



Ufficio stampa e PR
Piazza della Riforma 1
6900 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 88
pr@lugano.ch
www.lugano.ch

Comunicato stampa Mercato immobiliare e occupazione abitativa: la nuova fotografia di Lugano

La Città di Lugano pubblica oggi due studi dedicati al mercato immobiliare cittadino. Il primo, "Il mercato immobiliare, l'offerta e il fabbisogno di abitazioni a pigione moderata a Lugano - 2025", analizza lo stato e l'evoluzione del mercato immobiliare residenziale a Lugano tra il 2019 e il 2025, considerando vendita e locazione, sostenibilità economica dell'acquisto, nonché offerta e fabbisogno di abitazioni a pigione moderata. Il secondo, "Analisi dell'occupazione abitativa 2025", monitora il tasso di vuoto a Lugano, la sua distribuzione ed evoluzione, anche in relazione alla mobilità della popolazione e alla presenza di abitazioni destinate agli affitti brevi.

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

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. In generale, l'andamento osservato è coerente con una relazione tra riduzione dei tassi ipotecari, maggiore attività di compravendita e prezzi di vendita.

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. Tale andamento è coerente con l'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento che è aumentato nel 2023 e nel 2024. 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. Il tempo medio di permanenza degli immobili sul mercato (Time on Market) è diminuito da 84 giorni nel 2021 a 48 giorni nel 2025, indicando 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 alloggio a pigione moderata.

Per quanto riguarda il fabbisogno, nel 2025 si stima che il 12% delle economie domestiche in locazione a Lugano rientrava nel target della domanda potenziale di abitazioni a pigione moderata. Tale quota varia in funzione della tipologia abitativa di riferimento: dal 7% per monolocali e bilocali, al 12% per i trilocali, fino 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 dell'evoluzione negativa del tasso di natalità, che potrebbe modificare nel tempo la composizione del fabbisogno abitativo.

Analisi dell'occupazione abitativa 2025

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.

Il Servizio Statistica Urbana analizza l'occupazione abitativa sulla base della seguente nomenclatura. Si definisce vuoto temporaneo come la quantità di unità abitative vuote ad un dato trimestre d'osservazione. Identifichiamo quindi quattro categorie di occupazione abitativa nel tempo: (i) 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. (ii) 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. (iii) 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. (iv) 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. 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. 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.

Un 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. 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 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. Tuttavia, tale tesi potrà essere confermata con un'analisi sulle variazioni del tasso di abitazioni destinate agli affitti brevi e i tassi di occupazione abitativa, la quale verrà condotta nel corso del prossimo anno grazie al secondo anno di monitoraggio degli affitti brevi.

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.