

# INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

## Nel 2022 il Ticino conta 253.319 abitazioni per 354.023 abitanti

Di queste, 208.191 sono situate in edifici ad uso esclusivamente abitativo. A scala cantonale ci sono 1,4 abitanti per abitazione, un valore costante dal 2010 e inferiore alla media svizzera (1,9). In Ticino vi è quindi relativamente poca popolazione rispetto alla disponibilità di abitazioni: un risultato che esprime in parte il carattere turistico del nostro territorio<sup>1</sup>. A livello comunale c'è grande variabilità: si va dallo 0,2 di Campo Vallemaggia all'1,3 di Chiasso, 1,5 di Lugano, e 1,7 di Biasca, fino al 2,1 di Bedano [F. 1].

### Prevalentemente abitazioni medio-grandi

Nel tempo la proporzione di abitazioni con 3 o 4 locali resta pressoché invariata e nel 2022 è del 58,3%. Le abitazioni più spaziose, con 5 o più locali, rappresentano il 17,5% del totale [F. 2]. Nel tempo la tendenza è sempre quella di realizzare abitazioni medio-grandi (3 o più locali) [F. 3].

### Molte case unifamiliari, che consumano territorio ...

Nel 2022 in Ticino si contano 114.039 edifici abitativi. Il 67,1% è costituito da case unifamiliari, il 25,8% da case plurifamiliari e il rimanente 7,2% da edifici abitativi al cui interno vi sono anche altre funzioni (negozi, uffici, scuole ecc.) [F. 4]. L'80,8% delle case unifamiliari ha un massimo di 2 piani, e solo il 19,2% ne ha 3 o più.

Un'abitazione in un edificio unifamiliare, che solitamente dispone anche di un giardino a utilizzo esclusivo, occupa mediamente 119,8 m<sup>2</sup> (86,3 m<sup>2</sup> per occupante), a fronte degli 89,6 m<sup>2</sup> (62,2 m<sup>2</sup> per occupante) di un'abitazione in un edificio plurifamiliare.

## ... ma la situazione sta evolvendo

Lo sfruttamento estensivo del suolo, in un cantone dove solo il 3,0% del territorio è dedicato a insediamenti abitativi (solitamente concentrati nelle esigue zone di fondovalle), ha impatti importanti sul paesaggio, sull'organizzazione dello spazio edificato e sulla mobilità (v. a. le schede *Territorio, Mobilità: relazione con territorio e ambiente e Suolo*). Si sta però assistendo a un cambiamento, e la preponderanza di edifici unifamiliari si sta riducendo nel tempo [F. 5]. Lo confermano anche i dati delle nuove edificazioni: è unifamiliare il 53,7% degli edifici abitativi costruiti nel 2021 (231 su 430), decisamente meno rispetto al 70-80% del primo decennio del Duemila [F. 6]. Questa tendenza è relazionabile alla promozione dello sviluppo insediativo centripeto<sup>2</sup>.

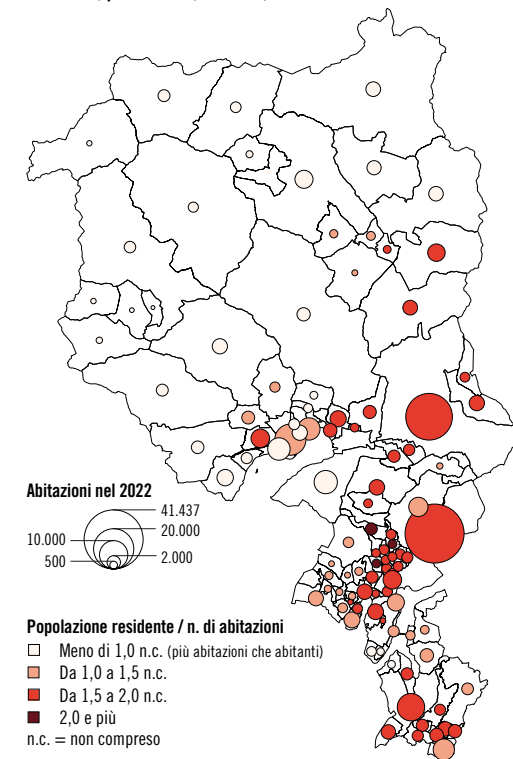
### Ristrutturare gli immobili per preservare il territorio

La ristrutturazione potrebbe essere una valida opzione per valorizzare quanto già esistente, minimizzando l'impatto sul consumo di territorio. Nel 2021 l'aumento netto di abitazioni è stato di 2.395 unità, riconducibili a 2.116 abitazioni di nuova edificazione, 403 ristrutturazioni e 124 demolizioni. Il contributo delle ristrutturazioni all'aumento netto delle abitazioni è stato del 16,8%: in aumento rispetto all'11,7% e al 9,1% rilevati, rispettivamente, nel 2019 e nel 2020 [F. 7]. La ristrutturazione era più diffusa nel periodo che va dai primi anni Novanta a metà del primo decennio del Duemila, con un massimo del 38,8% nel 2002.

## Nel 2022 1 abitazione su 3 si trova in una delle quattro città principali del cantone

Più precisamente nelle città di Lugano (41.437), Bellinzona (26.610), Locarno (12.121) e Mendrisio (9.373). Quasi il 90% delle abitazioni si trova in area urbana, negli agglomerati urbani<sup>3</sup> di Lugano (38,7% delle abitazioni cantonali), Locarno (18,8%), Chiasso-Mendrisio (12,5%) o Bellinzona (12,5%), oppure in uno dei comuni pluriorientati<sup>4</sup> (5,4%).

F. 1  
Abitazioni e rapporto fra popolazione residente permanente e abitazioni, per comune, in Ticino, nel 2022



Fonte: SEA e STATPOP, UST

<sup>1</sup> Valori inferiori al Ticino si trovano solamente in Vallese (1,3) e nei Grigioni (1,1); quelli più elevati a Zugo, Ginevra e Argovia (2,1 in tutti e tre i cantoni).

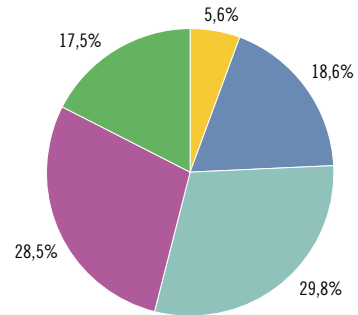
<sup>2</sup> Per maggiori informazioni si rimanda alla scheda R6 del Piano direttore cantonale, Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili. [www.ti.ch/pd](http://www.ti.ch/pd).

<sup>3</sup> Si veda la definizione di "spazi a carattere urbano" dell'UST.

<sup>4</sup> Secondo la nuova definizione di "spazio a carattere urbano" dell'UST, si tratta di comuni funzionalmente legati a più di un agglomerato. In Ticino alla fine del 2022 sono Isonne, Cadenazzo, Lavertezzo, Cugnasco-Gerra, Gambarogno e Riviera.

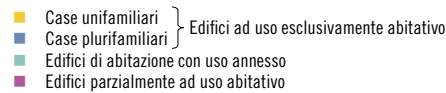
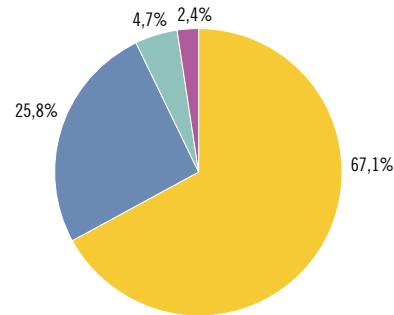


**F. 2**  
Abitazioni (in %), secondo il numero di locali, in Ticino, nel 2022



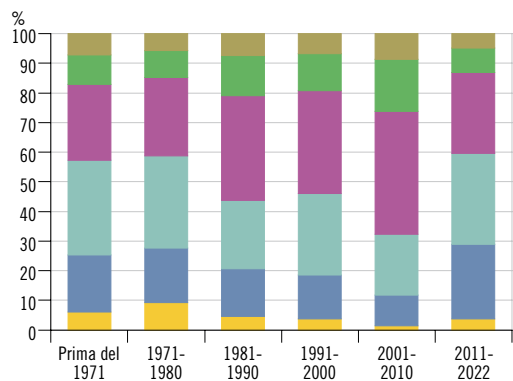
Fonte: SEA, UST

**F. 4**  
Edifici ad uso abitativo (in %), secondo il tipo, in Ticino, nel 2022



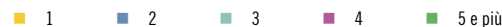
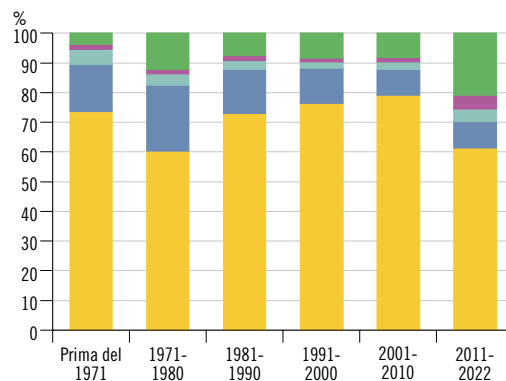
Fonte: SEA, UST

**F. 3**  
Abitazioni (in %), secondo l'epoca di costruzione e il numero di locali, in Ticino, nel 2022



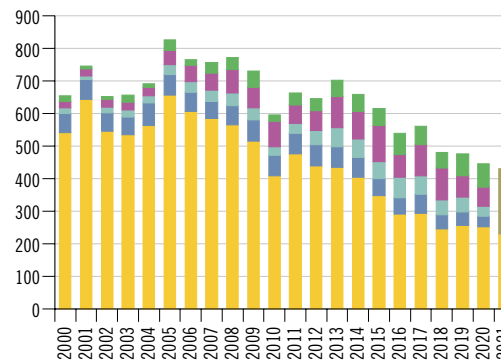
Fonte: SEA, UST

**F. 5**  
Edifici ad uso esclusivamente abitativo (in %), secondo l'epoca di costruzione e il numero di abitazioni, in Ticino, nel 2022



Fonte: SEA, UST

**F. 6**  
Edifici ad uso abitativo nuovi, secondo il numero di abitazioni\*, in Ticino, dal 2000

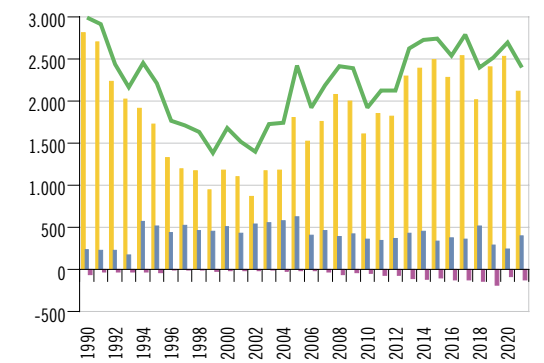


\* Al momento della stampa, per il 2022 sono disponibili solo il totale e il numero di case unifamiliari.

\*\* Diversi dalle case unifamiliari perché non esclusivamente abitativi (oltre alle abitazioni possono contenere negozi, studi medici ecc.).

Fonte: fino al 2011, B&Wbs, UST; dal 2012, REA, UST

**F. 7**  
Abitazioni nuove, trasformazioni, demolizioni e aumento netto delle abitazioni, in Ticino, dal 1990



\* Saldo fra abitazioni create e sopresse nell'ambito della trasformazione di edifici esistenti.

Fonte: B&Wbs, UST

### Fonti statistiche

Ufficio federale di statistica (UST), Neuchâtel:  
Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), Statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP), Statistica della costruzione e della costruzione di abitazioni (B&Wbs) e Statistica svizzera della superficie (AREA)

### Per saperne di più

Ufficio di statistica [www.ti.ch/ustat](http://www.ti.ch/ustat)

