

Gli alloggi vuoti il 1. giugno 1990

Elio Venturelli
Ufficio cantonale di statistica

Secondo la statistica dell'Ufficio federale di statistica

Precisazioni metodologiche

La statistica sugli alloggi vuoti viene effettuata annualmente dall'Ufficio federale di statistica il quale, per ottenere l'informazione, interpella direttamente le cancellerie comunali.

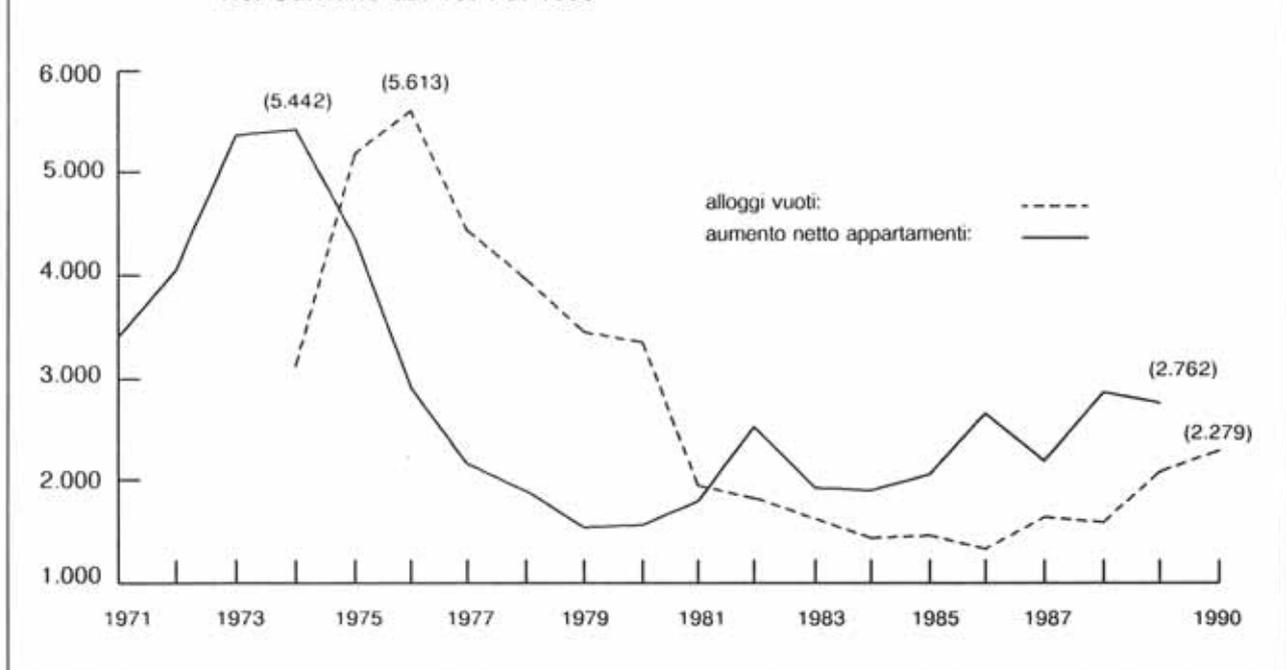
La qualità di questa informazione dipende quindi dalle possibilità che i comuni hanno di individuare

gli appartamenti sfitti in un determinato momento (il 1. giugno per l'inchiesta in questione). Sul modo di procedere è lasciata totale libertà ai comuni. C'è chi fa un'indagine a tappeto, chi interpella le agenzie immobiliari, chi si basa sul movimento del controllo abitanti (arrivi e partenze).

Per i comuni di una certa dimensione o con un elevato tasso di mobilità, non è facile censire tutti gli appartamenti disponibili. Certi metodi di contabilizzazione, co-

me quello che si basa sugli arrivi e le partenze, tende a sopravvalutare il numero di alloggi vuoti attribuendo a questa categoria degli appartamenti in realtà occupati, ma il cui locatario non è ancora stato annunciato al controllo abitanti comunale. In altri casi invece un alloggio sfugge al conteggio perchè non è gestito da nessuna agenzia. Molti comuni infine non possono controllare se un alloggio vuoto è realmente offerto in affitto o meno.

Grafico n. 1: Crescita annuale del numero di appartamenti dal 1971 al 1989 e alloggi vuoti nel Cantone dal 1974 al 1990



Tab.1: Alloggi vuoti, per tipo di alloggio, dal 1980

	1980	1981	1982	1983 ¹	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Totale alloggi vuoti	3.335	1.965	1.835	...	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085	2.279
di cui nuovi ²	405	302	280	...	325	446	323	563	494	591	534
nuovi in % dei vuoti	12,1	15,4	15,3	...	22,6	30,5	24,0	34,7	30,1	28,3	23,5
nuovi in % dei costruiti ³	13,0	9,0	6,5	...	7,3	11,6	8,1	11,9	10,2	11,7	9,5
di cui case monofamigliari	214	118	131	...	88	153	142	185	119	142	145
monofamigliari in % dei vuoti	6,4	6,0	7,1	...	6,1	10,5	10,5	11,4	7,4	6,8	6,4

¹ Nel 1983 non è stato effettuato il rilevamento

² Costruiti negli ultimi due anni

³ Alloggi vuoti nuovi in % di quelli costruiti. Per quest'ultimi si intende costruiti nei due anni precedenti l'inchiesta sugli alloggi vuoti per gli anni 1984-89 (inchiesta al 1° giugno) e costruiti nell'anno dell'inchiesta e in quello precedente per gli anni 1980-82 (inchiesta al 1° dicembre)

Tab.2: Alloggi vuoti secondo il no. di locali, dal 1986

Anno	Locali					Totale
	1	2	3	4	5+	
1986	163	251	406	332	194	1.346
1987	188	289	446	486	214	1.623
1988	160	392	523	377	144	1.596
1989	204	437	619	561	264	2.085
1990	320	440	726	590	203	2.279
Var. 89-90						
ass.	116	3	107	29	-61	194
%	57	1	17	5	-23	9

Tab.3: Tasso di alloggi vuoti rispetto al parco alloggi, secondo il no. di locali, dal 1986

Anno	Locali					Totale
	1	2	3	4	5+	
1986	1,66	1,07	0,94	0,81	0,61	0,90
1987	1,87	1,21	1,02	1,16	0,66	1,07
1988	1,58	1,63	1,19	0,89	0,44	1,04
1989	1,97	1,77	1,38	1,29	0,78	1,33
1990	3,07	1,76	1,61	1,33	0,59	1,43

L'Ufficio federale di statistica è conscio di queste lacune e la statistica degli alloggi vuoti figura nel programma federale di revisione delle varie statistiche economiche. Si è parlato anche di sopprimere il rilevamento.

Malgrado le lacune denunciate, ci sembra che valga ancora la pena di pubblicare questa statistica, rendendo però attenti gli utilizzatori sui limiti del rilevamento. Essa è infatti l'unico indicatore disponibile sulla relazione tra domanda e offerta di alloggi a livello cantonale e comunale.

I dati non vanno però utilizzati come tali, ma per le tendenze che lasciano intravedere. Per un'approfondita analisi è però opportu-

no interpellare le cancellerie comunali per un complemento di informazione. E' ciò che abbiamo fatto quest'anno per alcuni comuni. Le risposte fornite dai responsabili del rilevamento a livello comunale, che abbiamo riportato nel riquadro, ci sembra che permettano di meglio capire il senso delle nostre raccomandazioni.

Alloggi vuoti in aumento

Il numero di alloggi sfitti al 1. giugno 1990 era di 2.279 unità, 194 in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dal 1984 si assiste ad un aumento, anche se

non molto consistente, del numero di alloggi vuoti. Alcuni operatori del settore si aspettavano, già per quest'anno, un aumento molto più forte del divario tra domanda e offerta e c'è chi pronostica un'eccedenza di 4.000 appartamenti per i prossimi anni. All'origine di questo squilibrio si vede, da un lato, l'inelasticità dell'edilizia abitativa, in particolare quella dedicata alla costruzione di stabili plurifamiliari. I tempi di progettazione e di costruzione di uno stabile sono lunghi per cui quando l'offerta arriva sul mercato le condizioni possono, come è il caso attualmente, mutare sostanzialmente da quelle esistenti inizialmente. Non per questo i lavori possono essere interrotti.

D'altro canto, l'aumento dei tassi di interesse obbliga gli investitori a praticare affitti elevati per appartamenti già di per sé costosi vuoi per l'elevata incidenza del costo del terreno, vuoi per i costi di costruzione, tra i più elevati d'Europa.

L'elevato prezzo d'affitto è senz'altro il principale elemento di questa situazione di eccedenza. Infatti, discutendo con le cancellerie comunali si avverte l'esistenza di un triplice mercato:

- quello relativo ad appartamenti cari, generalmente di lusso, che registra un'eccedenza dell'offerta per i fattori citati prima;
- quello relativo ad appartamenti ad affitto più moderato, pur con un certo confort, per i quali l'offerta è insufficiente e che, con i tassi di interesse vigenti o senza un intervento pubblico, difficilmente aumenterà;
- il mercato degli appartamenti a buon mercato, a basso confort, difficilmente valutabile in termini di domanda e offerta, ma che tende a diminuire in seguito alle note ristrutturazioni a favore degli alloggi cari.

La dimensione degli alloggi sfitti

Il rilevamento disaggrega i dati secondo il numero di locali degli appartamenti vuoti (vedi tab. 2).

Rispetto allo scorso anno si notano due variazioni importanti:

- il forte aumento dei monolocali che, passando da 204 a 320, registrano un incremento del

57%. Si tratta di un'eccedenza presente quasi esclusivamente negli agglomerati urbani (125 solo nella città di Lugano). La situazione del mercato dei monolocali varia facilmente in funzione dell'alta mobilità della popolazione interessata a questo tipo di abitazione (studenti, pendolari settimanali, uomini o donne d'affari, ecc.) e dal fatto che un monocale è facilmente adibito sia a residenza pri-

maria sia secondaria.

- la diminuzione, del 23%, degli appartamenti di grosse dimensioni (5 e più locali), categoria che già registrava gli anni scorsi il più basso tasso di alloggi vuoti, tasso che nel 1990 scende a 0,59% contro il 3,07% dei monolocali, come si può vedere nella tabella 3. Ciò è sintomatico di una penuria di questo tipo di alloggi poiché l'offer-

La statistica sugli alloggi vuoti è interessante per l'analisi del mercato dell'abitazione. La percentuale degli alloggi vuoti sul totale del parco alloggi costituisce un indicatore sintetico della tensione presente sul mercato poiché mette in relazione la domanda con l'offerta. Generalmente si ritiene che per un buon funzionamento di questo mercato la percentuale di alloggi vuoti non debba essere inferiore al 2% (o 3% per le metropoli).

Nella pratica questo rilevamento presenta alcune difficoltà siccome è effettuato sulla base dei questionari compilati dalle cancellerie comunali che non sempre dispongono dell'esatto numero di alloggi vuoti.

Con la riserva di omissioni o di possibili errori, questa statistica è però sempre indicativa delle tendenze generali.

Che cosa si intende per alloggio vuoto?

Sono considerati appartamenti vuoti tutti gli alloggi abitabili non occupati al 1.º giugno che vengono offerti in affitto in modo durevole o messi in vendita, incluse le case unifamigliari vuote da affittare o da vendere. Sono pure da annoverare le abitazioni sfitte, ma già locate a una data ulteriore.

Alloggi non rilevati

- gli alloggi affittati per il 1.º giugno, ma che per vari motivi non erano ancora occupati il giorno dell'inchiesta
- le abitazioni libere in edifici destinati a demolizione o in via di riattazione
- gli alloggi in nuove costruzioni non ancora approvate dall'autorità competente
- gli appartamenti bloccati per motivi di costruzione o d'igiene
- le abitazioni di servizio destinate solamente ad una determinata cerchia di persone
- gli alloggi di fortuna in baracche
- gli appartamenti ammobiliati nonchè le abitazioni che per la loro posizione, il loro stato e la loro attrezzatura non possono essere affittate

Va inoltre ricordato che gli **appartamenti di vacanza ammobiliati e le residenze secondarie non contano** ai fini di questa inchiesta, mentre gli appartamenti di vacanza non ammobiliati sono da considerare come abitazioni sfitte unicamente se sono abitabili durante tutto l'anno.

Qualche domanda ai comuni

UCS: Bodio ha il tasso di alloggi sfitti più alto della Leventina (6,35%) e rispetto al 1989 vi è stato un sensibile aumento. Come mai?

Bodio: dall'esame della statistica riguardante la Regione Tre Valli risulta che il tasso più alto di alloggi sfitti riguarda il comprensorio della Bassa Leventina. Un grosso "colpo di mano" a questo stato negativo è sicuramente dato da Bodio. Infatti, considerate le varie ristrutturazioni in atto nelle diverse, importanti, aziende della zona che, negli ultimi anni, hanno forzatamente inciso - sempre in modo negativo - sul movimento della popolazione, le partenze da Bodio si susseguono in modo preoccupante. A questa situazione si aggiungono le ben note "disdette-vendite" riguardanti due complessi di una certa importanza (gli appartamenti vuoti in questi due complessi sono attualmente 44). Solo alcune famiglie infatti hanno potuto trovare un'adeguata sistemazione all'interno del paese. Purtroppo non si intravede una possibilità concreta di arrestare questa emorragia anche se il comune sta predisponendo tutto quanto in suo potere per trovare, a breve e medio termine, soddisfacenti soluzioni. (Claudio Stirniman, segretario comunale)

UCS: Contrariamente alla tendenza cantonale nel comune di Lugano il numero di alloggi sfitti è diminuito, passando da 681 a 578. Come si spiega questa situazione?

Lugano: la diminuzione è dovuta alla trasformazione di un complesso di 120 appartamenti da "Residence", quindi inclusi nella statistica 1989, in albergo e all'occupazione dei numerosi appartamenti, pure in un complesso "Residence" che l'anno scorso erano ancora sfitti. Se non consideriamo questi due complessi il numero di alloggi vuoti a Lugano è aumentato rispetto allo scorso anno.

La statistica degli alloggi vuoti a Lugano viene effettuata dagli agenti di polizia, che verificano ogni situazione, e con la collaborazione delle agenzie immobiliari. I dati raccolti sono quindi attendibili. (sig. Valsangiacomo, capo dell'Ufficio controllo abitanti)

UCS: Dopo Lugano, Paradiso è il comune ticinese con il maggior numero di alloggi sfitti. Si tratta di un comune con un'alta mobilità della popolazione per cui risulta particolarmente difficile seguire l'andamento degli alloggi vuoti. Secondo il responsabile del controllo abitanti la statistica è gonfiata.

Paradiso: la scarsa attendibilità delle statistiche comunali concernenti gli alloggi vuoti si può sintetizzare in due punti che ritengo siano identici ad un buon numero di comuni ticinesi. Si premette innanzi tutto che ogni appartamento è censito e lo stesso viene caricato o scaricato di un inquilino a dipendenza se si tratta di un arrivo o di una partenza.

1) In considerazione del fatto che la registrazione di una partenza è per gli Uffici controllo abitanti molto più semplice e veloce che non la registrazione di un arrivo, il periodo che intercorre tra le due registrazioni, che può essere anche di settimane o addirittura di mesi, l'appartamento in questione risulta statisticamente vuoto. Una certa percentuale di appartamenti risulta pertanto vuota per un motivo tecnico e amministrativo.

2) La seconda anomalia si verifica negli stabili in condominio. Il proprietario, pur non mettendo l'appartamento sul mercato dell'alloggio, non lo usa neppure personalmente, di modo che statisticamente tale appartamento risulta vuoto. (Armando Fumasoli, capo Ufficio controllo abitanti)

UCS: A Chiasso gli appartamenti sono passati da 45 a 110 tra il 1989 e il 1990. Come si spiega questo forte aumento?

Chiasso: l'incremento acquisito il 1. giugno 1990 non è da imputare a un'offerta troppo elevata rispetto alle necessità, in quanto la "lista degli appartamenti sfitti" viene continuamente richiesta ma, apparentemente può essere dato dalla seguente situazione:

a) 50 appartamenti disponibili in stabili "disdette-vendite" (ev. aumento affitti);

b) 36 appartamenti con affitti presumibilmente troppo elevati per i potenziali fruitori (escludendo quelli al punto a);
c) 3 appartamenti troppo grandi (6 locali).

Sottraendo queste situazioni la concreta disponibilità di alloggi vuoti a Chiasso al 1. giugno 1990 risulta essere di sole 21 unità. (sig. Genini, Ufficio tecnico comunale)

UCS: Nel 1989 ad Ascona vi erano solo 3 appartamenti vuoti. Quest'anno il loro numero sale improvvisamente a 83 unità. Vi è quindi un'eccedenza dell'offerta?

Ascona: pensiamo che ciò sia dovuto al fatto che durante questo periodo sono state portate a termine molte costruzioni, fra le quali diversi palazzi con molti appartamenti che, al momento del controllo erano ancora sfitti.

Il prezzo elevato del canone di locazione, dato l'alto costo dei terreni e della costruzione stessa, hanno senz'altro frenato l'interesse e le possibilità del ceto medio dall'interessarsi a questi appartamenti. Probabilmente una parte di questi verranno venduti in proprietà privata a persone facoltose. (E. Petrocchi, capo-posto Polizia comunale)

UCS: Anche a Massagno gli alloggi vuoti sono aumentati sensibilmente passando da 47 a 72 dal 1989 al 1990. Il controllo abitanti spiega la situazione con un'eccedenza dell'offerta, senza attribuirvi particolari significati. Giubiasco invece fornisce un'interpretazione sull'evoluzione.

Giubiasco: il numero degli appartamenti sfitti nel comune di Giubiasco è passato da 25 al 1. giugno 1989 a 54 al 1. giugno 1990. Tale situazione si è creata per il fatto che la costruzione di alcuni palazzi è terminata all'inizio dell'anno in corso e che per ben 37 appartamenti il permesso di abitabilità è stato concesso solo il 30 marzo 1990. Un altro motivo che ha portato all'aumento citato va sicuramente ricercato nella diminuita domanda di appartamenti di 4 locali e mezzo, ritenuti probabilmente troppo cari. (Sandra Candeago, capo Ufficio controllo abitanti).

ta di alloggi con 5 e più locali è aumentata sensibilmente in questi ultimi anni.

Qualche considerazione sui dati regionali

La stragrande maggioranza degli alloggi vuoti si trova nel Sottoce-
nere: il 76,9%, per un parco alloggi che rappresenta solo il 53,2% di quello cantonale.

Il distretto di Lugano è quello con il più alto tasso di alloggi sfitti. A questo proposito rinviamo però alle considerazioni metodologiche. Infatti Lugano e Paradiso raggruppano, da sole, il 59% degli alloggi vuoti del distretto.

Scorrendo i dati comunali (vedi tabella 6) ci si rende conto dell'e-

terogeneità delle situazioni e dell'importanza che determinati comuni possono assumere nella realtà regionale o distrettuale. In molti comuni non vi è, da diversi anni, nessun alloggio vuoto. In altri, di dimensione analoga, il loro numero è considerevole. Il censimento federale degli edifici e degli appartamenti, in fase di realizzazione, ci permetterà probabilmente di verificare l'attendibilità delle varie situazioni. ♦

Tab. 4: Alloggi vuoti secondo il numero di locali e tasso di alloggi vuoti per distretto, nel 1990 e complessivamente dal 1980¹

Distretto	Alloggi vuoti ... con locali						Totale	Parco alloggi ²	% di alloggi vuoti
	1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	59	62	114	92	32	16	375	20.338	1,84
Lugano	232	278	422	343	66	36	1.377	64.391	2,14
Locarno	23	72	73	48	18	5	239	37.720	0,63
Vallemaggia	-	-	5	5	8	1	19	3.556	0,53
Bellinzona	1	11	54	76	8	-	150	18.309	0,82
Riviera	-	3	1	5	5	-	14	4.225	0,33
Blenio	-	2	2	8	2	-	14	3.905	0,36
Leventina	5	12	55	13	5	1	91	6.897	1,32
Cantone 1990	320	440	726	590	144	59	2.279	159.341	1,43
1989	204	437	619	561	181	83	2.085	156.579	1,33
1988	160	392	523	377	88	56	1.596	153.725	1,04
1987	188	289	446	486	114	100	1.623	153.725	1,07
1986	163	251	406	332	120	74	1.346	151.545	0,90
1985	198	243	473	369	91	87	1.461	148.899	0,99
1984	208	307	480	313	79	53	1.440	146.841	0,99
1982	325	406	545	366	133	60	1.835	143.011	1,31
1981	349	435	648	362	102	69	1.965	140.482	1,43
1980	564	663	1.077	688	216	127	3.335	138.693	2,46

¹Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. di dicembre; dal 1984 il 1. di giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

²Fino al 1982 alloggi approssimativi alla fine del medesimo anno; dal 1984 alloggi approssimativi alla fine dell'anno precedente

Tab. 5: Ripartizione percentuale degli alloggi vuoti secondo il numero di locali per distretto nel 1990 e complessivamente dal 1980¹

Distretti	Alloggi vuoti ... con locali						Totale	Parco alloggi ²	% di alloggi vuoti
	1	2	3	4	5	6 e più			
Mendrisio	15,7	16,5	30,4	24,5	8,5	4,3	100,0	12,8	16,5
Lugano	16,9	20,2	30,7	24,9	4,8	2,6	100,0	40,4	60,4
Locarno	9,6	30,1	30,5	20,1	7,5	2,1	100,0	23,7	10,5
Vallemaggia	-	-	26,3	26,3	42,1	5,3	100,0	2,2	0,8
Bellinzona	0,7	7,3	36,0	50,7	5,3	-	100,0	11,5	6,6
Riviera	-	21,4	7,1	35,7	35,7	-	100,0	2,7	0,6
Blenio	-	14,3	14,3	57,1	14,3	-	100,0	2,4	0,6
Leventina	5,5	13,2	60,4	14,3	5,5	1,1	100,0	4,3	4,0
Cantone 1990	14,0	19,3	31,9	25,9	6,3	2,6	100,0	100,0	100,0
1989	9,8	20,9	29,7	26,9	8,7	4,0	100,0	100,0	100,0
1988	10,0	24,5	32,7	23,6	5,5	3,7	100,0	100,0	100,0
1987	11,6	17,8	27,5	29,9	7,0	6,2	100,0	100,0	100,0
1986	12,1	18,6	30,2	24,7	8,9	5,5	100,0	100,0	100,0
1985	13,6	16,6	32,4	25,3	6,2	5,9	100,0	100,0	100,0
1984	14,5	21,3	33,3	21,7	5,5	3,7	100,0	100,0	100,0
1982	17,7	22,1	29,7	19,9	7,3	3,3	100,0	100,0	100,0
1981	17,8	22,1	33,0	18,4	5,2	3,5	100,0	100,0	100,0
1980	16,9	19,9	32,3	20,6	6,5	3,8	100,0	100,0	100,0

¹Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. di dicembre; dal 1984 il 1. di giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

²Fino al 1982 alloggi approssimativi alla fine del medesimo anno; dal 1984 alloggi approssimativi alla fine dell'anno precedente

³Percentuale di alloggi vuoti nei distretti rispetto al totale cantonale

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Regioni Sub-Regioni Compressori	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
REGIONE TRE VALLI	87	89	87	126	137	132	115	116	119	0,77
Sub-Regione Leventina	23	38	52	67	81	69	106	87	91	1,32
Compr. Alta Leventina	7	9	25	22	41	5	47	48	38	1,36
Compr. Media Leventina	1	9	1	1	5	17	6	2	3	0,12
Compr. Bassa Leventina	15	20	26	44	35	47	53	37	50	3,21
Sub-Regione Blenio	13	8	12	12	13	8	7	5	14	0,36
Compr. Alta Blenio	7	1	-	3	5	-	2	-	-	-
Compr. Media Blenio	6	4	10	8	7	6	5	4	12	0,94
Compr. Bassa Blenio	-	3	2	1	1	2	-	1	2	0,19
Sub-Regione Riviera	51	43	23	47	43	55	2	24	14	0,30
REGIONE LOCARNESE E VALLE MAGGIA	186	183	212	142	164	155	212	159	254	0,62
Sub-Regione Sp. Destra	141	157	181	112	126	81	140	99	185	0,72
Sub-Regione Gambarogno	5	8	13	4	2	14	8	12	13	0,34
Sub-Regione Verzasca	16	7	8	6	6	20	30	22	27	0,52
Compr. Verzasca Valle	-	-	-	-	-	-	1	4	3	0,29
Compr. Verzasca Piano	16	7	8	6	6	20	29	18	24	0,58
Sub-Regione Melezza	8	2	5	5	-	2	2	5	7	0,38
Compr. Centovalli	5	-	1	1	-	-	-	2	2	0,22
Compr. T. Pedemonte	3	2	4	4	-	2	2	3	5	0,52
Sub-Regione Onsernone	3	1	-	2	-	6	-	1	3	0,29
Sub-Regione V. Maggia	13	8	5	13	30	32	32	20	19	0,53
Compr. Lavizzara	1	2	-	1	5	2	5	7	10	1,66
Compr. Rovana	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compr. Fondo V. Maggia	4	6	5	12	25	30	27	13	9	0,35
REGIONE BELLINZONESE	43	81	81	108	118	175	188	145	153	0,86
Sub-Regione Bellinzona	27	57	46	61	74	98	162	98	128	0,80
Sub-Regione P. Magadino	16	24	35	47	44	77	26	47	25	1,48
REGIONE LUGANESE	1.234	1.075	769	832	729	957	932	1.383	1.354	2,18
Sub-Regione Lugano	1.015	922	661	662	557	782	820	1.279	1.208	2,82
Sub-Regione V. Lugano	60	42	40	53	35	31	25	28	59	0,65
Compr. Veduggio	44	30	32	33	16	13	10	9	11	0,29
Compr. Capriasca	16	12	8	20	19	17	10	17	46	1,01
Compr. Valcolla	-	-	-	-	-	1	5	2	2	0,28
Sub-Regione Malcantone	159	111	68	117	137	144	87	76	87	0,85
Compr. Alto Malcantone	9	8	7	10	32	7	6	9	11	0,70
Compr. Medio Malcantone	30	24	21	17	12	28	16	16	15	0,50
Compr. Basso Malcantone	120	79	40	90	93	109	65	51	61	1,08
REGIONE MENDRISIOTTO	415	407	291	253	198	204	149	282	399	1,73
Sub-Regione Chiasso	257	249	182	156	131	99	75	147	240	2,84
Sub-Regione Mendrisio	147	143	95	92	66	103	73	111	140	1,10
Sub-Regione V. Muggio	11	15	14	5	1	2	1	24	19	1,02
CANTONE	1.965	1.835	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085	2.279	1,43

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Distretti Comuni	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
Distretto di Mendrisio	401	393	285	242	195	174	130	266	375	1,84
5241 Arzo	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5242 Balerna	11	15	7	14	2	8	19	20	27	1,67
5243 Besazio	1	-	-	2	-	-	-	3	2	0,93
5244 Bruzella	4	3	2	3	-	-	-	-	-	-
5245 Cabbio	-	-	1	-	1	2	1	2	1	0,75
5246 Caneggio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5247 Capolago	4	17	9	13	4	3	5	6	1	0,35
5248 Casima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5249 Castel San Pietro	6	6	6	2	-	-	-	22	18	2,67
5250 Chiasso	151	146	123	99	95	62	35	45	110	2,68
5251 Coldrerio	11	14	21	26	11	13	9	51	58	5,81
5252 Genestrerio	5	2	3	-	7	5	1	6	-	-
5253 Ligornetto	9	5	-	-	-	-	-	2	1	0,17
5254 Mendrisio	3	21	17	1	5	4	3	-	6	0,20
5255 Meride	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-
5256 Monte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5257 Morbio Inferiore	41	39	16	10	17	22	10	49	33	2,22
5258 Morbio Superiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5259 Muggio	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
5260 Novazzano	12	5	2	5	4	4	3	-	6	0,71
5262 Rancate	3	1	1	2	-	-	-	-	3	0,55
5263 Riva San Vitale	26	26	4	7	9	31	18	16	17	1,58
5264 Sagno	1	6	4	-	-	-	-	-	-	-
5265 Salorino	3	-	2	1	2	3	2	-	-	-
5266 Stabio	51	38	29	23	21	10	13	8	22	1,77
5267 Tremona	3	-	1	1	-	-	-	-	-	-
5268 Vacallo	54	49	36	33	17	7	11	33	70	5,67
Distretto Lugano	1.242	1.085	767	836	723	985	947	1.397	1.377	2,14
5141 Agno	63	47	20	25	45	63	11	23	30	1,85
5142 Agra	1	1	1	1	-	3	3	3	-	-
5143 Aranno	-	-	1	-	8	2	1	-	-	-
5144 Arogno	-	2	2	-	-	18	8	9	12	2,46
5145 Arosio	2	1	-	2	14	-	-	-	-	-
5146 Astano	5	8	3	7	6	11	1	4	5	1,79
5147 Barbengo	-	-	10	19	-	8	-	-	-	-
5148 Bedano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5149 Bedigliora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5150 Bidogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5151 Bioggio	2	10	4	-	-	-	-	5	3	0,59
5153 Bironico	3	4	2	5	1	5	3	-	2	1,00
5154 Bissone	7	9	-	-	-	-	-	-	-	-
5155 Bogno	-	-	-	-	-	-	4	2	2	1,79
5156 Bosco Luganese	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-
5158 Breganzona	48	42	2	21	14	-	9	10	17	0,81
5159 Breno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5160 Brusino-Arsizio	1	-	1	1	-	3	5	1	3	0,70
5161 Cademario	-	-	-	-	-	-	-	4	6	1,44
5162 Cadempino	25	15	4	3	1	6	7	25	12	3,02

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Distretti Comuni	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
5163 Cadro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5164 Cagiallo	4	-	2	1	-	-	-	-	1	0,41
5165 Camignolo	-	2	-	3	5	5	3	1	-	-
5167 Canobbio	18	9	21	-	1	8	1	3	3	0,41
5168 Carabbia	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5169 Carabietta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5170 Carona	-	-	-	6	7	3	6	7	6	1,30
5171 Caslano	28	8	8	35	36	32	39	14	18	1,02
5173 Certara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5174 Cimadera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5175 Cimo	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5176 Comano	-	-	-	-	-	-	-	26	24	3,57
5177 Corticiasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5178 Croglio-Castelrotto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5179 Cureggia	-	1	2	-	-	2	-	-	-	-
5180 Cureglia	1	3	9	-	1	6	1	1	3	0,69
5181 Curio	4	3	4	3	2	2	3	2	2	0,81
5182 Davesco-Soragno	3	5	-	-	-	-	8	8	-	-
5183 Fescoggia	7	7	6	8	10	5	5	5	5	5,00
5184 Gandria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5185 Gentilino	17	18	10	9	5	5	5	2	2	0,34
5186 Grancia	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5187 Gravesano	2	3	1	9	4	-	-	5	-	-
5188 Iseo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5189 Lamone	18	5	1	3	15	28	7	8	3	0,47
5190 Lopagno	2	3	2	1	1	3	-	2	5	2,02
5191 Lugaggia	-	-	2	2	3	3	4	2	-	-
5192 Lugano	411	387	214	266	150	260	371	681	576	3,52
5193 Magliaso	-	-	-	11	-	-	2	2	2	0,33
5194 Manno	7	-	10	-	-	-	-	-	-	-
5195 Maroggia	2	3	3	2	3	3	-	3	8	2,10
5196 Massagno	31	8	13	12	24	27	22	47	72	2,45
5197 Melano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5198 Melide	10	18	10	8	20	37	28	9	18	1,72
5199 Mezzovico-Vira	7	8	-	-	-	1	-	-	-	-
5200 Miglieglia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5201 Montagnola	20	9	7	4	5	-	-	-	-	-
5202 Monteggio	4	3	1	1	-	-	-	3	-	-
5203 Morcote	-	-	-	-	5	6	6	5	9	1,28
5204 Mugena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5205 Muzzano	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
5206 Neggio	-	3	3	1	1	4	-	-	-	-
5207 Novaggio	5	2	1	-	-	7	7	-	-	-
5208 Origgio	-	7	-	-	3	-	1	1	1	0,23
5209 Pambio Noranco	2	1	-	2	3	1	-	25	13	8,23
5210 Paradiso	283	237	244	179	178	248	252	224	231	9,79
5211 Pazzallo	34	54	34	30	32	31	30	45	72	12,50
5212 Ponte Capriasca	-	1	-	5	-	-	-	3	8	1,69
5213 Ponte Tresa	26	11	5	18	10	8	13	7	8	1,73
5214 Porza	3	11	11	8	7	14	10	6	14	2,54

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Distretti Comuni	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
5215 Pregassona	54	27	22	34	20	22	8	37	52	1,83
5216 Pura	9	8	6	4	2	5	1	1	5	0,78
5217 Rivera	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0,71
5218 Roveredo Capriasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5219 Rovio	4	-	-	8	-	6	6	3	1	0,23
5220 Sala Capriasca	4	-	-	3	2	4	3	2	11	1,83
5221 Savosa	4	22	15	25	17	18	9	12	8	0,94
5222 Sessa	3	-	6	2	2	3	4	6	3	1,05
5223 Siginino	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5224 Sonvico	2	-	-	-	1	6	2	-	2	0,24
5225 Sorengo	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-
5226 Tesserete	4	-	-	3	3	-	-	4	16	2,82
5227 Torricella-Taverne	18	8	11	9	-	-	-	1	4	0,45
5228 Vaglio	-	1	2	2	-	-	-	1	-	-
5229 Valcolla	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
5230 Vernate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231 Vezia	6	18	2	26	17	23	4	8	7	1,04
5232 Vezio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5233 Vico Morcote	3	3	7	5	7	1	10	22	-	-
5234 Viganello	20	26	14	-	28	23	23	65	66	2,20
5235 Villa Luganese	-	-	-	3	3	1	-	2	2	1,31
Distretto Locarno	174	175	208	135	136	127	183	144	239	0,63
5091 Ascona	15	22	30	14	16	15	32	3	83	1,93
5092 Auressio	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1,39
5093 Berzona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5094 Borgnone	2	-	-	1	-	-	-	2	-	-
5095 Brione Verzasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5096 Brione s/Minusio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5097 Brissago	55	46	18	43	12	4	-	6	12	0,55
5098 Caviano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5099 Cavigliano	-	-	-	-	-	-	-	2	5	2,16
5100 Comologno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5101 Contone	1	-	1	6	2	4	3	5	4	2,09
5102 Corippo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5103 Crana	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5104 Cugnasco	-	-	1	-	-	10	5	3	2	0,42
5105 Frasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5106 Gerra Gambarogno	-	-	-	-	-	-	6	7	11	2,18
5107 Gerra Verzasca	8	-	1	1	-	2	7	-	4	0,53
5108 Gordola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5109 Gresso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5110 Indemini	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5111 Intragna	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-
5112 Lavertezzo	2	4	-	-	3	5	5	11	4	0,75
5113 Locarno	36	35	76	14	43	21	32	52	59	0,76
5114 Loco	3	-	-	2	-	6	-	-	2	1,06
5115 Losone	10	-	-	-	1	-	-	-	-	-
5116 Magadino	4	5	8	3	-	-	1	3	-	-
5117 Mergoscia	-	-	-	-	-	-	1	2	2	0,65

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Distretti Comuni	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
5008 Gudo	1	1	1	2	2	5	-	-	2	0,78
5009 Isole	3	2	5	4	5	1	1	-	-	-
5010 Lumino	3	4	4	3	4	2	4	5	5	1,11
5011 Medeglia	3	2	3	3	4	1	3	2	1	0,48
5012 Moleno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5013 Monte Carasso	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-
5014 Pianezzo	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,41
5015 Preonzo	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
5016 Robasacco	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
5017 Sant'Antonino	13	14	17	29	11	14	5	9	6	1,08
5018 Sant'Antonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5019 Sementina	-	-	-	-	-	2	10	9	-	-
Distretto Riviera	50	43	22	47	43	55	2	24	14	0,33
5281 Biasca	45	37	22	47	41	48	-	19	9	0,39
5282 Claro	-	3	-	-	1	3	-	-	-	-
5283 Cresciano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5284 Iragna	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5285 Lodrino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5286 Osogna	5	2	-	-	-	4	2	5	5	1,56
Distretto Blenio	13	8	12	12	13	8	7	5	14	0,36
5031 Aquila	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
5032 Campo Blenio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5033 Castro	2	2	2	-	2	1	2	-	1	1,23
5034 Corzoneso	2	1	5	4	2	3	3	3	3	1,13
5035 Dongio	-	-	-	-	-	-	-	1	1	0,44
5036 Ghirone	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-
5037 Largario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5038 Leontica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5039 Lottigna	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
5040 Ludiano	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
5041 Malvaglia	-	3	2	-	-	2	-	-	2	0,28
5042 Marolta	-	-	-	-	-	1	-	-	2	3,28
5043 Olivone	3	-	-	3	-	-	2	-	-	-
5044 Ponto Valentino	-	-	2	2	-	-	-	-	5	2,17
5045 Prugiasco	2	1	1	2	1	1	-	-	-	-
5046 Semione	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
5047 Torre	4	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Distretto Leventina	23	38	52	67	81	69	106	87	91	1,32
5061 Airolo	-	-	20	18	34	-	44	38	35	3,03
5062 Anzonico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5063 Bedretto	-	6	-	-	-	-	2	5	3	2,31
5064 Bodio	14	15	17	32	31	40	30	23	39	6,35
5065 Calonico	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
5066 Calpiogna	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5067 Campello	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5068 Cavagnago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5069 Chiggiogna	-	-	-	-	3	5	2	2	1	0,50

Tabella 6: Alloggi vuoti¹, dal 1981

Distretti Comuni	1981	1982	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	tasso alloggi vuoti ²
5070 Chironico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5071 Dalpe	7	1	-	-	-	-	1	1	-	-
5072 Faido	-	3	-	-	-	12	4	-	-	-
5073 Giornico	-	4	8	11	3	5	23	14	10	2,04
5074 Mairengo	-	5	1	-	2	-	-	-	2	1,04
5075 Osco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5076 Personico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5077 Pollegio	1	1	1	1	1	2	-	-	1	0,35
5078 Prato Leventina	-	2	2	2	-	-	-	-	-	-
5079 Quinto	-	-	3	2	7	5	-	4	-	-
5080 Rossura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5081 Sobrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riepilogo distretti										
Mendrisio	401	393	285	242	195	174	130	266	375	1,84
Lugano	1.242	1.085	767	836	723	985	947	1.397	1.377	2,14
Locarno	174	175	208	135	136	127	183	144	239	0,63
Vallemaggia	13	8	5	13	30	32	32	20	19	0,53
Bellinzona	49	85	89	109	125	173	189	142	150	0,82
Riviera	50	43	22	47	43	55	2	24	14	0,33
Blenio	13	8	12	12	13	8	7	5	14	0,36
Leventina	23	38	52	67	81	69	106	87	91	1,32
Cantone	1.965	1.835	1.440	1.461	1.346	1.623	1.596	2.085	2.279	1,43

¹ Fino al 1982 la data di rilevamento è il 1. dicembre; dal 1984 il 1. giugno. Nel 1983 la statistica non è stata effettuata

² Percentuale degli alloggi vuoti 1990 rispetto al parco alloggi al 31.12.1989

Fonte: Ufficio federale di statistica, Sezione produzione e cifra d'affari, Berna