

SECONDO CALO CONSECUTIVO DELLE ABITAZIONI VUOTE: SI SCENDE SOTTO LE 6.000 UNITÀ

Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2023

In Ticino, per il secondo anno consecutivo si assiste a una diminuzione delle abitazioni vuote. Al 1° giugno 2023 se ne contavano 5.489, ovvero 773 in meno rispetto al 2022 (-12,3%): il calo più importante, in termini assoluti, da quando questa statistica è realizzata (1993). Questa diminuzione si concretizza in un tasso di abitazioni vuote del 2,17%. A livello regionale è nel Locarnese che si registra la quota più contenuta (1,18%), mentre la più elevata appartiene nuovamente al Mendrisiotto (4,65%).

Secondo i dati forniti dall'UST, nel 2023 in Ticino erano presenti 5.489¹ abitazioni vuote. Rispetto all'anno precedente se ne contano 773 in meno, pari a una flessione del 12,3%. In termini assoluti, da quando questa statistica è realizzata (1993), non si è mai assistito a una diminuzione di questa ampiezza: un calo ancora più marcato di quello registrato nel 2022 (-755 unità), e che ha permesso di scendere nuovamente (e ampiamente) al di sotto delle 6.000 unità, come prima del 2020. Con questa nuova diminuzione il tasso di abitazioni vuote si attesta al 2,17%: il tasso più contenuto degli ultimi cinque anni [F. 1]. Tuttavia, seppur diminuite, le abitazioni vuote nel 2023 sono tre volte tanto quelle censite nel 2014 (1.847, l'ultima volta che si è registrato un tasso inferiore all'1,0%). Che questo calo sia un segnale di una tendenza sul medio termine, solamente i prossimi censimenti potranno confermarlo.

Delle 5.489 abitazioni vuote censite, l'85,5% era proposto in affitto (4.692 unità; -14,6% rispetto al 2022), mentre il restante 14,5% era in vendita (797; +3,5%): proporzioni che poco si discostano da quelle rilevate nel 2022. Per la maggior parte si trattava di trilocali

(1.927; -12,4%) e quadrilocali (1.318; -10,0%) ma la diminuzione si è avuta in tutte le categorie di abitazioni, con una flessione massima del 18,4% (-108) per i monolocali. L'11,0% si trovava in case monofamiliari (606; +0,3%) e l'11,5% in edifici recenti² (633; -26,1%).

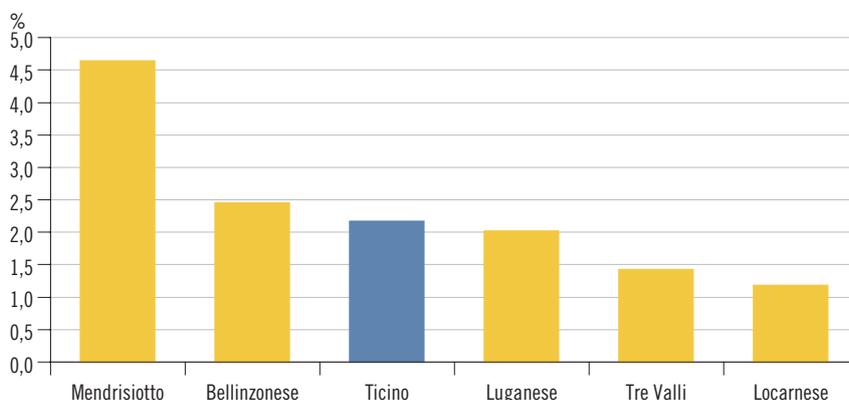
Nel 2023 è nel Locarnese che si registra il tasso più contenuto, pari all'1,18% (789 unità; -25,7%), mentre è nuovamente nel Mendrisiotto che si riscontra quello più elevato: 4,65% (1.639;

Secondo il rilevamento, è considerata **abitazione vuota** un'abitazione o una casa monofamiliare offerta sul mercato, immediatamente disponibile e utilizzabile, offerta in vendita o in locazione per una durata di almeno tre mesi.

Il **tasso di abitazioni** vuote rappresenta il rapporto fra il totale di abitazioni vuote e il totale complessivo delle abitazioni alla fine dell'anno precedente (v. il Glossario). Queste cifre includono le residenze secondarie, notoriamente numerose in Ticino (costituiscono circa il 30% delle abitazioni totali) e meno presenti sul mercato. La loro inclusione nel parco immobiliare totale influenza quindi al ribasso il tasso di abitazioni vuote.

+2,8%) [F. 1]. A scala comunale i risultati sono estremamente variabili e nel 2023 i comuni che superano la media cantonale sono 29 (erano 24 nel 2021) [F. 2].

F. 1
Tasso di abitazioni vuote* (in %), per regione, in Ticino, al 1° giugno 2023



* Rapporto fra il numero di abitazioni vuote al 1° giugno 2023 e il totale di abitazioni al 31.12.2022.

Fonte: Censimento delle abitazioni vuote, Ufficio Federale di Statistica, Neuchâtel

**SECONDO CALO CONSECUTIVO DELLE ABITAZIONI VUOTE:
SI SCENDE SOTTO LE 6.000 UNITÀ**

Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2023

Considerando i soli comuni con una popolazione residente permanente di almeno 5.000 abitanti³, le quote spaziano dall'1,04% per il comune di Capriasca (47 unità; +17,5%), all'1,90% di Locarno (230; -41,2%), al 2,18% di Lugano (902; -32,4%), al 2,56% di Bellinzona (680; -8,2%), al 3,80% per il comune di Massagno (158; -8,1%) fino a un massimo dell'11,76% per il comune di Chiasso (655; +17,2%) [F. 3].

T. 1

Abitazioni vuote, secondo il numero di locali, il tipo di edificio e il tipo di offerta, e tasso di abitazioni vuote, in Ticino, al 1° giugno, dal 1993

	Abitazioni vuote											Tasso di abitazioni vuote ¹	
	Totale	Numero di locali					Tipo di edificio			Tipo di offerta			%
		1	2	3	4	5	6 e più	Di cui case uni-familiari	Di cui recenti ²	Affitto ³	Vendita		
1993	2.776	334	466	951	759	166	100	229	602	1,62	
1994	3.671	471	645	1.316	909	267	63	318	798	3.134	537	2,15	
1995	3.711	448	672	1.326	914	252	99	347	341	3.118	593	2,11	
1996	3.382	636	699	1.053	769	155	70	161	567	3.121	261	1,90	
1997	3.645	662	792	1.185	809	133	64	122	491	3.338	307	2,03	
1998	3.157	509	685	1.116	685	124	38	76	315	3.044	113	1,74	
1999	2.419	460	475	830	523	96	35	80	213	2.311	108	1,32	
2000 ^a	2.252	425	451	756	484	91	45	83	167	2.122	130	1,22	
2001 ^a	2.085	391	427	682	446	85	54	86	121	1.933	152	1,12	
2002 ^a	1.918	356	403	608	407	80	64	89	75	1.744	174	1,02	
2003	1.750	322	379	534	368	74	73	92	29	1.555	195	0,93	
2004	1.209	174	223	389	328	48	47	99	93	1.101	108	0,64	
2005	1.707	201	259	568	500	94	85	140	222	1.567	140	0,89	
2006	1.733	199	335	544	497	100	58	121	237	1.564	169	0,89	
2007	1.777	159	306	603	521	125	63	162	259	1.649	128	0,91	
2008	1.510	128	238	547	430	108	59	131	244	1.378	132	0,76	
2009	1.585	141	234	540	480	101	89	151	250	1.408	177	0,79	
2010	1.458	135	239	461	456	98	69	136	204	1.285	173	0,72	
2011	1.680	138	312	526	505	108	91	175	280	1.448	232	0,77	
2012	1.828	169	349	595	523	100	92	249	287	1.545	283	0,83	
2013	1.819	152	341	606	498	127	95	178	316	1.607	212	0,82	
2014	1.847	86	342	616	574	142	87	247	440	1.525	322	0,83	
2015	2.284	148	373	719	718	177	149	400	464	1.832	452	1,01	
2016	2.795	185	505	926	842	216	121	372	697	2.269	526	1,21	
2017	3.764	241	655	1.304	1.140	262	162	474	1.046	3.044	720	1,59	
2018	4.826	336	942	1.608	1.405	318	217	562	1.086	3.927	899	2,02	
2019	5.534	427	1.122	1.913	1.450	397	225	619	1.164	4.652	882	2,29	
2020	6.639	528	1.409	2.226	1.750	423	303	703	1.238	5.621	1.018	2,71	
2021	7.017	616	1.551	2.460	1.736	375	279	627	1.087	5.941	1.076	2,83	
2022	6.262	588	1.425	2.201	1.464	331	253	604	857	5.492	770	2,49	
2023	5.489	480	1.213	1.927	1.318	323	228	606	633	4.692	797	2,17	

¹ Percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni esistenti alla fine dell'anno precedente. Dal 2010 i tassi di abitazioni vuote sono calcolati sulla base del patrimonio abitativo complessivo della Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA) (in precedenza sui dati del Censimento federale della popolazione).

² Edifici costruiti o ristrutturati nei due anni precedenti.

³ Compresa le abitazioni che i proprietari propongono sia in affitto sia in vendita.

Fonte: Censimento delle abitazioni vuote, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

**SECONDO CALO CONSECUTIVO DELLE ABITAZIONI VUOTE:
SI SCENDE SOTTO LE 6.000 UNITÀ**

Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2023

Lo sfitto fra sorprese e conferme

Il dato annuale sulle abitazioni vuote ci porta una conferma e un tema su cui riflettere.

La conferma è quella della riduzione, progressiva ma non molto rapida (a questo ritmo l'esubero si riassorbirà in 8 anni) delle abitazioni vuote. Ce l'aspettavamo, perché l'impressione è comunque quella di un rallentamento delle nuove costruzioni.

La riflessione è sulla distribuzione regionale dei dati. Penalizzati dall'arresto totale dell'immigrazione, sono il distretto di Mendrisio, e in particolare la città di Chiasso, a subire ancora il permanere degli sfitti e degli invenduti.

L'ultimo folle decennio di interessi negativi ci ha proposto l'immobiliare in una sua nuova veste: quello dell'investimento. Abbiamo imparato che la decisione di costruire case può dipendere meno dal desiderio di offrire un'abitazione alla popolazione, che dalla necessità di far rendere i capitali, soprattutto previdenziali e assicurativi. E siccome le forme principali di investimento di questi fondi di risparmio forzato nazionale (azioni e obbligazioni) erano

in sofferenza proprio perché passate alle rendite negative, l'immobiliare ha rappresentato una corsia di emergenza, benché anch'essa a redditività ridotta, ma almeno sopra lo zero. Il ritorno dei tassi positivi ha tolto pressione alla pentola della più volte temuta "bolla immobiliare" e i capitali sono tornati a frequentare i loro altri lidi abituali. Ma dal recente passato possiamo aver imparato (speriamo anche la Finma e la Banca Nazionale) che solo una gestione equilibrata degli interessi economici, con attenzione a tutte le parti in causa, può evitare questi scompensi. La sbandata degli investimenti eccessivi, così come la pandemia, non se ne andrà senza strascichi e polemiche. Ne parleremo ancora per almeno i prossimi quattro anni.

Il resto della Svizzera urbana, sempre a quanto dicono le statistiche, sarebbe già uscito dalla zona grigia dell'eccessivo investimento immobiliare. Il Ticino, buon ultimo insieme ad Appenzello, Giura e una parte del Vallese, continua a soffrirne. Mentre Bellinzona e il Sopraceneri ritrovano la loro naturale ed ora più raggiungibile centralità, è il



Alberto Montorfani,
Titolare AM Consulenze e
Segretario Svit Ticino

nostro Sud, pressato da una Lombardia che ci ignora e da un Nord delle Alpi che rivaluta la Capitale e dintorni, che soffre maggiormente dell'inerzia costruttiva sull'onda lunga di quando le cose andavano ancora molto bene.

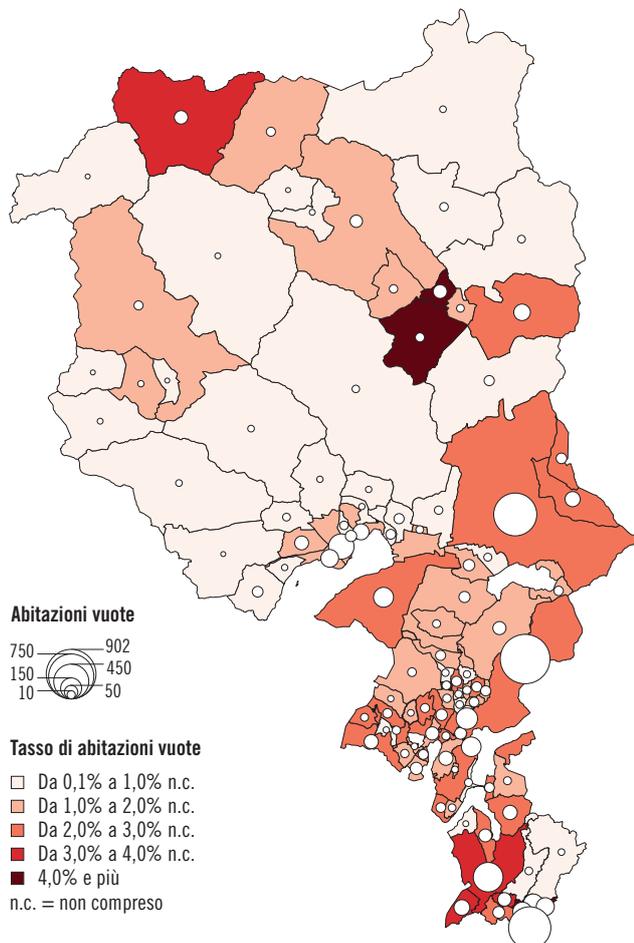
Nella misura in cui il Ticino, grazie all'urbanizzazione e al tunnel Alptransit del Monte Ceneri (non necessariamente in questo ordine) realizzerà la sua vocazione di "città diffusa", anche le differenze statistiche fra le regioni tenderanno a ridursi, a beneficio di economia e popolazione.

**SECONDO CALO CONSECUTIVO DELLE ABITAZIONI VUOTE:
SI SCENDE SOTTO LE 6.000 UNITÀ**

Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2023

F.2

Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote*, per comune, in Ticino, al 1° giugno 2023

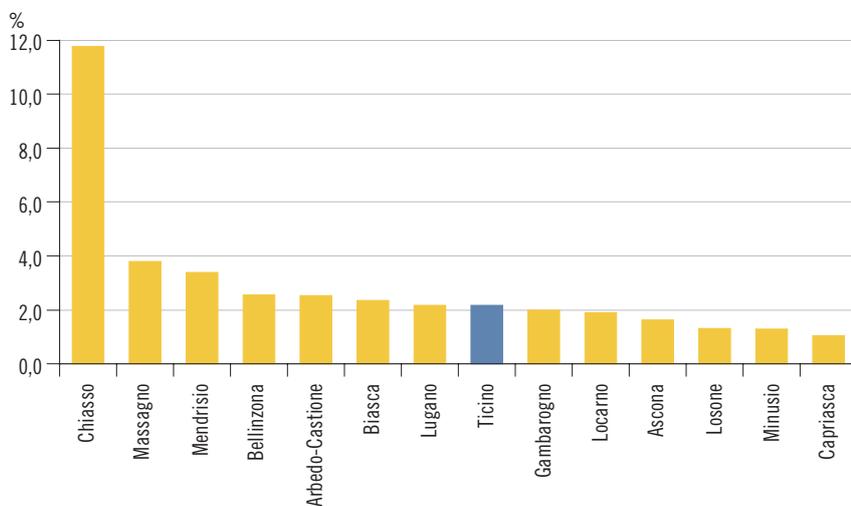


* Rapporto fra il numero di abitazioni vuote al 1° giugno 2023 e il totale di abitazioni al 31.12.2022.

Fonte: Censimento delle abitazioni vuote, Ufficio Federale di Statistica, Neuchâtel

F.3

Tasso di abitazioni vuote* (in %), nei comuni con più di 5.000 abitanti, in Ticino, al 1° giugno 2023



* Rapporto fra il numero di abitazioni vuote al 1° giugno 2023 e il totale di abitazioni al 31.12.2022.

Fonte: Censimento delle abitazioni vuote, Ufficio Federale di Statistica, Neuchâtel

**SECONDO CALO CONSECUTIVO DELLE ABITAZIONI VUOTE:
SI SCENDE SOTTO LE 6.000 UNITÀ**

Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2023

Glossario

Abitazione vuota: abitazione o casa offerta sul mercato, immediatamente disponibile e utilizzabile, per vendita o locazione di almeno tre mesi.

Tasso di abitazioni vuote: percentuale di abitazioni vuote sul totale delle abitazioni esistenti alla fine dell'anno precedente. Dal 2010 i tassi di abitazioni vuote sono calcolati sulla base del patrimonio abitativo complessivo della Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA) (in precedenza sui dati del Censimento federale della popolazione).

Fonte statistica

Censimento delle abitazioni vuote

Statistica che raccoglie, il 1° giugno di ogni anno, il numero di abitazioni offerte sul mercato, poi ripartite secondo il numero di locali, il tipo di edificio in cui si trovano (mono- o plurifamiliare; costruito o riattato negli ultimi due anni) e la modalità con cui sono proposte (in vendita o in affitto). In molti cantoni i dati sono raccolti direttamente dall'Ufficio Federale di Statistica (UST). In

Ticino le cancellerie comunali allestiscono e inviano all'Ustat l'elenco dei proprietari o amministratori di stabili abitativi nei quali vi possono essere abitazioni vuote il 1° giugno (secondo le valutazioni proprie del comune). L'Ustat invia l'apposito formulario d'indagine a tutti i proprietari o amministratori di immobili segnalati dalle cancellerie comunali (comprese le agenzie immobiliari), registra le informazioni raccolte e trasmette all'UST i dati richiesti. Oltre alle caratteristiche richieste dal rilevamento federale, l'Ustat elabora e analizza informazioni quali l'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione dell'edificio, e segnala da quanto tempo l'abitazione è libera.

Note

- ¹ Per i risultati a livello nazionale v. Comunicato stampa dell'Ufficio federale di statistica dell'11 settembre 2023.
- ² Abitazioni costruite o ristrutturate nei due anni precedenti.
- ³ Popolazione residente permanente al 31.12.2022.

Segni

^s “s” in apice: dato stimato
... tre puntini: dato non disponibile o senza senso

Dati

Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

Commenti e grafici

Ufficio di statistica del Cantone Ticino

Ulteriori definizioni: www.ti.ch/ustat
> *Prodotti* > *Definizioni* > *Fonti statistiche* > *09 costruzioni e abitazioni* > *Censimento delle abitazioni vuote*

Informazioni

Michele Rigamonti
Settore territorio
Ufficio di statistica
Tel: +41 (0) 91 814 50 31
michele.rigamonti@ti.ch

Tema

09 Costruzioni e abitazioni