



Città di Lugano  
Amministrazione generale

Lugano Statistica  
[www.statistica.lugano.ch](http://www.statistica.lugano.ch)

Luglio 2025

Statistica  
Via della Posta 8  
6900 Lugano  
Svizzera

[statistica@lugano.ch](mailto:statistica@lugano.ch)  
[www.lugano.ch](http://www.lugano.ch)

# Analisi dell'alloggio sostenibile 2024



## 1. Introduzione

In questo studio analizziamo lo stato e l'evoluzione dell'alloggio sostenibile a Lugano nel corso del 2024. Nella prima sezione viene descritta l'evoluzione dei prezzi d'affitto a Lugano derivanti dalla rilevazione sulle pigioni presente nel questionario sulle cause delle migrazioni; i dati sono confrontati con quelli per l'anno 2023. Quindi, viene presentata un'analisi dell'alloggio sostenibile con due diverse metodologie: (i) confronto con i valori di pigione moderata definiti dai regolamenti comunali in ambito sociale e dell'alloggio; (ii) definizione di pigione moderata basata sul concetto di pigione vantaggiosa. Nel terzo capitolo descriviamo la distribuzione territoriale dell'offerta di affitto sostenibile in città. Infine, nell'ultima sezione dello studio, presentiamo una simulazione sulla disponibilità di alloggi per economie domestiche alla soglia di povertà relativa.

## 2. Evoluzione dei prezzi d'affitto a Lugano

Analizziamo di seguito la variazione dei prezzi d'affitto al metro quadro mediani nelle principali aree di Lugano. La tabella 1 rappresenta il confronto tra il 2024 e il 2023 del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile nelle cinque aree principali della città e nell'intera Lugano, in base alla rilevazione effettuata tramite il questionario sulle cause degli arrivi e delle partenze nel corso del 2024 e del 2023.

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

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

Globalmente a Lugano il prezzo d'affitto mediano risulta di 18.86 CHF/m<sup>2</sup> mensili, in crescita dello 0.2% rispetto al 2023. Scomponendo il risultato nelle diverse aree notiamo che la crescita è dovuta esclusivamente dall'aumento registratosi 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.

La Figura 1 rappresenta il prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per quartiere. I quartieri con prezzo d'affitto più contenuto sono Val Colla, Sonvico e Breganzona; al contrario, quelli con prezzo più elevato sono Molino Nuovo, Viganello, Davesco-Soragno, Aldesago, Besso, Brè e Pambio-Noranco.

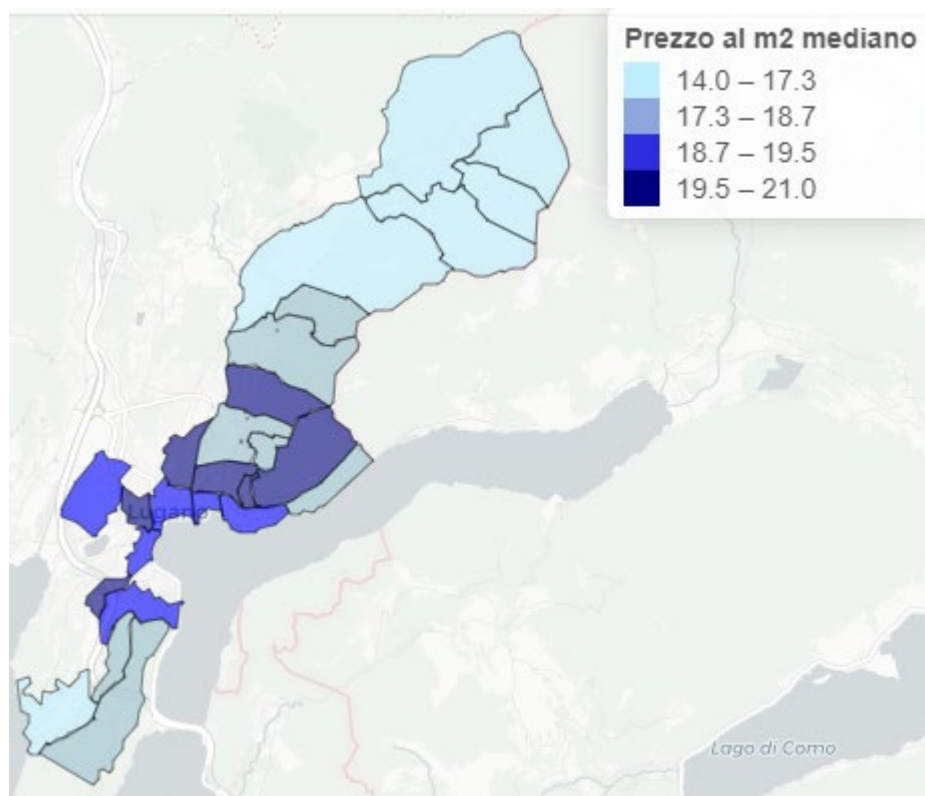


Figura 1. Prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per quartiere

La Figura 2 mostra la variazione 2024-2023 del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per quartiere. I quartieri dove le pigioni si sono ridotte maggiormente sono stati Val Colla, Sonvico e Villa Luganese, mentre quelli con aumenti più significativi Cadro, Davesco-Soragno, Gandria, Viganello, Besso e Pambio-Noranco

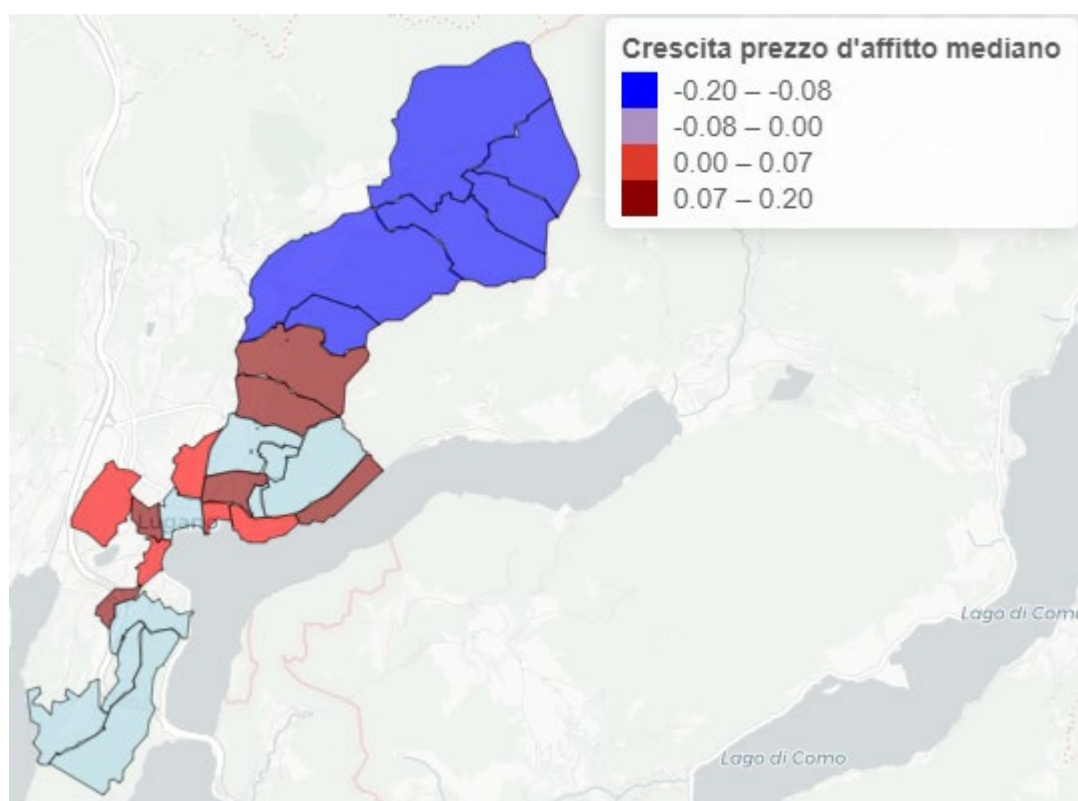


Figura 2. Variazione 2023-2024 del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per quartiere

La Tabella descrive l'evoluzione del prezzo d'affitto al metro quadro mediano mensile per tipologia di abitazione. Per i monocalci si registra un aumento del 2.6% nei prezzi d'affitto, per i bilocali si nota un aumento 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 nelle altre tre categorie, in quanto questi risultano la tipologia d'abitazione più diffuso nel parco immobiliare di Lugano.

	2023	2024	Variazione
<b>Monocali</b>	28.93 CHF	<b>29.68 CHF</b>	+2.6%
<b>Bilocali</b>	21.25 CHF	<b>21.66 CHF</b>	+1.9%
<b>Trilocali</b>	17.95 CHF	<b>17.39 CHF</b>	-3.1%
<b>Quadrilocali +</b>	15.98 CHF	<b>16.36 CHF</b>	+2.4%

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

### 3. Analisi dell'alloggio sostenibile

In questa sezione analizziamo la situazione dell'alloggio sostenibile a Lugano. In base al Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano e al Regolamento sulle prestazioni sociali in ambito comunale, viene erogato un aiuto per le spese per alloggi che rientrano nel concetto di pigione moderata, che coincide con i seguenti valori massimi:

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

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

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

La Figura 3 mostra la proporzione di abitazioni nel nostro campione che sono al di sopra o al di sotto della pigione netta sostenibile definita pocanzi. La comparazione è stata effettuata in base al numero di locali e alla superficie delle abitazioni. Complessivamente, nel 2024 il

42% delle pigioni risulta al di sotto della pigione moderata netta definita dalla Città di Lugano, 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. In generale, rispetto al 2023 è aumentata la quota di abitazioni sostenibili sul mercato per i trilocali, mentre è diminuita leggermente per i monolocali, bilocali e quadrilocali.

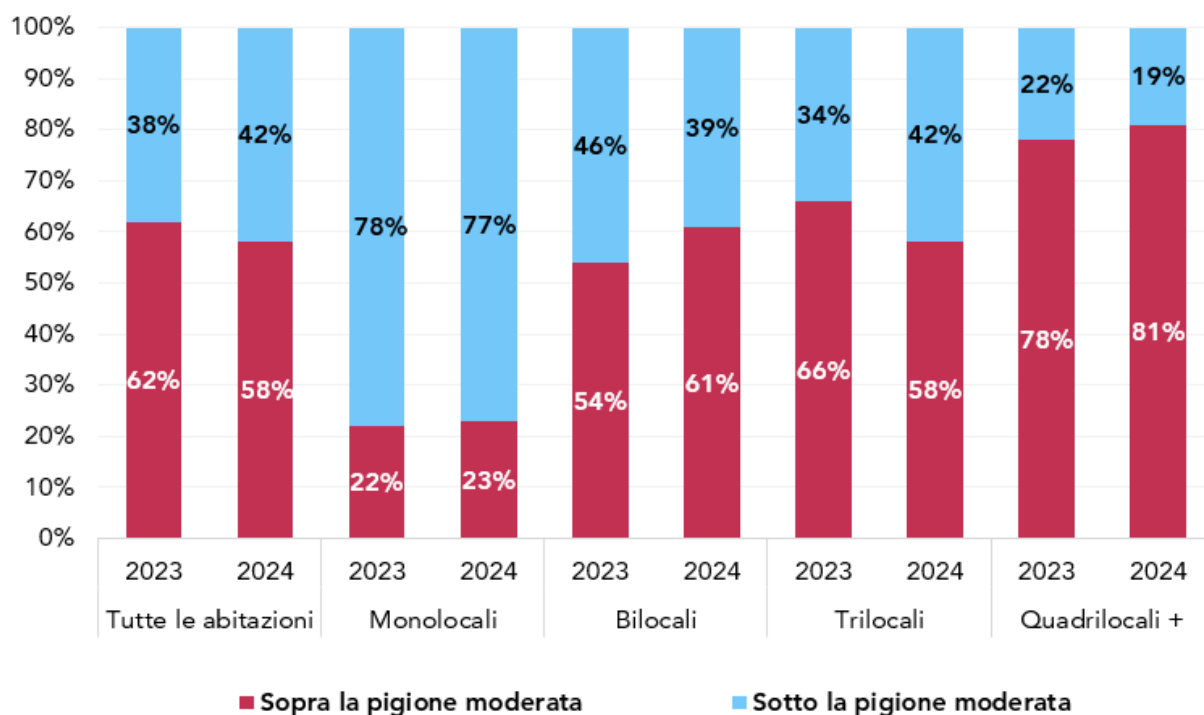


Figura 3. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita dalla Città di Lugano (campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)

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. A livello svizzero, una percentuale di riferimento utilizzata per identificare le pigioni vantaggiose è quello del 20%-30% in meno del valore di mercato. In Figura 4 è riportata la proporzione di abitazioni nel nostro campione 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 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 monolocali, 16% per i bilocali, 16% per i trilocali e 19% per i quadrilocali. Rispetto al 2023 aumenta la quota di pigioni vantaggiose per i monolocali, mentre diminuisce per i bilocali e quadrilocali e rimane invariata per i trilocali.

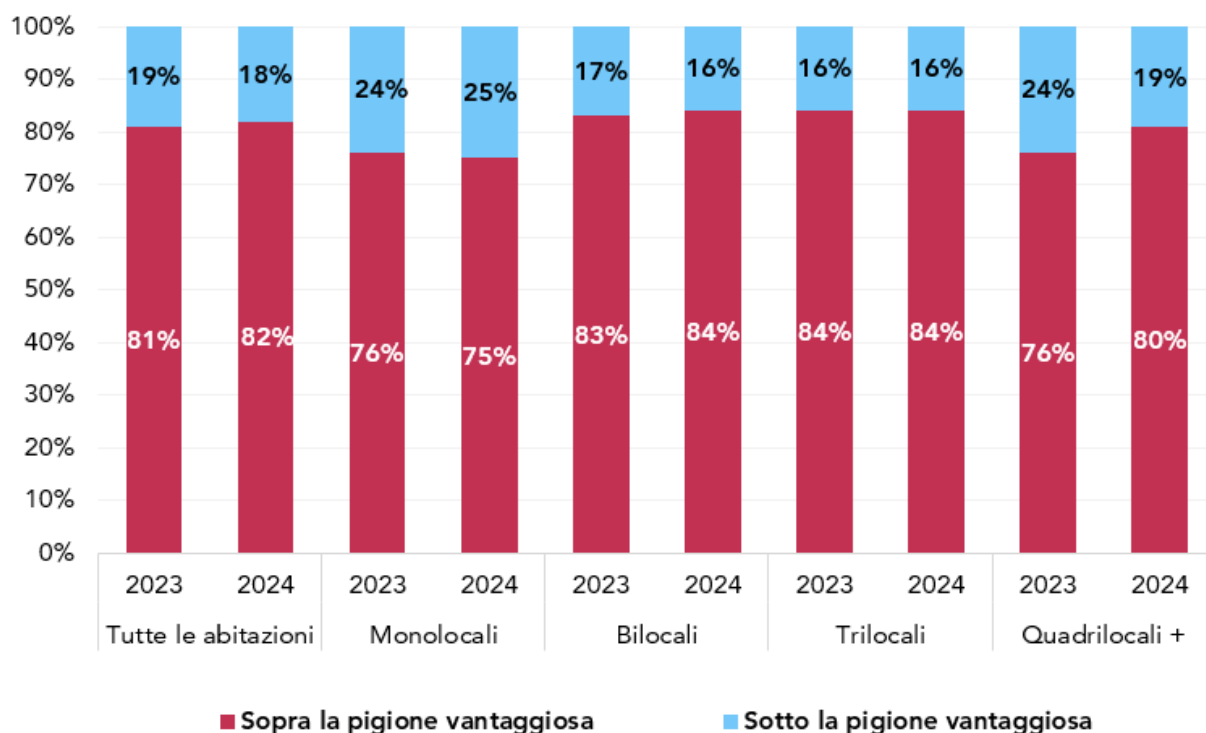


Figura 4. Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita come il 25% del prezzo di mercato (campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)

## 4. Distribuzione dell'alloggio sostenibile sul territorio di Lugano

La disponibilità di abitazioni a pigione moderata nel mercato immobiliare secondo la definizione dei regolamenti della Città di Lugano è distribuita in modo eterogeneo sul territorio del comune. Nelle Figure 5, 6, 7 e 8 è mostrata la disponibilità nei quartieri rispettivamente di monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata. In rosso scuro sono rappresentati i quartieri senza disponibilità di abitazioni a pigione moderata al prezzo di mercato, in rosso quelli con disponibilità limitata, in azzurro con disponibilità sufficiente e in blu quelli con ampia disponibilità. Tale valutazione è stata effettuata utilizzando i dati sui prezzi d'affitto del nostro campione del 2024 e tenendo in considerazione due aspetti:

- 1) Disponibilità di abitazioni a pigione moderata nel quartiere per tipologia di abitazione: si intende la proporzione di monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali disponibili a prezzi uguali o inferiori alla definizione di pigione moderata della città sul totale di unità nel quartiere.
- 2) Disponibilità di abitazioni a pigione moderata nel quartiere per tipologia di abitazione relativamente al resto della città: si intende la proporzione di monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali disponibili a prezzi uguali o inferiori alla definizione di pigione moderata della Città sul totale di unità a Lugano. Abbiamo aggiunto questo indicatore per considerare la disponibilità effettiva di abitazioni di una data tipologia nel quartiere.

Per comprendere meglio con un esempio, un quartiere potrebbe avere il 100% di monolocali con pigione definibile moderata ma il numero di unità disponibili potrebbe essere limitato a 2. Complessivamente non potremmo definire come ampia la disponibilità di monolocali a pigione moderata in quel quartiere data la limitata offerta complessiva. Pertanto, abbiamo combinato le due dimensioni in un unico indicatore rappresentato nelle Figure sottostanti (5, 6, 7 e 8).

Analizzando la Figura 5, si nota come i monolocali con pigione moderata ai prezzi di mercato siano disponibili almeno sufficientemente nella maggior parte dei quartieri cittadini ad eccezione dell'area est di Lugano. Dalla Figura 6, si evince come i bilocali con pigione moderata ai prezzi di mercato siano disponibili in prevalenza nelle zone collinari est e nord della città. Dalla Figura 7, constatiamo che i trilocali con pigione moderata ai prezzi di mercato sono disponibili sufficientemente nella maggior parte dei quartieri collinari delle zone, nord e ovest di Lugano con una concertazione sufficienti anche nei quartieri centrali. Infine, dalla Figura 8 si constata come l'offerta di quadrilocali a prezzi moderati sia sufficiente solo nelle aree ovest e sud di Lugano.

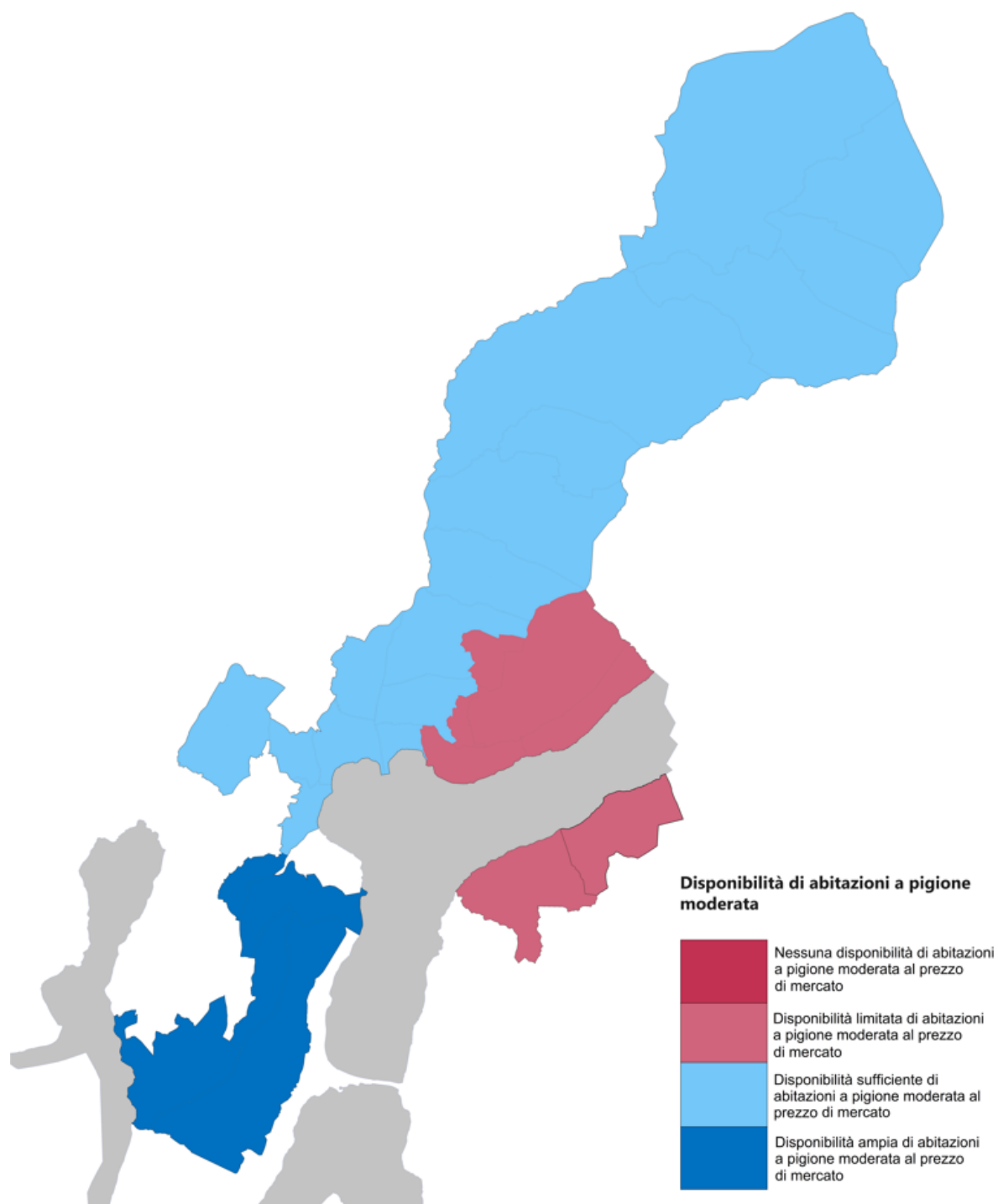


Figura 5: Disponibilità di monolocali nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città (stima sulla base campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione; valutazione basata sulla grandezza dell'abitazione)

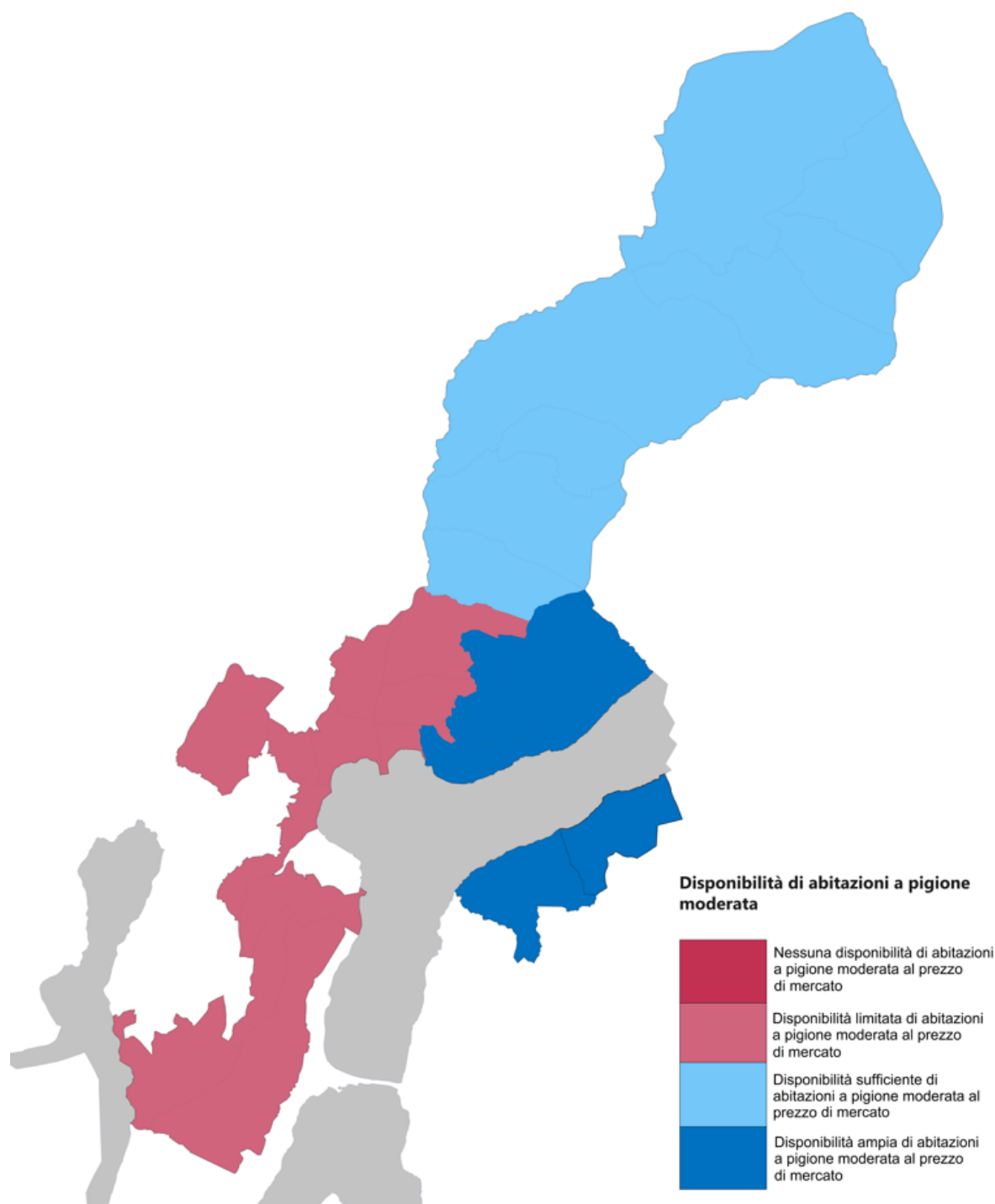


Figura 6: Disponibilità di bilocali nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città (stima sulla base campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione; valutazione basata sulla grandezza dell'abitazione)

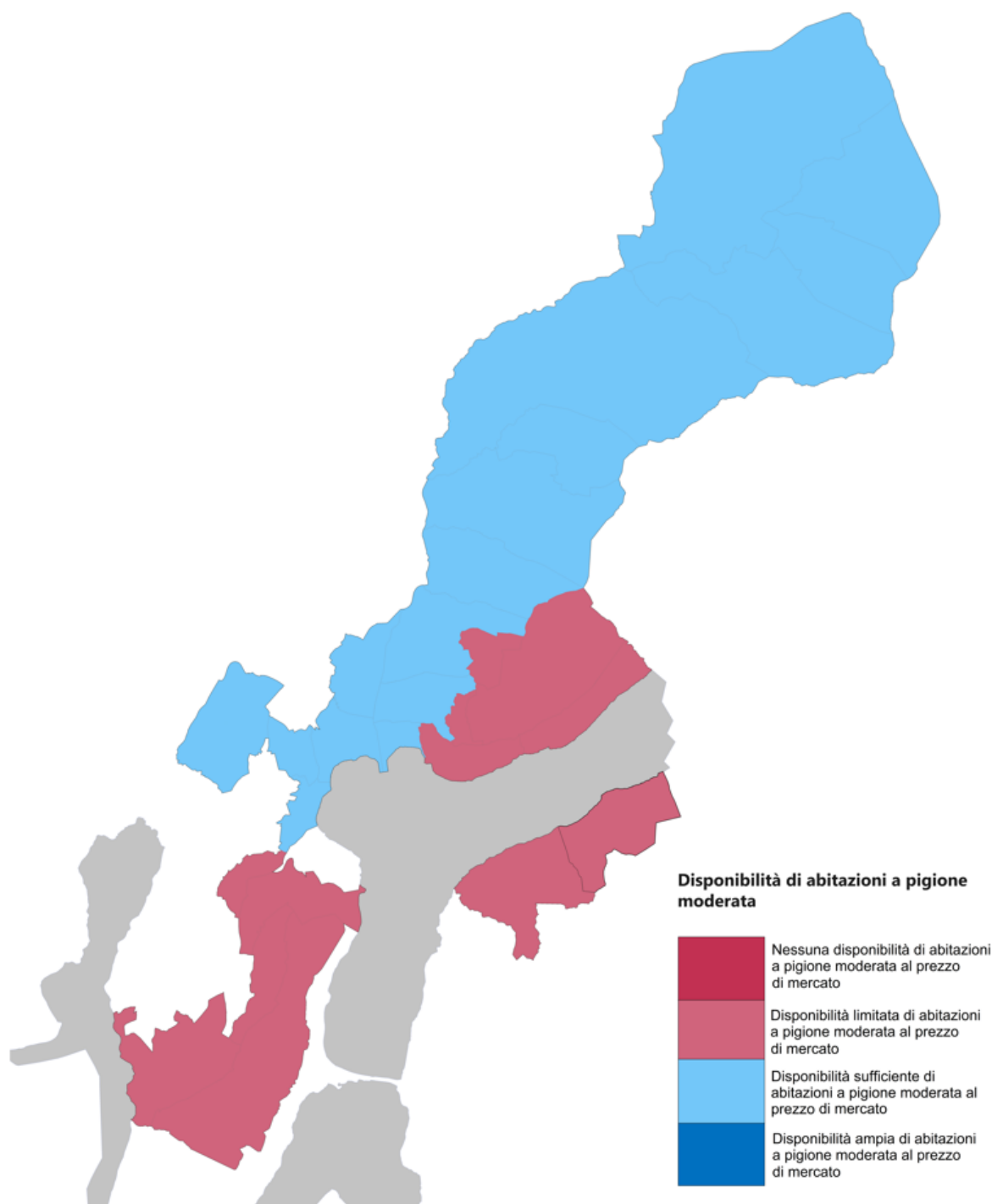


Figura 7: Disponibilità di trilocali nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città (stima sulla base campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione; valutazione basata sulla grandezza dell'abitazione)

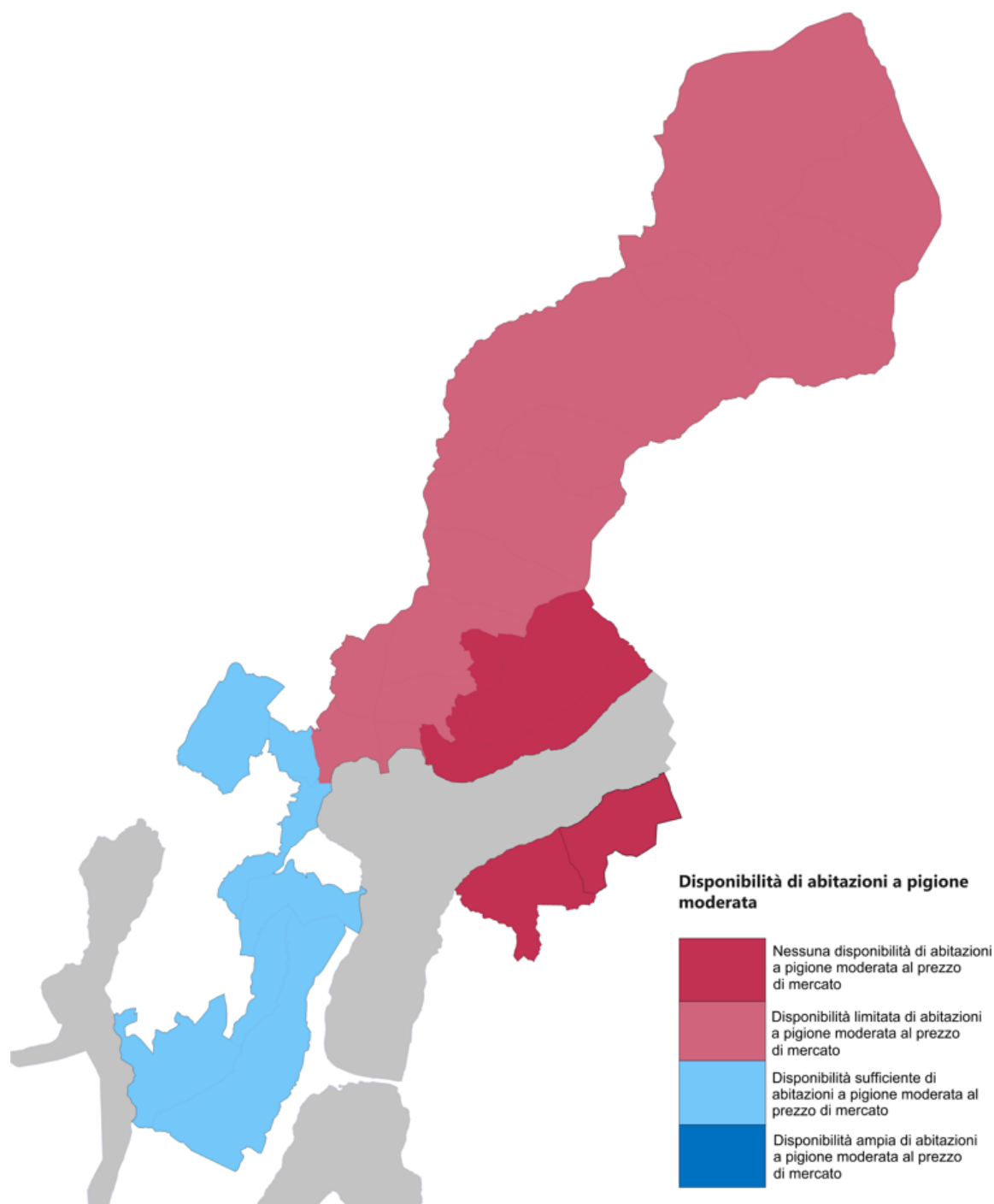


Figura 8: Disponibilità di quadrilocali nel mercato immobiliare con prezzo d'affitto paragonabile alla definizione della Città di Lugano di pigione moderata nelle aree della città (stima sulla base campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione; valutazione basata sulla grandezza dell'abitazione)

## 5. Disponibilità di alloggi per economie domestiche alla soglia di povertà relativa

In questa ultima sezione, 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 corrispondeva a 31'038 CHF all'anno<sup>1</sup>. Tenendo conto della definizione di reddito disponibile equivalente<sup>2</sup> 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 3'692 CHF.
- 2) Coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'543 CHF.
- 3) Famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'760 CHF.

Quindi, considerando che di norma i costi dell'alloggio non dovrebbero superare un terzo del reddito, abbiamo quantificato quante abitazioni del nostro campione avessero un affitto inferiore o uguale al 30% del reddito lordo delle tre tipologie sopra elencate. Poiché, come già spiegato in precedenza, i nostri dati si riferiscono a pigioni nette, abbiamo considerato una maggiorazione del 20% per stimare la pigione lorda. Questi valori sono stati confrontati con i costi mensili massimi sopportabili dalle tre economie domestiche:

- 1) 1'108 CHF/mese di costi abitativi lordi per persone sole con reddito mensile lordo di 3'692 CHF.
- 2) 1'662 CHF/mese di costi abitativi lordi per coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'543 CHF.

---

<sup>1</sup> Fonte: Ufficio di statistica del Cantone Ticino (marzo 2025), *Situazione economica e sociale della popolazione*.

<sup>2</sup> 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.

- 3) 2'327 CHF/mese di costi abitativi lordi per famiglie composte da due adulti con due figli minori di 14 anni con reddito mensile lordo di 7'760 CHF.

La Figura 9 mostra la quota di abitazioni con costo inferiore e superiore a questi livelli nei nostri campioni 2023 e 2024 di pignoni 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 il 40% delle abitazioni nel mercato degli affitti rientra 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) 33% di alloggi sostenibili economicamente da persone sole con reddito mensile lordo di 3'692 CHF.
- 2) 47% di alloggi sostenibili economicamente da coppie di adulti con reddito mensile lordo di 5'543 CHF.
- 3) 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.

A titolo di paragone quantitativo, la percentuale di persone a rischio povertà in Ticino nel 2022 era del 21.6%. Rispetto al 2023 è aumentata la quota di alloggio sostenibile per le coppie di adulti alla soglia della povertà relativa a fronte di una leggera diminuzione per le persone sole e le famiglie con figli alla soglia della povertà relativa.

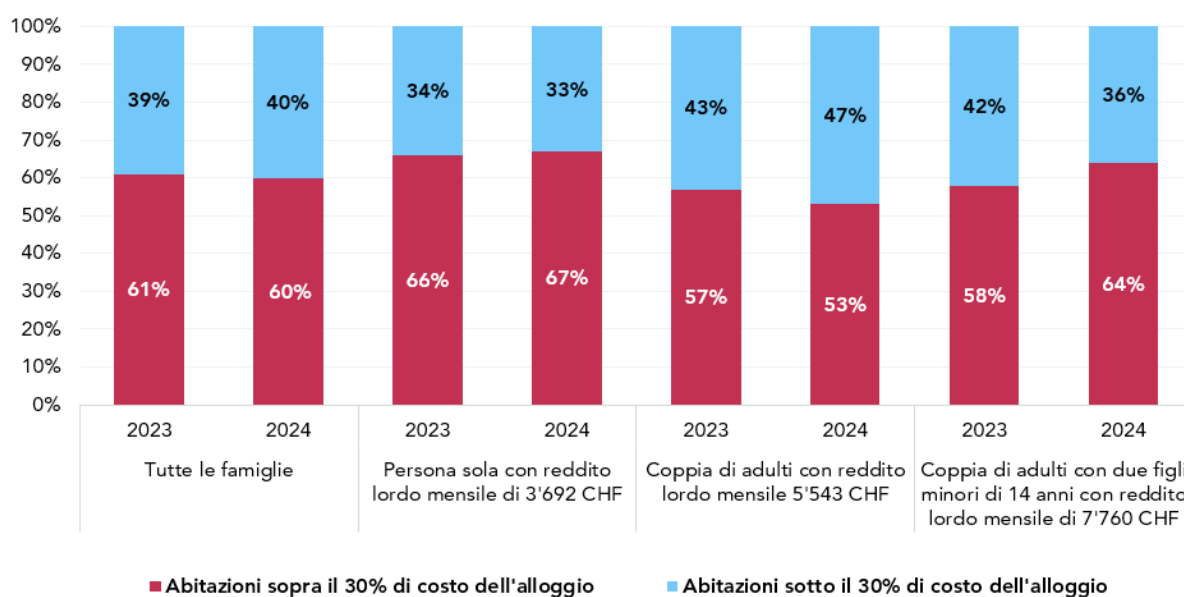


Figura 9: Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto il 30% del reddito mensile lordo per famiglie alla soglia di povertà relativa (campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)

## 6. Conclusioni

In questo studio abbiamo analizzato lo stato e l'evoluzione dell'alloggio sostenibile a Lugano nel corso del 2024. Globalmente a Lugano il prezzo d'affitto mediano risulta di 18.86 CHF/m<sup>2</sup> mensili, in crescita dello 0.2% rispetto al 2023. Scomponendo il risultato nelle diverse aree notiamo che la crescita è dovuta esclusivamente dall'aumento registratosi 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 aumento 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 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. In generale, rispetto al 2023 è aumentata la quota di abitazioni sostenibili sul mercato per i trilocali, mentre è diminuita leggermente per i monolocali, bilocali e quadrilocali.

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 monolocali, 16% per i bilocali, 16% per i trilocali e 19% per i quadrilocali. Rispetto al 2023 aumenta la quota di pigioni vantaggiose per i monolocali, mentre diminuisce per i bilocali e quadrilocali e rimane invariata per i trilocali.

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 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. A titolo di paragone quantitativo, la percentuale di persone a rischio povertà in Ticino nel 2022 era del 21.6%. Rispetto al 2023 è aumentata la quota di alloggio sostenibile per le coppie di adulti alla soglia della povertà relativa a fronte di una leggera diminuzione per le persone sole e le famiglie con figli alla soglia della povertà relativa.



## **Analisi dell'alloggio sostenibile 2024**

Una pubblicazione della Città di Lugano, Amministrazione generale.

Data Scientist

Lorenzo Barisone

Per maggiori informazioni:

### **Statistica**

Via della Posta 8  
6900 Lugano  
Svizzera  
[statistica@lugano.ch](mailto:statistica@lugano.ch)  
+41 58 866 71 03