CALANO LE ABITAZIONI VUOTE: SI TORNA SOTTO LE 5.000 UNITÀ

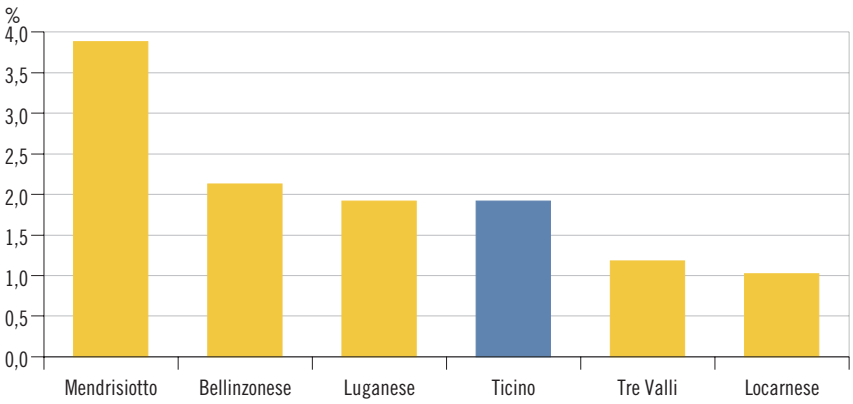
Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2025

Il 2025 è il quarto anno consecutivo a segnare una diminuzione del numero di abitazioni vuote: il 1° giugno se ne contavano infatti 4.936, ovvero 371 in meno rispetto al 2024 (-7,0%). Per la prima volta dal 2019, in Ticino si torna al di sotto delle 5.000 unità. Questa diminuzione si concretizza in una nuova flessione del tasso di abitazioni vuote, che si attesta ora all'1,92% (-0,16 punti percentuali rispetto all'anno precedente): il valore più basso degli ultimi otto anni. Ancora una volta è nel Mendrisiotto che si rileva il tasso più elevato (3,88%), mentre nel Locarnese si riscontra quello più basso (1,02%).

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.

Secondo i dati forniti dall'UST, il 1° giugno 2025 in Ticino[1] erano presenti 4.936 abitazioni vuote. Rispetto all'anno precedente se ne contano 371 in meno, per una flessione del 7,0%. Il 2025 è il quarto anno consecutivo a mostrare una diminuzione del numero di abitazioni vuote, con un calo che in termini assoluti rappresenta quasi il doppio di quello registrato nel 2024 (quando le unità in meno – rispetto al 2023 – erano 182). Grazie a questa evoluzione, e per la prima volta dal 2019, il numero di abitazioni vuote torna al di sotto delle 5.000 unità e per la prima volta dal 2018, il tasso di abitazioni vuote torna sotto al 2% (1,92%; -0,16 punti percentuali rispetto al 2024) [T. 1].
Delle 4.936 abitazioni vuote censite, l'80,6% era in affitto[2] (3.980 unità; -9,4% rispetto al 2024), mentre il restante 19,4% era in vendita (956; +4,8%). Il 13,9% si trova in case monofamiliari (686; -0,9%) e il 13,0% in abitazioni recenti[3] (642; -9,2%). Come negli anni passati, anche nel 2025 i più numerosi sono i trilocali (1.582; -14,9%). Seguono i bilocali (1.217; +0,6%), i quadrilocali (1.116; -14,2%), i monolocali (501; +14,6%), le abitazioni di cinque locali (275; -14,3%) e quelle di 6 e più locali (245; +35,4%).
Come nel 2024, anche nel 2025 la regione con il tasso più contenuto è il Locarnese (1,02%), mentre nel Mendrisiotto si rileva il tasso più elevato (3,88%). È importante sottolineare che, rispetto all'anno precedente, in tutte e cinque le regioni si riscontra una flessione del numero di abitazioni vuote: dal -1,0% (-13 unità) nel Luganese al -14,6% (-124 unità) nel Bellinzonese [F. 1].
Come sempre, i risultati a livello comunale sono estremamente variabili e nel 2025 sono 25 i comuni che supe-

F. 1
Tasso di abitazioni vuote (in %), per regione, in Ticino, al 1° giugno 2025



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

rano la media cantonale (erano 27 nel 2024) [F. 2]. Considerando i 14 comuni con una popolazione superiore a 5.000 abitanti[4], i tassi variano dallo 0,61% per il comune di Gambarogno (-28 unità; -40,6% rispetto al 2024) al 7,58% di Chiasso (-133 unità; -23,9%), passando per l'1,75% di Locarno (-27 unità; -11,2%), il 2,08% di Lugano (-56 unità; -6,0%), il 2,27% di Bellinzona (-111 unità; -15,2%) e il 3,03% di Mendrisio (-8 unità; -2,7%). Di questi 14 comuni, solamente Capriasca e Losone hanno visto un incremento (seppur limitato) del loro numero di abitazioni vuote (rispettivamente +13,6% e +17,1%, pari a dei tassi di abitazioni vuote dell'1,10% e dell'1,13%) [F. 3].

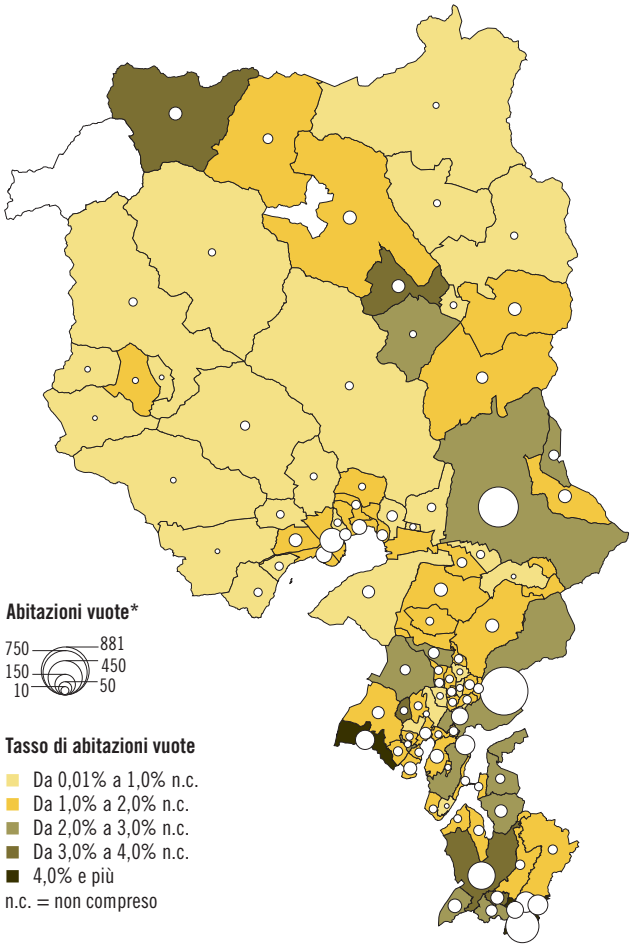
T. 1
Abitazioni vuote, secondo il numero di locali, il tipo di edificio e il tipo di offerta, e tasso di abitazioni vuote, in Ticino, al 1° giugno, dal 1993

	Abitazioni vuote							Tipo di edificio		Tipo di offerta		Tasso di abitazioni vuote
	Totale	Numero di locali						Di cui case unifamiliari	Di cui recenti[1]	Affitto[2]	Vendita	
		1	2	3	4	5	6 e più					%
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[s]	2.252	425	451	756	484	91	45	83	167	2.122	130	1,22
2001[s]	2.085	391	427	682	446	85	54	86	121	1.933	152	1,12
2002[s]	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
2024	5.307	437	1.210	1.858	1.300	321	181	692	707	4.395	912	2,08
2025	4.936	501	1.217	1.582	1.116	275	245	686	642	3.980	956	1,92

[1] Edifici costruiti o ristrutturati nei due anni precedenti.
[2] Comprese le abitazioni che i proprietari propongono sia in affitto sia in vendita.
Fonte: Censimento delle abitazioni vuote, Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

CALANO LE ABITAZIONI VUOTE: SI TORNA SOTTO LE 5.000 UNITÀ
Censimento delle abitazioni vuote, Ticino, 1° giugno 2025

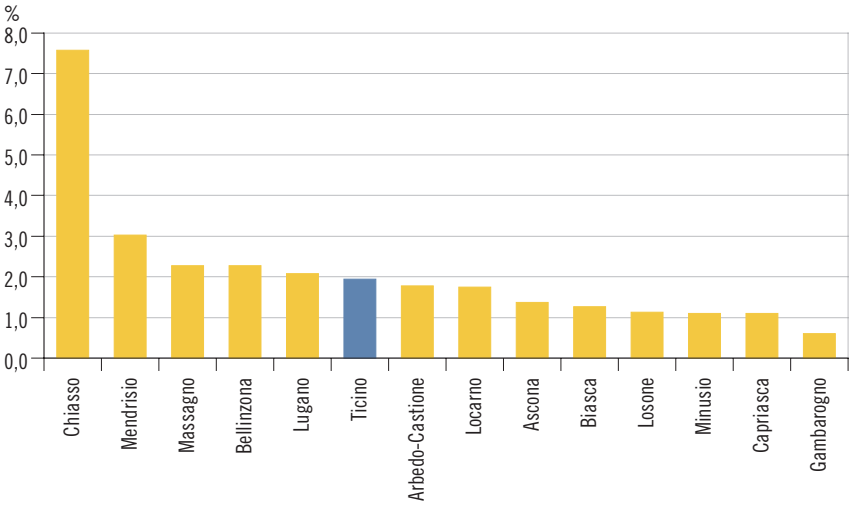
F. 2
Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote, per comune, in Ticino, al 1° giugno 2025



* Nei comuni colorati in bianco non ci sono abitazioni vuote.

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 2025



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

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. Il tasso di abitazioni al 1° giugno 2025 è calcolato rispetto al totale di abitazioni al 31.12.2024. 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 del 9 settembre 2025*.
[2] Comprese le abitazioni che i proprietari propongono sia in affitto sia in vendita.
[3] Abitazioni costruite o ristrutturate nei due anni precedenti.
[4] Popolazione residente permanente al 31.12.2024.

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