



Città di Lugano
Comunicazione e innovazione
digitale

Lugano, 3 luglio 2025

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 Analisi delle migrazioni e dell'alloggio sostenibile a Lugano

La Città di Lugano pubblica oggi due studi statistici elaborati dall'Ufficio Statistica. Il primo, dal titolo "Il bilancio migratorio 2024 di Lugano", esamina l'evoluzione dei movimenti migratori, analizzando il saldo migratorio, la composizione della mobilità interna e le principali motivazioni che spingono le persone a migrare. Il secondo, "Analisi dell'alloggio sostenibile 2024", descrive l'evoluzione dei costi abitativi a Lugano, quantificando con diverse metodologie l'offerta di alloggi a prezzi accessibili della città.

Analisi del bilancio migratorio 2024

Nel 2024 la crescita della popolazione a Lugano è stata interamente riconducibile a un saldo migratorio positivo. Gli arrivi sono stati 5'814 mentre le partenze 5'422; rispetto al 2023 i primi sono diminuiti del 4.5%, mentre le seconde sono aumentate del 2.3%. Il saldo migratorio è stato di +392.

Il 39.4% e il 21.9% del totale dei partenti risiedeva a Lugano rispettivamente da meno di 2 anni o da 2 a 3 anni; anche lo scorso anno, le partenze sono state più frequenti tra coloro che risiedono a Lugano da pochi anni.

Il saldo migratorio positivo per tutte le fasce d'età tra i 10 e i 49 anni contribuisce alla crescita della popolazione attiva della città di Lugano e alla riduzione dell'età media. Le migrazioni (sia arrivi che partenze) sono state particolarmente elevate per i giovani tra i 20 e i 29 anni per i quali si sono registrati 2'087 arrivi e 1'766 partenze, ma anche per gli individui della fascia 30-39, con 1'183 arrivi e 1'151 partenze.

Per quanto concerne le nazionalità, il saldo è positivo per i ticinesi (+11), per i confederati (+16) e in particolare per gli stranieri con 620 unità in attivo. Negativo il saldo per gli attinenti per i quali le partenze (548) hanno superato di 255 unità gli arrivi (293).

Dall'analisi del saldo migratorio per tipologia di membro familiare emerge come il saldo migratorio sia positivo per le persone sole ma anche per i nuclei domestici con figli: per i figli il saldo è di 133 unità in positivo, per le mogli di 92 e per gli uomini capo famiglia 41, per le persone sole è pari a 138 unità.



In relazione alla distribuzione territoriale del saldo migratorio, i quartieri che nel 2024 hanno registrato un saldo negativo sono stati Barbengo (-50), Pambio-Noranco (-17) e Villa Luganese (-13); con un saldo leggermente negativo o nullo troviamo Pregassona (-8), Bogno (-7), Gandria (-5), Certara (-3), Cimadera (-2), Carabbia (-2), Carona (-2) e Cureggia (0). Con saldo leggermente positivo vi sono, invece, i quartieri di Aldesago (+1), Breganzona (+3), Castagnola (+6), Pazzallo (+7), Brè (+8), Valcolla (+8), Davesco-Soragno (+8), Sonvico (+10) e Loreto (+19). Infine, con saldo positivo troviamo Besso (+26), Cassarate (+32), Cadro (+49), Viganello (+110), Centro (+111) e Molino Nuovo (+198).

I flussi migratori in attivo più importanti provengono dall'estero, rappresentando il 56% del totale degli arrivi. Al contrario, per quanto concerne le partenze, sono gli altri centri ticinesi e svizzeri a costituire la maggioranza (57% del totale). Il saldo è in questo caso negativo per gli altri comuni ticinesi (-346) e gli altri cantoni (-23); d'altra parte, si registra un saldo positivo per l'Italia (+650) e gli altri Paesi esteri (+322). Per quanto riguarda le migrazioni verso il Ticino, Lugano ottiene un saldo negativo rispetto a Bellinzona (-69) e Chiasso (-36), e positivo da Mendrisio (+18) e Locarno (+15). Tuttavia, i flussi migratori prevalenti sono quelli con i comuni del Luganese limitrofi alla città. In questo senso, dobbiamo ricordare che Lugano è circondato da una serie di comuni "satellite" che di fatto fanno parte urbanisticamente della città, pur essendo indipendenti amministrativamente.

Dall'analisi delle migrazioni interne durante il 2024 è diminuito il numero di movimenti inter-quartiere, a fronte di un aumento di quelli intra-quartiere: le migrazioni inter-quartiere sono passate da 2'519 (2023) a 2'388 (2024), mentre i movimenti intra-quartiere da 1'280 (2023) a 1'347 (2024). I quartieri con un saldo inter-quartiere negativo sono tra gli altri Centro (-132), Cassarate (-96), Cadro (-38), Barbengo (-23) e Aldesago (-19). Al contrario, tra i quartieri con saldo positivo troviamo Pregassona (+48), Besso (+48), Loreto (+37), Sonvico (+32), Breganzona (+29) e Davesco-Soragno (+24). Si nota, quindi, una divergenza tra la dinamica migratoria interna ed esterna: il saldo esterno è positivo per i quartieri centrali e affacciati sul lago, mentre il saldo interno è maggiore per i quartieri residenziali dal costo di vita più contenuto, come Pregassona e Besso o quartieri collinari come Sonvico, Breganzona e Davesco-Soragno.

Le cause principali delle partenze da Lugano sono riconducibili a motivi professionali (24.2%), motivi di studio propri (12.0%), rientro nel luogo d'origine (11.1%), ricerca di una miglior qualità di vita (10.2%), e costo di vita troppo elevato (5.1%). Anche nel caso degli arrivi, i motivi professionali costituiscono la principale motivazione di spostamento a Lugano con il 45.8% delle risposte. Seguono i motivi di studio propri (23.7%), la ricerca di una miglior qualità di vita (11.4%), i motivi di salute (6.2%), e il ricongiungimento familiare (5.1%). Nel complesso, a Lugano arrivano molte persone (più di quelle che partono per la stessa ragione) per motivi professionali e formativi e alla ricerca di una miglior qualità di vita. Proporzionalmente maggiori sono, invece, le persone che migrano da Lugano verso altre destinazioni per problemi legati al costo della vita rispetto a coloro che arrivano per lo stesso motivo.

Per quanto riguarda le migrazioni interne, la causa principale risulta in questo caso la ricerca di una miglior qualità di vita (40.1%), seguono i motivi di salute (17.7%), il passaggio da affitto a proprietà e viceversa (11.4%), la separazione o divorzio (5.4%) e i motivi professionali (4.9%).

Analisi dell'alloggio sostenibile a Lugano

Globalmente a Lugano il prezzo d'affitto mediano è di 18.86 CHF/m² mensili, in crescita dello 0.2% rispetto al 2023. Scomponendo il risultato nelle diverse aree si nota che questa crescita è dovuta esclusivamente all'aumento registrato nella zona ovest della città (Besso, Breganzona e Loreto), dove la mediana del prezzo d'affitto al metro quadro mensile è aumentata del 3.4% rispetto all'anno precedente. Nelle altre aree di Lugano i prezzi sono invece diminuiti leggermente: nella zona centrale di Lugano (Centro, Molino Nuovo, Viganello, Cassarate, Pregassona) si è verificata una diminuzione dello 0.5%, dell'1.1% a Lugano est (Aldesago, Brè, Cureggia, Castagnola e Gandria), dello 0.6% a Lugano nord (Davesco-Soragno, Cadro, Sonvico, Villa Luganese, Val Colla) e dell'1.4% a Lugano sud (Pazzallo, Pambio-Noranco, Carona, Carabbia, Barbengo). Pertanto, rispetto al 2023, nel corso dello scorso anno i prezzi sono rimasti globalmente stabili, anche in coerenza con l'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento, il quale è rimasto invariato a 1.75% durante tutto il 2024.

Per quanto riguarda l'evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per tipologia di abitazione, per i monolocali si registra un aumento del 2.6%, per i bilocali si nota un incremento dell'1.9% e del 2.4% per le abitazioni con più di 4 locali; al contrario, diminuisce del 3.1% il prezzo d'affitto al metro quadro mediano per i trilocali. Complessivamente, si constata un aumento delle pigioni per abitazioni destinate a persone sole o quelle di dimensioni elevate, a fronte di una riduzione dei prezzi per le abitazioni di medie dimensioni. La diminuzione delle pigioni per i trilocali compensa, nel complesso, l'aumento registrato nelle altre tre categorie, in quanto questi risultano la tipologia d'abitazione più diffusa nel parco immobiliare di Lugano.

Dalla comparazione dei livelli di pigione moderata definiti nei regolamenti della Città di Lugano con i campioni di affitti rilevati annualmente, emerge come nel 2024 il 42% delle pigioni rientri nel concetto di alloggio sostenibile, in crescita rispetto al 2023, quando tale valore era del 38%. Se si analizza la ripartizione per numero di locali, si constata come complessivamente la quota di unità abitative nel mercato al di sotto della pigione moderata diminuisca con l'aumentare del numero di locali: essa risulta del 77% per i monolocali, del 39% per i bilocali, del 42% per i trilocali e del 19% per i quadrilocali. L'elevata percentuale di monolocali sostenibili economicamente può essere legata al fatto che le tipologie di abitazioni concesse alle persone sole dai regolamenti, ovvero monolocali e bilocali, sono associate ad un livello massimo di pigione moderata valido per entrambe le categorie: essendo i monolocali dimensionalmente più contenuti, con lo stesso ammontare si possono trovare più monolocali sostenibili rispetto ai bilocali.



La definizione della Città di Lugano per la pigione moderata segue il concetto di pigione sostenibile. In questo senso, si considerano i livelli massimi di costo abitativo sopportabile dalle economie domestiche in stato di fragilità economica e conseguentemente vengono fissati i valori massimi. Un'altra definizione adottata da alcuni comuni in Svizzera è quella degli alloggi a pigione "vantaggiosa"; si intendono, in questo senso, le abitazioni con prezzi moderati rispetto ai valori di mercato. Considerando 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 2024 il 18% delle abitazioni del nostro campione rientri nella definizione di pigione moderata anche secondo il concetto di pigione vantaggiosa. Tale quota per tipologia di abitazione è così ripartita per il campione 2024: 25% per i monocali, 16% per i bilocali, 16% per i trilocali e 19% per i quadrilocali.

Infine, abbiamo presentato 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 a Lugano sia sostenibile economicamente per le economie domestiche target delle abitazioni a pigione moderata, ovvero nuclei a reddito medio basso prossimi al rischio di povertà. Complessivamente il 40% delle abitazioni nel mercato degli affitti rientra nei costi abitativi considerati sostenibili (i.e. costo abitativo minore o uguale al 30% del reddito dell'economia domestica) per economie domestiche alla soglia della povertà relativa. Tale percentuale si declina nelle tre tipologie di economie domestiche come segue: 33% di alloggi sostenibili economicamente da persone sole con reddito mensile lordo di 3'692 CHF; 47% di alloggi sostenibili economicamente da coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'543 CHF; 36% di alloggi sostenibili economicamente da famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'760 CHF.