lugano ovest (Besso, Breganzona, Loreto)	8'000 CHF/m ²	8'462 CHF/m²	+5.8%
Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla)	6'105 CHF/m ²	5'860 CHF/m²	-4.0%
Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo)	7'297 CHF/m ²	6'833 CHF/m²	-6.4%
Lugano	8'518 CHF/m ²	8'266 CHF/m²	-3.0%

Tabella 1. Variazione del prezzo di vendita al metro quadro mediano nelle aree di Lugano

Infine, la Figura 5 rappresenta il prezzo di vendita al metro quadro mediano per quartiere. I quartieri con prezzo di vendita più contenuto sono Certara, Bogno, Val Colla, Gandria, Cimadara e Pambio-Noranco; al contrario, quelli con prezzo più elevato sono Centro, Viganello, Aldesago, Loreto, Cassarate e Castagnola.

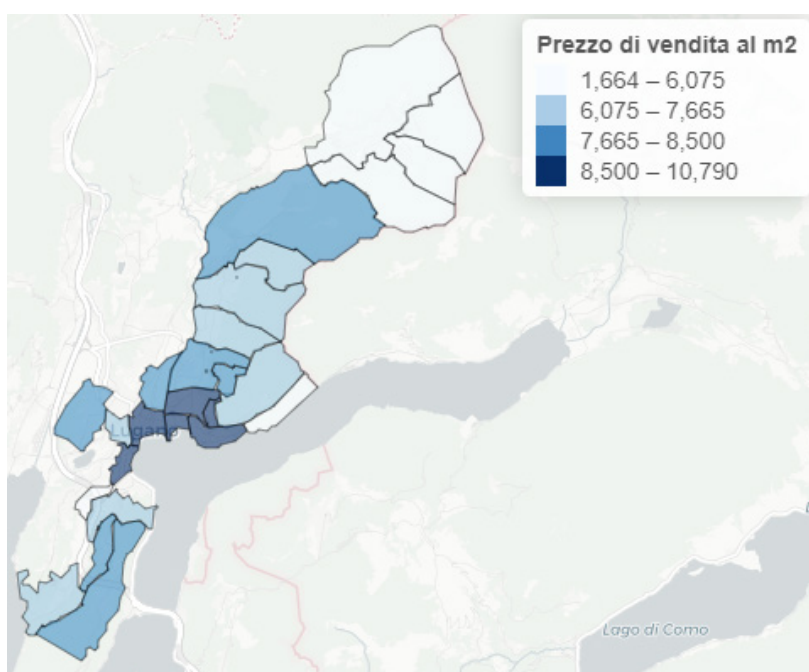


Figura 5. Prezzo di vendita al metro quadro mediano per quartiere

2.4 Analisi del mercato della vendita per tipologia di abitazione

La Figura 6 mostra l'evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano per tipologia di abitazione. Nel periodo 2019-2025, il prezzo di vendita al metro quadro mediano è cresciuto del 10.8% per le abitazioni con quattro o più locali e del 4.1% per i trilocali. Per monolocali e bilocali, nonostante le marcate oscillazioni osservate nel periodo, il prezzo nel 2025 si è mantenuto sostanzialmente sui livelli del 2019: i primi hanno registrato una leggera crescita dello 0.5%, mentre i secondi una lieve diminuzione dello 0.3%. Quest'analisi evidenzia come il periodo pandemico abbia inciso sulle varie tipologie abitative. Nel 2020, infatti, si osserva una marcata riduzione del prezzo di vendita di monolocali e bilocali, verosimilmente legata al calo della domanda da parte di studenti e lavoratori, che durante la pandemia hanno fatto ricorso alla didattica a distanza e al lavoro da remoto, riducendo la necessità di trasferirsi verso la città. Al contrario, nello stesso periodo si osserva un aumento del prezzo di vendita per trilocali e abitazioni con quattro o più locali. Questa dinamica può essere collegata a una maggiore domanda da parte delle famiglie, favorita sia dalla riduzione

del tasso ipotecario, sia dalla crescente preferenza per abitazioni più ampie e situate in aree verdi durante la fase pandemica. Il periodo Covid ha contribuito inoltre a spiegare la crescita del prezzo dei monolocali nel 2023, primo anno senza restrizioni, quando il ritorno di studenti e lavoratori ha verosimilmente riportato la domanda su livelli più vicini a quelli pre-pandemici.

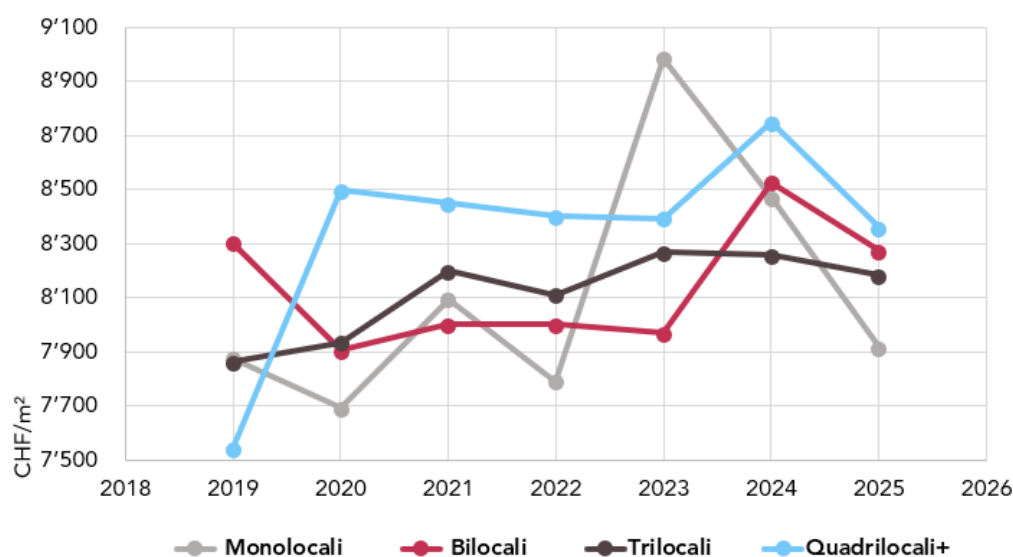


Figura 6. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano per tipologia di abitazione

La Tabella 2 presenta il confronto tra il 2024 e il 2025 del prezzo di vendita al metro quadro mediano per tipologia di abitazione. Nel 2025, il prezzo più elevato è relativo alle abitazioni con quattro o più locali, pari a 8'358 CHF/m², seguite dai bilocali con 8'273 CHF/m², dai trilocali con 8'182 CHF/m² e dai monolocali con 7'917 CHF/m². Complessivamente, per tutte le tipologie abitative c'è stata una diminuzione rispetto all'anno precedente: il prezzo di vendita al metro quadro mediano dei monolocali si è ridotto del 6.6%, quello dei bilocali del 3.0%, quello dei trilocali dello 0.9% e quello delle abitazioni con quattro o più locali del 4.5%.

	2024	2025	Variazione
Monolocali	8'472 CHF/m²	7'917 CHF/m²	-6.6%
Bilocali	8'527 CHF/m²	8'273 CHF/m²	-3.0%
Trilocali	8'258 CHF/m²	8'182 CHF/m²	-0.9%
Quadrilocali +	8'750 CHF/m²	8'358 CHF/m²	-4.5%

Tabella 2. Variazione del prezzo di vendita al metro quadro mediano per tipologia di abitazione

2.5 Evoluzione della dinamica del mercato della vendita

Questa sezione analizza la dinamica del mercato della vendita, osservando come il tempo necessario per vendere un'abitazione e il numero di compravendite varino in relazione all'andamento del tasso ipotecario e dei prezzi di vendita. La Figura 7 mette a confronto il tasso ipotecario fisso a 10 anni e il time on market, ovvero il tempo medio di permanenza di un annuncio immobiliare sul mercato. Escludendo il periodo pandemico compreso tra il 2020 e il 2022, caratterizzato da dinamiche eccezionali, il time on market mostra un andamento coerente con quello del tasso ipotecario. Quando il tasso ipotecario aumenta, il costo dell'ipoteca cresce, contribuendo a ridurre la domanda di abitazioni e ad aumentare il tempo necessario per la vendita di un immobile. Al contrario, una diminuzione del tasso rende l'ipoteca più conveniente, sostenendo la domanda e riducendo il time on market. Tale dinamica risulta particolarmente evidente tra il 2023 e il 2025: nel 2023, quando il tasso ipotecario ha raggiunto il valore massimo del periodo, pari al 2.52%, il time on market si attestava a 265 giorni. Nei due anni successivi, alla progressiva riduzione del tasso è associata una diminuzione del tempo medio di permanenza degli annunci, che è diminuito a 216 giorni nel 2024 e a 123 giorni nel 2025.

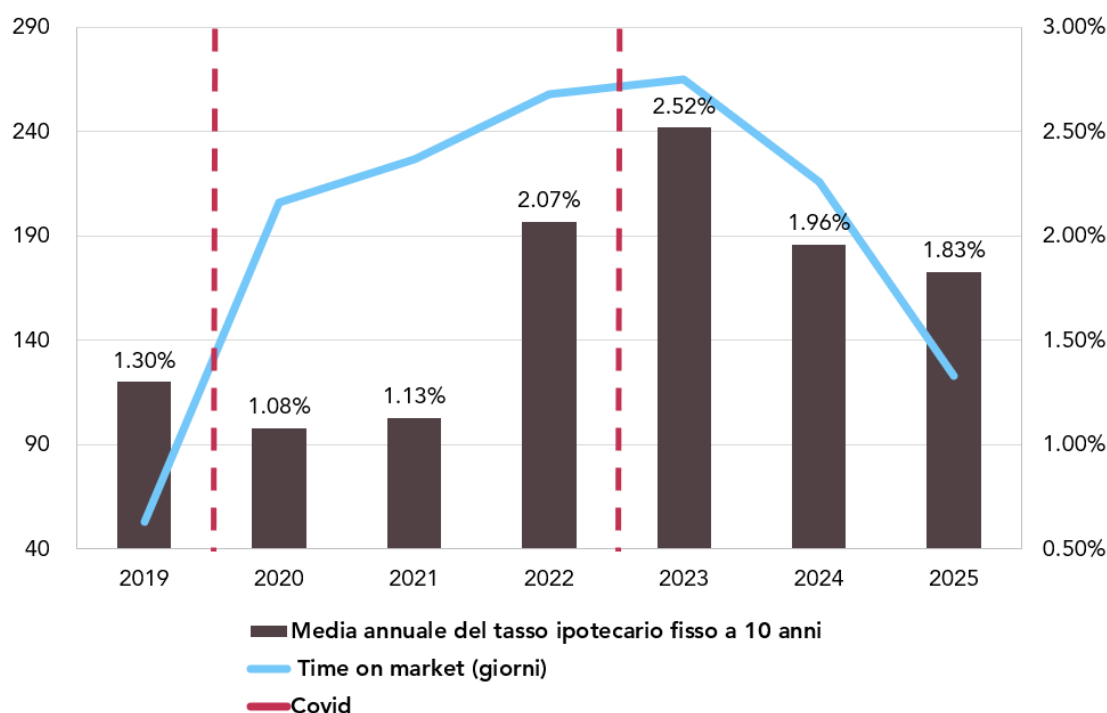


Figura 7. Evoluzione del time on market nel mercato della vendita e del tasso ipotecario fisso a 10 anni

Le variazioni del tasso ipotecario e, conseguentemente, del prezzo di vendita e della pressione sulla domanda possono influenzare anche il numero di transazioni immobiliari. In particolare, la Figura 8 mette a confronto l'evoluzione del numero di compravendite e del prezzo di vendita della nuova offerta. L'influenza del prezzo di vendita sul numero di compravendite risulta particolarmente evidente nel periodo post-pandemico, compreso tra il 2023 e il 2025, durante il quale il numero di compravendite mostrava un andamento inverso rispetto al prezzo al metro quadro dell'offerta sul mercato. Tra il 2023 e il 2024, all'aumento del prezzo di vendita si accompagnava una diminuzione delle compravendite, passate da 1'053 a 939. Al contrario, tra il 2024 e il 2025, alla riduzione del prezzo si associava un aumento delle transazioni, che arrivano a quota 1'393, il valore più elevato dell'intero periodo osservato. In conclusione, possiamo affermare che, in fasi di contrazione del prezzo di vendita, la domanda aumenta e il mercato diventa più dinamico con un conseguente aumento delle compravendite e una riduzione del tempo medio di permanenza degli annunci immobiliari sul mercato. Al contrario, in presenza di prezzi più elevati, la domanda tende a ridursi, con un minor numero di compravendite e un aumento del time on market.

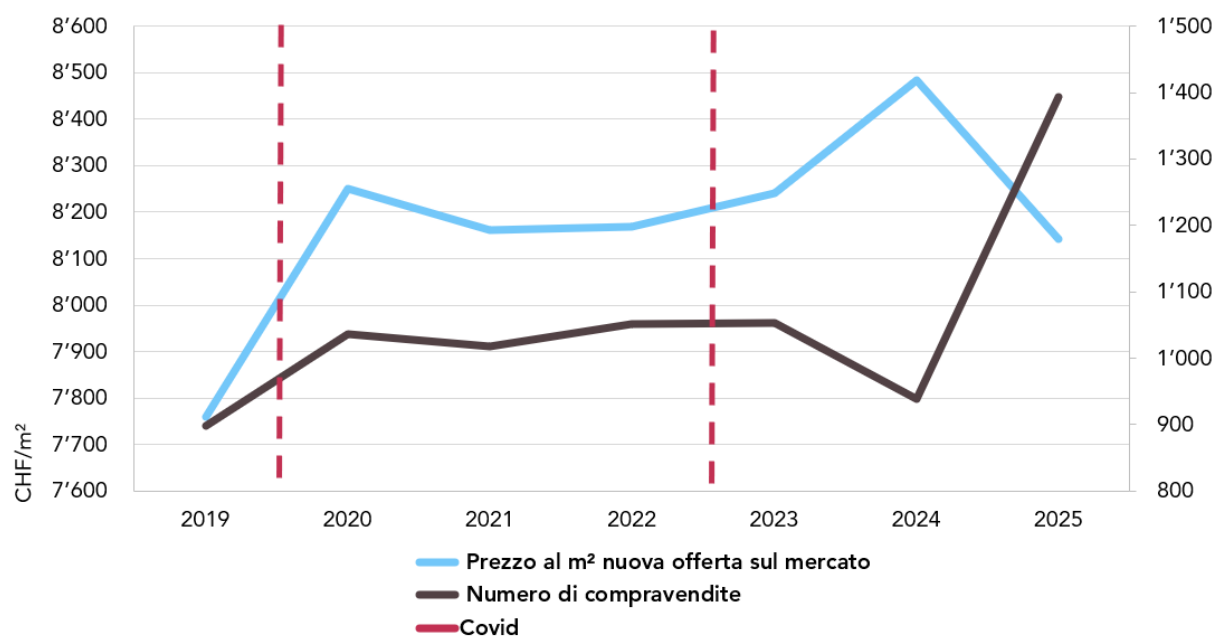


Figura 8. Evoluzione del numero di compravendite immobiliari e del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato

2.6 Sostenibilità economica del mercato della vendita

Dopo aver analizzato l'offerta del mercato della vendita, è interessante approfondire anche il lato della domanda, valutando la sostenibilità economica dell'acquisto di un'abitazione. La Figura 9 presenta una stima del capitale proprio e del reddito lordo minimo necessari per richiedere un finanziamento al fine di acquistare un immobile a Lugano, distinguendo per tipologia di abitazione e considerando tre differenti fasce di prezzo, bassa, media e alta, definite rispettivamente sulla base dei valori che si collocano al 25%, 50% e 75% della distribuzione dei prezzi osservati sul mercato. Le stime si basano sui criteri comunemente utilizzati nel mercato ipotecario svizzero per valutare l'accessibilità di un finanziamento. In particolare, si considera un capitale proprio minimo pari al 20% del prezzo dell'immobile e un finanziamento ipotecario per il restante 80%. Il reddito lordo minimo è invece stimato applicando al valore finanziato dell'80% un tasso ipotecario teorico del 5%, cui si aggiungono un ammortamento annuo dell'1% e costi accessori e di manutenzione pari allo 0.8%, assumendo che l'insieme di tali oneri non superi un terzo del reddito lordo dell'economia domestica.

I risultati evidenziano come le risorse economiche necessarie aumentino sensibilmente sia con la dimensione dell'abitazione sia con la fascia di prezzo. Per monolocali e bilocali, il capitale proprio minimo varia da 79'750 CHF per la fascia di prezzo più bassa a 154'000 CHF per quella più alta, mentre il reddito lordo minimo passa da 65'076 CHF a 125'664 CHF. Per i trilocali, i valori aumentano rispettivamente da 114'000 CHF a 217'000 CHF per il capitale proprio e da 93'024 CHF a 177'072 CHF per il reddito lordo. Le condizioni di accesso risultano ancora più elevate per le abitazioni con quattro o più locali: anche nella fascia di prezzo più bassa sono necessari 201'200 CHF di capitale proprio e un reddito lordo di 164'179 CHF, mentre nella fascia più alta i valori raggiungono rispettivamente 540'000 CHF e 440'640 CHF.

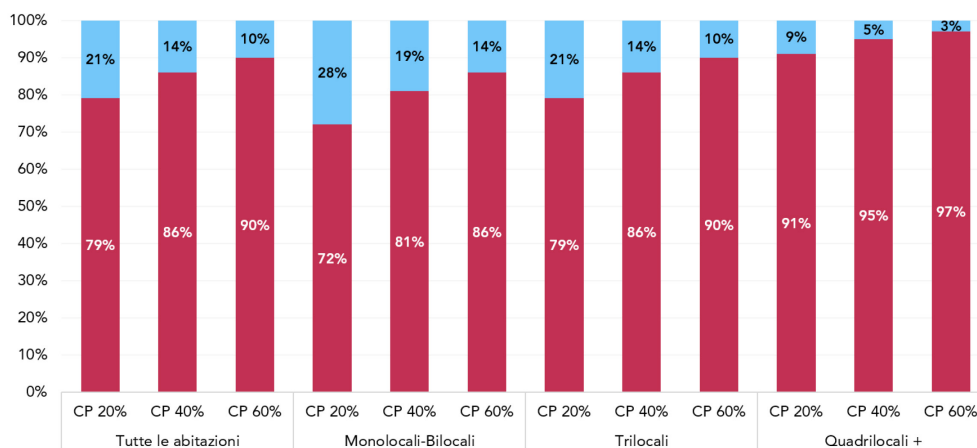


Figura 9. Capitale e reddito lordo minimo per l'acquisto di immobili di fascia bassa, media e alta

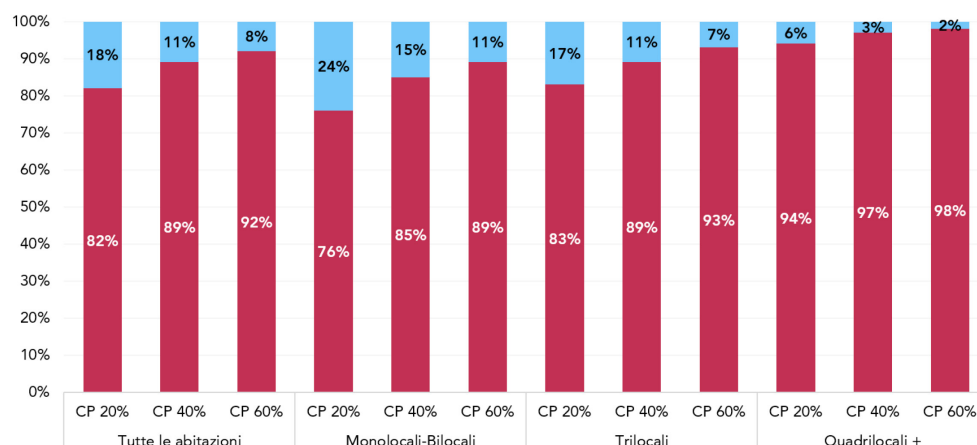
Sulla base dei requisiti economici stimati in precedenza, la Figura 10 illustra la quota di economie domestiche attualmente in affitto a Lugano che dispone della sostanza imponibile necessaria a coprire il capitale minimo per sostenere l'acquisto di un'abitazione. Per le economie domestiche composte da contribuenti con età inferiore a 65 anni, la sostanza imponibile necessaria è pari almeno alla quota di capitale proprio minimo richiesto per accedere al finanziamento. Per la popolazione over 65 viene invece adottato un criterio più stringente, considerando una sostanza imponibile sufficiente a coprire l'intero prezzo dell'immobile, tenuto conto dei redditi pensionistici generalmente inferiori rispetto a quelli da lavoro e dei criteri più restrittivi applicati dagli istituti di credito in età pensionabile, anche in relazione alle condizioni di ammortamento. L'analisi distingue per tipologia di abitazione, fascia di prezzo e quota di capitale proprio da anticipare, applicando il criterio di capitale più restrittivo per i pensionati e considerando tre scenari di disponibilità di capitale proprio pari al 20%, 40% e 60% del prezzo dell'immobile per gli under 65.

Considerando complessivamente tutte le tipologie abitative, applicando le assunzioni sopra descritte e assumendo per le economie domestiche in età lavorativa un capitale proprio minimo pari al 20% del prezzo dell'immobile, la quota di economie domestiche in grado di sostenere l'acquisto è pari al 21% per gli immobili di fascia di prezzo bassa, al 18% per quelli di fascia media e al 14% per quelli di fascia alta. All'aumentare della quota di capitale proprio da anticipare, la percentuale si riduce ulteriormente: considerando un anticipo del 40%, le quote scendono rispettivamente al 14%, all'11% e all'8%, mentre con un anticipo del 60% si riducono ulteriormente al 10%, all'8% e al 6%. La maggiore accessibilità si osserva per monolocali e bilocali: con un capitale proprio pari al 20%, può sostenere l'acquisto il 28% delle economie domestiche per gli immobili di fascia bassa, il 24% per quelli di fascia media e il 19% per quelli di fascia alta. Per i trilocali le percentuali scendono rispettivamente al 21%, 17% e 14%, mentre per le abitazioni con quattro o più locali si riducono ulteriormente al 9%, 6% e 4%. Per tutte le tipologie abitative, la quota di economie domestiche in grado di sostenere l'acquisto diminuisce ulteriormente all'aumentare della percentuale di capitale proprio da anticipare. La situazione risulta particolarmente restrittiva per le abitazioni con quattro o più locali, per le quali anche nella fascia di prezzo più bassa solo il 9% delle economie domestiche dispone dei requisiti di capitale necessari per l'acquisto. È importante precisare che non è detto che tutte le economie domestiche che dispongono di una sostanza imponibile sufficiente a coprire il capitale proprio minimo da anticipare dispongano anche del reddito necessario per sostenere il finanziamento. Tale condizione non viene considerata nella presente stima, poiché il reddito delle economie domestiche può variare sensibilmente nel tempo, rendendo meno stabile la valutazione della sostenibilità reddituale. Le percentuali riportate rappresentano pertanto una stima della quota di economie domestiche che soddisfa il requisito di sostanza imponibile necessaria per l'acquisto e non necessariamente di quelle che avrebbero effettivamente accesso al finanziamento ipotecario.

(1) Mediana del prezzo di fascia bassa



(2) Mediana del prezzo di fascia media



(3) Mediana del prezzo di fascia alta

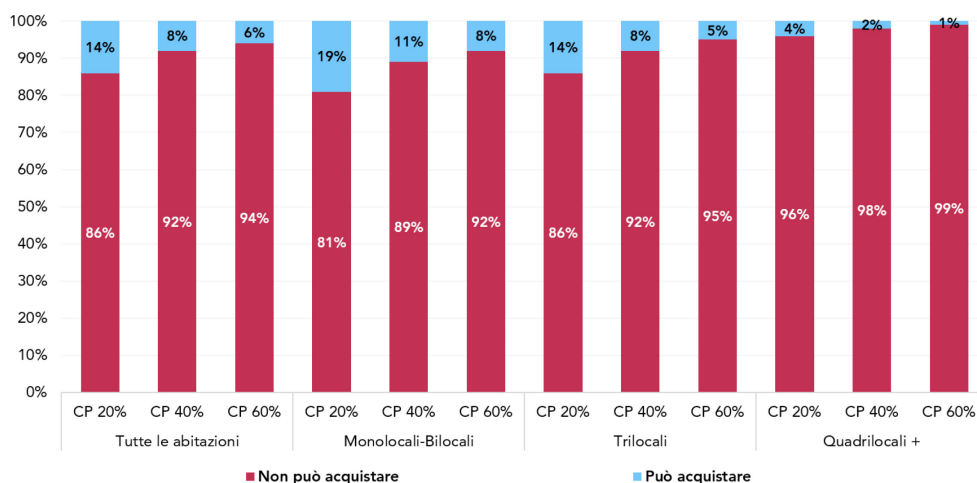


Figura 10. Sostenibilità economica della popolazione in affitto per diversi livelli di capitale proprio (CP)

3. L'evoluzione del mercato della locazione a Lugano

In questa sezione viene analizzata l'evoluzione del mercato della locazione a Lugano. L'analisi considera inizialmente l'andamento del prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato, confrontandolo con la dinamica del tasso ipotecario di riferimento, al fine di mostrare l'effetto del rent control presente in Svizzera. Successivamente, la nuova offerta viene confrontata con l'offerta complessiva disponibile sul mercato, approfondendo per quest'ultima le differenze tra le aree di Lugano e tra le diverse tipologie di abitazione. L'analisi prosegue esaminando l'evoluzione dei costi accessori per tipologia abitativa e, infine, la dinamicità del mercato attraverso l'andamento del time on market.

3.1 Analisi della nuova offerta sul mercato

La Figura 11 mostra l'evoluzione annuale del prezzo d'affitto al metro quadro mediano dei nuovi annunci sul mercato, intesi come l'insieme delle abitazioni pubblicate per la prima volta in ciascun anno, e della media annuale del tasso ipotecario di riferimento, calcolato trimestralmente dalla Banca Nazionale Svizzera su incarico dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). Il confronto è particolarmente rilevante in quanto, nel sistema svizzero di rent control, il tasso ipotecario di riferimento costituisce uno dei principali parametri utilizzati per l'adeguamento delle pigioni. Dal grafico si nota infatti come il valore minimo del tasso ipotecario di riferimento, pari all'1.25% tra il 2020 e il 2022, coincida con i livelli più contenuti delle pigioni osservati nel periodo. Nel 2021, in particolare, il prezzo d'affitto si attestava a 17.8 CHF/m² per la pigione netta e a 20.1 CHF/m² per quella lorda. Al contrario, nel 2024 il tasso ipotecario di riferimento ha raggiunto valore massimo di 1.75% e il prezzo ha fatto lo stesso arrivando a 22.0 CHF/m² per il netto e 24.9 CHF/m² per il lordo.

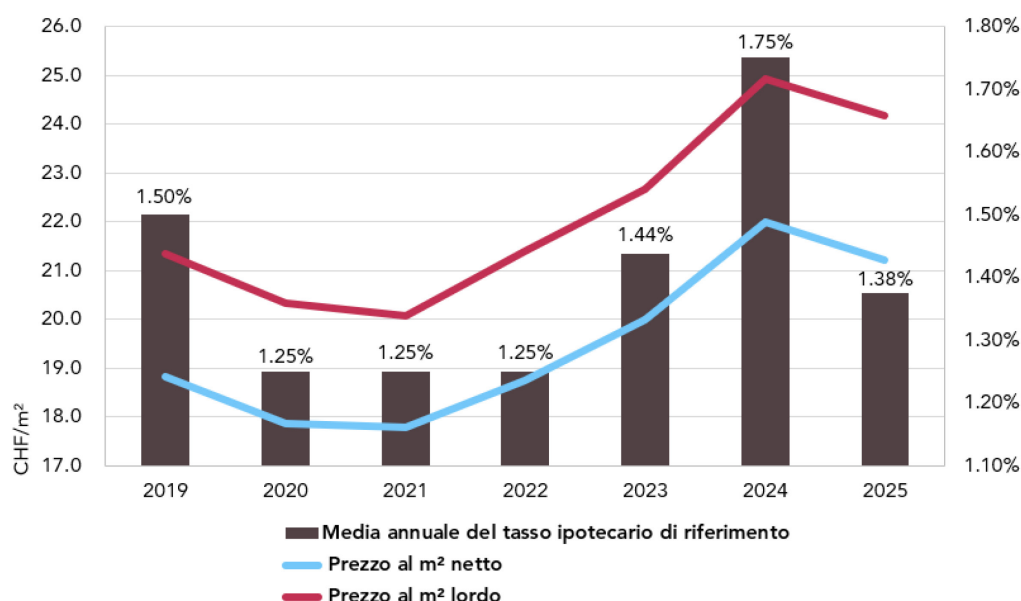


Figura 11. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario di riferimento

3.2 Analisi dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

La Figura 12 confronta l'evoluzione del prezzo al metro quadro della nuova offerta sul mercato con quello dell'offerta complessiva disponibile sul mercato, distinguendo tra pigione netta e lorda. Dal confronto emerge che, a differenza di quanto osservato nel mercato della vendita, nel mercato della locazione i prezzi delle due tipologie di offerta risultano sostanzialmente allineati lungo tutto il periodo considerato, sia per la pigione netta sia per quella lorda.

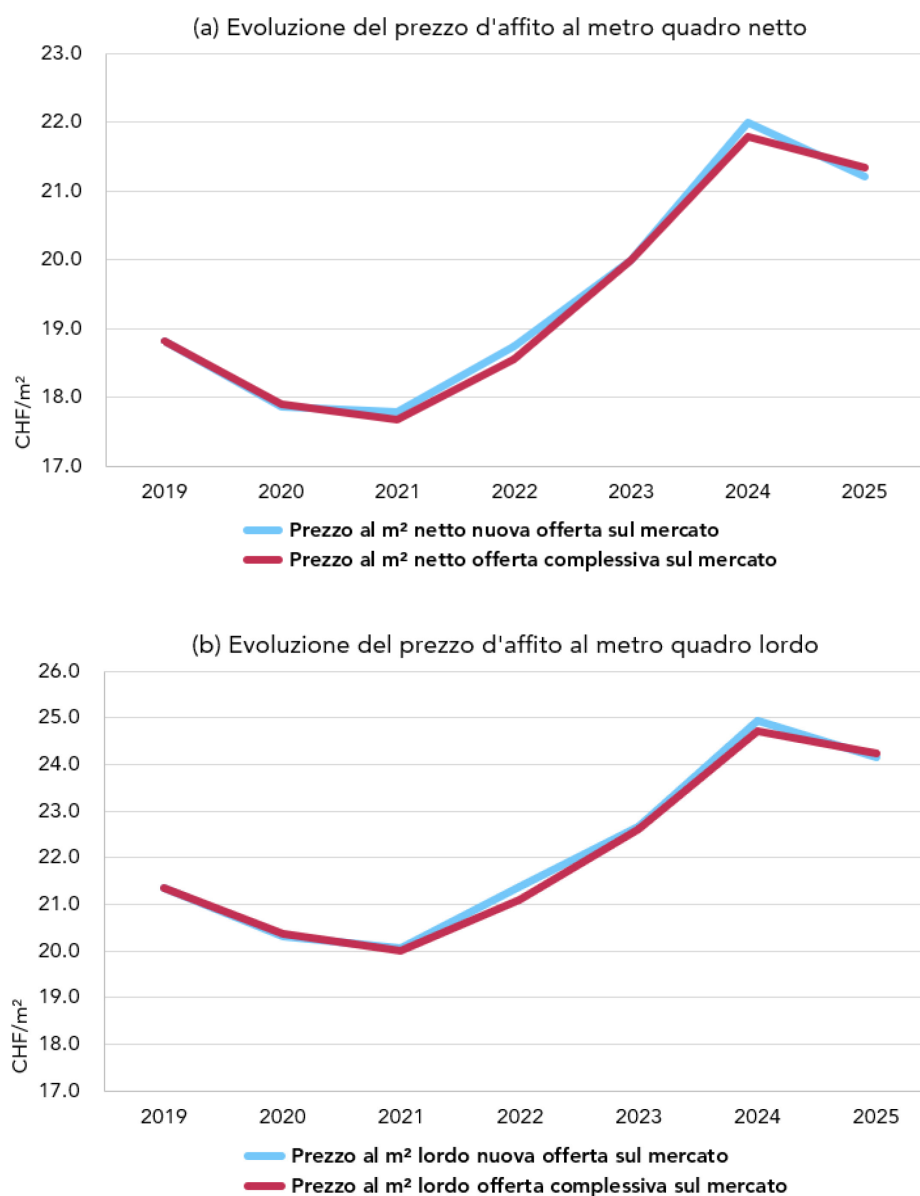


Figura 12. Confronto tra il prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta e dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

La Figura 13 invece approfondisce l'evoluzione dei prezzi d'affitto al metro quadro mediani dell'offerta complessiva disponibile sul mercato, distinguendo tra pigione netta e lorda. In generale, osservando l'intero periodo, è possibile notare una fase di decrescita durante gli anni della pandemia seguita da una fase di crescita dei prezzi a partire dal 2022. Entrando nel dettaglio, la pigione netta è passata da 18.8 CHF/m² nel 2019 a 21.3 CHF/m² nel 2025, quella lorda invece è passata da 21.3 CHF/m² a 24.2 CHF/m² e i tassi di crescita sono rispettivamente il 13.4% e il 13.5%. Per quanto riguarda la variazione relativa al 2024, il prezzo d'affitto ha avuto una riduzione dopo una crescita che durava dal 2022: il prezzo netto è passato da 21.8 CHF/m² a 21.3 CHF/m² e quello lordo da 24.7/m² a 24.2 CHF/m², con una riduzione pari al 2.0% per entrambi. Le analisi successive fanno riferimento all'offerta complessiva disponibile sul mercato.

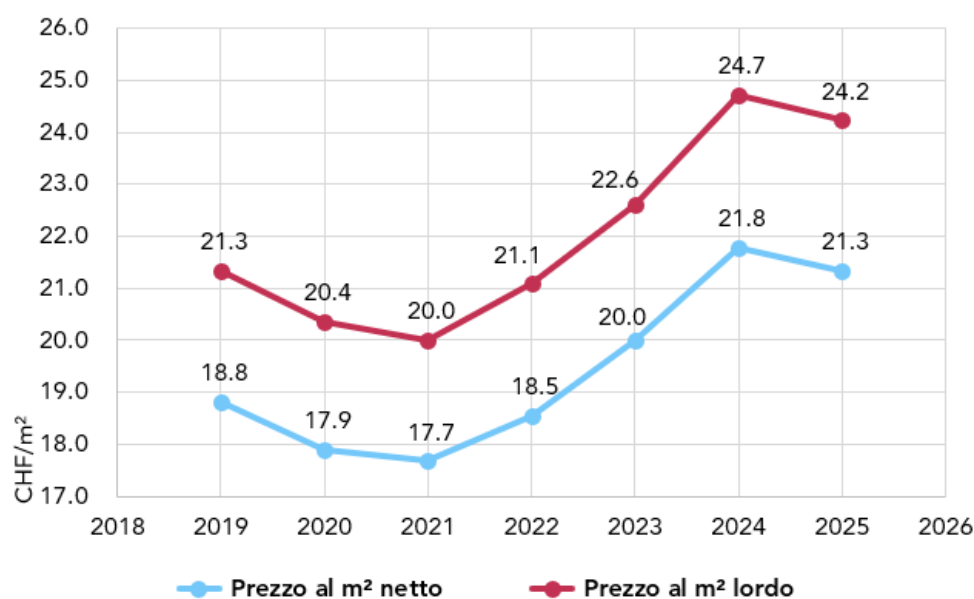


Figura 13. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

3.3 Analisi del mercato della locazione per localizzazione

La Figura 14 mostra l'evoluzione annuale del prezzo d'affitto al metro quadro mediano nelle diverse aree di Lugano. Dal 2019 al 2025 tutte le aree hanno avuto un aumento dei prezzi d'affitto e le pigioni netta e lorda seguono un andamento simile. In particolare, il prezzo d'affitto netto è cresciuto del 15.9% a Lugano centro, del 10.7% a Lugano sud, dell'8.9% a Lugano ovest, dell'8.3% a Lugano est e del 3.6% a Lugano nord. Il prezzo lordo è cresciuto del 16.1% a Lugano centro, del 10.5% a Lugano sud, del 7.8% a Lugano ovest, del 5.9% a Lugano est e del 2.6% a Lugano nord.

Le Tabelle 3 e 4 presentano il confronto tra il 2024 e il 2025 del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile nelle cinque aree principali della città, distinguendo tra pigione netta e pigione lorda. Nel 2025, il prezzo d'affitto netto al metro quadro mediano più elevato si è registrato a Lugano est, con 25.0 CHF/m², seguita da Lugano centro con 22.4 CHF/m², entrambe al di sopra della mediana complessiva di Lugano, pari a 21.3 CHF/m². Al di sotto di tale valore si collocano invece Lugano ovest, con 19.7 CHF/m², Lugano sud, con 17.6 CHF/m², e Lugano nord, con 17.1 CHF/m². Considerando il prezzo d'affitto lordo, la distribuzione territoriale rimane sostanzialmente invariata: Lugano est e Lugano centro si confermano le aree con i valori più elevati, rispettivamente pari a 28.3 CHF/m² e 25.3 CHF/m², mentre al di sotto della mediana complessiva di Lugano, pari a 24.2 CHF/m², si collocano Lugano ovest, con 22.2 CHF/m², Lugano sud, con 20.0 CHF/m², e Lugano nord, con 19.6 CHF/m². Rispetto al 2024, l'andamento del mercato della locazione conferma una dinamica simile a quella osservata per il mercato della vendita: in entrambi i casi, nell'ultimo anno i prezzi sono diminuiti in tutte le aree ad eccezione di Lugano ovest. Entrando nel dettaglio, il prezzo d'affitto netto è decresciuto del 14.7% a Lugano est, del 2.7% a Lugano nord, dell'1.3% a Lugano centro e dell'1.1% a Lugano sud, mentre è aumentato del 3.5% a Lugano ovest. Passando alla pigione lorda, si osserva una diminuzione del 14.5% a Lugano est, del 3.6% a Lugano nord, dell'1.6% a Lugano/o sud e dello 0.6% a Lugano centro, a fronte di un aumento dell'1.5% a Lugano ovest.

La Figura 15 rappresenta il prezzo d'affitto al metro quadro netto mediano mensile per quartiere. I quartieri con prezzo d'affitto più contenuto sono Bogno, Val Colla, Barbengo, Villa Luganese, Davesco-Soragno, Cimadera e Certara; al contrario, quelli con prezzo più elevato sono Pambio-Noranco, Loreto, Cassarate, Centro, Castagnola e Gandria.

La Figura 16 rappresenta il prezzo d'affitto al metro quadro lordo mediano mensile per quartiere. I quartieri con prezzo d'affitto più contenuto sono Bogno, Val Colla, Barbengo, Villa Luganese, Davesco-Soragno, Cimadera e Certara; al contrario, quelli con prezzo più elevato sono Viganello, Loreto, Cassarate, Centro, Castagnola e Gandria.

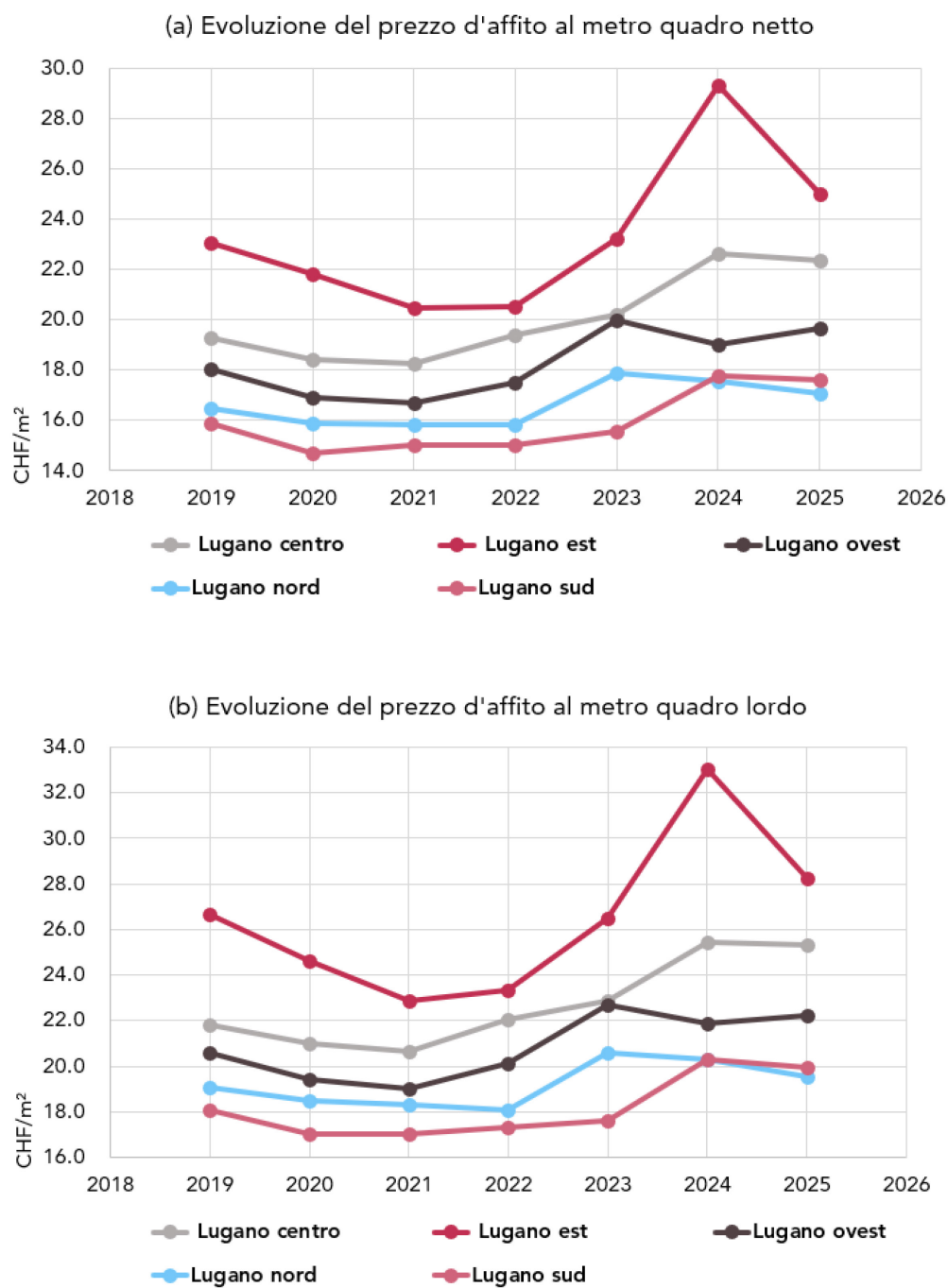


Figura 14. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano nelle aree di Lugano

	2024	2025	Variazione
Lugano centro (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona)	22.6 CHF/m ²	22.4 CHF/m²	-1.3%
Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola, Gandria)	29.3 CHF/m ²	25.0 CHF/m²	-14.7%
Lugano ovest (Besso, Breganzona, Loreto)	19.0 CHF/m ²	19.7 CHF/m²	+3.5%
Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla)	17.5 CHF/m ²	17.1 CHF/m²	-2.7%
Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo)	17.8 CHF/m ²	17.6 CHF/m²	-1.1%
Lugano	21.8 CHF/m ²	21.3 CHF/m²	-2.0%

Tabella 3. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro netto mediano nelle aree di Lugano

	2024	2025	Variazione
Lugano centro (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona)	25.5 CHF/m ²	25.3 CHF/m²	-0.6%
Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola, Gandria)	33.1 CHF/m ²	28.3 CHF/m²	-14.5%
Lugano ovest (Besso, Breganzona, Loreto)	21.9 CHF/m ²	22.2 CHF/m²	+1.5%
Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla)	20.3 CHF/m ²	19.6 CHF/m²	-3.6%
Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo)	20.3 CHF/m ²	20.0 CHF/m²	-1.6%
Lugano	24.7 CHF/m ²	24.2 CHF/m²	-2.0%

Tabella 4. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro lordo mediano nelle aree di Lugano

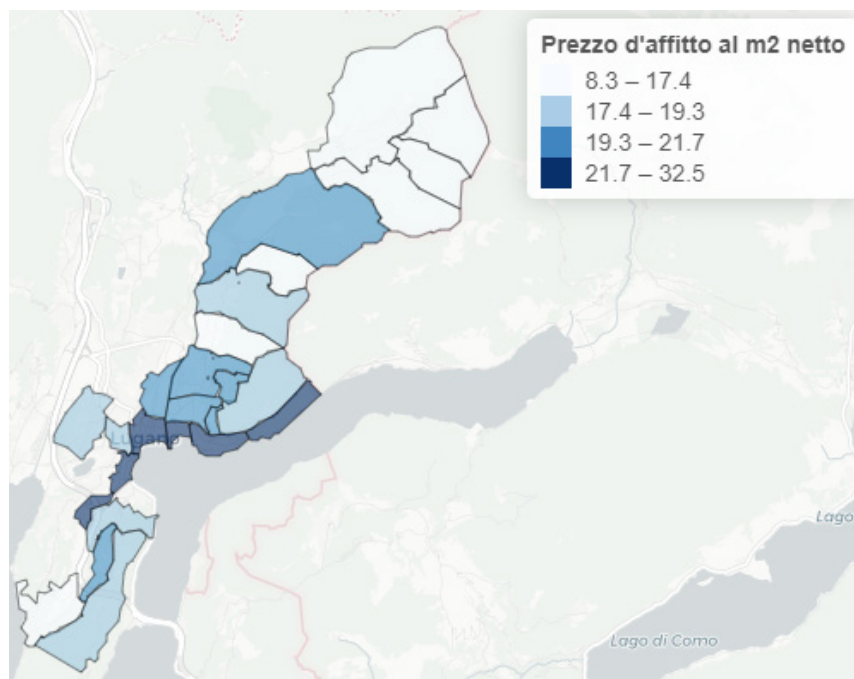


Figura 15. Prezzo d'affitto al metro quadro netto mediano per quartiere

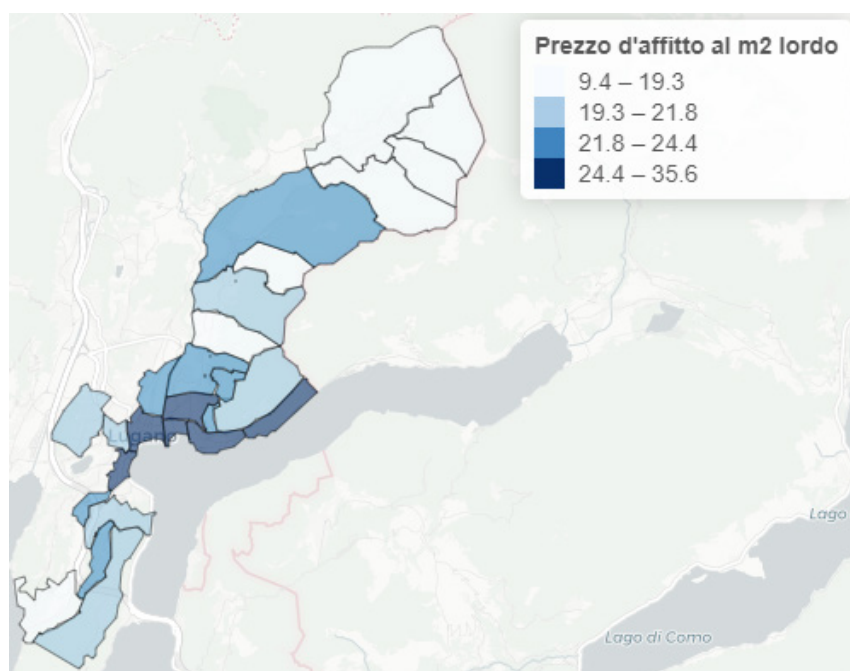


Figura 16. Prezzo d'affitto al metro quadro lordo mediano per quartiere

3.4 Analisi del mercato della locazione per tipologia di abitazione

La Figura 17 mostra l'evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano per tipologia di abitazione, distinguendo tra pigione netta e pigione lorda. Nel periodo osservato, entrambe mostrano un andamento simile e il prezzo al metro quadro tende a diminuire all'aumentare del numero di locali. I monolocali presentano infatti i valori più elevati lungo tutto il periodo, seguiti dai bilocali, mentre trilocali e abitazioni con quattro o più locali registrano prezzi al metro quadro più contenuti. Tra il 2019 e il 2025 tutte le tipologie abitative hanno registrato un aumento del prezzo d'affitto al metro quadro. Considerando la pigione netta, la crescita più elevata si osserva per le abitazioni con quattro o più locali, pari al 15.9%, seguite dai bilocali con il 12.0%, dai monolocali con il 9.9% e dai trilocali con l'8.8%. Un andamento analogo emerge per la pigione lorda, che è aumentato del 15.8% per le abitazioni con quattro o più locali, del 12.0% per i bilocali, del 9.5% per i trilocali e del 7.2% per i monolocali.

Le Tabelle 5 e 6 presentano nel dettaglio la variazione dei prezzi d'affitto per tipologia di abitazione. Nel 2025, considerando la pigione netta, il valore più elevato si è registrato per i monolocali, con 26.7 CHF/m², seguiti dai bilocali con 23.1 CHF/m², dai trilocali con 19.6 CHF/m² e dalle abitazioni con quattro o più locali con 19.1 CHF/m². Anche per la pigione lorda il prezzo al metro quadro è diminuito progressivamente all'aumentare del numero di locali, passando da 30.1 CHF/m² per i monolocali a 26.1 CHF/m² per i bilocali, 22.5 CHF/m² per i trilocali e 21.8 CHF/m² per le abitazioni con quattro o più locali. Rispetto al 2024, il mercato della locazione presentava una dinamica diversa da quella osservata per il mercato della vendita, dove tutte le tipologie abitative hanno registrato una diminuzione dei prezzi. Nella locazione, infatti, i bilocali rappresentano l'unica tipologia per la quale si osserva un aumento, pari al 3.4% per la pigione netta e al 3.8% per quella lorda. La diminuzione più marcata riguarda invece i trilocali, con una riduzione del 7.4% della pigione netta e del 6.5% di quella lorda. Anche i monolocali hanno registrato una diminuzione, pari all'1.2% per la pigione netta e al 2.4% per quella lorda, mentre le abitazioni con quattro o più locali sono rimaste sostanzialmente stabili, con una riduzione dello 0.4% della pigione netta e una pigione lorda invariata.

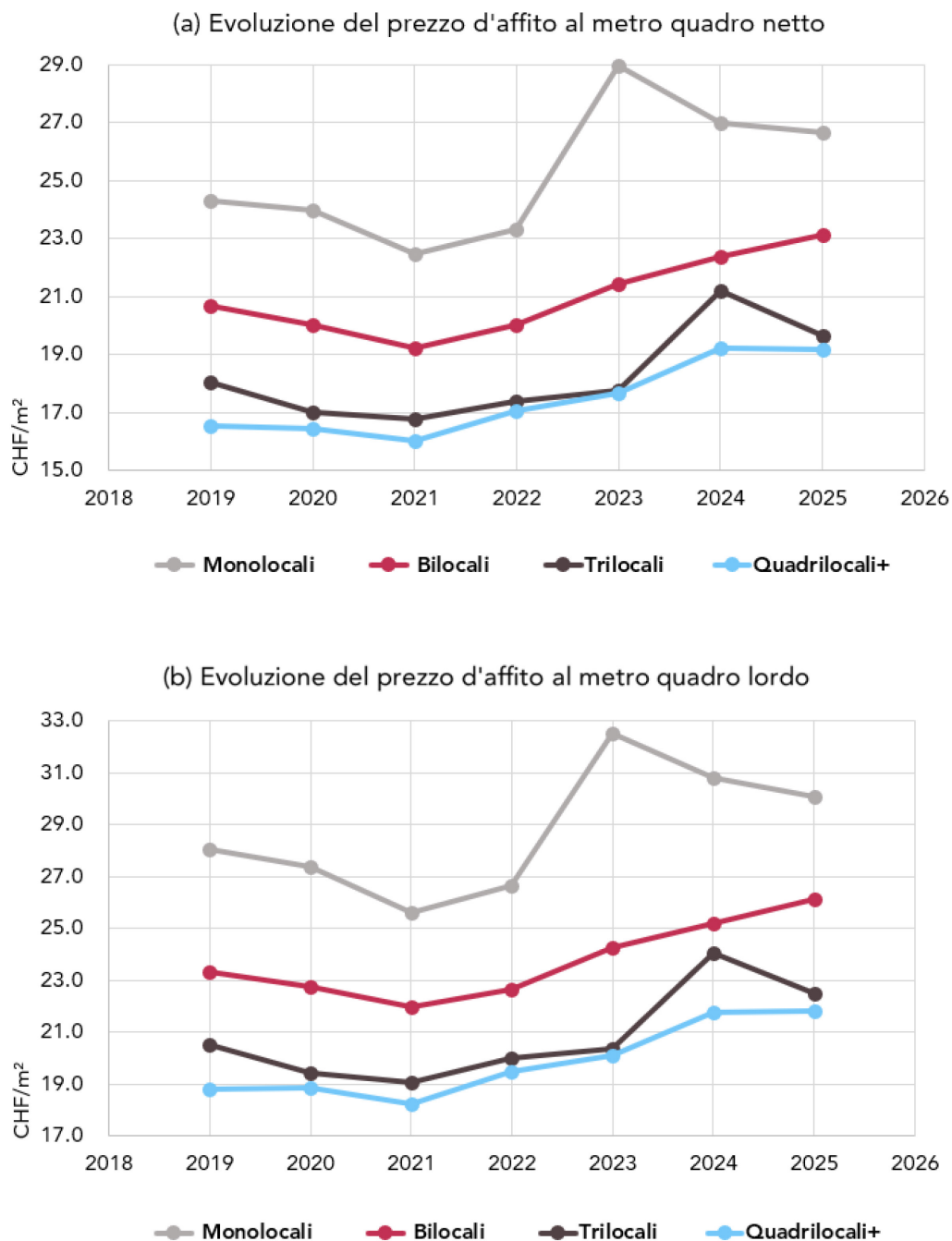


Figura 17. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano per tipologia di abitazione

	2024	2025	Variazione
Monolocali	27.0 CHF/m ²	26.7 CHF/m²	-1.2%
Bilocali	22.4 CHF/m ²	23.1 CHF/m²	+3.4%
Trilocali	21.2 CHF/m ²	19.6 CHF/m²	-7.4%
Quadrilocali +	19.2 CHF/m ²	19.1 CHF/m²	-0.4%

Tabella 5. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro netto mediano per tipologia di abitazione

	2024	2025	Variazione
Monolocali	30.8 CHF/m ²	30.1 CHF/m²	-2.4%
Bilocali	25.2 CHF/m ²	26.1 CHF/m²	+3.8%
Trilocali	24.1 CHF/m ²	22.5 CHF/m²	-6.5%
Quadrilocali +	21.8 CHF/m ²	21.8 CHF/m²	-

Tabella 6. Variazione del prezzo d'affitto al metro quadro lordo mediano per tipologia di abitazione

3.5 Evoluzione dei costi accessori per tipologia di abitazione

La Figura 18 mostra l'evoluzione dei costi accessori mediani mensili della nuova offerta sul mercato per tipologia di abitazione. Nel periodo 2019-2025 si osserva un andamento complessivamente crescente per tutte le tipologie abitative, con costi in aumento al crescere del numero di locali. Rispetto al 2019, nel 2025 i costi accessori risultavano superiori del 20.0% per monolocali e bilocali, del 15.0% per i trilocali e del 16.7% per le abitazioni con quattro o più locali.

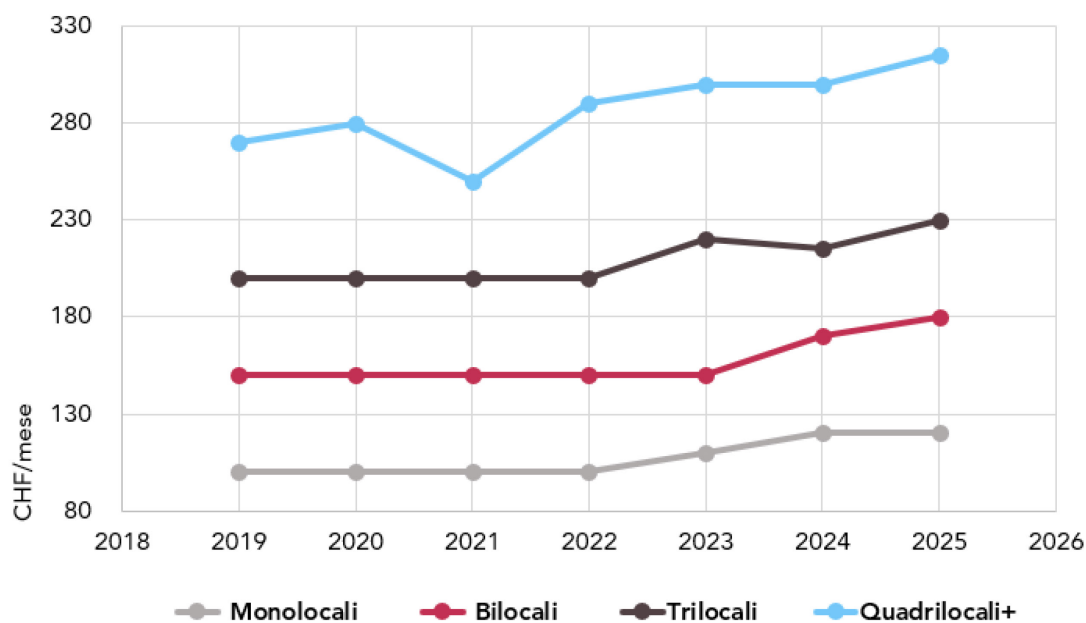


Figura 18. Evoluzione dei costi accessori mediani mensili della nuova offerta sul mercato per tipologia di abitazione

La Tabella 7 presenta la variazione dei costi accessori tra il 2024 e il 2025 per tipologia di abitazione. Nel 2025, i costi accessori mediani ammontavano a 120 CHF mensili per i monolocali, 180 CHF per i bilocali, 230 CHF per i trilocali e 315 CHF per le abitazioni con quattro o più locali. Rispetto all'anno precedente, il valore è rimasto invariato per i monolocali, mentre è aumentato del 5.9% per i bilocali, del 7.0% per i trilocali e del 5.0% per le abitazioni con quattro o più locali. Passando invece ai costi accessori mediani mensili al metro quadro, nel 2025 questi risultavano pari a 3.2 CHF/m² per i monolocali, 2.9 CHF/m² per i bilocali, 2.7 CHF/m² per i trilocali e 2.5 CHF/m² per le abitazioni con quattro o più locali. I dati evidenziano quindi una diminuzione dei costi accessori al metro quadro all'aumentare della dimensione dell'abitazione.

	2024	2025	Variazione
Monolocali	120 CHF	120 CHF	-
Bilocali	170 CHF	180 CHF	+5.9%
Trilocali	215 CHF	230 CHF	+7.0%
Quadrilocali +	300 CHF	315 CHF	+5.0%

Tabella 7. Variazione dei costi accessori mediani mensili della nuova offerta sul mercato per tipologia di abitazione

3.6 Evoluzione della dinamica del mercato della locazione

La Figura 19 mette a confronto l'evoluzione del time on market delle abitazioni in locazione con quella del prezzo al metro quadro della nuova offerta sul mercato, distinguendo tra pigione netto e lordo. Nel periodo osservato emerge una tendenza generalmente opposta tra il tempo di permanenza degli annunci sul mercato e il livello dei prezzi: all'aumento delle pigioni è associata una progressiva riduzione del time on market. In particolare, nel 2021, quando le pigioni raggiungevano i valori più contenuti del periodo, il time on market si attestava a 86 giorni. Al contrario, nel 2024, quando le pigioni raggiungevano i valori massimi, il time on market scendeva a 49 giorni, per poi ridursi ulteriormente a 48 giorni nel 2025. La dinamica differisce da quella osservata nel mercato della vendita. L'acquisto di un'abitazione rappresenta infatti una decisione che può essere rinviata quando le condizioni di finanziamento risultano meno favorevoli, riducendo la domanda e aumentando il time on market. Nel mercato della locazione, invece, il bisogno abitativo fa sì che siano soprattutto le variazioni della domanda a riflettersi sul livello delle pigioni, e non il contrario. Di conseguenza, un aumento della domanda può sostenere un rialzo delle pigioni e, allo stesso tempo, ridurre il time on market. Nel complesso, la riduzione del time on market osservata negli ultimi anni indica una maggiore dinamicità del mercato della locazione, con abitazioni che rimangono disponibili sul mercato per un periodo mediamente più breve.

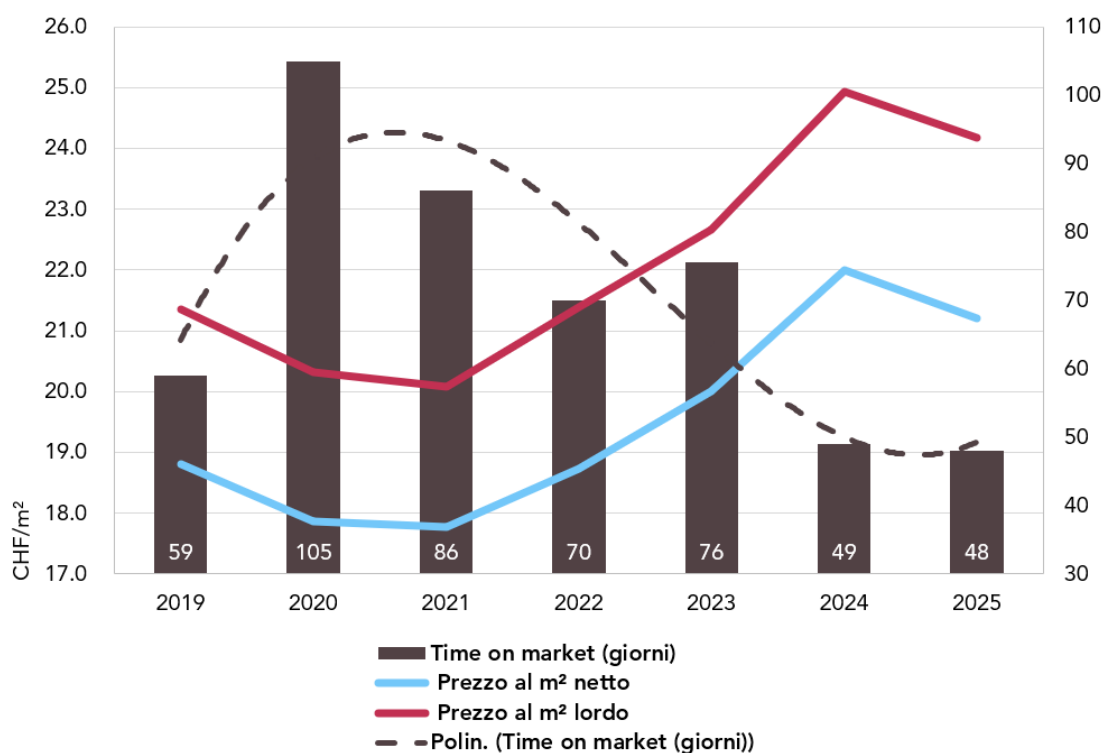


Figura 19. Evoluzione del time on market nel mercato della locazione e del prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato

4. Analisi della disponibilità di alloggi a pigione moderata

Come per il mercato della vendita, anche per il mercato della locazione viene approfondita la sostenibilità economica dell'alloggio. In particolare, in questa sezione analizziamo la disponibilità di alloggi a pigione moderata a Lugano attraverso due criteri distinti. Il primo valuta la sostenibilità della pigione rispetto al reddito di diverse tipologie di economie domestiche prossime al rischio di povertà, mentre il secondo identifica gli alloggi con una pigione vantaggiosa rispetto ai prezzi di mercato².

4.1 Analisi dell'alloggio secondo il criterio della pigione sostenibile

Il primo criterio adottato è quello della pigione sostenibile. A questo scopo, presentiamo una 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. Ricordiamo che si definiscono in rischio di povertà le economie domestiche il cui reddito disponibile equivalente è inferiore alla soglia relativa di povertà, pari al 60% del reddito disponibile equivalente mediano che nel 2022 (ultimo anno fiscale disponibile con valore di emissione superiore al 90%) corrispondeva a 31'740 CHF all'anno³. Tenendo conto della definizione di reddito disponibile equivalente⁴ si possono ricavare i livelli di reddito lordo corrispondenti alla soglia di povertà relativa per diverse tipologie di economie domestiche. Nel nostro caso abbiamo considerato tre categorie di famiglie:

- 1) Persone sole con reddito mensile lordo di 3'779 CHF.
- 2) Coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'668 CHF.
- 3) Famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'935 CHF.

² L'analisi presentata in questo studio non risulta paragonabile con quelle degli anni precedenti, poiché si basa su una fonte di dati differente.

³ Fonte: Ufficio di statistica del Cantone Ticino (marzo 2025), Situazione economica e sociale della popolazione.

⁴ Il reddito disponibile equivalente è calcolato a partire dal reddito disponibile dell'economia domestica, tenendo conto del numero di persone che ne fanno parte tramite la "dimensione equivalente" dell'economia domestica. Per tenere conto delle economie di scala (una famiglia di quattro persone non spende quattro volte di più di una persona sola per avere lo stesso tenore di vita), un valore di 1.0 è assegnato alla persona più anziana dell'economia domestica, uno di 0.5 a ciascuna delle altre persone dai 14 anni in su e uno di 0.3 ad ogni bambino di meno di 14 anni (questi valori corrispondono alla nuova scala di equivalenza dell'OCSE); la "dimensione equivalente" dell'economia domestica corrisponde alla somma dei valori attribuiti. Il reddito disponibile equivalente si ottiene dividendo il reddito disponibile per la dimensione equivalente dell'economia domestica.

Quindi, considerando che di norma i costi dell'alloggio non dovrebbero superare un terzo del reddito, abbiamo quantificato quante abitazioni avessero un affitto inferiore o uguale al 30% del reddito lordo delle tre tipologie sopra elencate. Questi valori sono stati confrontati con i costi mensili massimi sopportabili dalle tre economie domestiche:

- 1) 1'133 CHF/mese di costi abitativi lordi per persone sole con reddito mensile lordo di 3'779 CHF.
- 2) 1'700 CHF/mese di costi abitativi lordi per coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'668 CHF.
- 3) 2'381 CHF/mese di costi abitativi lordi per famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'935 CHF.

La Figura 20 mostra la quota di abitazioni con costo inferiore e superiore a questi livelli nel 2024 e 2025 a Lugano. Il confronto è stato effettuato associando ad ogni tipologia di nucleo la tipologia di abitazione target (monolocali e bilocali per persone sole, trilocali per coppie e quadrilocali o più per famiglie con figli).

Complessivamente, nel 2025, il 31% delle abitazioni nel mercato degli affitti rientrava nei costi abitativi considerati sostenibili per economie domestiche alla soglia della povertà relativa. Tale percentuale si declina nelle tre tipologie di economie domestiche come segue:

- 1) 25% di alloggi sostenibili economicamente da persone sole con reddito mensile lordo di 3'779 CHF.
- 2) 36% di alloggi sostenibili economicamente da coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'668 CHF.
- 3) 35% di alloggi sostenibili economicamente da famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'935 CHF.

Rispetto al 2024, nel 2025 la quota complessiva di alloggi economicamente sostenibili è aumentata di 2 punti percentuali. Entrando nel dettaglio, è cresciuta la quota di alloggi sostenibili per le coppie di adulti, mentre è diminuita per le persone sole ed è rimasta invariata per le famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni.

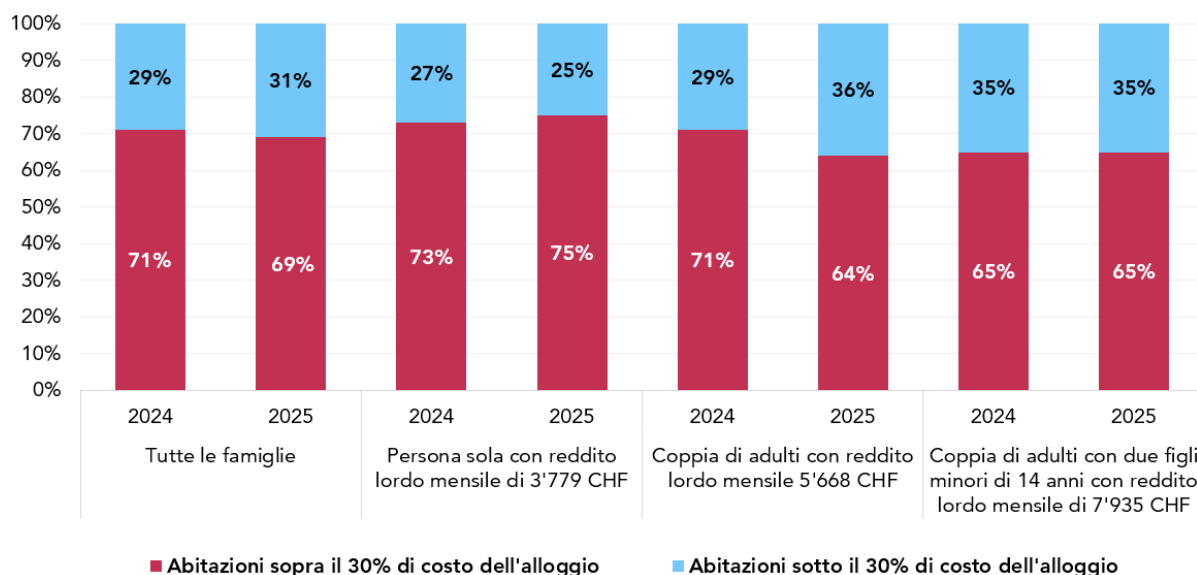


Figura 20. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto il 30% del reddito mensile lordo per famiglie alla soglia di povertà relativa

4.2 Analisi dell'alloggio secondo il criterio della pigione vantaggiosa

Questa sezione considera invece un'altra definizione di pigione moderata adottata da alcuni comuni svizzeri, basata sul concetto di alloggio a pigione "vantaggiosa"; si intendono, in questo senso, le abitazioni con prezzi moderati rispetto ai valori di mercato. A livello svizzero, una percentuale di riferimento utilizzata per identificare le pigioni vantaggiose è pari al 20%-30% in meno del valore di mercato. In Figura 21 è riportata la proporzione di abitazioni a Lugano che sono al di sopra o al di sotto della pigione netta moderata definita con il criterio della pigione vantaggiosa; nello specifico, abbiamo considerato come pigioni vantaggiose quelle più basse almeno del 25% rispetto al valore medio dei prezzi d'affitto a Lugano in base al numero di locali. Dalla nostra analisi, si evidenzia come nel 2025 il 17% delle abitazioni rientrava nella definizione di pigione moderata anche secondo il concetto di pigione vantaggiosa. Tale quota per tipologia di abitazione è così ripartita per il campione 2025: 22% per i monolocali, 17% per i bilocali, 12% per i trilocali e 21% per i quadrilocali. Rispetto al 2024 si riduce di un punto percentuale la quota di abitazioni a pigione vantaggiosa. Entrando nel dettaglio, è aumentata la quota di pigioni vantaggiose per i bilocali e quadrilocali, mentre è diminuita per i monolocali e trilocali.

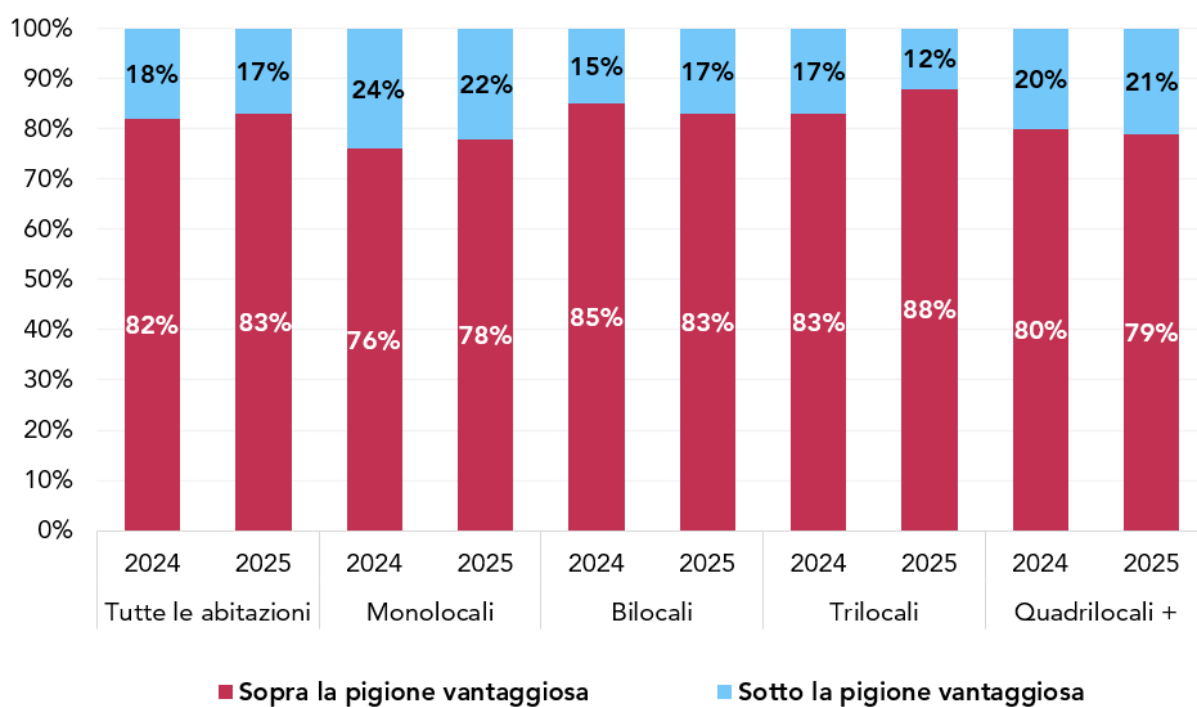


Figura 21. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita come una pigione inferiore del 25% rispetto al prezzo di mercato

5. Stima del fabbisogno di abitazioni a pigione moderata

Dopo aver analizzato l'offerta di alloggi a pigione moderata, in questa sezione ci concentriamo sulla popolazione target di questa tipologia di abitazioni, al fine di stimare il fabbisogno di abitazioni a pigione moderata a Lugano.

La Tabella 8 mostra, per il 2025, la distribuzione delle economie domestiche tra abitazioni in affitto e di proprietà per tipologia di nucleo familiare. Tra gli anziani emergono differenze rilevanti: le persone sole over 65 vivevano prevalentemente in affitto, con una quota pari al 57.8%, mentre tra le coppie della stessa fascia d'età prevaleva la proprietà, con una quota di economie domestiche in affitto pari al 35.9%. Tra gli adulti senza figli, l'affitto rappresentava la forma abitativa più diffusa. La quota raggiungeva il 76.0% tra le persone sole di età compresa tra 18 e 65 anni e il 58.1% tra le coppie della stessa fascia d'età. Anche tra le famiglie prevaleva l'affitto. La quota era pari al 54.2% per le coppie con uno o due figli e al 55.7% per quelle con tre o più figli. La presenza dell'affitto risultava ancora più elevata tra le famiglie monoparentali, raggiungendo il 72.1% in presenza di uno o due figli e il 76.4% per quelle con tre o più figli.

La Tabella 9 mostra la ripartizione delle economie domestiche per abitazione ideale. Tale suddivisione è necessaria per poter valutare la situazione economica dei nuclei relativamente alla distribuzione reddituale e patrimoniale interna per poi stimare il fabbisogno per tipologia di abitazione. In questo senso, i monolocali o bilocali sono associati alle persone singole (over 65 o tra i 18 e i 65 anni), i trilocali alle coppie (over 65 o tra i 18 e i 65 anni) e i quadrilocali o più a coppie con figli e famiglie monoparentali con figli.

Sulla base della distribuzione tra affitto e proprietà per tipologia di nucleo familiare riportata nella Tabella 8 e dell'associazione tra ciascun nucleo familiare e la relativa tipologia di abitazione ideale definita nella Tabella 9, è possibile stimare, per ciascuna tipologia di abitazione ideale, la quota di economie domestiche che viveva in affitto e quella che viveva in proprietà. La Tabella 10 mostra che la quota di economie domestiche in affitto era pari al 67.7% per monolocali e bilocali e al 60.6% per le abitazioni con quattro o più locali. Per i trilocali prevalevano invece le economie domestiche proprietarie, con una quota in affitto del 43.9%.

	Affitto	Proprietà
Anziani		
Persone singole over 65 anni	57.8%	42.2%
Coppie over 65 anni	35.9%	64.1%
Adulti senza figli		
Persone singole età fra 18 e 65 anni	76.0%	24.0%
Coppie di età compresa fra 18 e 65 anni	58.1%	41.9%
Famiglie		
Coppie con 1 o 2 figli	54.2%	45.8%
Coppie con 3 o più figli	55.7%	44.3%
Famiglie monoparentali con 1 o 2 figli	72.1%	27.9%
Famiglie monoparentali con 3 o più figli	76.4%	23.6%

Tabella 8. Percentuale di economie domestiche in affitto o proprietà per tipologia di nucleo familiare

Monolocali-Bilocali
Persone singole over 65 anni
Persone singole età fra 18 e 65 anni
Trilocali
Coppie over 65 anni
Coppie di età compresa fra 18 e 65 anni
Quadrilocali+
Coppie con 1 o 2 figli
Coppie con 3 o più figli
Famiglie monoparentali con 1 o 2 figli
Famiglie monoparentali con 3 o più figli

Tabella 9. Ripartizione delle economie domestiche per abitazione ideale

	Affitto	Proprietà
Monolocali-Bilocali	67.7%	32.3%
Trilocali	43.9%	56.1%
Quadrilocali+	60.6%	39.4%

Tabella 10. Percentuale di economie domestiche in affitto o proprietà per tipologia di abitazione ideale

5.1 Stima del fabbisogno

Poiché la domanda effettiva di abitazioni a pigione moderata non è direttamente osservabile, ai fini della stima si assume che la domanda potenziale sia rappresentata dalla popolazione di Lugano attualmente in locazione. All'interno di questa popolazione vengono quindi individuate le economie domestiche che, sulla base delle loro caratteristiche economiche e patrimoniali, rientrano nel target della pigione moderata. In particolare, costituiscono il target della domanda di abitazioni a pigione moderata i nuclei familiari caratterizzati dalle seguenti quattro condizioni:

- 1) reddito imponibile inferiore al 25% della mediana del reddito imponibile della tipologia di abitazione ideale;
- 2) sostanza imponibile inferiore alla sostanza imponibile mediana della città;
- 3) non beneficiari di assistenza LAPS o prestazione complementare (in quanto già supportato nei costi abitativi tramite il relativo sussidio economico);
- 4) residenza in abitazione in locazione.

I risultati della stima sono presentati in Figura 22. Complessivamente, nel 2025, la percentuale di economie domestiche che si collocavano nel target della domanda di abitazioni a pigione moderata secondo i criteri prima descritti era pari al 12% dei nuclei familiari di Lugano in locazione. Il dato ripartito per tipologia di abitazione è il seguente: 7% per monolocali e bilocali, 12% per trilocali e 20% per quadrilocali. Nel grafico tali valori della domanda (calcolata sui dati fiscali 2022, gli ultimi disponibili con valore di emissione superiore al 90%, e assunta costante negli anni successivi) sono paragonati con quelli dell'offerta a pigione vantaggiosa rilevata nel 2025. In tutte le tipologie di abitazione considerate, la proporzione dell'offerta a pigione vantaggiosa risultava pari o superiore a quella della domanda potenziale stimata. In particolare, la quota di abitazioni a pigione moderata era pari al 19% per monolocali e bilocali, al 12% per i trilocali e al 21% per i quadrilocali o più locali.

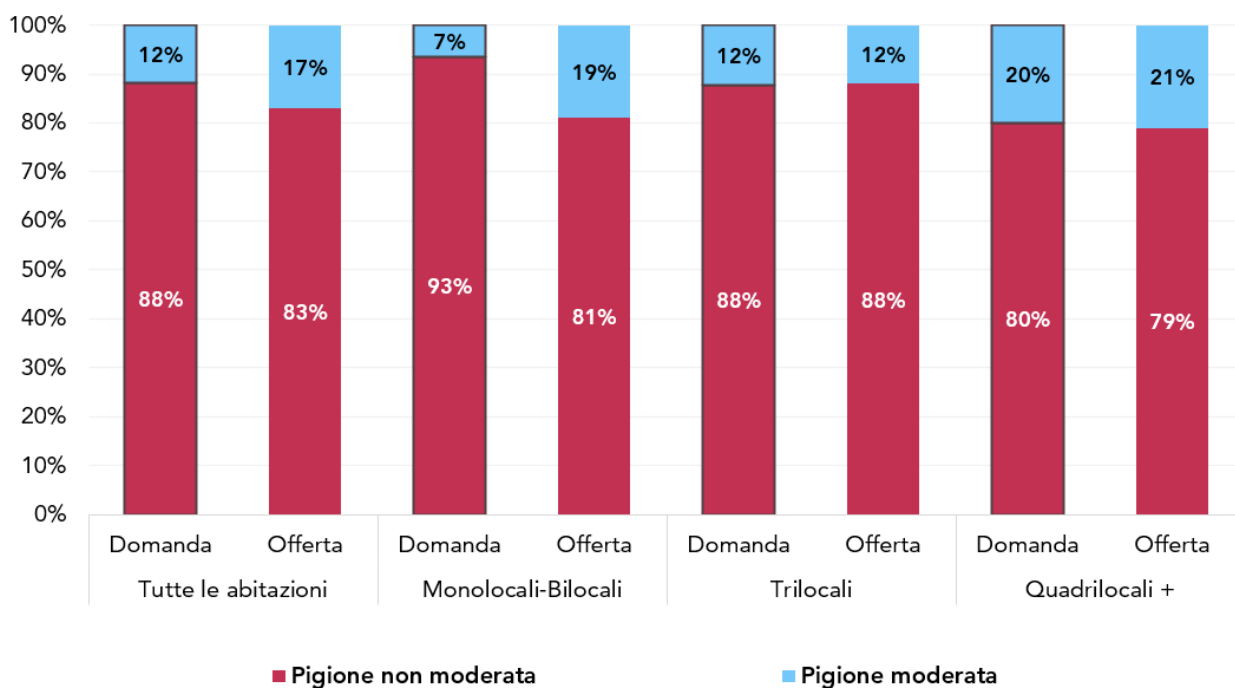


Figura 22. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita come una pigione inferiore del 25% rispetto al prezzo di mercato e percentuale di economie domestiche target della pigione moderata per tipologia di abitazione ideale

5.2 Dettaglio delle famiglie nel target della pigione moderata

Entrando nel dettaglio, la Tabella 11 riporta, per ciascuna tipologia di nucleo familiare, la percentuale di economie domestiche che rientrava nel target della pigione moderata sul totale delle economie domestiche presenti a Lugano nella stessa categoria. Le quote più contenute si osservano tra gli anziani, pari al 3% sia per le persone sole sia per le coppie over 65 anni, e tra le persone sole di età compresa tra 18 e 65 anni, con il 5%. Valori più elevati emergevano invece tra le famiglie: la quota raggiungeva il 17% sia per le coppie con tre o più figli sia per le famiglie monoparentali con uno o due figli, fino ad arrivare al 22% per le famiglie monoparentali con tre o più figli, che rappresentano la categoria con l'incidenza più elevata.

Le percentuali di esposizione per ciascuna tipologia di nucleo familiare non riflettono il peso effettivo di tali categorie sul totale delle economie domestiche target della pigione moderata, poiché la numerosità dei gruppi è diversa. La Figura 23 mostra, a tal proposito, la distribuzione percentuale delle economie domestiche target della pigione moderata per tipologia familiare. Questo grafico è utile per comprendere quanto ciascuna tipologia contribuisca al totale delle famiglie esposte, offrendo una prospettiva più diretta sulla loro incidenza nel mercato immobiliare. Nel complesso, il 30% della domanda è riconducibile a monolocali e bilocali, associati alle persone sole, mentre il 16% riguarda i trilocali, associati alle coppie senza figli. La quota maggiore, pari al 55%, è invece riconducibile alle abitazioni con quattro o più locali, associate alle famiglie con figli. Di conseguenza, considerando congiuntamente il confronto tra domanda e offerta e il peso delle diverse tipologie familiari sul totale delle economie domestiche target, il fabbisogno risulta maggiormente concentrato sulle abitazioni con quattro o più locali. Tuttavia, nel medio-lungo termine va considerata l'evoluzione demografica sfavorevole per le famiglie con bambini, che potrebbe modificare nel tempo la composizione del fabbisogno abitativo.

	Economie domestiche nel target pigione moderata	Economie domestiche fuori dal target pigione moderata
Anziani		
Persone singole over 65 anni	3%	97%
Coppie over 65 anni	3%	97%
Adulti senza figli		
Persone singole età fra 18 e 65 anni	5%	95%
Coppie di età compresa fra 18 e 65 anni	9%	91%
Famiglie		
Coppie con 1 o 2 figli	7%	93%
Coppie con 3 o più figli	17%	83%
Famiglie monoparentali con 1 o 2 figli	17%	83%
Famiglie monoparentali con 3 o più figli	22%	78%

Tabella 11. Percentuale di economie domestiche target della pigione moderata per tipologia di nucleo familiare

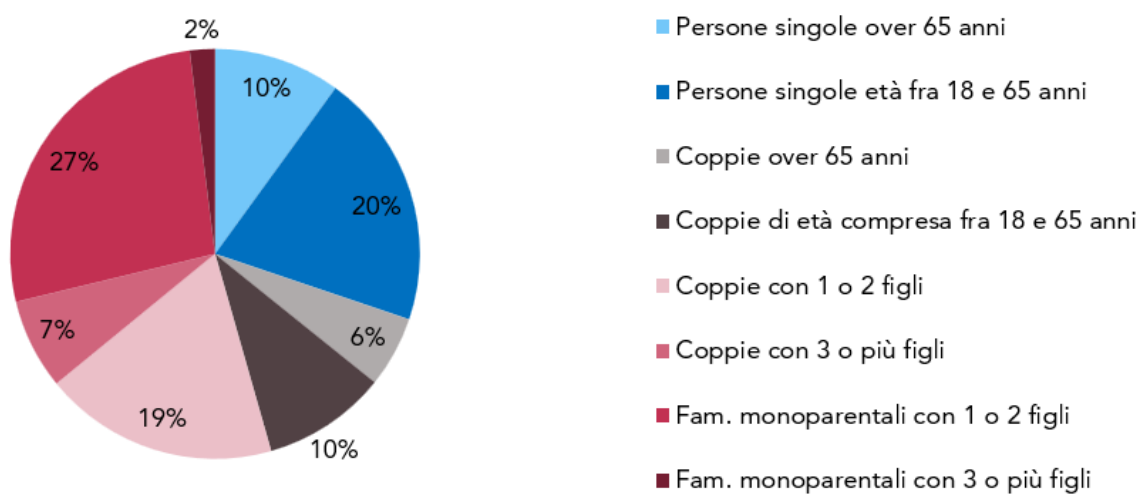


Figura 23. Distribuzione percentuale delle economie domestiche target della pigione moderata per tipologia di nucleo familiare

6. Conclusioni

Il presente studio ha analizzato lo stato e l'evoluzione del mercato immobiliare residenziale a Lugano tra il 2019 e il 2025, considerando sia il mercato della vendita sia quello della locazione e approfondendo la sostenibilità economica dell'acquisto di un'abitazione, insieme all'offerta e al fabbisogno di abitazioni a pigione moderata.

Per quanto riguarda il mercato della vendita, nel periodo osservato il prezzo di vendita al metro quadro mediano dell'offerta complessiva è aumentato del 6.5%, passando da 7'763 CHF/m² nel 2019 a 8'266 CHF/m² nel 2025. Rispetto al 2024 si osserva tuttavia una diminuzione del 3.0%. La riduzione interessa tutte le aree della città ad eccezione di Lugano ovest, dove il prezzo è aumentato del 5.8%. Il calo più marcato si è registrato a Lugano sud, con il 6.4%, seguito da Lugano nord con il 4.0%, Lugano centro con il 2.5% e Lugano est con lo 0.4%. Anche per tipologia abitativa la diminuzione è generalizzata e interessa i monolocali per il 6.6%, le abitazioni con quattro o più locali per il 4.5%, i bilocali per il 3.0% e i trilocali per lo 0.9%. Parallelamente, nel 2025 il numero di compravendite risultava pari a 1'393, il valore più elevato dell'intero periodo osservato, mentre il tempo medio di permanenza degli annunci sul mercato è decresciuto da 265 giorni nel 2023, valore massimo osservato nell'intero periodo, a 123 giorni nel 2025, indicando un mercato della vendita più dinamico.

L'analisi della sostenibilità economica del mercato della vendita evidenzia inoltre come l'accessibilità all'acquisto diminuisca all'aumentare della dimensione dell'abitazione. Le maggiori difficoltà riguardano in particolare le abitazioni con quattro o più locali, per le quali anche nella fascia di prezzo più bassa solo il 9% delle economie domestiche in affitto dispone del capitale proprio minimo da anticipare per richiedere un'ipoteca.

Anche il mercato della locazione mostra una crescita dei prezzi nel medio periodo. Tra il 2019 e il 2025 la pigione netta al metro quadro mediana dell'offerta complessiva è passata da 18.8 a 21.3 CHF/m², con una crescita del 13.4%, mentre quella lorda è aumentata da 21.3 a 24.2 CHF/m², pari al 13.5%. Nel 2025 c'è stata però una diminuzione del 2.0% per entrambe. A livello territoriale, la dinamica è simile a quella osservata nel mercato della vendita, con una riduzione delle pigioni in tutte le aree ad eccezione di Lugano ovest. Per la pigione netta, il calo più marcato si è registrato a Lugano est, con il 14.7%, seguito da Lugano nord con il 2.7%, Lugano centro con l'1.3% e Lugano sud con l'1.1%, mentre Lugano ovest ha registrato un aumento del 3.5%. Per la pigione lorda le variazioni sono state rispettivamente del -14.5% a Lugano est, -3.6% a Lugano nord, -1.6% a Lugano sud e -0.6% a Lugano centro, a fronte di un aumento dell'1.5% a Lugano ovest. Per tipologia abitativa emerge invece un quadro più differenziato: i bilocali sono stati l'unica categoria a registrare un aumento, pari al 3.4% per la pigione netta e al 3.8% per quella lorda; i trilocali sono diminuiti rispettivamente del 7.4% e del 6.5%, i monolocali dell'1.2% e del 2.4%, mentre le abitazioni con quattro o più locali sono rimasti sostanzialmente stabili. Nel periodo osservato sono aumentati i costi accessori per tutte le tipologie di abitazione. Allo stesso tempo, il time on market è diminuito da 84 giorni nel 2021, valore massimo osservato nell'intero periodo, a 48 nel 2025, evidenziando una maggiore dinamicità del mercato della locazione negli anni più recenti.

L'analisi dell'alloggio a pigione moderata è stata condotta secondo due criteri distinti. Considerando la sostenibilità della pigione rispetto al reddito, nel 2025 il 31% delle abitazioni considerate presentava un costo compatibile con quello sostenibile dalle economie domestiche prossime al rischio di povertà, una quota superiore di 2 punti percentuali rispetto al 2024. Utilizzando invece il criterio della pigione vantaggiosa, definita come una pigione inferiore di almeno il 25% rispetto al valore medio di mercato per numero di locali, il 17% delle abitazioni rientrava nella definizione di pigione moderata.

Infine, la stima del fabbisogno indica che, nel 2025, il 12% delle economie domestiche di Lugano in locazione rientrava nel target della domanda potenziale di abitazioni a pigione moderata. La quota varia in funzione della tipologia abitativa di riferimento, passando dal 7% per monolocali e bilocali al 12% per i trilocali e al 20% per le abitazioni con quattro o più locali. In tutte le tipologie di abitazione considerate, la proporzione dell'offerta a pigione vantaggiosa risultava pari o superiore a quella della domanda potenziale stimata. La composizione della domanda evidenzia tuttavia una maggiore necessità relativa di abitazioni di dimensioni più elevate: circa il 55% delle economie domestiche target è infatti riconducibile alle famiglie con figli, associate alle abitazioni con quattro o più locali. In una prospettiva di medio-lungo periodo, questo risultato dovrà essere considerato anche alla luce della sfavorevole evoluzione demografica delle famiglie con bambini, che potrebbe modificare nel tempo la composizione del fabbisogno abitativo.



Il mercato immobiliare, l'offerta e il fabbisogno di abitazioni a pigione moderata a Lugano - 2025

Una pubblicazione della Città di Lugano, Amministrazione generale.

Statistics and Data Innovation Manager

Data Engineer

Lorenzo Barisone

Fausto Morenzoni

Assistant Data Scientist

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