Città di Lugano

A Lugano, il mercato degli alloggi in affitto continua a rallentare dopo l'impennata del periodo precedente. Sia il volume delle inserzioni che la loro durata mostrano un andamento erratico. Si delinea il quadro di un mercato alla ricerca di un nuovo orientamento.

Confronto annuale. Rispetto all'anno precedente, il volume delle inserzioni si è ridotto del 16%, attestandosi a 6390 oggetti. La permanenza media in bacheca è aumentata di 4 giorni, fissandosi a 33 giorni e situandosi così nettamente al di sopra della media nazionale di 24 giorni. Unitamente a Neuchâtel e a Friborgo, Lugano si situa tra le città con il mercato meno teso.

Evoluzione trimestrale. Dopo un debole III trimestre nel 2025 (1650 inserzioni, 50 giorni di durata), nell'ultimo trimestre il volume risale a 2788 appartamenti. La durata delle inserzioni si normalizza a 32 giorni. Con questo, il mercato sembra riprendere slancio, senza tuttavia ritrovare la dinamicità degli anni precedenti.

L'offerta per segmenti di prezzo. Con l'eccezione degli appartamenti al di sotto di 1000 CHF mensili – un segmento che registra un aumento di volume pari al 61% a fronte di una ridotta durata delle inserzioni – tutte le fasce si connotano per segnali di contrazione. Particolarmente colpiti sono gli alloggi tra i 2500 e 3000 CHF, con una minore offerta del 48%. Al tempo stesso si osserva una maggiore durata delle inserzioni in tutti i segmenti al di sopra di 1000 CHF.

L'offerta per numero di locali. L'offerta di appartamenti è in calo in tutte le fasce di metratura. Gli alloggi con 2 o 3 locali continuano a rappresentare il segmento maggiore (1754, risp. 1896 inserzioni). La durata delle inserzioni si allunga, con l'eccezione degli oggetti più piccoli e di quelli più grandi (–1, risp. –8 giorni).

Nuovi affitti e rilocazioni. I primi affitti rappresentano il 9% dell'offerta (598 oggetti, –5%) e con 34 giorni in bacheca vengono addirittura assorbiti con maggiore rapidità di quelli esistenti. L'edilizia residenziale rimane quindi un importante fattore dell'offerta di alloggi.







