

8 Ottobre 2026



L'alloggio a Lugano nel 2025

Dr. Lorenzo Barisone

Statistic and Data Innovation Manager

Città di Lugano
Amministrazione generale



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Analisi dell'offerta e del fabbisogno di abitazioni a pigione sostenibile





Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Il mercato della vendita

Evoluzione della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario fisso a 10 anni

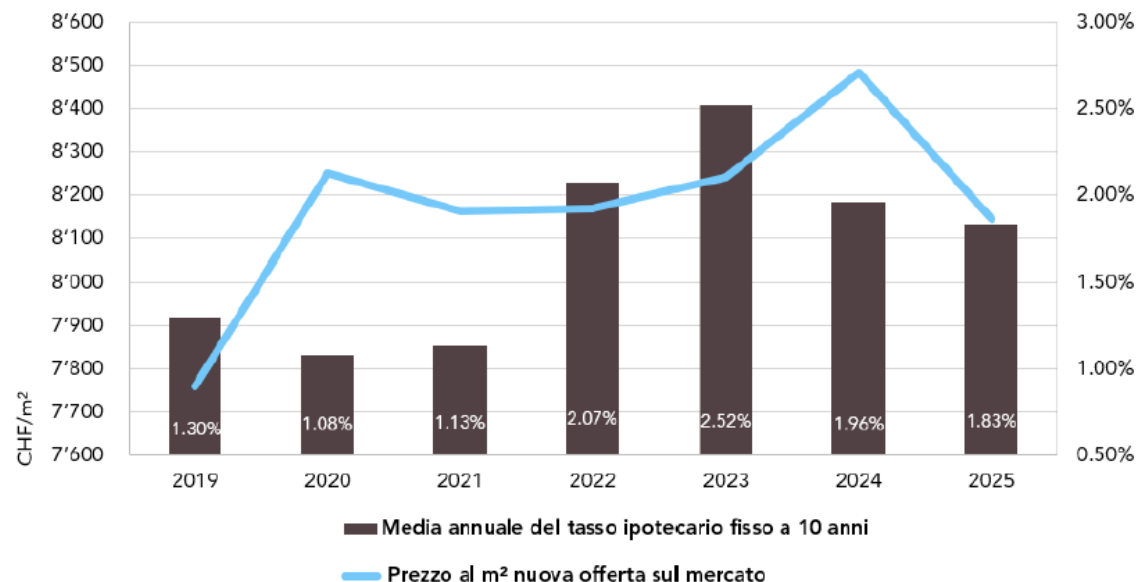


Figura 1. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario fisso a 10 anni

Nuova offerta di mercato

l'insieme degli annunci pubblicati per la **prima volta** in ciascun anno.

La Banca Nazionale Svizzera **influenza il costo di accesso al credito** e, di conseguenza, il costo del finanziamento per l'acquisto di abitazioni (tassi ipotecari) **attraverso le variazioni del tasso di interesse di riferimento.**

Nel 2020 e nel 2024

Tasso ipotecario fisso a 10 anni ↓

Costo dei finanziamenti ↓

Domanda di mercato ↑

Prezzo al m² ↑

Confronto tra nuova offerta e offerta complessiva disponibile sul mercato

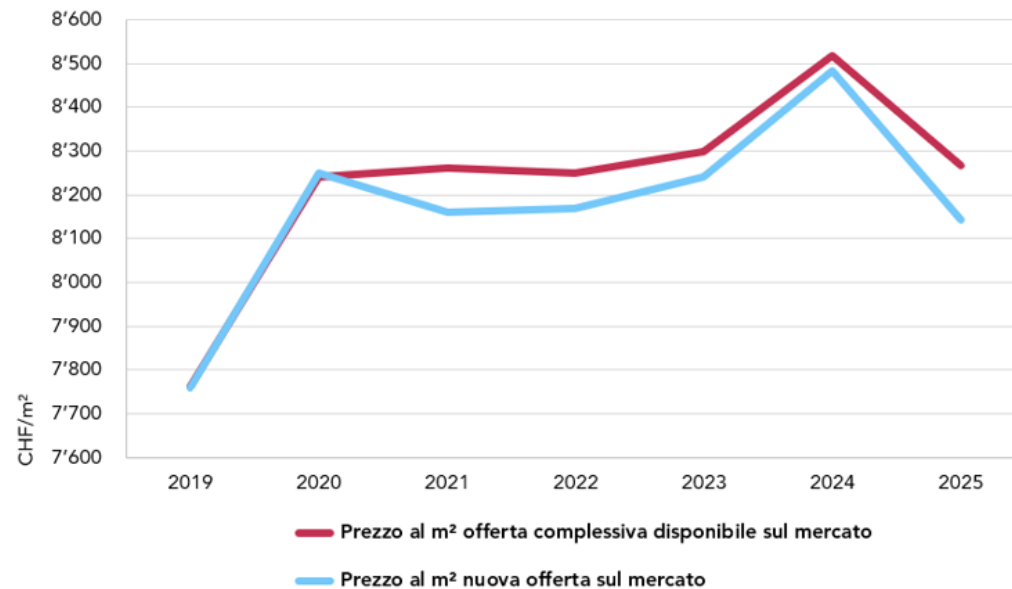


Figura 3. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano dell'offerta complessiva disponibile e della nuova offerta sul mercato

Offerta complessiva disponibile sul mercato

Per ogni anno, l'insieme dei nuovi annunci pubblicati e di quelli pubblicati negli anni precedenti e ancora presenti sul mercato.

8'266 CHF/m²

Prezzo di vendita mediano nel 2025

+6.5%

rispetto al 2019

-3.0%

rispetto al 2024

Nel mercato della vendita, il prezzo al m² dei **nuovi annunci** risulta tendenzialmente **inferiore** rispetto a quello dell'**offerta complessiva** disponibile sul mercato → La differenza tra la nuova offerta e quella complessiva riflette la presenza di **immobili rimasti invenduti dagli anni precedenti con prezzi superiori a quelli di mercato.**

Prezzo di vendita per localizzazione

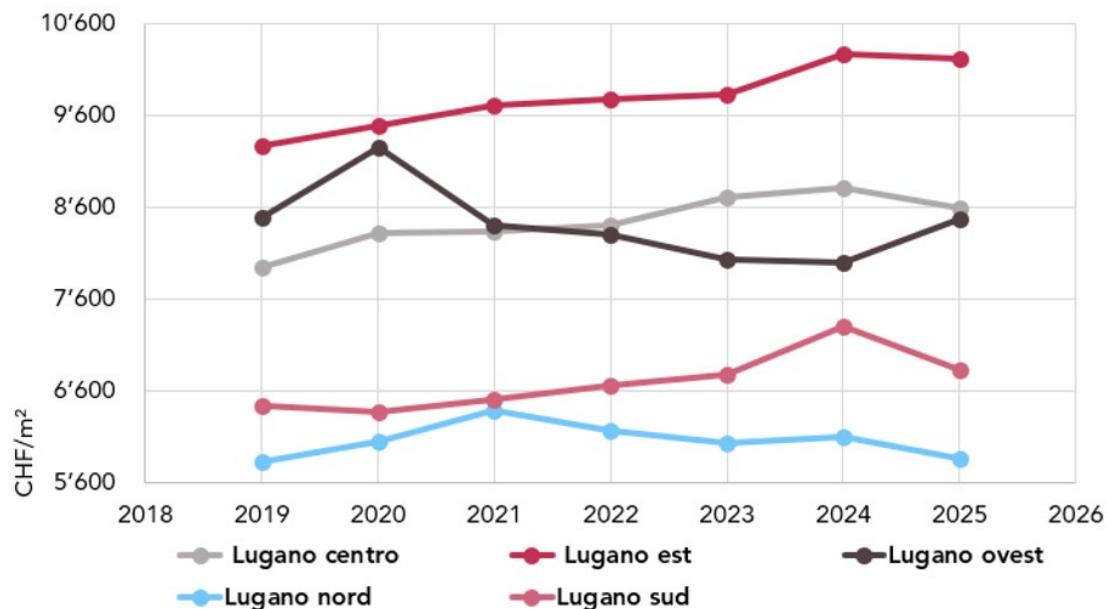


Figura 4. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro mediano nelle aree di Lugano

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

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

Lugano Nord: i prezzi sono cresciuti nel **2020-2021**, durante la pandemia, sostenuti dalla maggiore domanda di abitazioni in **aree verdi**, favorita da smart working, restrizioni alla mobilità e condizioni di finanziamento vantaggiose. I prezzi sono invece diminuiti quando le **aspettative** di un'evoluzione verso una modalità di lavoro prevalentemente telematica non si sono concretizzate **dopo la fine dello stato emergenziale**.

Prezzo di vendita per tipologia di abitazione

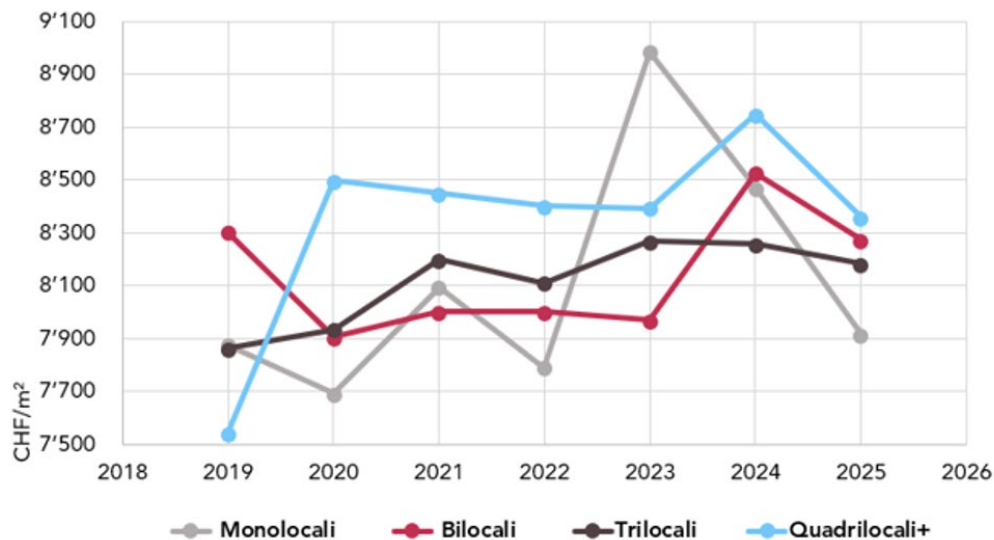


Figura 5. Evoluzione del prezzo di vendita al metro quadro medio per tipologia di abitazione

	2024	2025	Variazione
Monolocali	8'472 CHF/m ²	7'917 CHF/m ²	-6.6%
Bilocali	8'527 CHF/m ²	8'273 CHF/m ²	-3.0%
Trilocali	8'258 CHF/m ²	8'182 CHF/m ²	-0.9%
Quadrilocali +	8'750 CHF/m ²	8'358 CHF/m ²	-4.5%

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

- Nel **2020** 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** durante il periodo pandemico.
- Al contrario, nello stesso periodo si osserva un aumento del prezzo di vendita per **trilocali** e **quadrilocali**. Questa dinamica può essere collegata a una maggiore domanda da parte delle **famiglie**, favorita sia dalla riduzione del **tasso d'interesse**, sia dalla crescente preferenza per abitazioni più ampie e situate in **aree verdi** durante la fase pandemica.
- Il periodo pandemico contribuisce 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.

Dinamica del mercato della vendita (I)

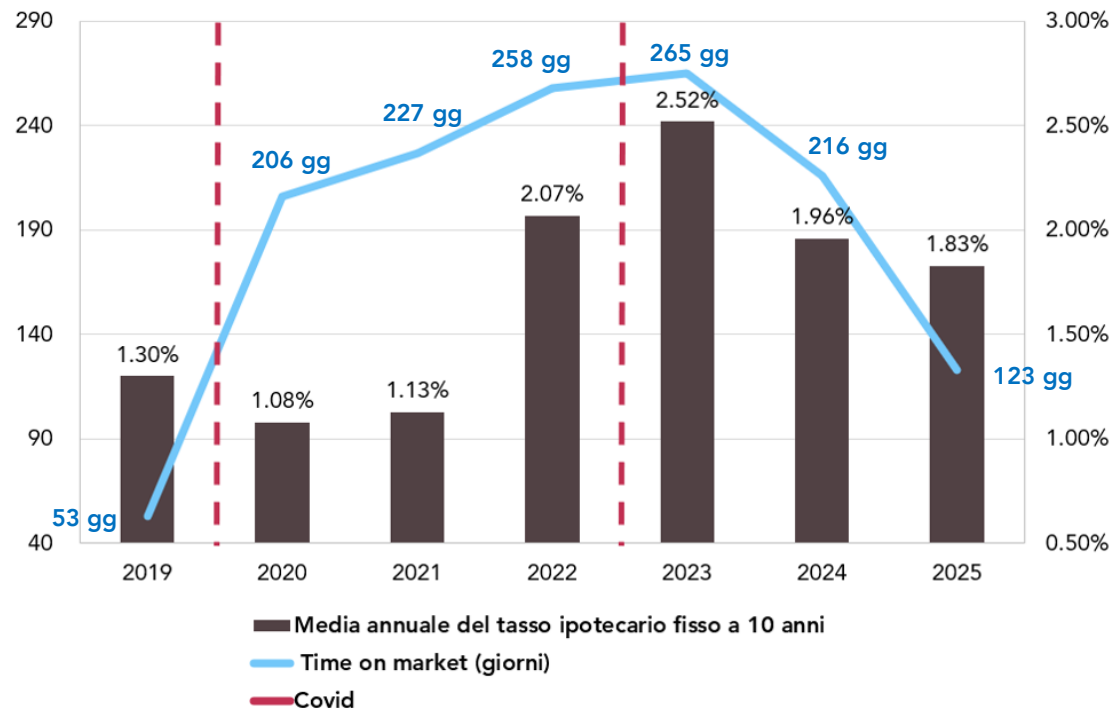


Figura 7. Evoluzione del time on market nel mercato della vendita e del tasso ipotecario fisso a 10 anni

Il tasso ipotecario influenza anche il **tempo necessario per vendere un'abitazione:**

Tra il 2023 e il 2025

Tasso ipotecario fisso a 10 anni ↓

Costo dei finanziamenti ↓

Domanda di mercato ↑

Time on Market ↓

Dinamica del mercato della vendita (II)

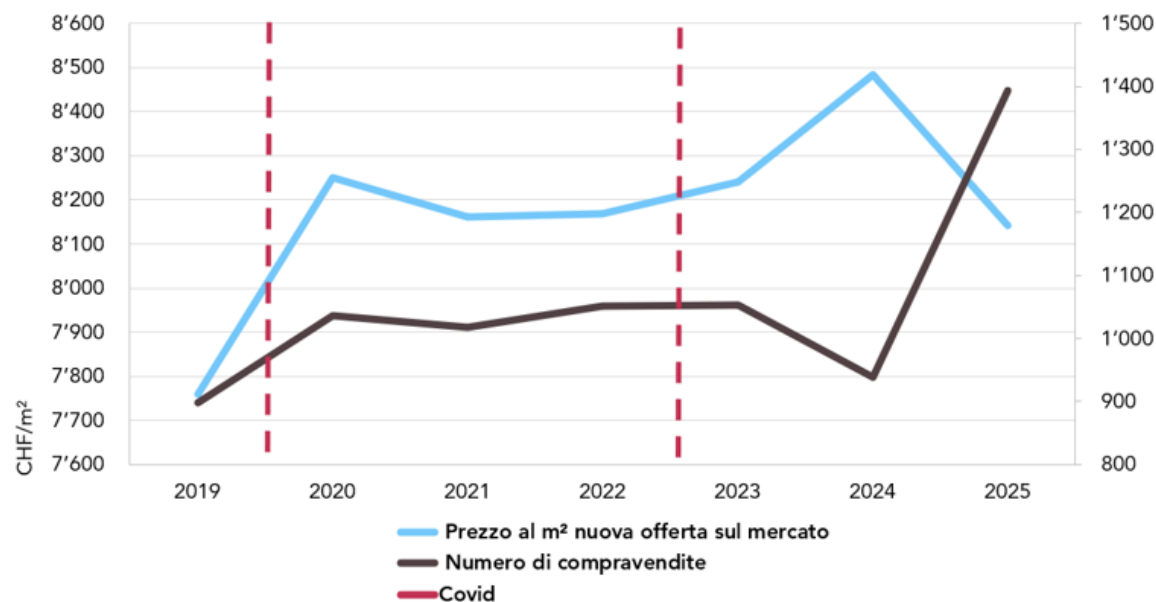


Figura 8. Evoluzione del numero di compravendite immobiliari e del prezzo di vendita al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato

Escludendo le dinamiche eccezionali del periodo pandemico, si osserva una **relazione negativa** tra **prezzo di vendita** e **numero di compravendite** (e quindi la domanda):

2024

Prezzo di vendita

Compravendite (939)

2025

Prezzo di vendita

Compravendite (1'393)

→ L'acquisto di un'abitazione è una decisione che **può essere rinviata** quando le **condizioni di finanziamento risultano meno favorevoli**.



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

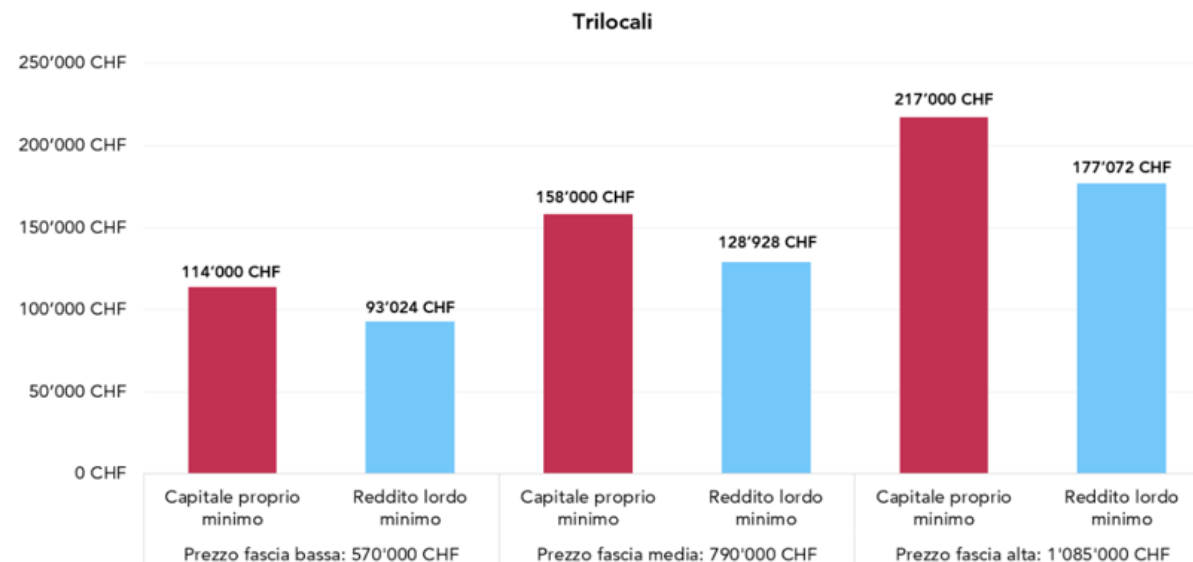
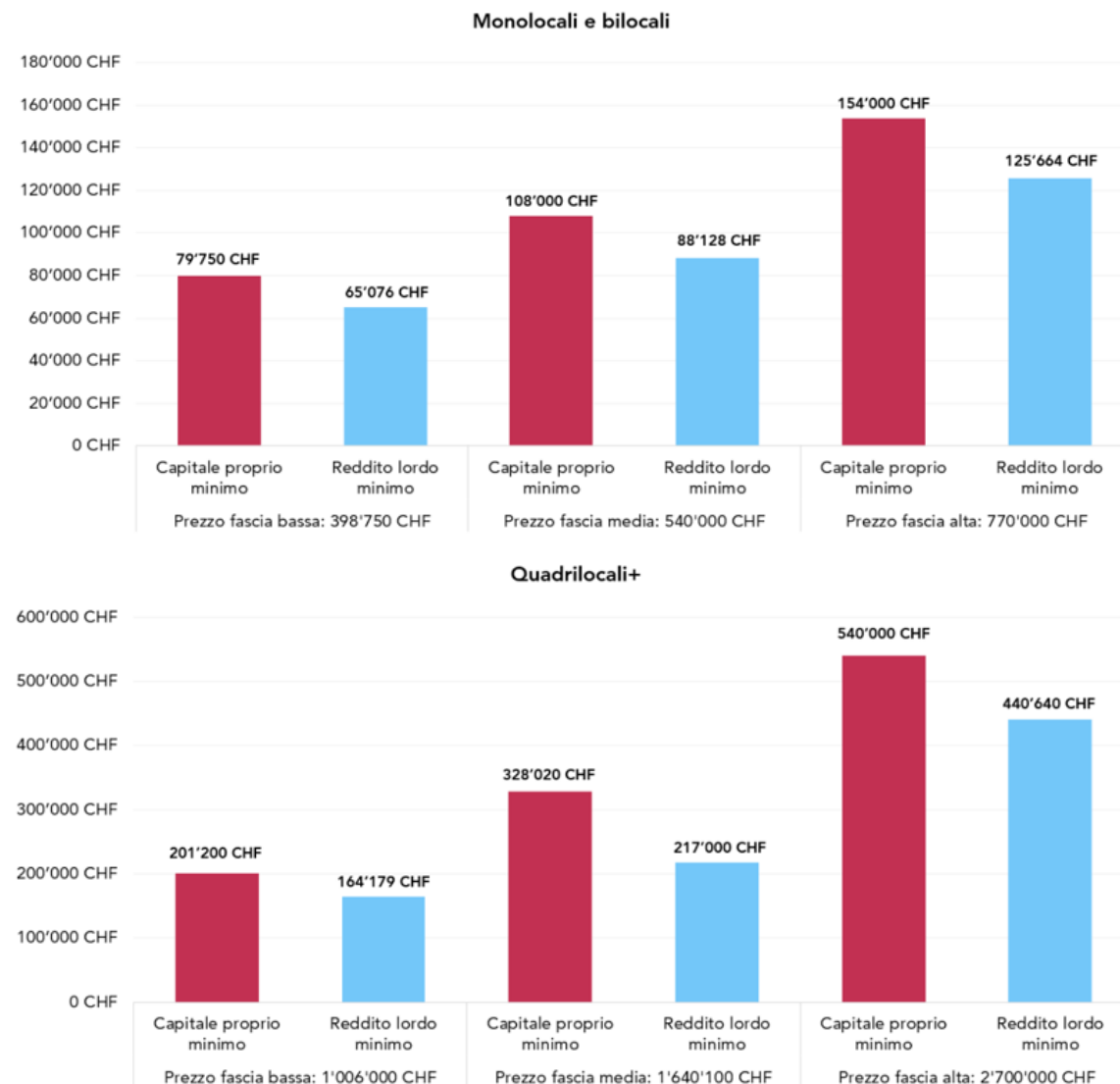
Sostenibilità economica del mercato della vendita

Capitale e reddito lordo minimo per un'ipoteca (1)

- 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**.
- Per valutare questo aspetto, è stata effettuata 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 sulla base 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**.



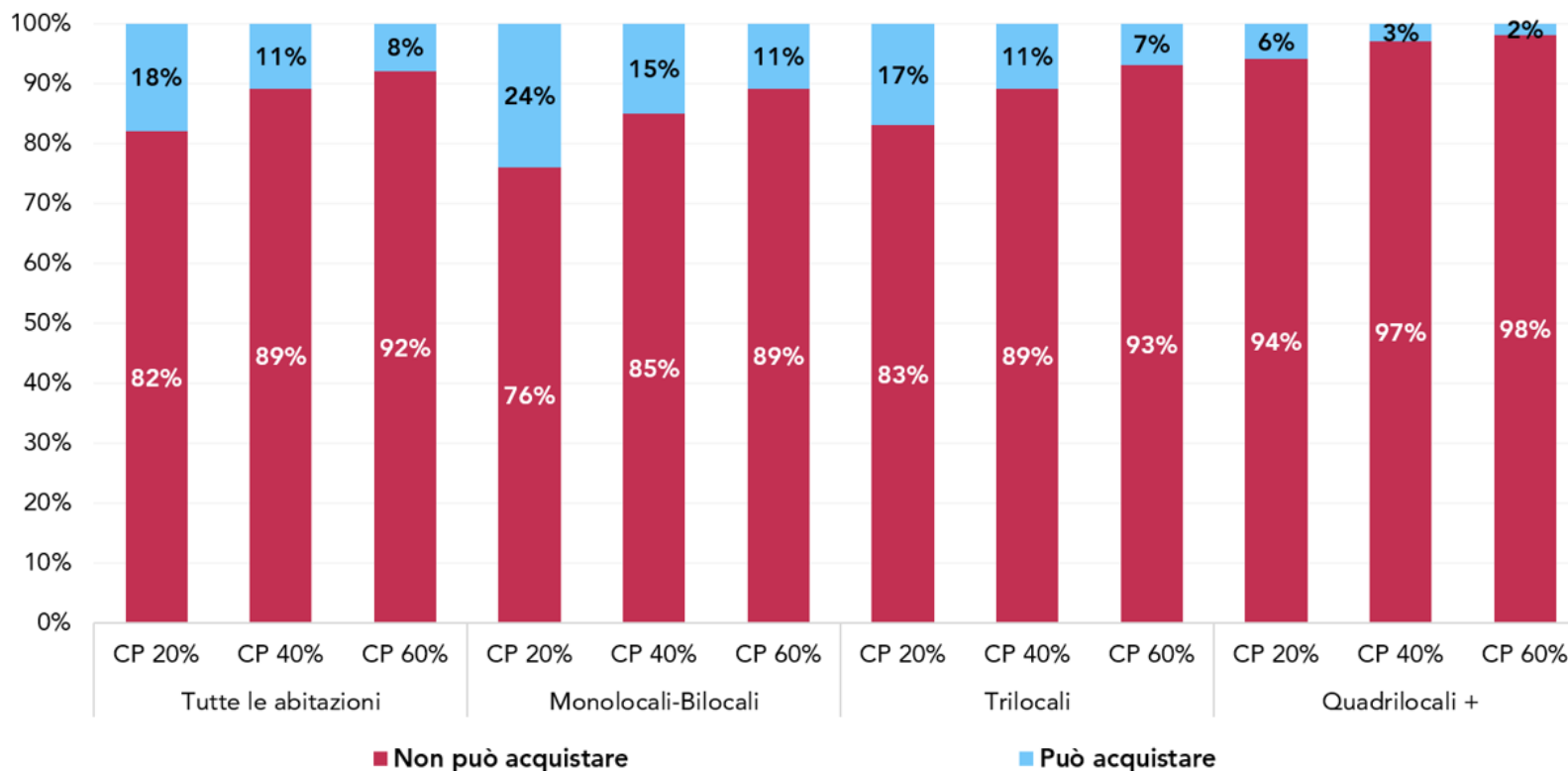
Capitale e reddito lordo minimo per un'ipoteca(2)



Sulla base di queste stime è stata calcolata la percentuale di **economie domestiche in affitto** che possiede il capitale proprio minimo da anticipare, considerando tre scenari pari al **20%, 40% e 60% del prezzo dell'immobile**.

Sostenibilità economica dell'acquisto per la popolazione in affitto (2)

(2) Mediana del prezzo di fascia media





Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Il mercato della locazione

Evoluzione della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario di riferimento

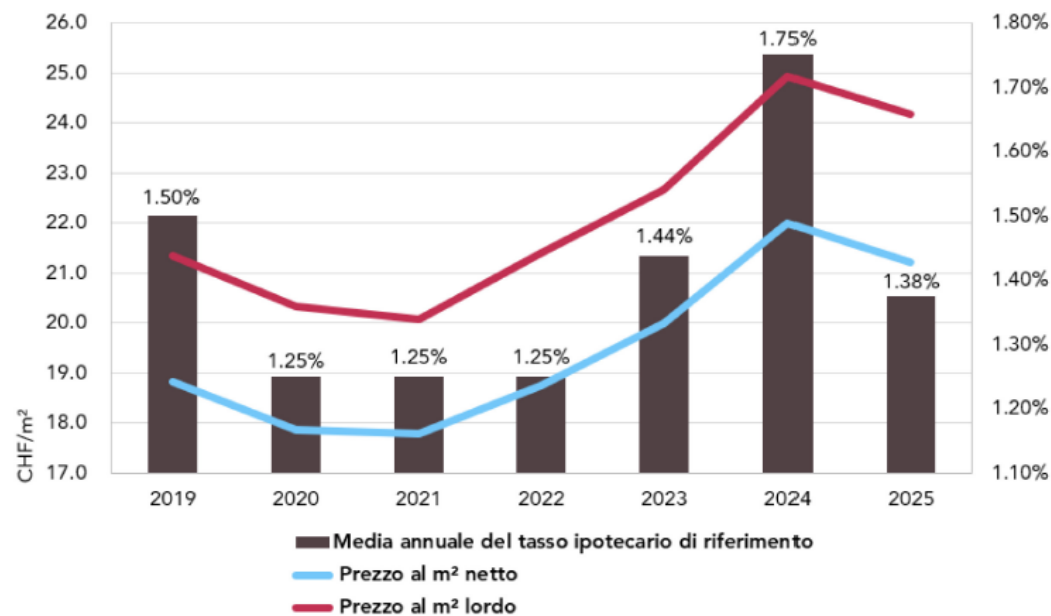


Figura 6. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato e del tasso ipotecario di riferimento

- Questo grafico mostra l'effetto del sistema di **rent control** presente in Svizzera sui prezzi della **nuova offerta** di mercato.
- Il **tasso ipotecario di riferimento**, calcolato trimestralmente dalla Banca Nazionale Svizzera su incarico dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), costituisce uno dei principali parametri utilizzati per l'**adeguamento delle pigioni**.
- Infatti, quando il tasso ha raggiunto il valore minimo nell'intero periodo ovvero 1.25% tra il **2020** e il **2022**, il prezzo d'affitto ha fatto lo stesso.
- Al contrario, nel **2024** il tasso ipotecario di riferimento ha raggiunto valore massimo di 1.75% e il prezzo d'affitto ha raggiunto i valori più elevati.

Offerta complessiva disponibile sul mercato

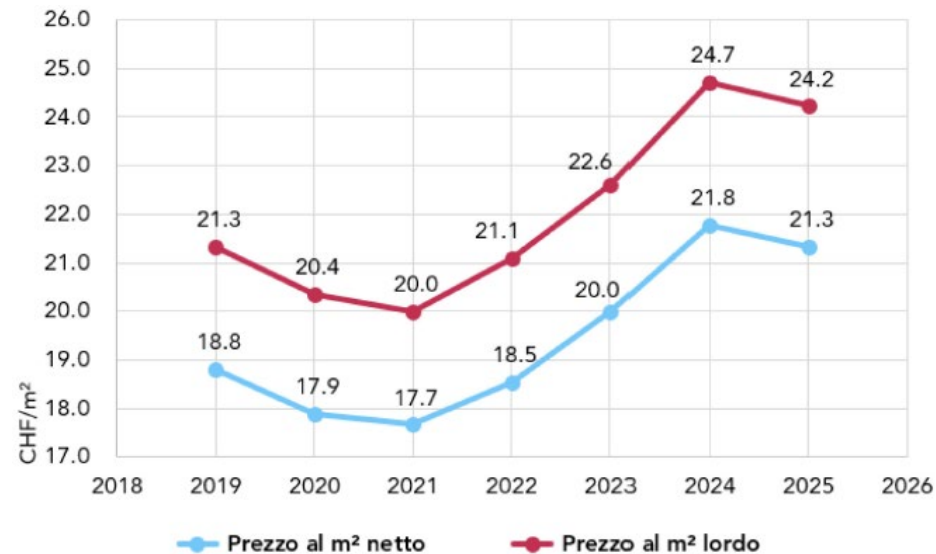


Figura 7. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano dell'offerta complessiva disponibile sul mercato

21.3 CHF/m²

Prezzo d'affitto netto mediano nel 2025

24.2 CHF/m²

Prezzo d'affitto lordo mediano nel 2025

+13.5%

rispetto al 2019

-2.0%

rispetto al 2024

Prezzo di locazione per localizzazione

Netto

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

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

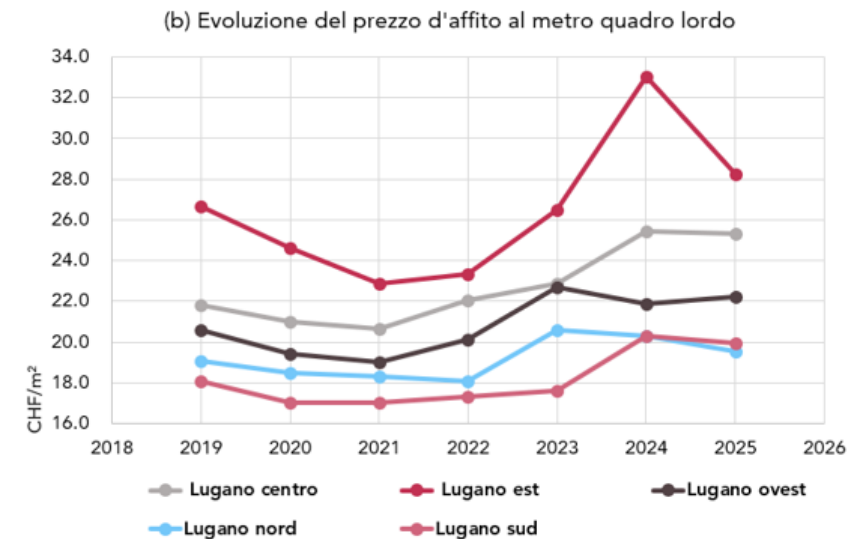
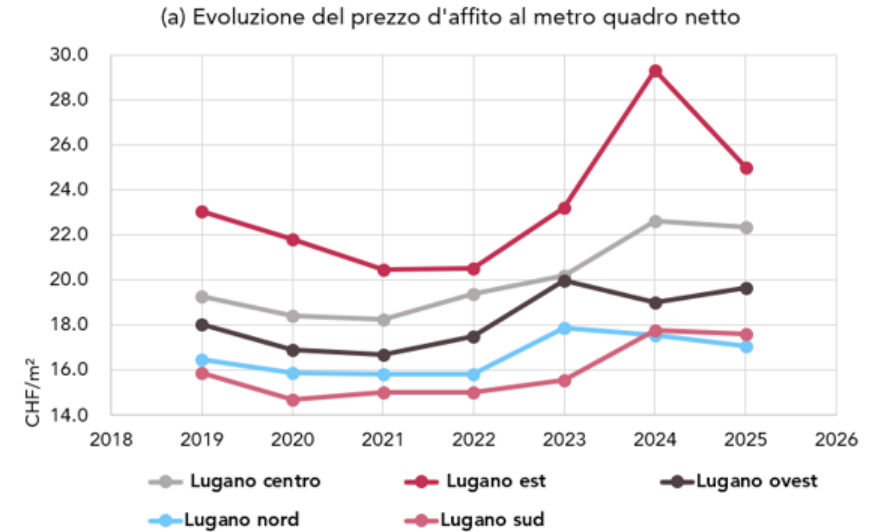


Figura 14. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano nelle aree di Lugano

Prezzo di locazione per tipologia di abitazione

Netto

	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

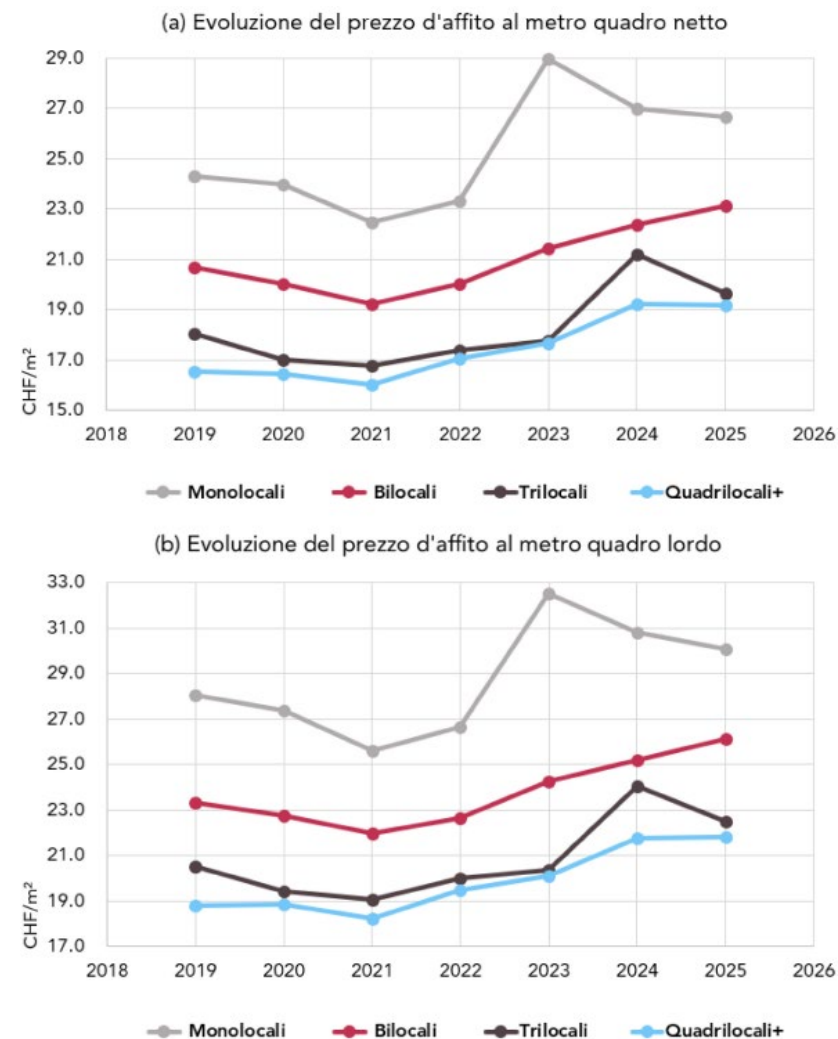


Figura 11. Evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano per tipologia di abitazione

Costi accessori

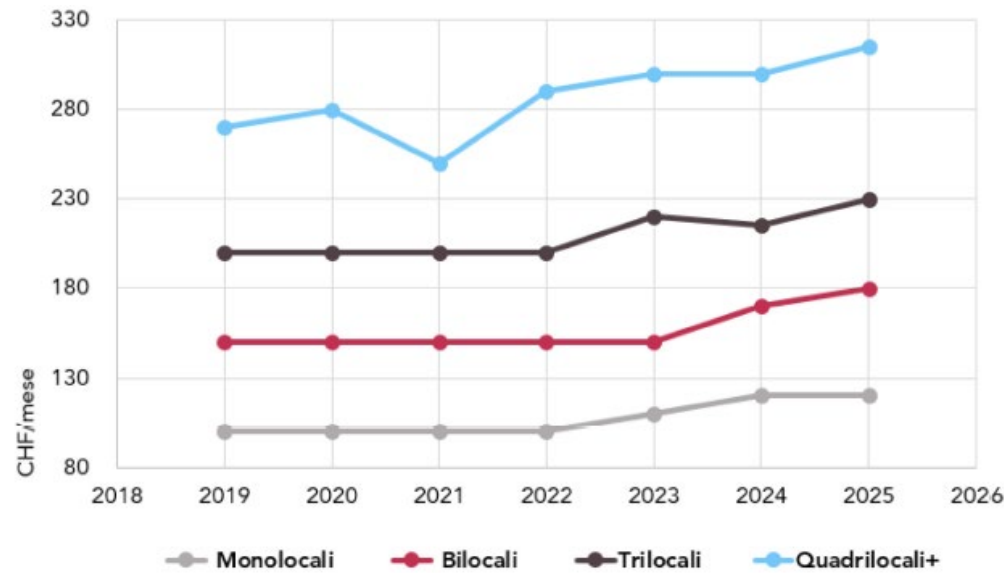


Figura 12. Evoluzione dei costi accessori medi per tipologia di abitazione

	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 medi mensili della nuova offerta sul mercato per tipologia di abitazione

Costi accessori al metro quadro 2025

Monolocali: 3.2 CHF/m²

Bilocali: 2.9 CHF/m²

Trilocali: 2.7 CHF/m²

Quadrilocali+: 2.5 CHF/m²

Dinamica del mercato della locazione

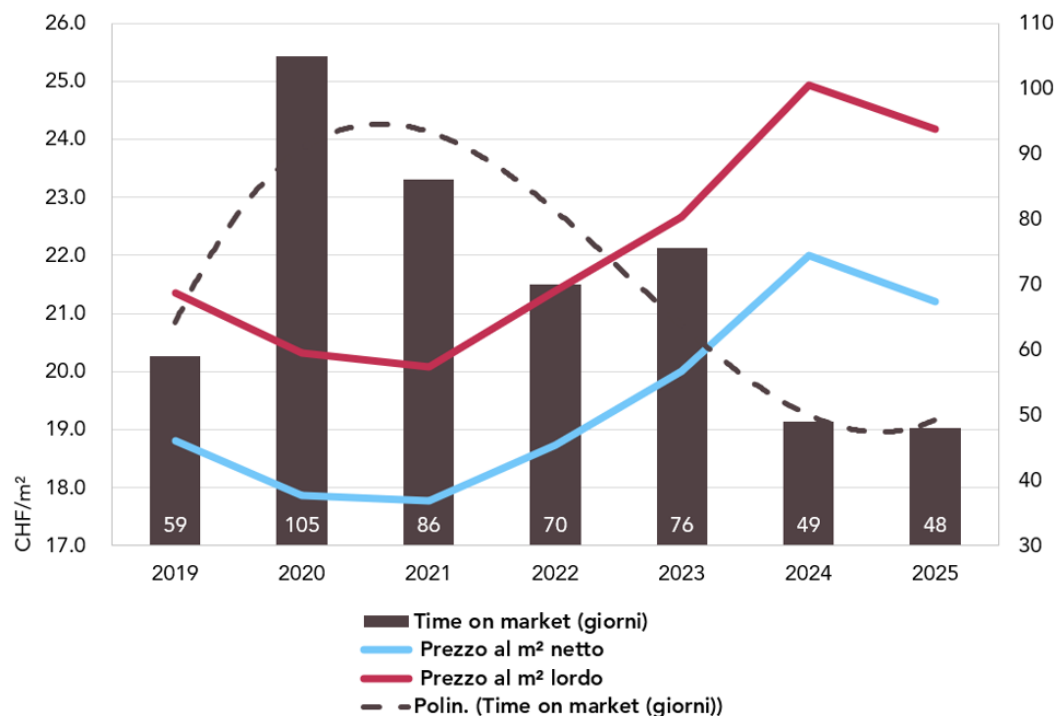


Figura 19. Evoluzione del time on market nel mercato della locazione e del prezzo d'affitto al metro quadro mediano della nuova offerta sul mercato

Nel periodo osservato emerge una **tendenza opposta** tra il tempo di permanenza degli annunci sul mercato e il livello dei prezzi.

Questo andamento dipende dalla **domanda di abitazioni in locazione**:

Domanda  → Prezzo  → Time on market 

Oppure

Domanda  → Prezzo  → Time on market 

A differenza del mercato della vendita, in cui l'acquisto è una decisione che può essere **rimandata**, nel mercato della locazione il **bisogno abitativo** fa sì che siano soprattutto le **variazioni della domanda** a riflettersi sul livello delle **pigioni**, e non il contrario.



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Disponibilità di alloggi a pigione moderata



Analisi dell'alloggio secondo il criterio della pigione sostenibile (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 **3'779 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**.

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. 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.



Analisi dell'alloggio secondo il criterio della pigione sostenibile (2)

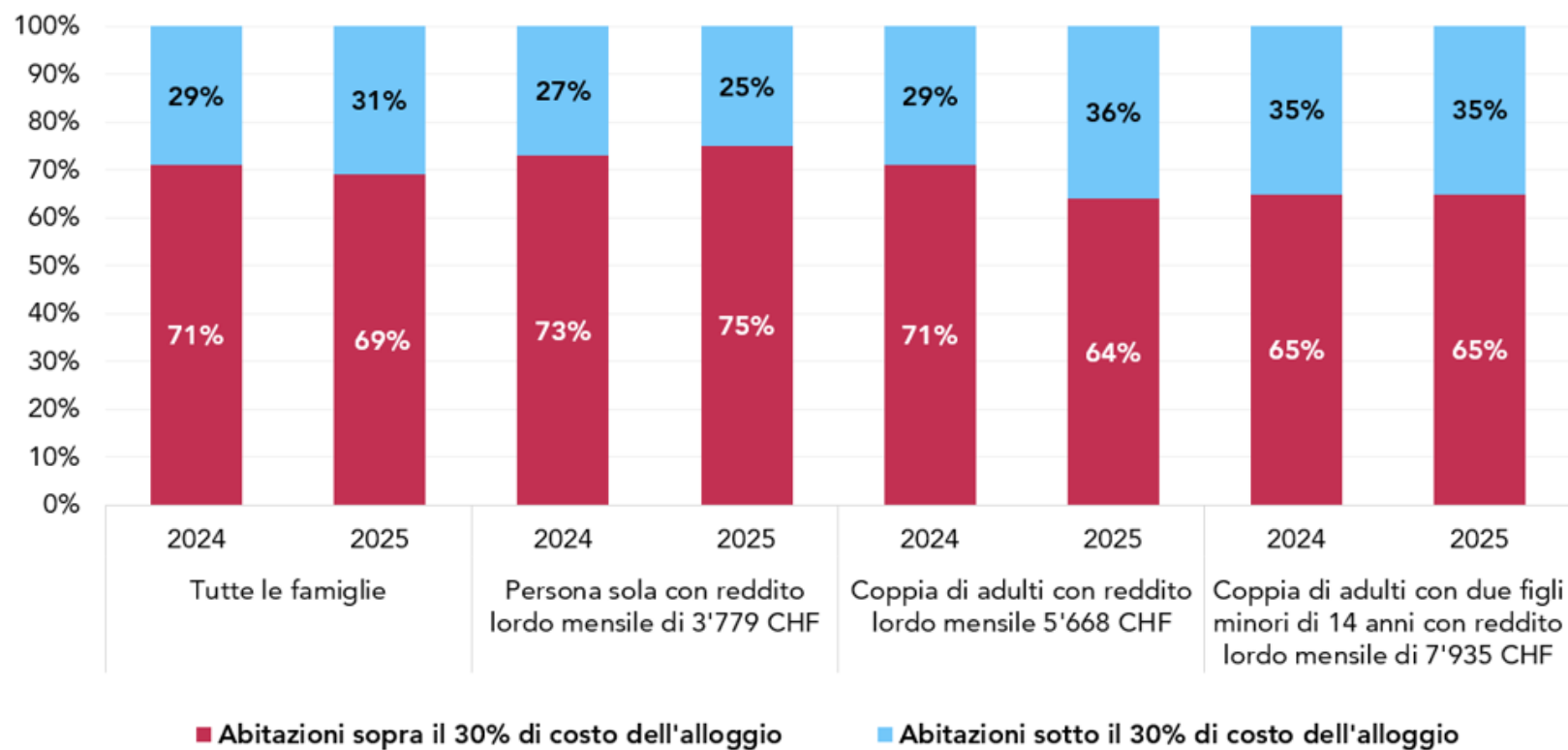


Figura 20. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto il 30% del reddito mensile lordo per famiglie alla soglia di povertà relativa

Analisi dell'alloggio secondo il criterio della pigione vantaggiosa

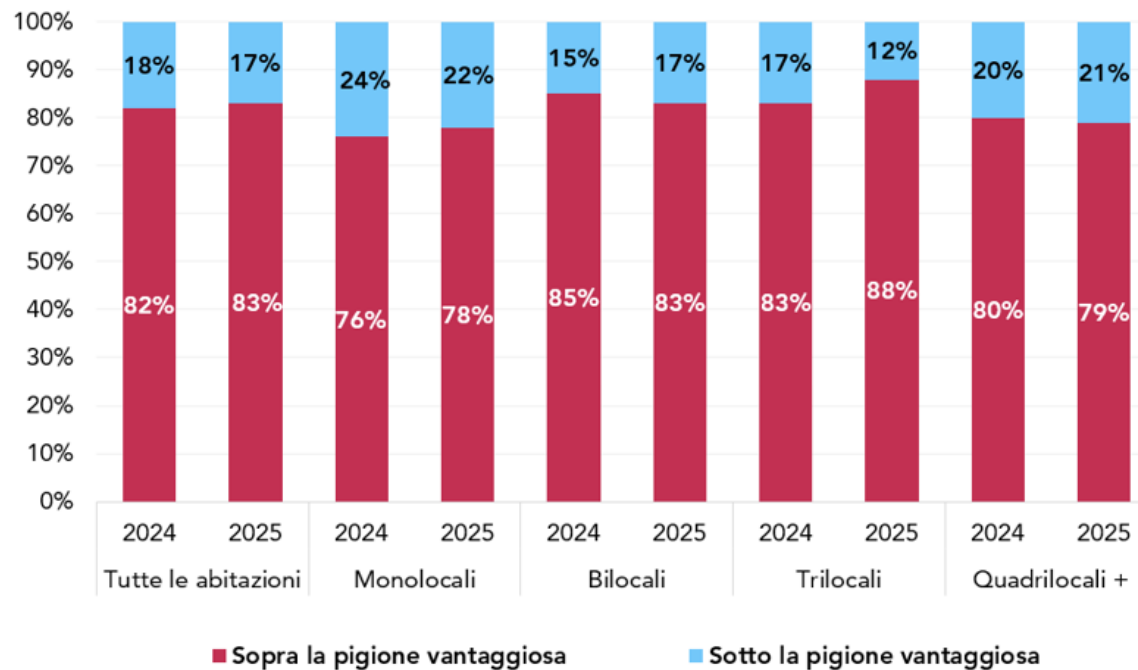


Figura 21. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita come una pigione inferiore del 25% rispetto al prezzo di mercato

- A livello svizzero, una percentuale di riferimento utilizzata per identificare le pigioni **vantaggiose** è quello del 20%-30% in meno del valore di mercato.
- 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.



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Fabbisogno di abitazioni a pigione moderata



Fabbisogno di abitazioni a pigione moderata (1)

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

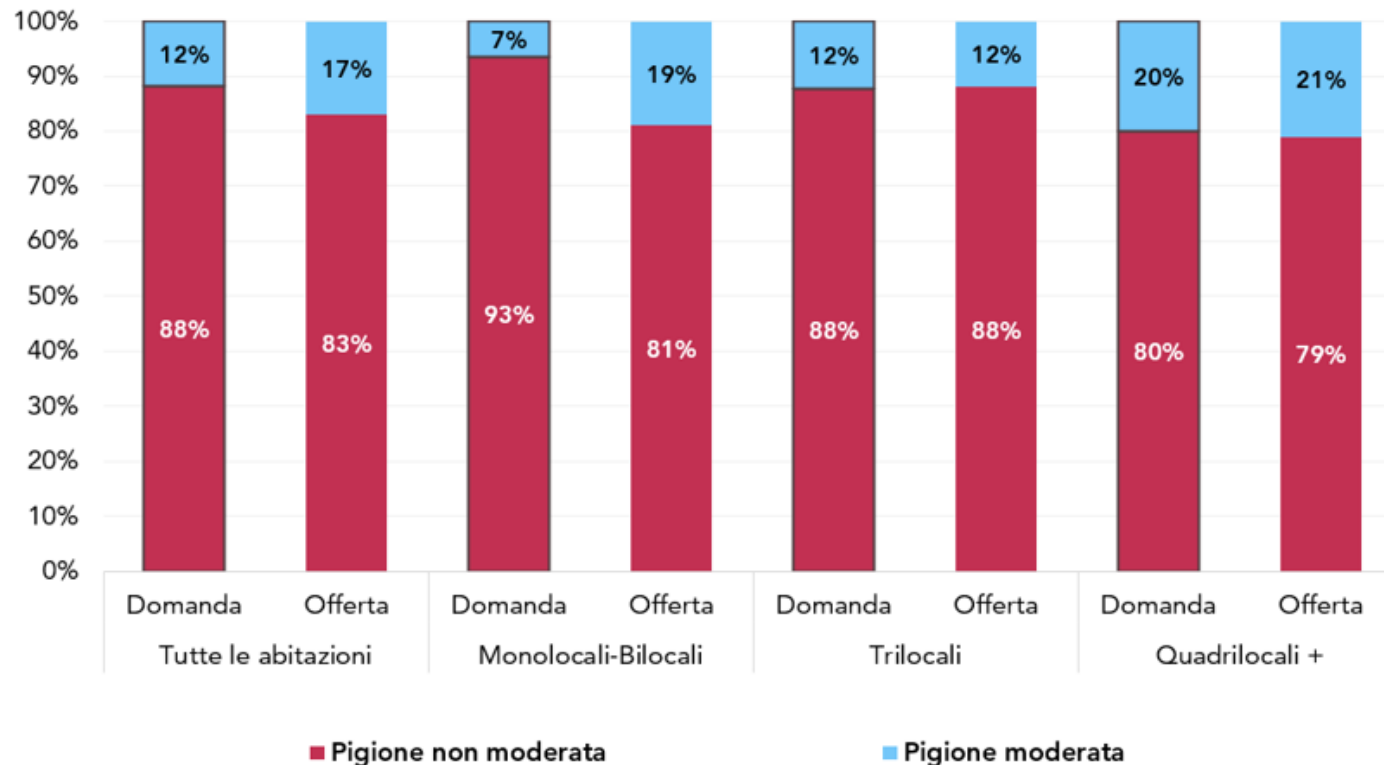
Tabella 9. Ripartizione delle economie domestiche per abitazione ideale

Per calcolare il **fabbisogno di abitazioni a pigione moderata** abbiamo considerato le economie domestiche che soddisfano contemporaneamente **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 beneficiario di assistenza LAPS o prestazione complementare** (in quanto già supportato nei costi abitativi tramite il relativo trasferimento economico)
- 4) **Residenza** in abitazione in **locazione**

Per confrontare il fabbisogno con l'**offerta di abitazioni** abbiamo utilizzato il criterio della **pigione vantaggiosa**.

Fabbisogno di abitazioni a pigione moderata (2)



- Le percentuali di esposizione per ciascuna tipologia di nucleo familiare non riflettono il **peso effettivo** di tali categorie sul totale delle economie domestiche target, poiché la numerosità dei gruppi è diversa.
- Le economie domestiche nel target della pigione moderata sono principalmente le famiglie, in particolare **coppie con 3 o più figli** e le **famiglie monoparentali**.

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

Famiglie nel target della pigione moderata

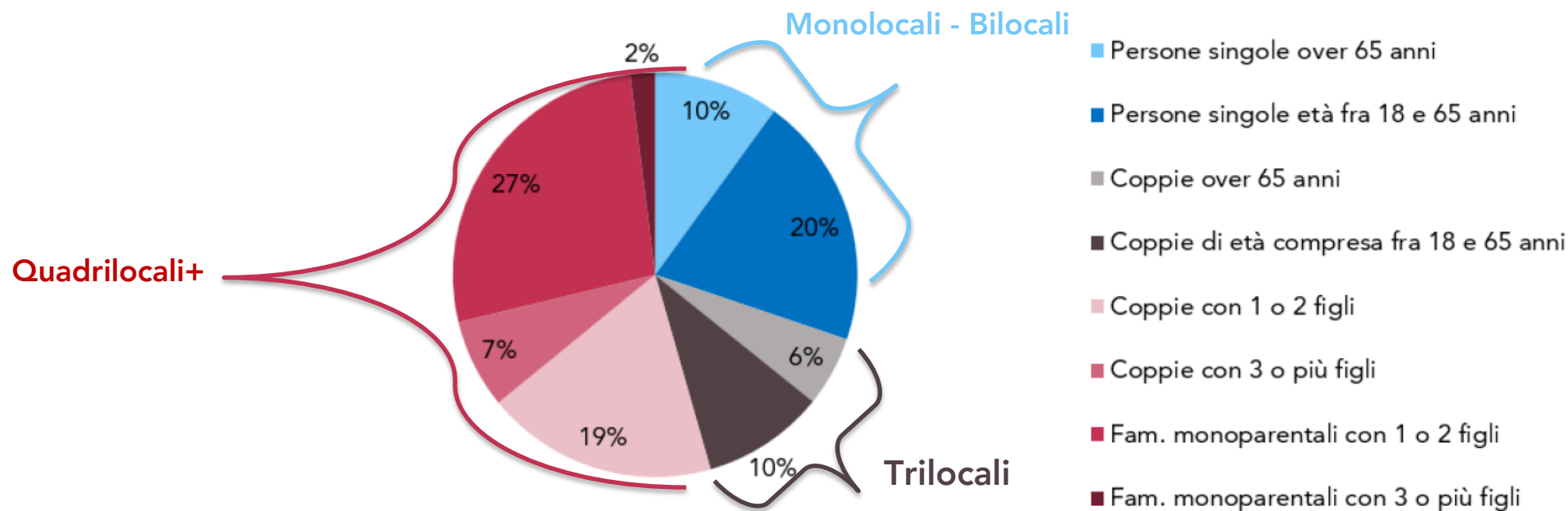


Figura 16. Distribuzione percentuale delle economie domestiche target della pigione moderata per tipologia di nucleo familiare

Considerando il confronto tra domanda e offerta di abitazioni a pigione moderata si registra una **necessità maggiore di abitazioni con quattro o più locali**. Tuttavia, nel medio-lungo termine va considerata l'**evoluzione demografica sfavorevole per le famiglie con bambini**.



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Analisi dell'occupazione abitativa 2025





Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

L'occupazione abitativa a Lugano



- Il **tasso di occupazione** ha registrato alcune oscillazioni, senza evidenziare una tendenza univoca. In particolare, è passato dall'**86.2%** nel primo trimestre 2023, all'**85.6%** nel quarto trimestre 2025.
- Il numero di **unità in costruzione o ristrutturazione** è **diminuito** del **25.3%** passando da 1'081 a 808 unità.

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

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

- Il monitoraggio congiunto dei due indicatori è particolarmente rilevante, poiché le unità in costruzione o ristrutturazione rappresentano **unità aggiuntive della futura offerta abitativa**.
- Una loro progressiva riduzione, qualora accompagnata da un aumento significativo del tasso di occupazione, potrebbe determinare una **minore disponibilità di abitazioni** e accrescere la **pressione sui prezzi di vendita e sulle pigioni**.

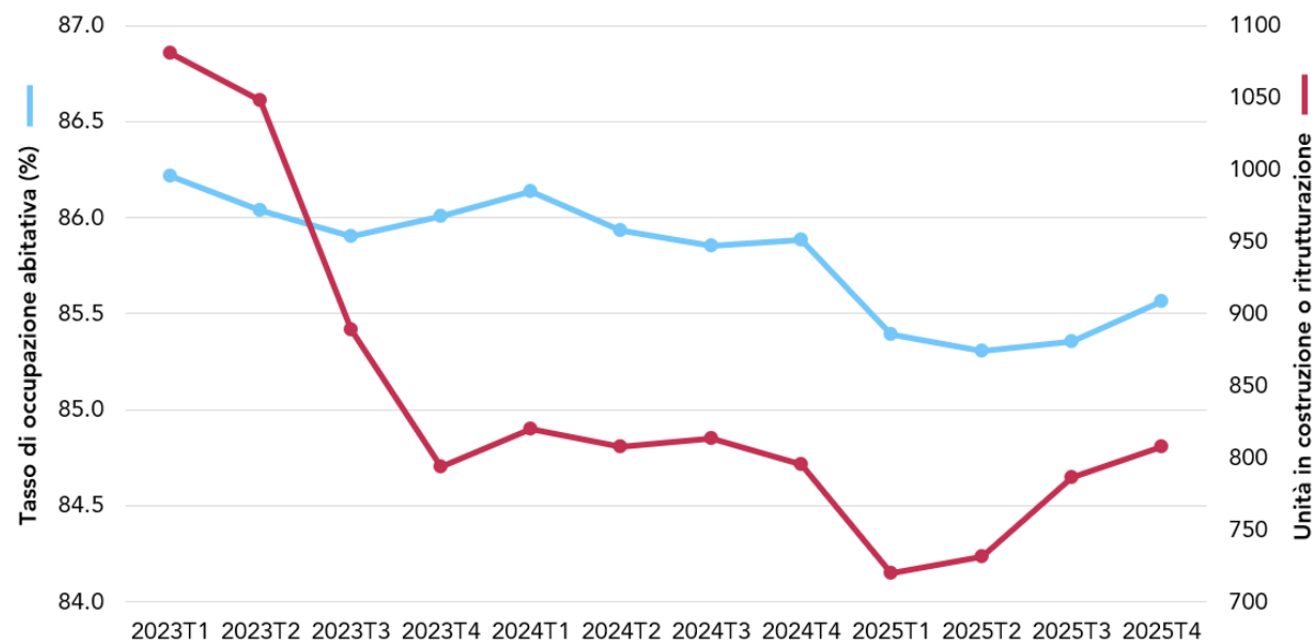


Figura 1. Evoluzione trimestrale del tasso di occupazione abitativa e delle unità in costruzione o ristrutturazione (2023-2025)



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

Le caratteristiche del vuoto

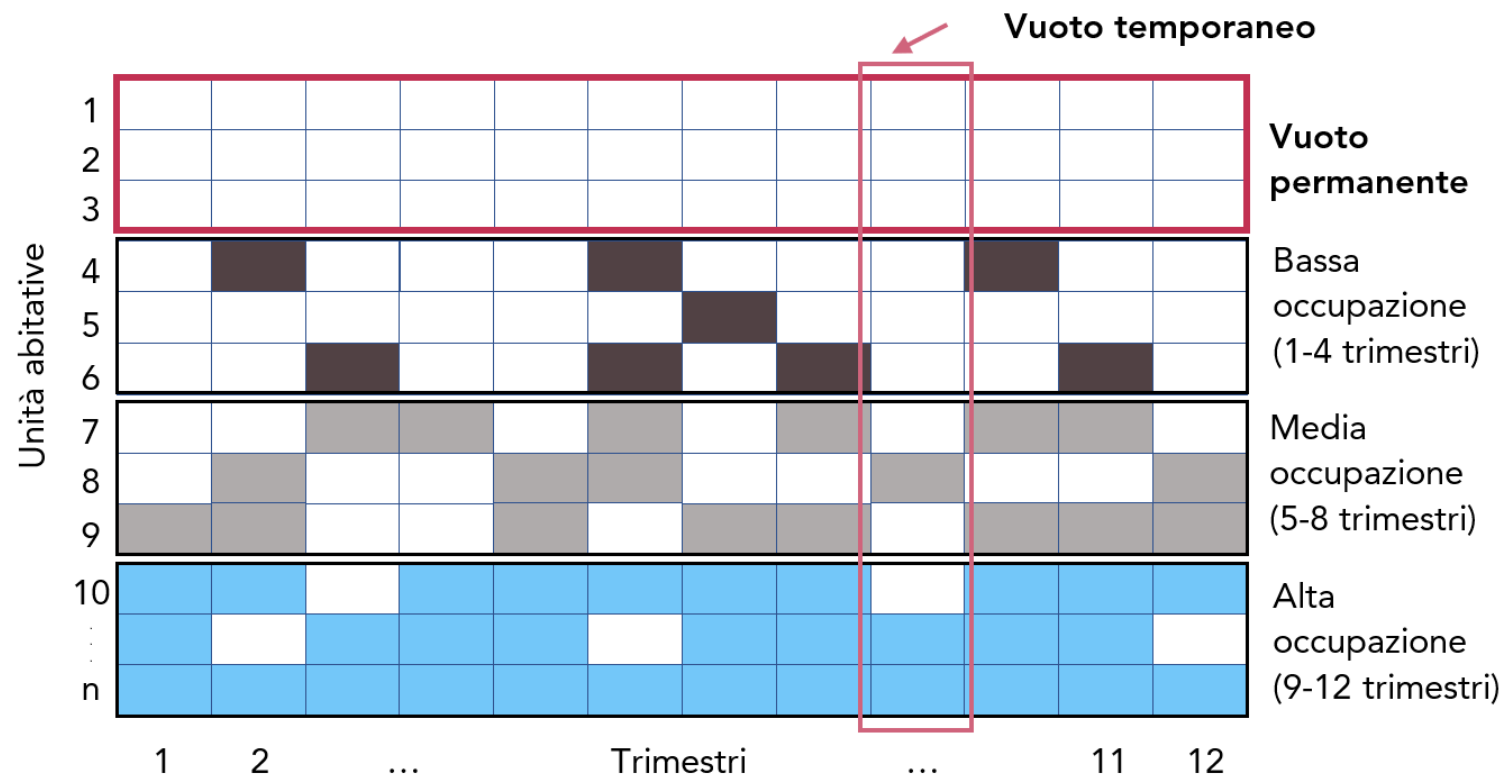


Figura 2. Caratteristiche del vuoto

- Lo studio si concentra sulle sole **residenze primarie**.
- Questa distinzione consente di focalizzare l'analisi sulle **abitazioni destinate stabilmente alla popolazione residente**, riducendo l'influenza delle modalità di utilizzo tipiche delle residenze secondarie, che possono presentare periodi prolungati di non occupazione.



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

Tabella 3. Grado d'occupazione delle unità abitative primarie

37'384 residenze primarie analizzate

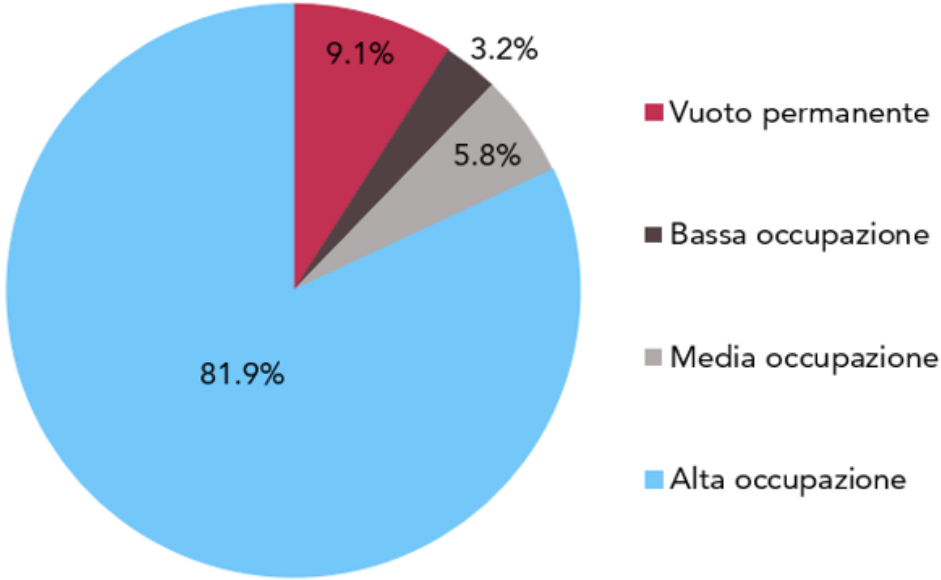


Figura 4. Composizione percentuale della tipologia d'occupazione delle residenze primarie

Vuoto permanente

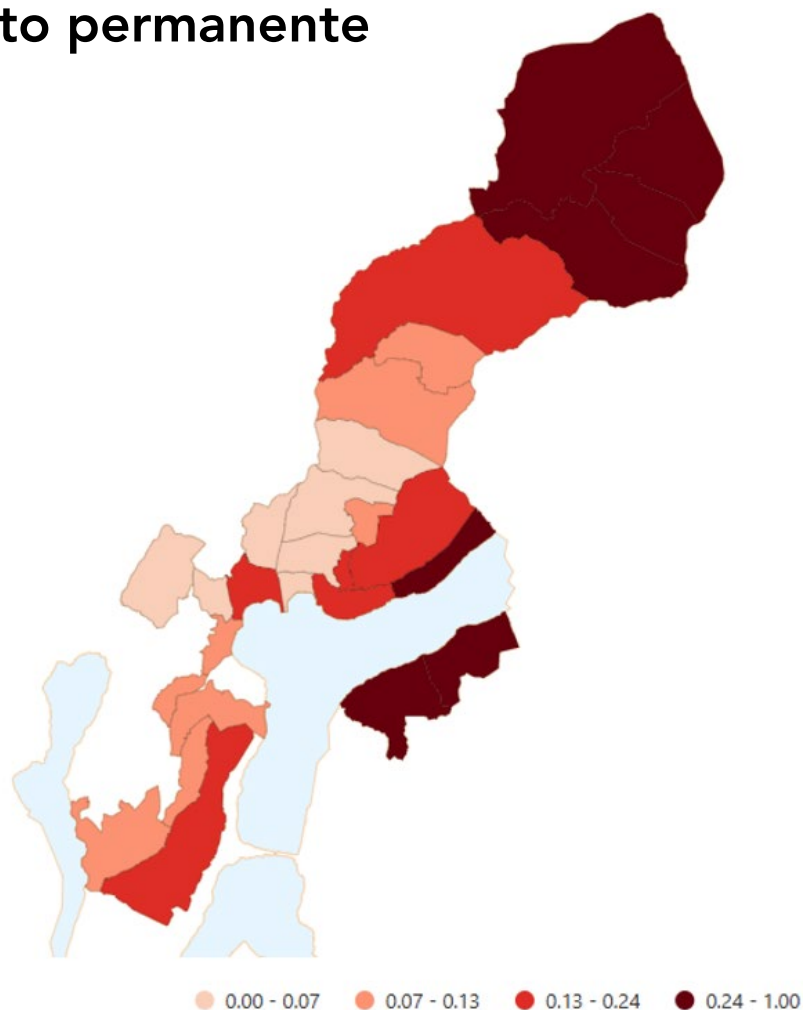


Figura 6. Percentuale di abitazioni primarie in vuoto permanente per quartiere

Bassa occupazione

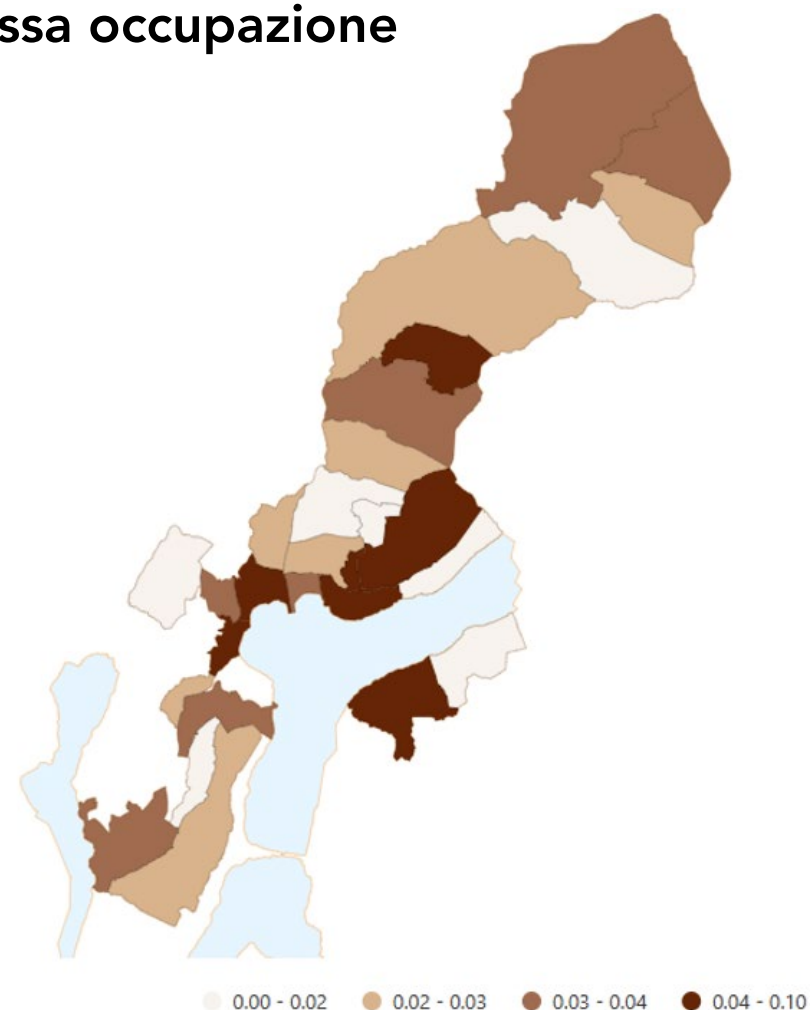


Figura 7. Percentuale di abitazioni primarie in bassa occupazione per quartiere

Media occupazione

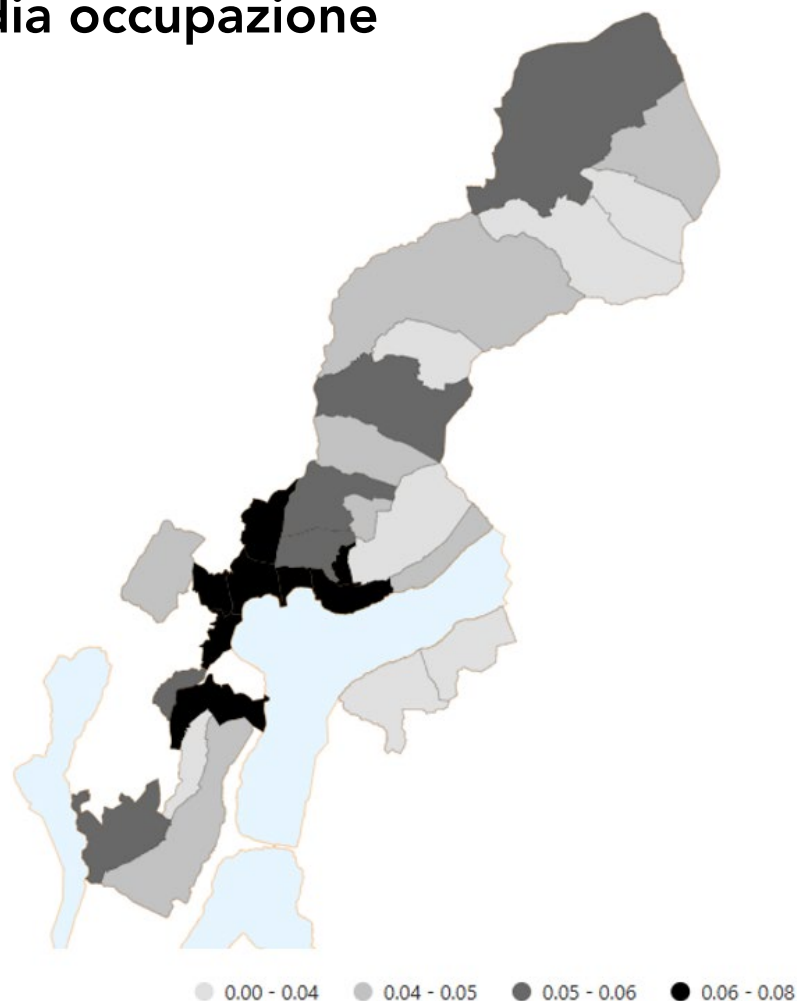


Figura 8. Percentuale di abitazioni primarie in media occupazione per quartiere

Alta occupazione

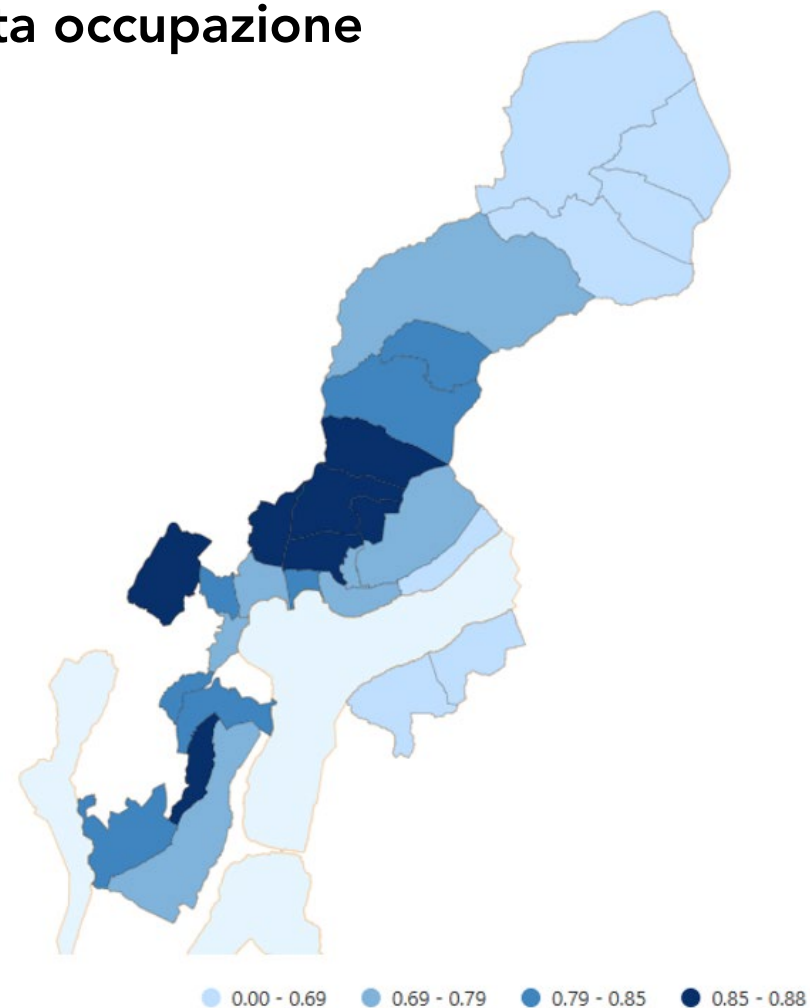


Figura 9. Percentuale di abitazioni primarie in alta occupazione per quartiere

Evoluzione dell'occupazione abitativa

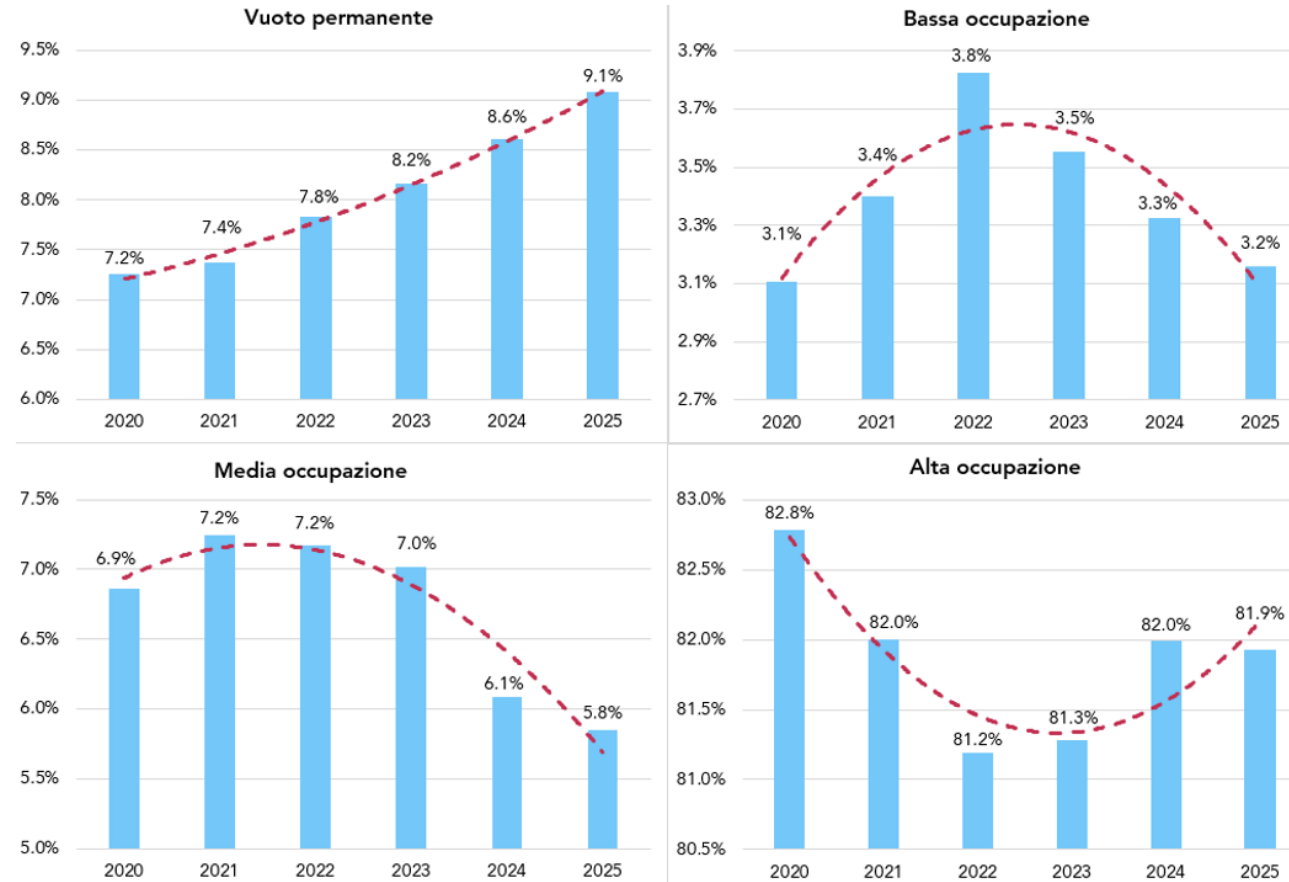


Figura 14. Evoluzione della percentuale di abitazioni primarie nelle classi d'occupazione



Caratteristiche del vuoto per tipologia di abitazione

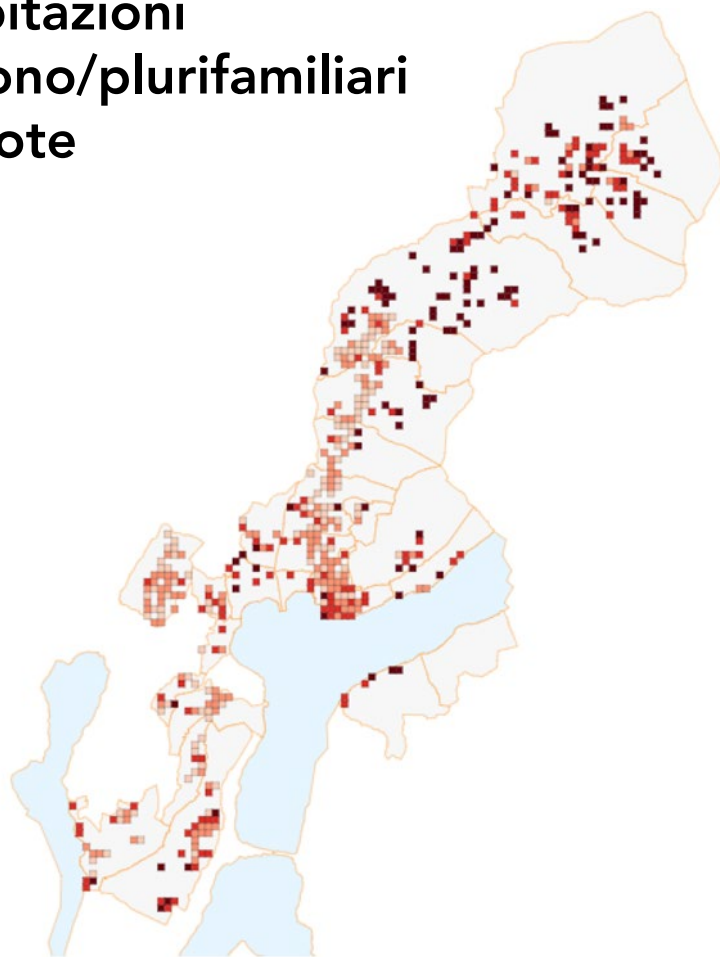
Tipologia di abitazione	2024	2025	Variazione	Var. %
Case mono/plurifamiliari	1'183	1'213	+30	+2.5%
Condomini	852	867	+15	+1.8%
Stabili	554	594	+40	+7.2%
Stabili abitativi Amm. Comm.	608	717	+109	+17.9%

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

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

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

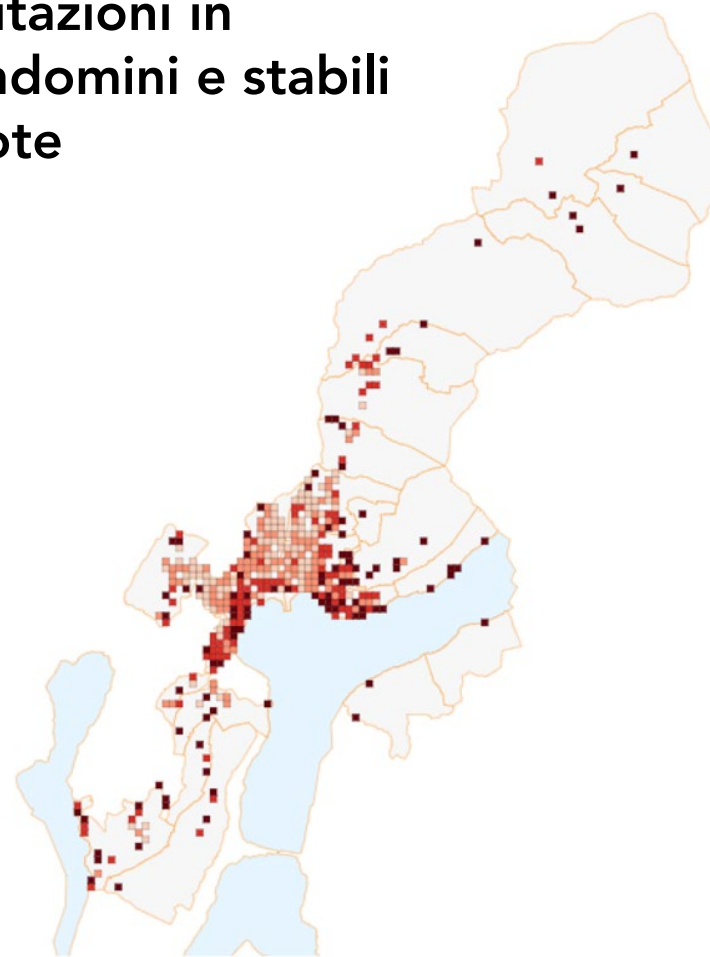
Abitazioni mono/plurifamiliari vuote



0.00 - 0.11 0.11 - 0.24 0.24 - 0.67 0.67 - 1.00

Figura 16. Distribuzione delle abitazioni primarie mono/plurifamiliari vuote per griglie di 150x150 metri

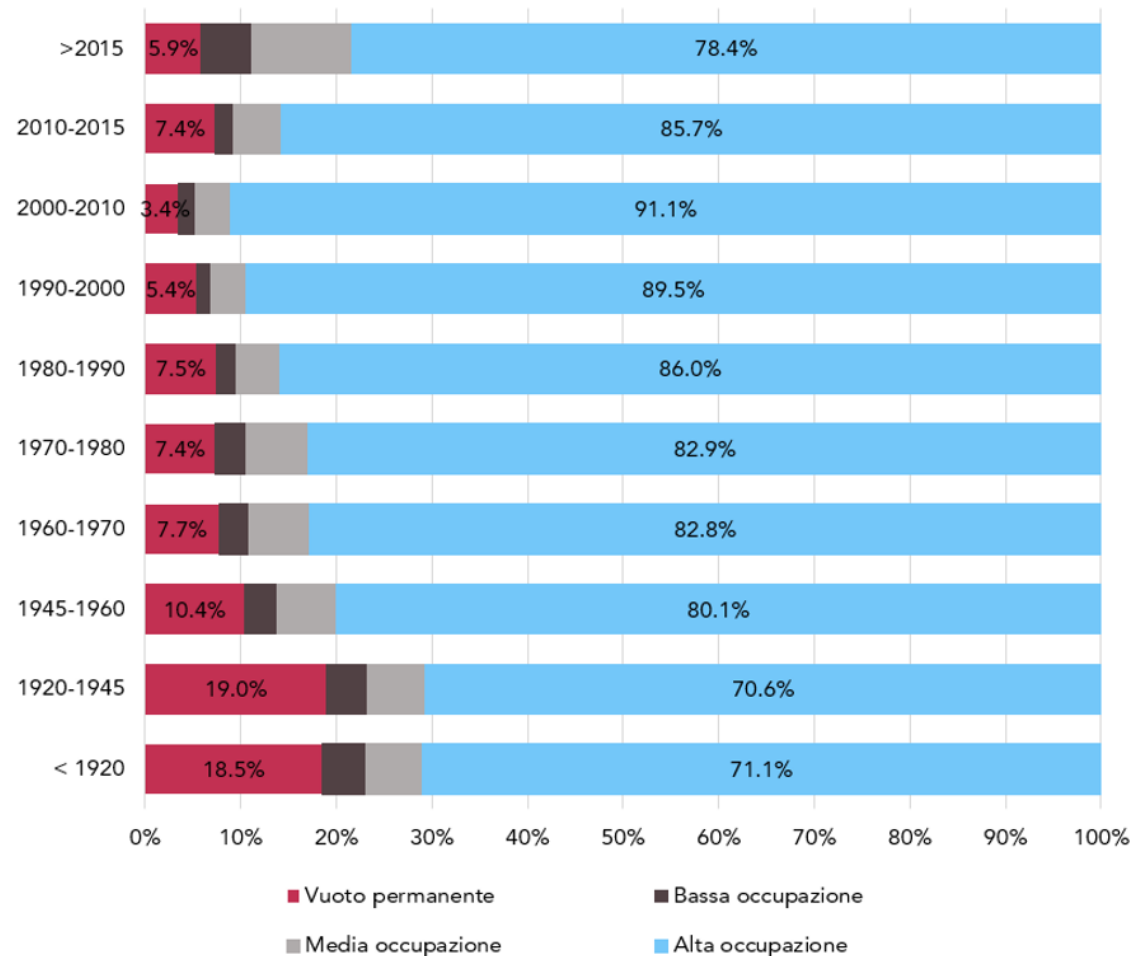
Abitazioni in condomini e stabili vuote



0.00 - 0.05 0.05 - 0.10 0.10 - 0.21 0.21 - 1.00

Figura 17. Distribuzione delle abitazioni primarie in condomini e stabili vuote per griglie di 150x150 metri

Caratteristiche del vuoto per epoca di costruzione



- Il tasso di **vuoto permanente** **diminuisce** andando **verso epoche di costruzione più remote**, fino alle abitazioni edificate tra il 2000 e il 2010 per poi aumentare.
- L'**alta occupazione** invece **aumenta** andando **verso epoche di costruzione più remote**, fino alle unità edificate tra il 2000 e il 2010 per poi decrescere.

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



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

La relazione tra mobilità e tasso di vuoto

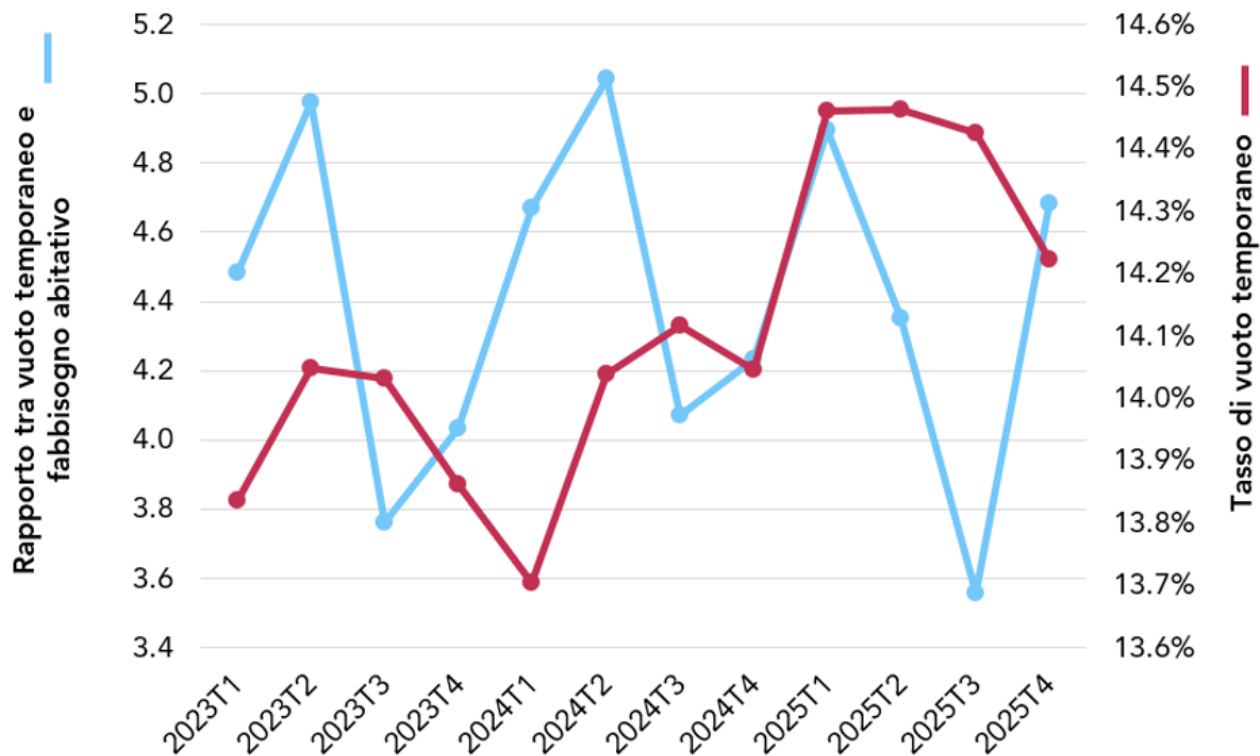


Figura 20. Relazione tra l'evoluzione trimestrale del rapporto tra vuoto temporaneo e fabbisogno abitativo e il tasso di vuoto temporaneo

- È importante sottolineare come la quantità di unità abitative **a disposizione** debba essere in linea con le **dinamiche migratorie delle città**.
- Considerando, ad esempio, il quarto trimestre 2025, la disponibilità teorica di abitazioni, data dal vuoto temporaneo, risultava pari a **5'485 unità abitative**.
- Nello stesso periodo, gli arrivi e i movimenti interni determinano un fabbisogno stimato di **1'171 unità abitative**.
- Il rapporto tra disponibilità teorica e fabbisogno abitativo era quindi pari a **4.7**, indicando la presenza di **4.7 abitazioni temporaneamente vuote per ogni nucleo familiare** potenzialmente alla ricerca di una nuova abitazione.



- Il confronto precedente evidenzia quindi come la **disponibilità teorica** derivante dal **vuoto temporaneo** debba essere valutata in relazione al **fabbisogno abitativo** generato dai **movimenti migratori**. In linea teorica, una quota di vuoto temporaneo può svolgere una **funzione frizionale**, garantendo la presenza di **abitazioni disponibili** e facilitando la **riallocazione** della popolazione.
- Di conseguenza, qualora gli elevati flussi migratori in entrata registrati a Lugano dovessero proseguire nei prossimi anni, la disponibilità generata dalle abitazioni temporaneamente vuote potrebbe **non essere sufficiente a soddisfare il futuro fabbisogno abitativo**, soprattutto nei quartieri che registrano un elevato numero di migrazioni. In questo caso potrebbero verificarsi due situazioni:
 1. Una **riduzione del numero di unità in vuoto permanente** se queste sono/saranno effettivamente disponibili sul mercato.
 2. Un **aumento dei prezzi degli immobili** contrastabile solo con un incremento di nuove costruzioni di edifici residenziali nel caso in cui le unità in vuoto permanente non siano/saranno effettivamente disponibili sul mercato.
- Diventa quindi importante comprendere in quale misura le **abitazioni in vuoto permanente siano effettivamente disponibili sul mercato** oppure vertono in stato di abbandono.
- A questo scopo, il tasso di **vuoto permanente** può essere messo in **relazione** con alcune **caratteristiche dei quartieri potenzialmente associate ad esso**.

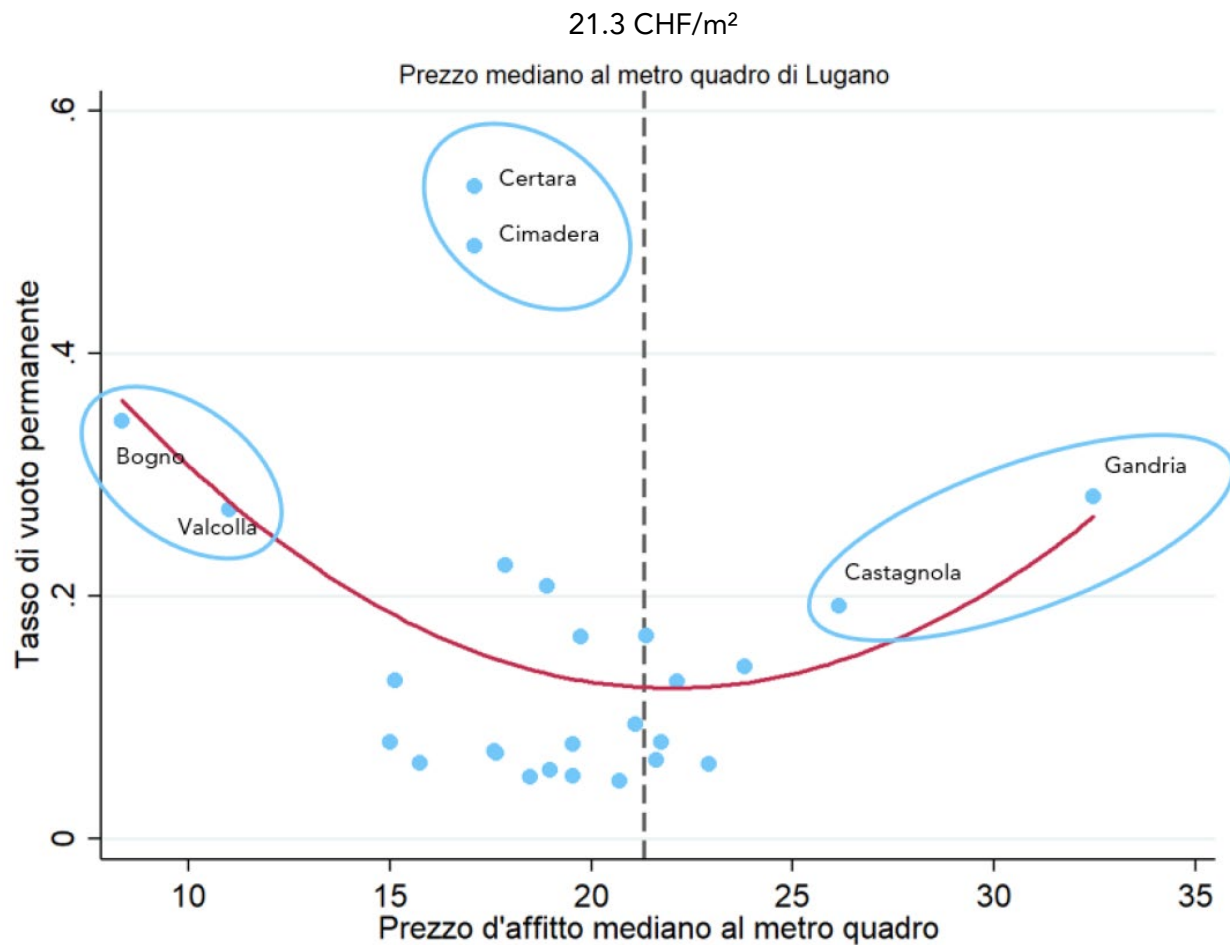


Figura 23. Relazione tra prezzo d'affitto e tasso di vuoto permanente nei quartieri (residenze primarie)

- Una prima variabile di interesse è il **prezzo d'affitto**.
- Per i quartieri con prezzi **inferiori alla mediana** cittadina si osserva, in generale, una **relazione negativa** tra prezzo d'affitto e vuoto permanente.
- Per i quartieri con i prezzi **superiori alla mediana**, la relazione cambia direzione e il tasso di vuoto **aumenta** al crescere dei prezzi.
- In particolare, per **Gandria** e **Castagnola**, gli elevati prezzi d'affitto generano il vuoto, giustificati dalle caratteristiche naturalistiche di pregio presenti in questi quartieri.
- Per **Cimaderna**, **Certara**, **Bogno** e **Valcolla** il vuoto permanente è molto alto nonostante i prezzi d'affitto siano più contenuti. In questi casi, il fenomeno potrebbe essere legato ad altri fattori, tra cui lo stato manutentivo e il grado di vetustà del patrimonio immobiliare.

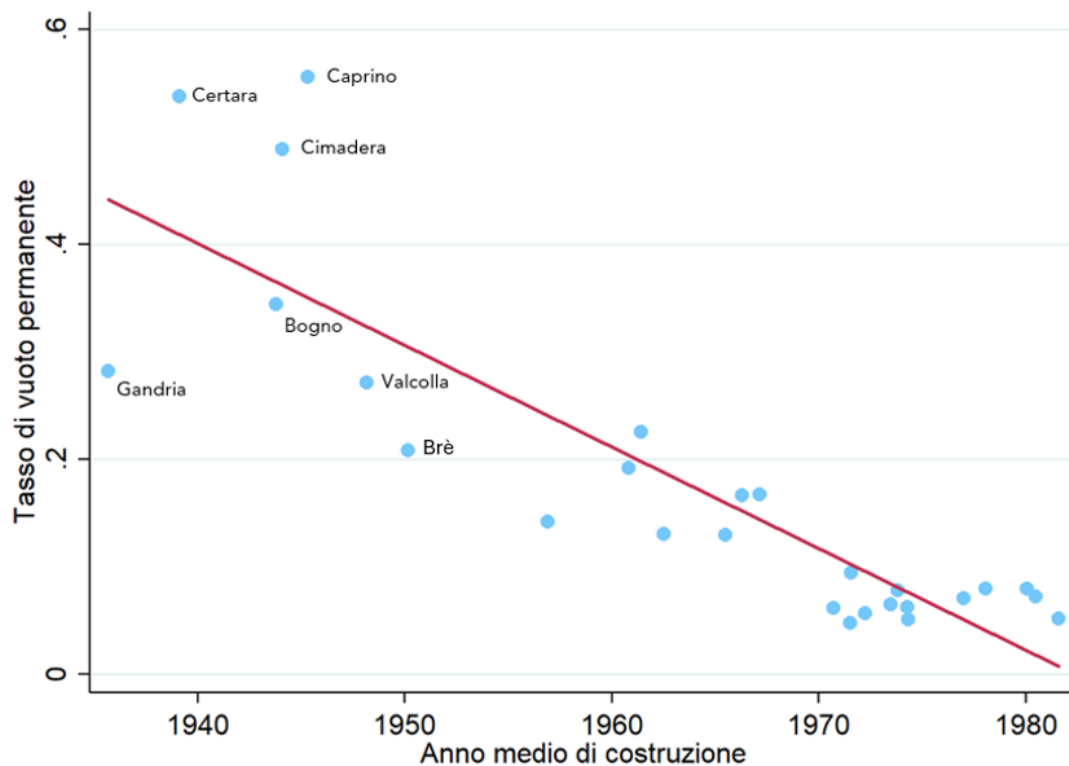


Figura 24. Relazione tra anno di costruzione medio degli edifici residenziali e tasso di vuoto permanente nei quartieri (residenze primarie)

- Considerando le aree della **Val Colla e Brè**, sebbene queste abbiano sul loro territorio solo il **2.1%** delle abitazioni di Lugano, contano, allo stesso tempo, il **36.2%** delle abitazioni **senza fonte di riscaldamento o riscaldati a legna** della città.
- Tale aspetto indica una **forte arretratezza** del patrimonio immobiliare privato di questi quartieri.
- La relazione tra **anno medio di costruzione** e **tasso di vuoto permanente** per quartiere conferma il ruolo della vetustà del patrimonio edilizio, mostrando una **correlazione negativa e statisticamente significativa**.
- I valori più elevati di vuoto permanente si osservano proprio nei quartieri con un'epoca di costruzione media più remota, tra cui **Gandria, Certara, Bogno, Cimadera, Caprino e Valcolla**.



Città di Lugano
Amministrazione generale

L'alloggio a Lugano nel 2025

La relazione tra gli affitti brevi e il tasso di vuoto

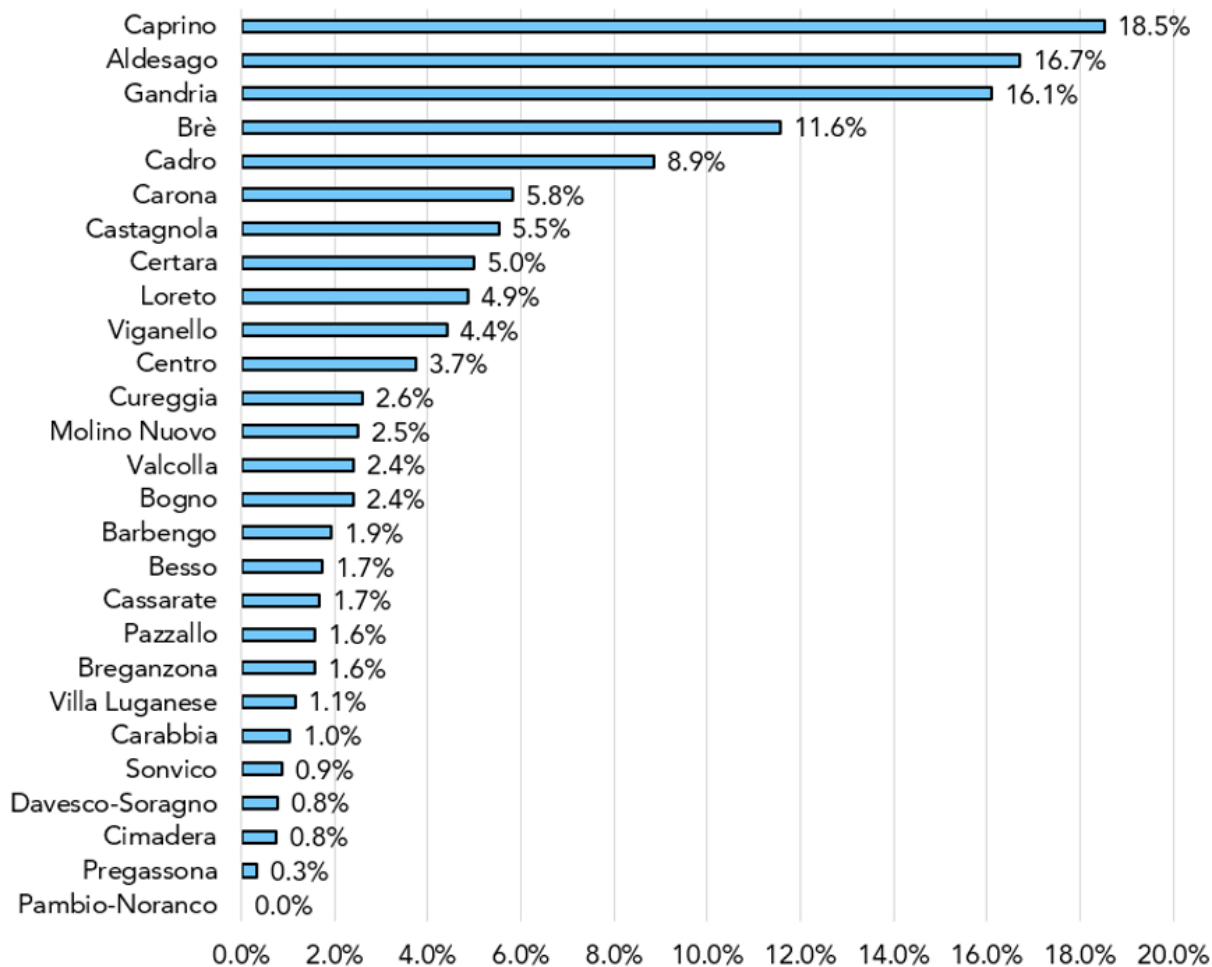
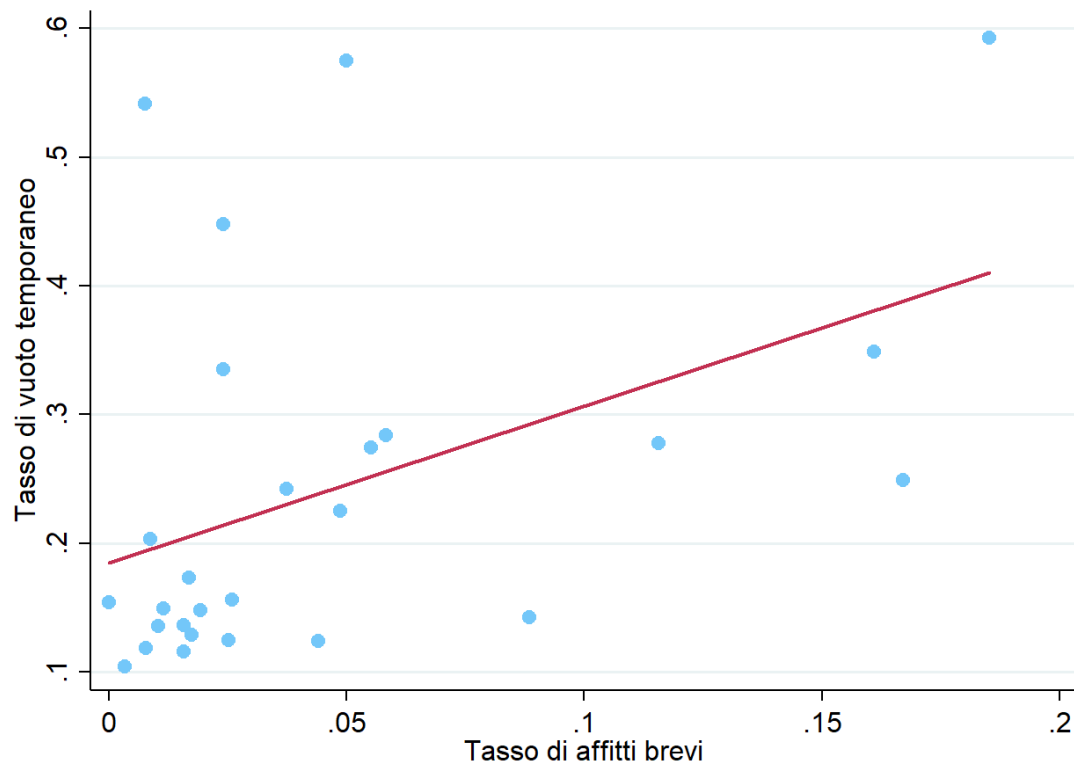


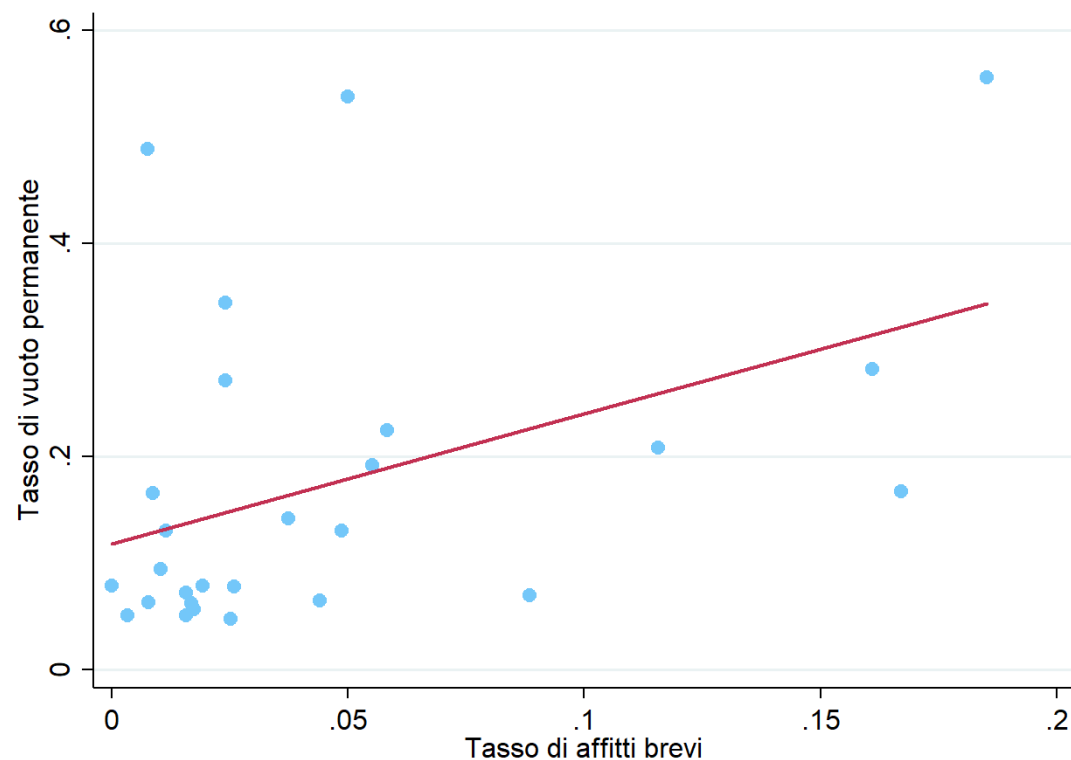
Figura 25. Tasso di affitti brevi per quartiere (residenze primarie)

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

Tasso di vuoto temporaneo

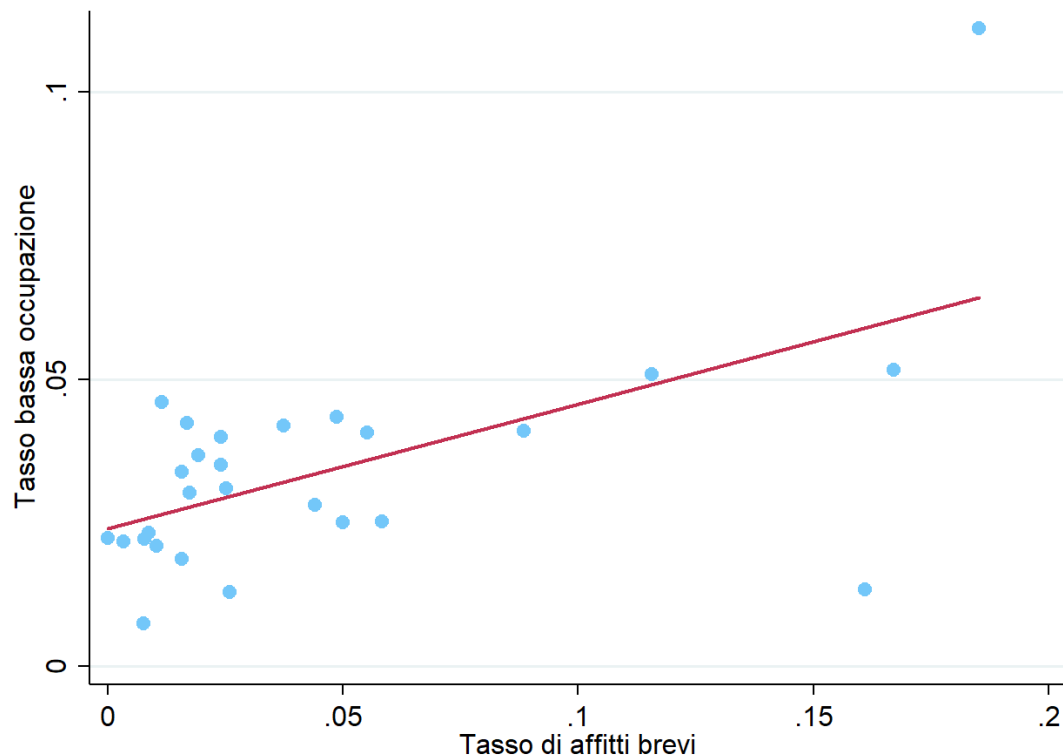


Tasso di vuoto permanente

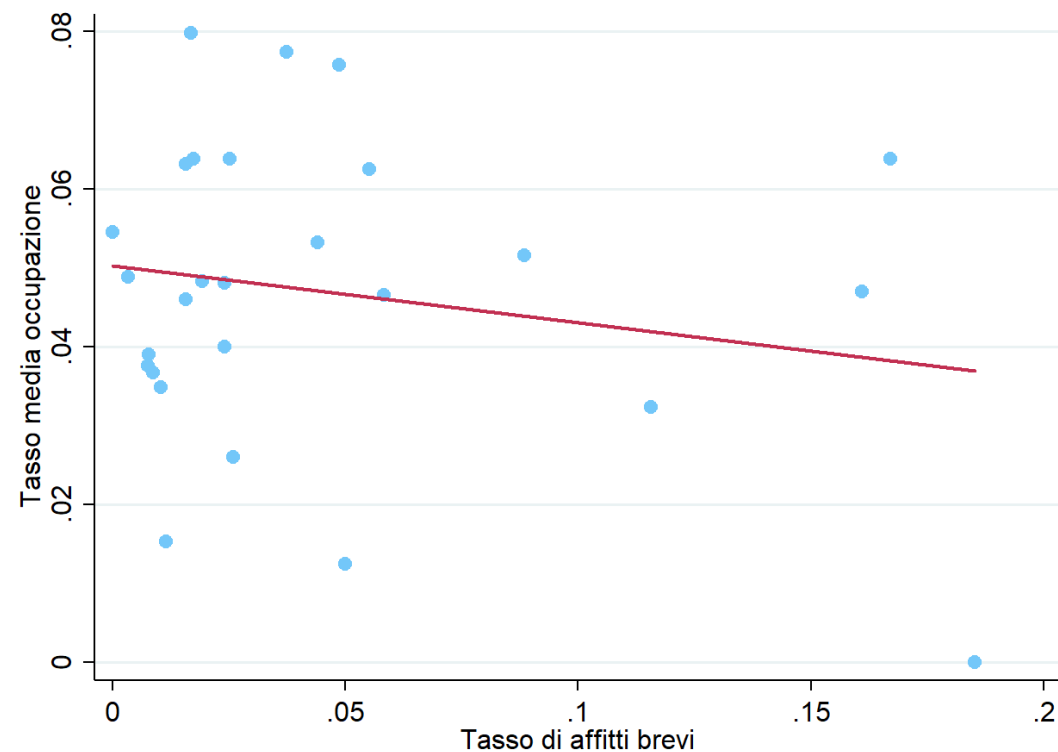


- In entrambi i casi, le relazioni risultano **positive** e **statisticamente significative**. I dati evidenziano quindi una **presenza relativa maggiore di Airbnb nei quartieri** che registrano un **tasso di vuoto temporaneo** e un **tasso di vuoto permanente maggiore**.

Tasso di bassa occupazione



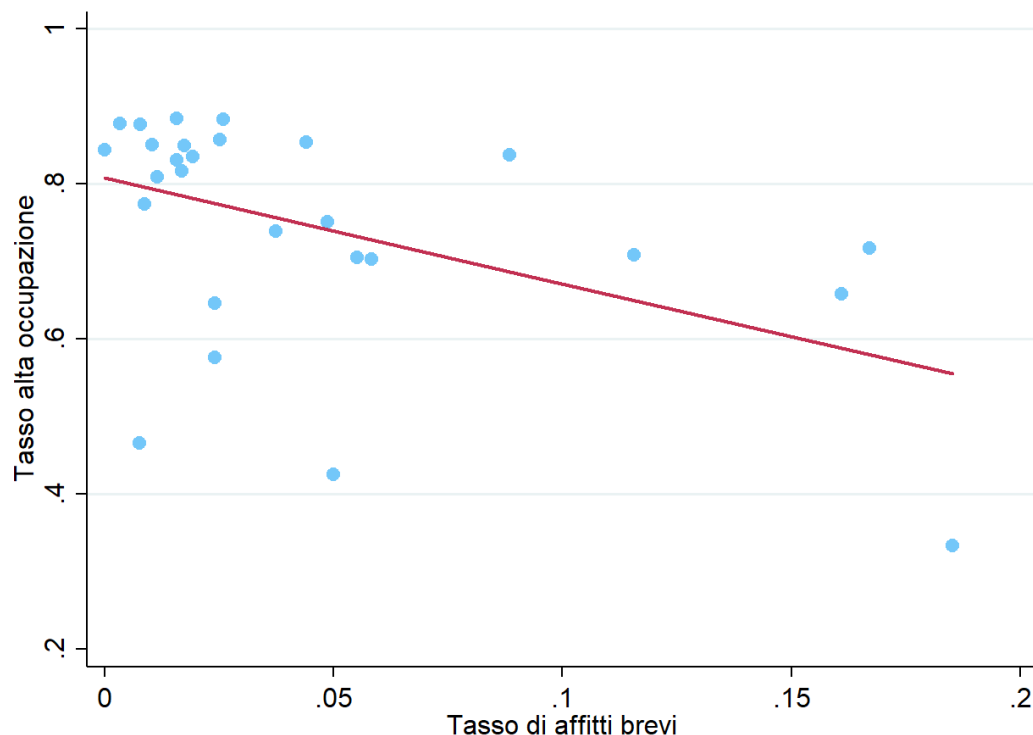
Tasso di media occupazione



- Come per i tassi di vuoto, anche per il **tasso di bassa occupazione** si osserva una **correlazione positiva e statisticamente significativa** con il tasso di affitti brevi. Per il **tasso di media occupazione** emerge invece una correlazione negativa, **priva di significatività statistica**.



Tasso di alta occupazione



- Infine, il **tasso di alta occupazione** mostra una **correlazione negativa e statisticamente significativa** con il tasso di affitti brevi.
- Nel complesso, la presenza relativa di Airbnb risulta quindi maggiore nei quartieri caratterizzati da **quote più elevate di vuoto e bassa occupazione** e, al contrario, da **quote più contenute di 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 degli Airbnb**, i risultati risultano coerenti con l'ipotesi che le abitazioni destinate agli affitti brevi tendano a concentrarsi in quartieri che presentavano già tali livelli di occupazione.



**Grazie per
l'attenzione.**

Città di Lugano
Amministrazione generale