

13 settembre 2024



Statistica dell'alloggio: utilizzo del potenziale dei dati della Città di Lugano

Dr. Giorgio Maric

Responsabile Statistica Urbana

Lorenzo Barisone

Data Scientist

Città di Lugano

Statistica Urbana



Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

La statistica urbana

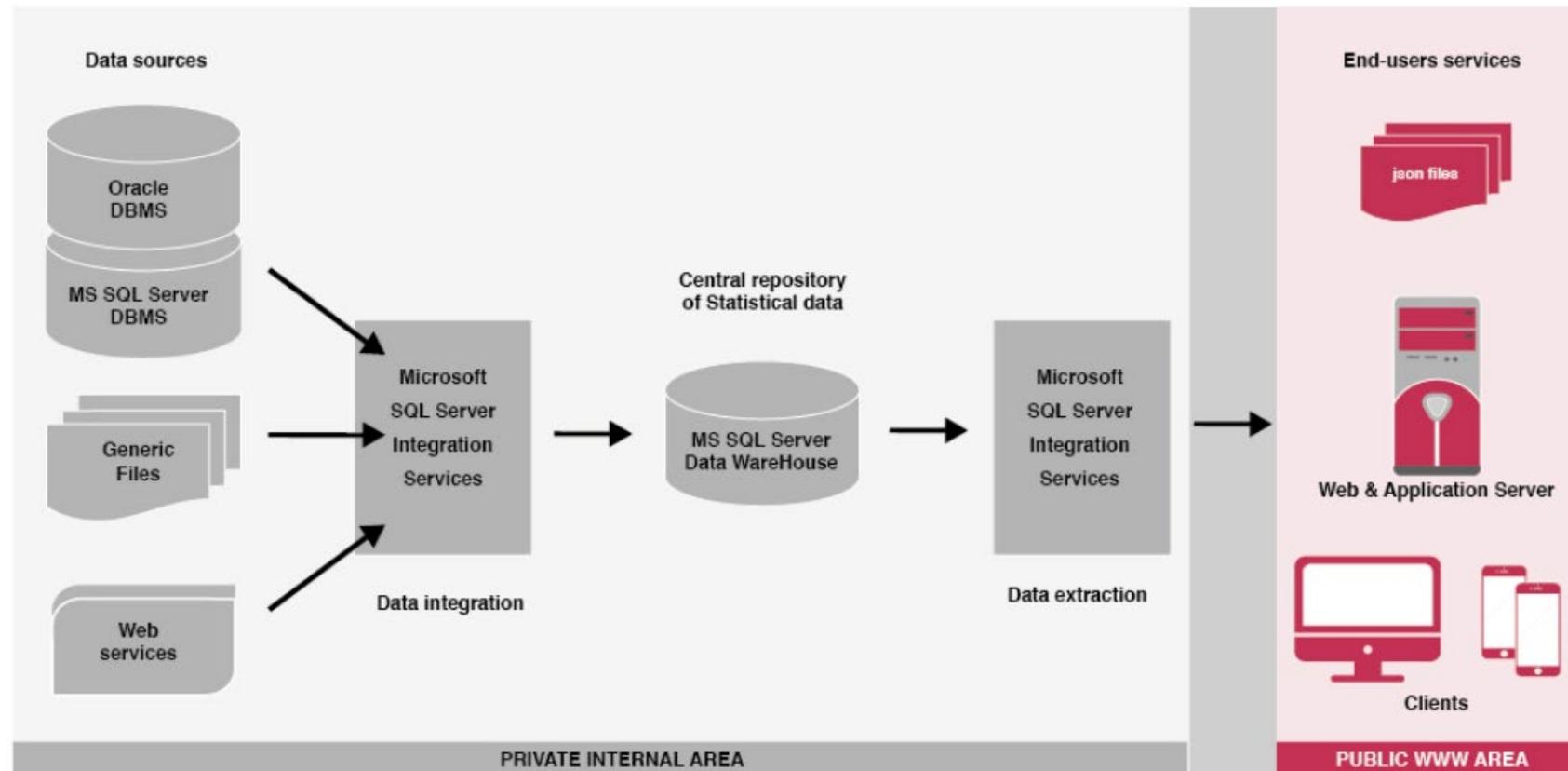


- Dal 2015, il Servizio Statistica Urbana è il **centro di competenza per l'elaborazione di statistiche pubbliche** della **Città di Lugano**.
- In qualità di membro a pieno titolo del Sistema svizzero di statistica pubblica, il Servizio Statistica Urbana della Città di Lugano è **conforme a tutti gli standard nazionali e internazionali** di trasparenza, fondamento scientifico, autonomia, protezione dei dati e privacy individuale, conformità che gli consente di garantire fiducia, sicurezza, affidabilità e alto grado di credibilità delle informazioni statistiche ufficiali.
- Il Servizio Statistica Urbana è anche **responsabile della Data Innovation Strategy, dell'Open Government Data** della Città di Lugano e conduce vari progetti di sviluppo strategico.

ATTIVITÀ PRINCIPALI

- Pianificazione annuale e pluriennale dell'insieme dei prodotti di statistica urbana
- Concezione della rilevazione e raccolta dei dati
- Trattamento, validazione, archiviazione e documentazione dei dati
- Elaborazione e analisi dei dati
- Controllo di qualità e di plausibilità ed interpretazione
- Supporto, consulenza e analisi mirate
- Diffusione pubblica di statistica urbana

- Il Servizio Statistica Urbana ha ideato, progettato e realizzato il **data warehouse (DWH) statistico della Città di Lugano**; uno strumento operativo e un progetto di sviluppo rivelatosi di primaria importanza per **garantire all'amministrazione una gestione adeguata del suo patrimonio di dati**.



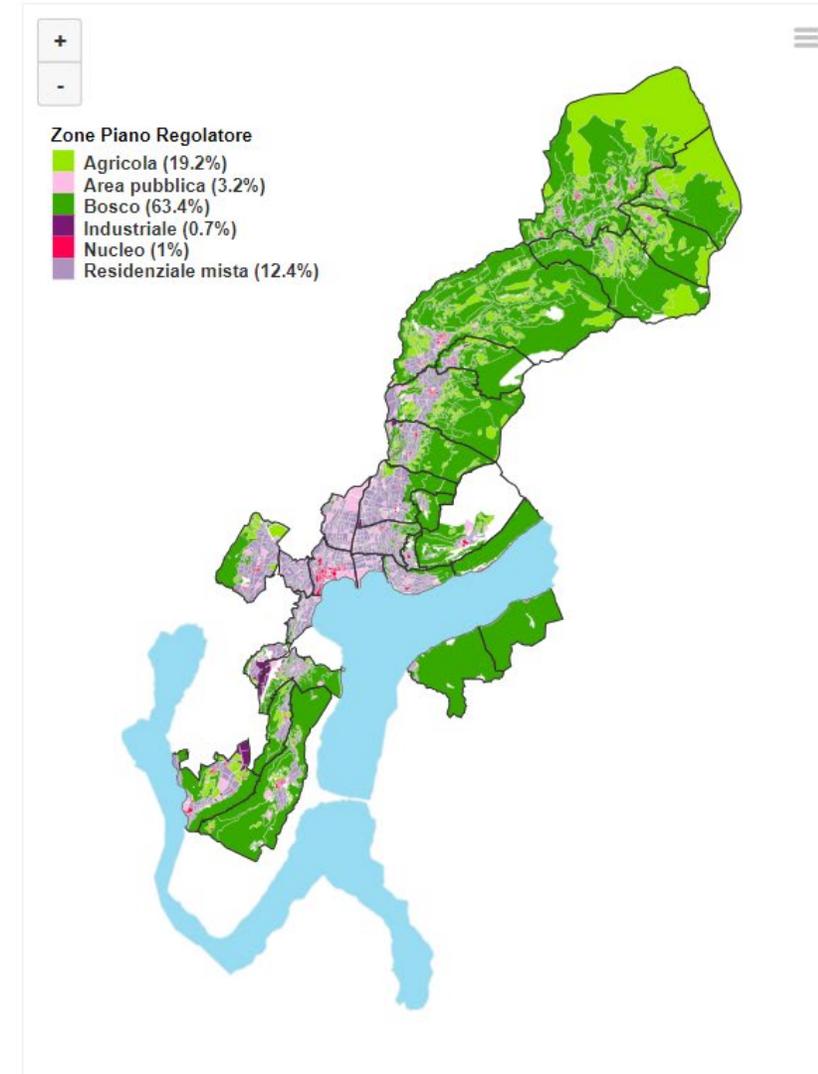
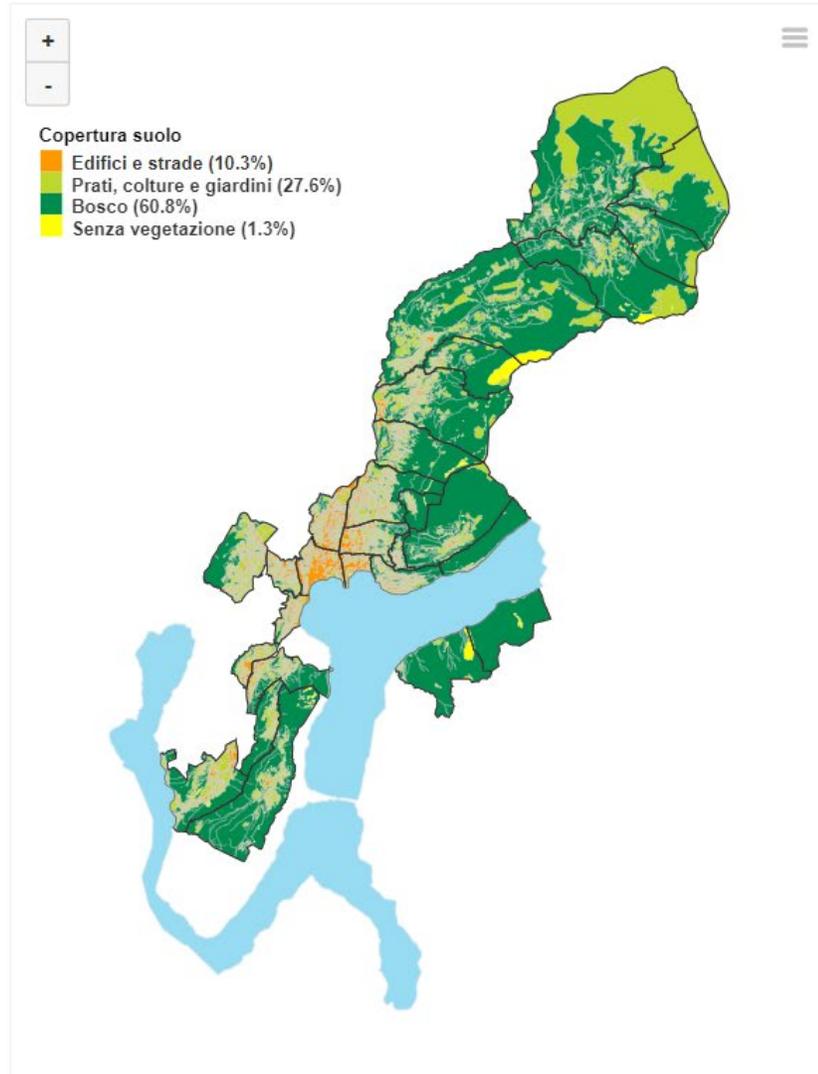


Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

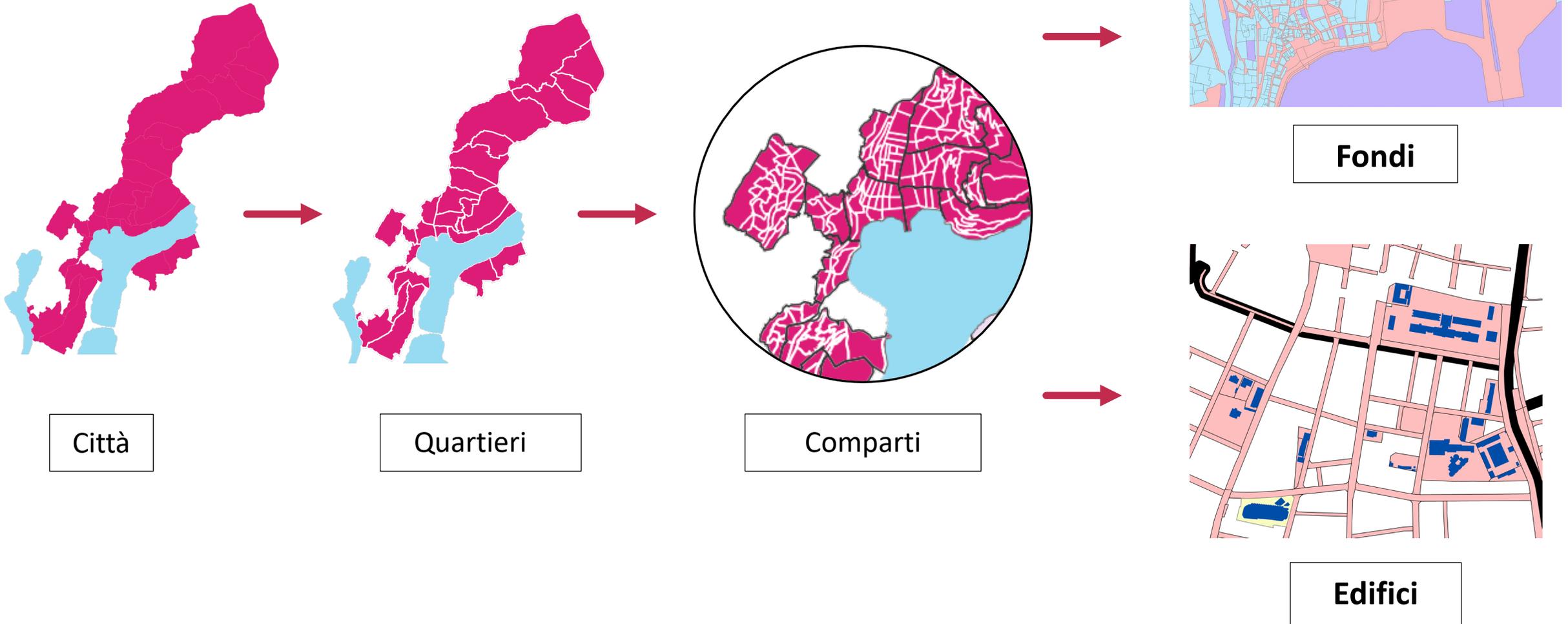
Georeferenziazione

- Tutti i **dati** gestiti sono **georeferenziati** sul territorio di Lugano.





- Sviluppo attuale della georeferenziazione dei dati





Città di Lugano
Servizio Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio
Georeferenziazione

Fonti dei dati

REA

GIS della Città di Lugano

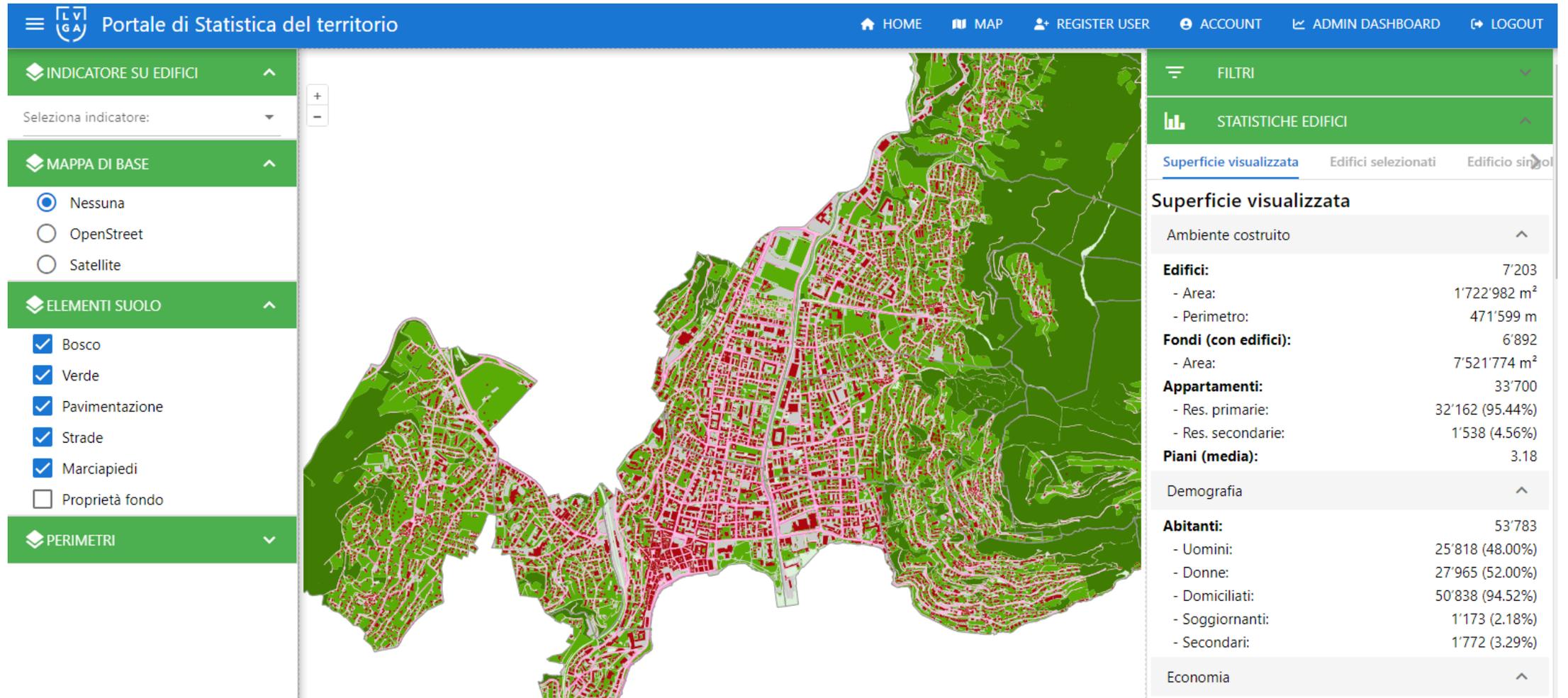
Dati amministrativi della Città di Lugano

Registro fondiario

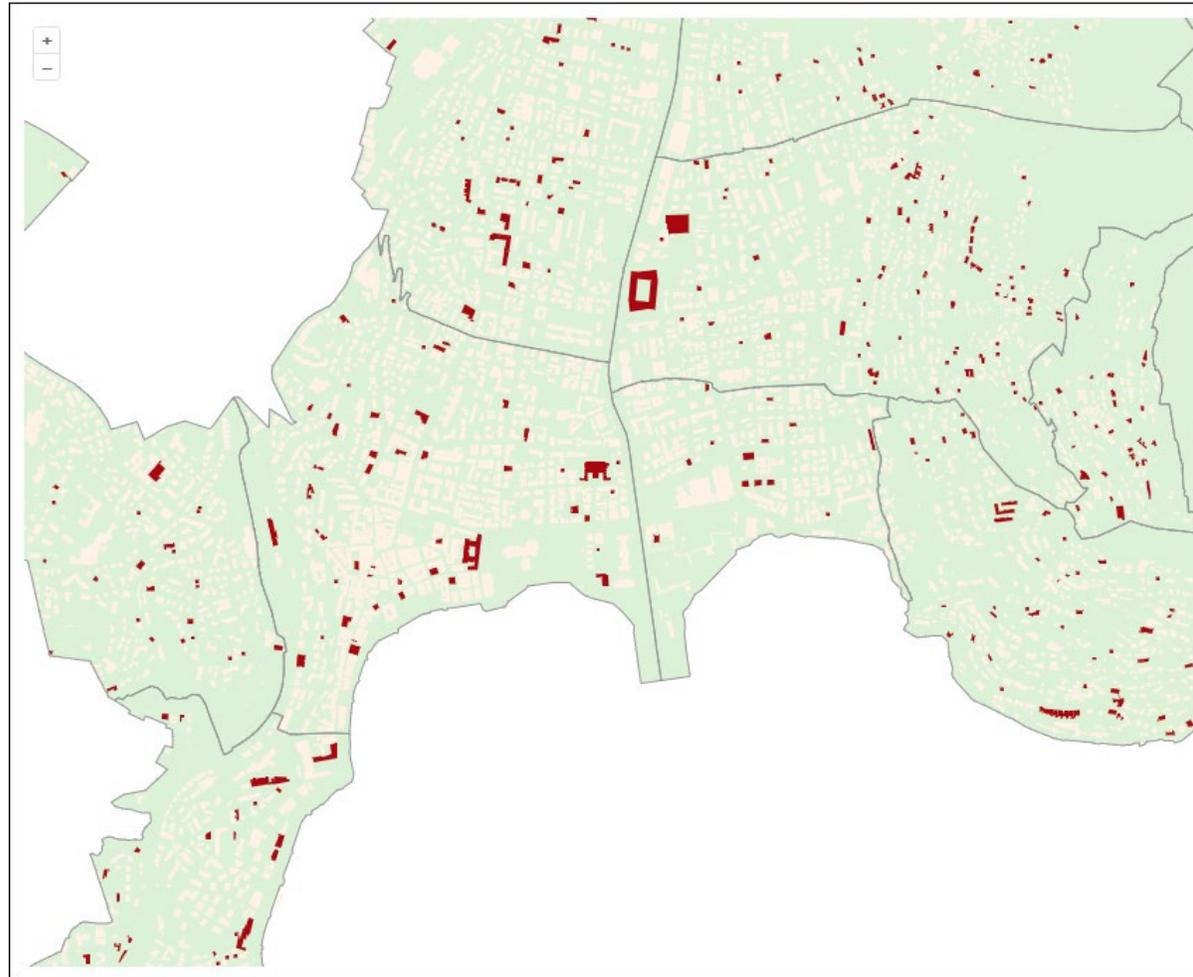




- **Piattaforma sulle statistiche dell'ambiente costruito:** un portale interno dedicato alla consultazione, visualizzazione e incrocio di tutti i dati e indicatori della città a livello di edificio e fondo.



- Un **progetto innovativo** che consente di **affinare il dettaglio di analisi** per diverse caratteristiche d'interesse e per tutti i livelli d'osservazione (città, quartieri, comparti, aree/perimetri variabili, fondi e edifici)



Tipo riscaldamento 1

<input type="checkbox"/>	Caldaia (gen.) per più ed. (470)
<input type="checkbox"/>	Caldaia (gen.) per un ed. (7313)
<input type="checkbox"/>	Caldaia a cond. per un ed. (4)
<input type="checkbox"/>	Centrale elettrico per più ed. (19)
<input type="checkbox"/>	Centrale elettrico per un ed. (1026)
<input checked="" type="checkbox"/>	Imp. solare termico per un ed. (12)
<input checked="" type="checkbox"/>	Pompa a calore per più ed. (78)
<input checked="" type="checkbox"/>	Pompa a calore per un ed. (1421)
<input checked="" type="checkbox"/>	Scambiatore per telerisc. per un ed. (45)
<input checked="" type="checkbox"/>	Scambiatore telerisc. per più ed. (2)
<input type="checkbox"/>	Sconosciuto (3311)
<input type="checkbox"/>	Senza gen. di calore (200)
<input type="checkbox"/>	Stufa (970)



Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

Analizzare l'ambiente costruito



Stato dell'edificio	2022	2023	Variazione	
Esistente	14'303 (96.2%)	14'318 (96.1%)	+15	+0.1%
Demolito	244 (1.6%)	270 (1.8%)	+26	+10.7%
In costruzione	105 (0.7%)	116 (0.8%)	+11	+10.5%
In progetto	219 (1.5%)	202 (1.3%)	-17	-7.8%
TOTALE	14'871 (100%)	14'906 (100%)	+35	+0.2%

Tabella 1: Stato degli edifici

Stato dell'abitazione	2022	2023	Variazione	
Esistente	41'243 (93.2%)	41'522 (93.4%)	+279	+0.7%
Demolito	678 (1.6%)	715 (1.6%)	+37	+5.5%
In costruzione	846 (1.9%)	986 (2.2%)	+140	+16.5%
In progetto	1'477 (3.3%)	1'259 (2.8%)	-218	-14.8%
Totale	44'244 (100%)	44'482 (100%)	+238	+0.5%

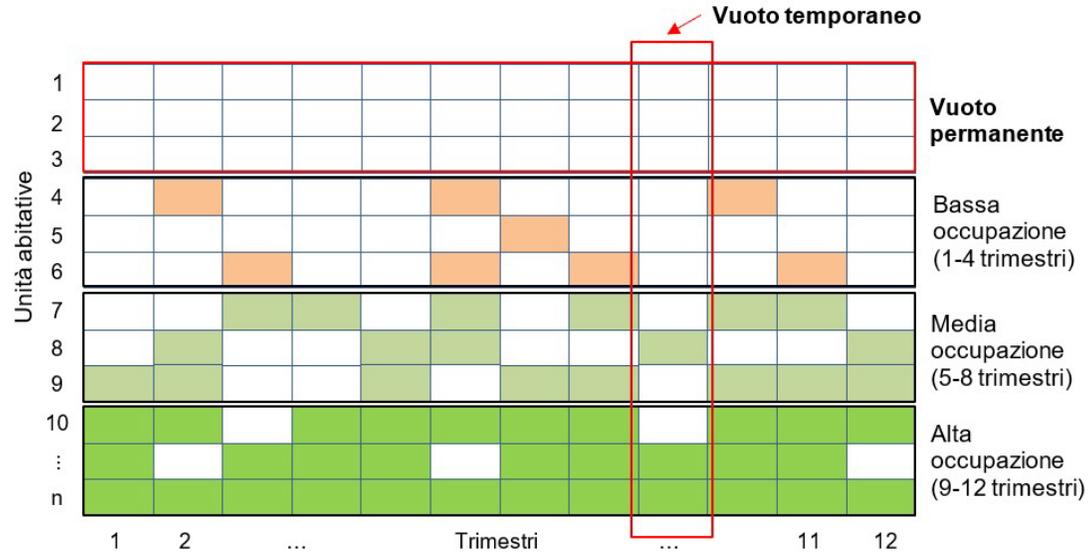
Tabella 10: Stato delle abitazioni

- Stato degli **edifici** di Lugano
- Stato delle **abitazioni** di Lugano
- Stato dell'**attività costruttiva e progettuale**
- Statistiche abitative per **quartiere**
- Statistiche abitative per **fasce di reddito**
- Analisi dell'**alloggio sostenibile**
- **Remunerazione fiscale del suolo** edificato
- Statistica delle **licenze edilizie**

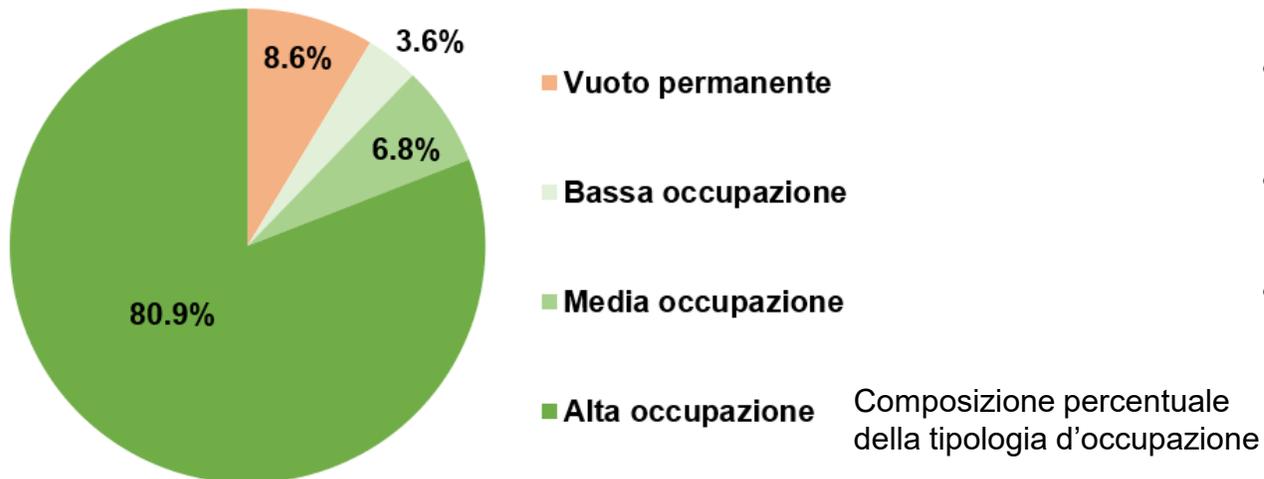


Città di Lugano
Servizio Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio
Analizzare l'ambiente costruito



Caratterizzazione del vuoto



- Stato dell'**occupazione abitativa** a Lugano
- **Caratterizzazione del vuoto** nel medio periodo
- **Distribuzione territoriale** del vuoto permanente
- **Evoluzione temporale** della caratterizzazione del vuoto
- Caratterizzazione del vuoto per **caratteristiche d'interesse**
- Vuoto permanente e **residenze secondarie**
- Relazione tra **vuoto e mobilità**
- Stima del tasso di **sfitto permanente**



Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

Il fabbisogno di alloggio sostenibile



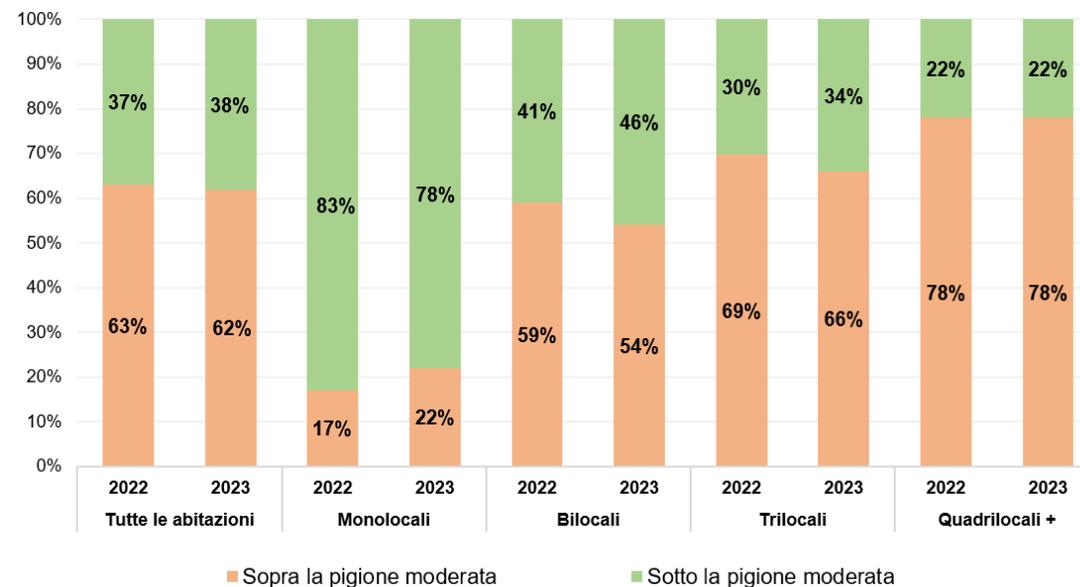
Analisi dell'alloggio sostenibile

In base al Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano e al Regolamento sulle prestazioni sociali in ambito comunale, viene erogato un aiuto per le spese per alloggi che rientrano nel **concetto di pigione moderata**, che coincide con i seguenti valori massimi:

- CHF **1'420** mensili, spese accessorie comprese (t.c.) per **mono/bilocali**;
- CHF **1'670** mensili t.c. per **trilocali**;
- CHF **2'004** mensili t.c. per **quadrilocali** o più.

Statistica dell'alloggio

Il fabbisogno di alloggio sostenibile

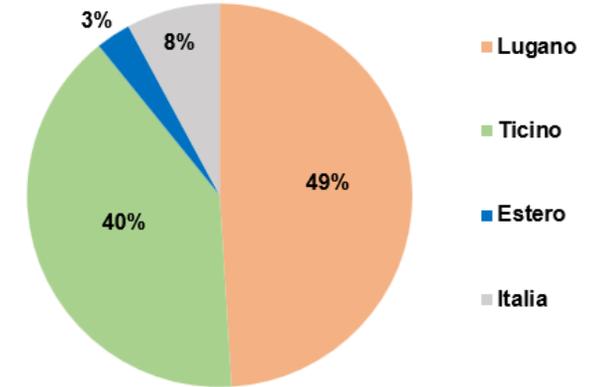
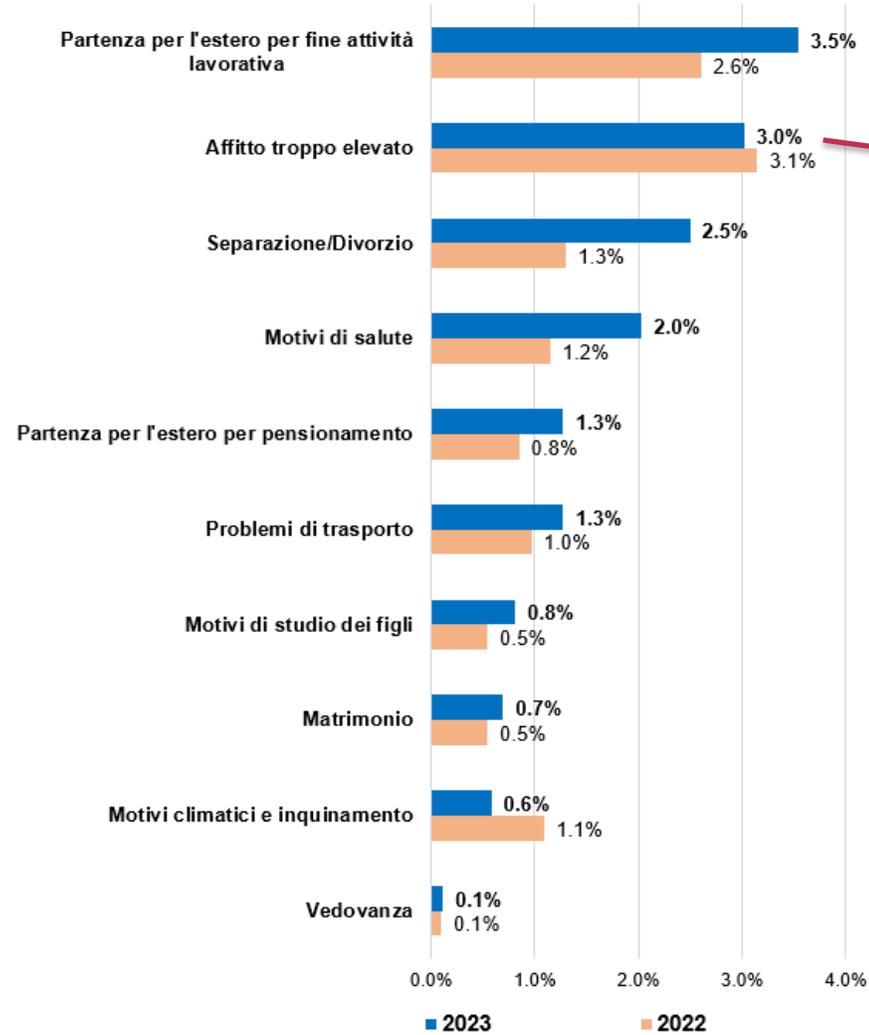
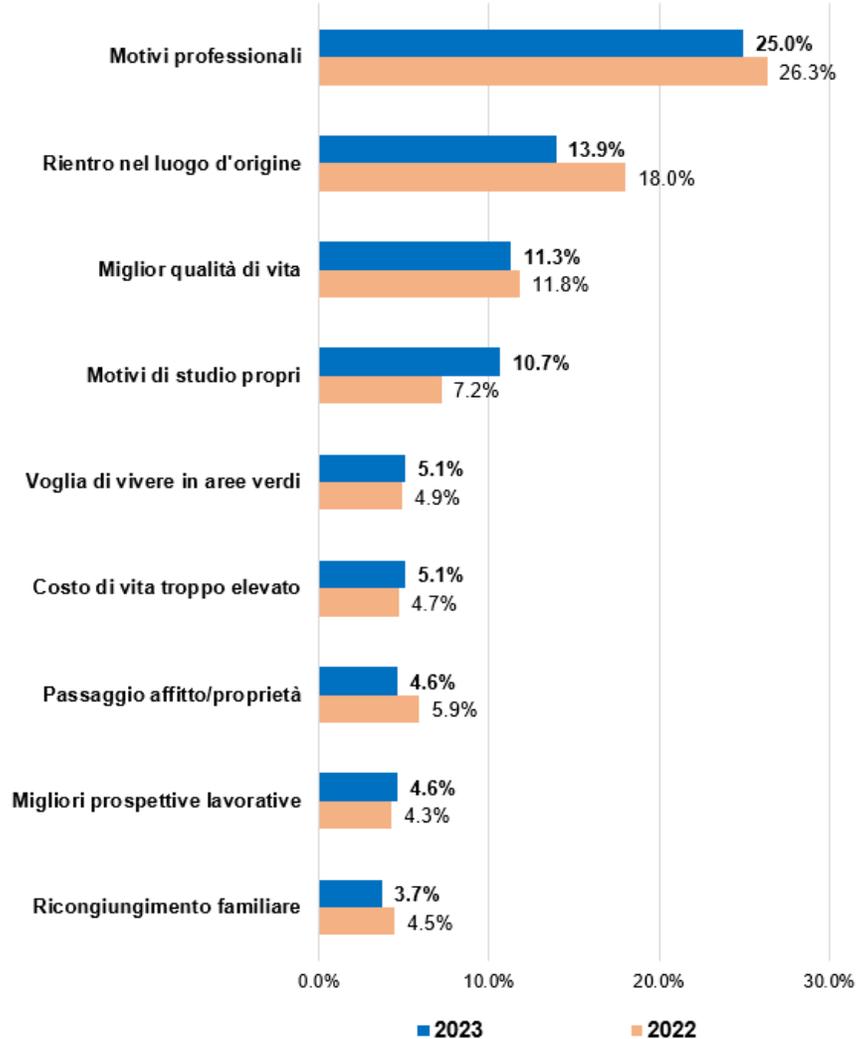


Percentuale di abitazioni con prezzo d'affitto sopra e sotto la pigione moderata definita dalla Città di Lugano (Campione di prezzi d'affitto derivante dalla rilevazione 2022 e 2023 sulle cause della migrazione)

- La Città di Lugano e la sua Cassa Pensioni sono proprietarie di **293 unità abitative** che sono **assegnate** alla popolazione in base al Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano. I prezzi di affitto rientrano nel concetto di **pigione moderata**.



Cause delle partenze

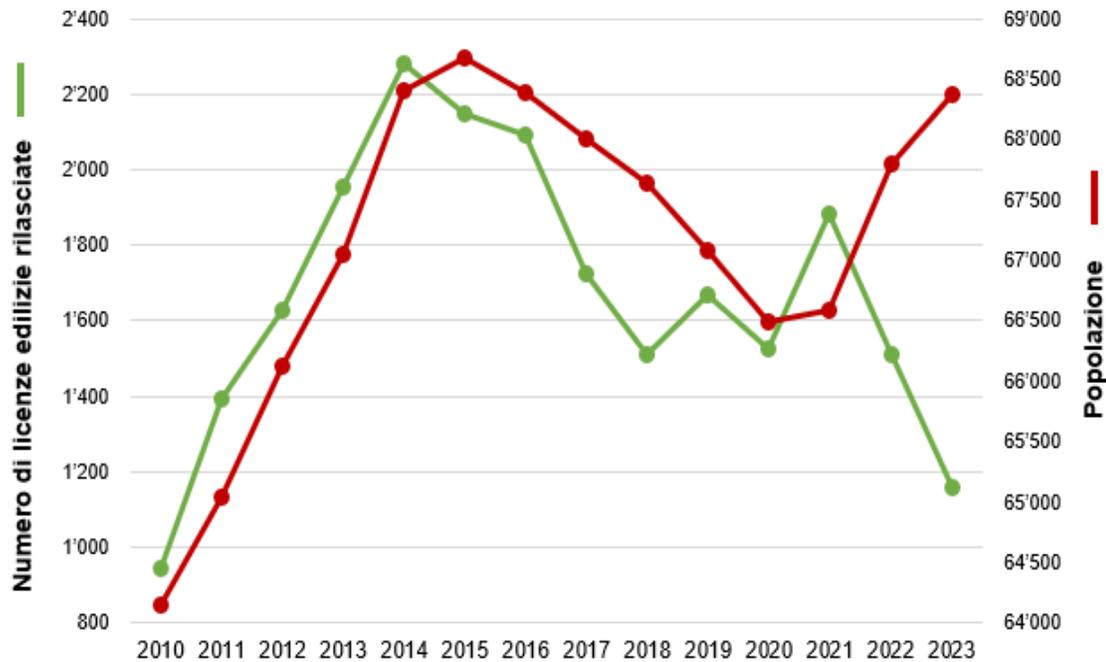


Destinazione dei partenti per affitti troppo elevati

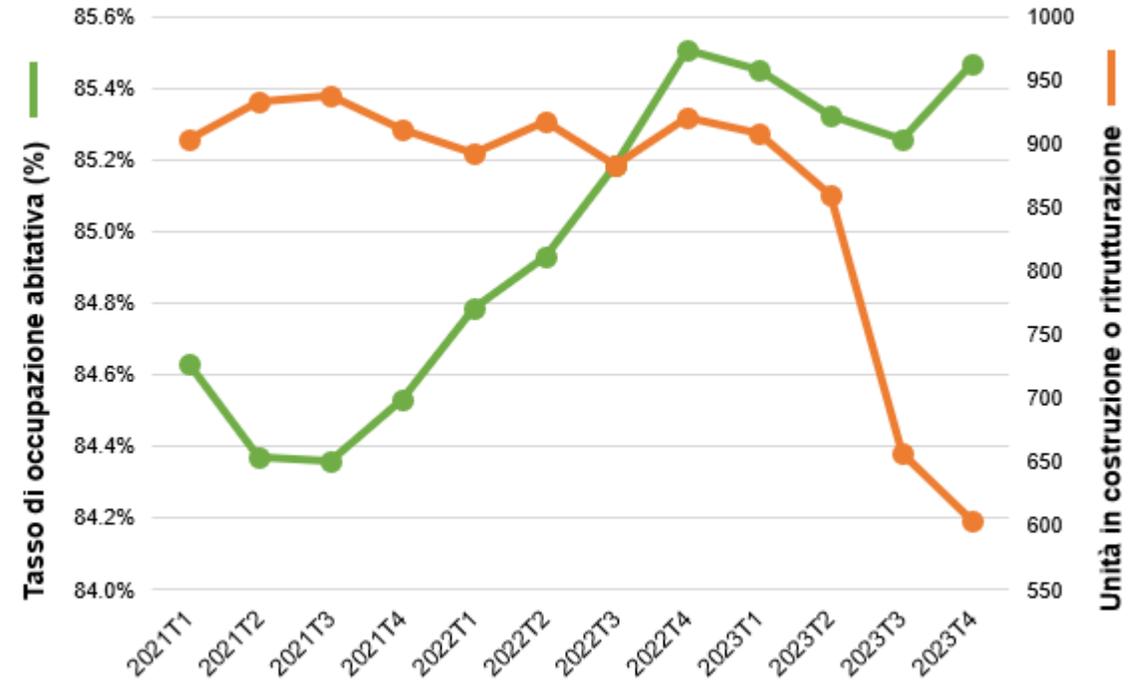
- La maggior parte che cambia abitazione per il problema del **caro affitti trova** all'interno di **Lugano** una valida **alternativa**.



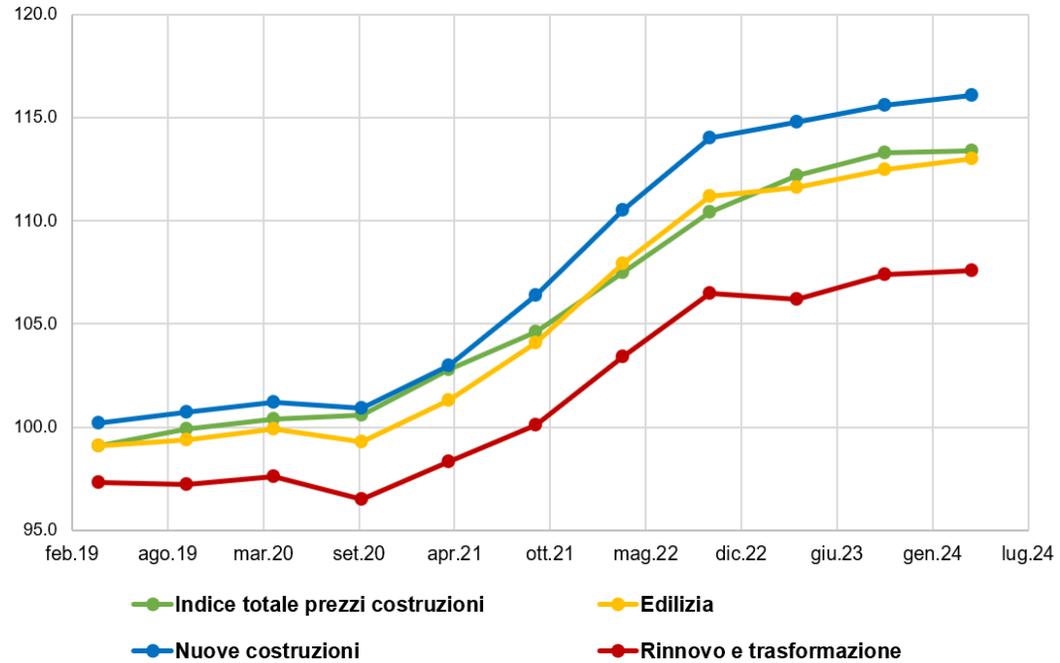
Licenze edilizie e occupazione abitativa



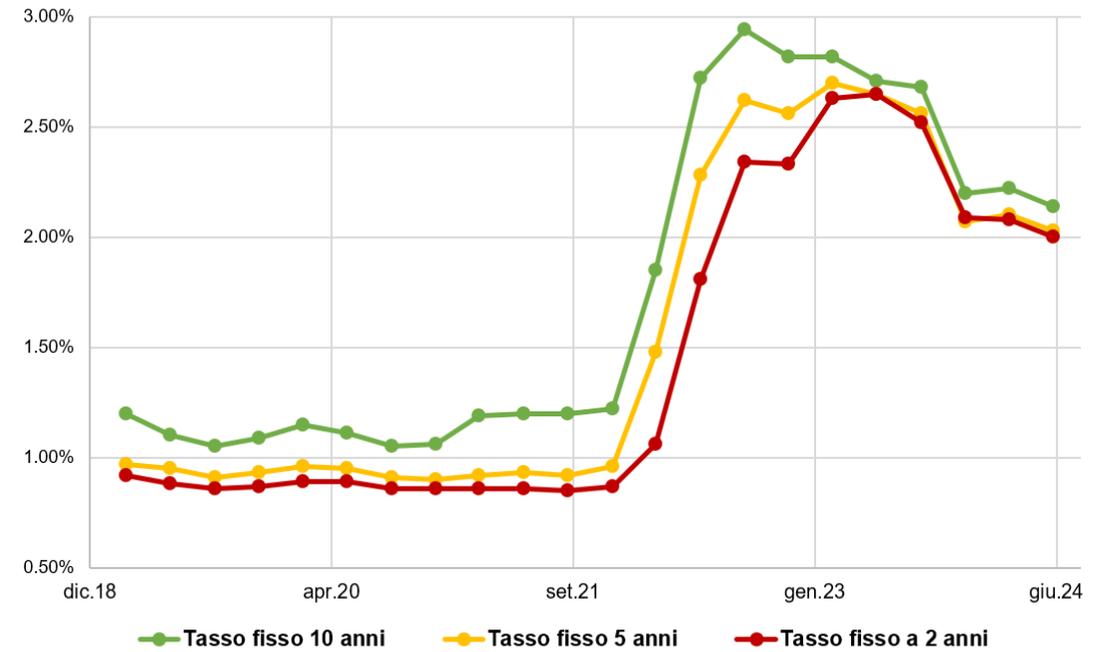
Evoluzione del numero di licenze edilizie rilasciate e della popolazione a Lugano



Evoluzione trimestrale del tasso di occupazione abitativa e delle unità in costruzione o ristrutturazione



Evoluzione semestrale dell'indice dei prezzi delle costruzioni in Ticino



Evoluzione trimestrale del tasso d'interesse di un'ipoteca a tasso fisso

Dove costruire alloggi di utilità pubblica?

Per rispondere a questa domanda è necessario utilizzare un **approccio «data-driven»**:

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Analisi della situazione socio-economica del territorio. | | <ul style="list-style-type: none"> Evitare la formazione di quartieri ghetto e favorire una differenziazione socio-economica |
| <ul style="list-style-type: none"> Analisi del mercato immobiliare | | <ul style="list-style-type: none"> Comprendere l'impatto dell'inserimento di nuove unità a prezzi calmierati sui prezzi di mercato |
| <ul style="list-style-type: none"> Analisi dell'occupazione abitativa | | <ul style="list-style-type: none"> Utilizzare la ristrutturazione in aree ad alta concentrazione di abitazioni vuote e/o in stato di abbandono |
| <ul style="list-style-type: none"> Analisi della proprietà immobiliare | | <ul style="list-style-type: none"> Evitare la concorrenza con proprietari che utilizzano l'investimento immobiliare per fini sociali |
| <ul style="list-style-type: none"> Analisi del contesto occupazionale, lavorativo e demografico | | <ul style="list-style-type: none"> Favorire la costruzione di alloggi di utilità pubblica in prossimità degli epicentri lavorativi per migliorare le possibilità d'inserimento occupazionale e la conciliabilità lavoro-famiglia |



Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

Conclusioni



- Grazie ad un lavoro d'**integrazione** sviluppato negli anni, tutti i dati della Città di Lugano sono armonizzati. Questo consente di rispondere a domande puntuali, **supportando il processo decisionale politico**.
- Il nostro approccio si è basato su un'intersezione delle **fonti** interne con quelle esterne per garantire il **massimo livello di qualità dei dati**.
- **Analizzando periodicamente i dati** sul parco immobiliare e l'occupazione abitativa siamo in grado di monitorare l'evoluzione del mercato immobiliare in interazione con i contenuti demografici ed economici, offrendo una **panoramica sempre aggiornata ai decisori politici** e all'amministrazione pubblica intera.
- **Al momento** (grazie alla varietà qualitativa e quantitativa del territorio) a Lugano **non è particolarmente stringente la necessità di nuove abitazioni a pigioni moderata**. Tuttavia, il rallentamento dell'attività costruttiva e progettuale in ambito residenziale dopo il periodo pandemico e il parallelo aumento dell'occupazione abitativa potrebbero portare **nel medio periodo** ad un **ribaltamento dello scenario corrente**.
- La statistica e l'**approccio «data-driven»** ci potrebbe anche permettere di rispondere alla domanda: **dove è meglio costruire alloggi di utilità pubblica?**



Città di Lugano
Statistica Urbana

Statistica dell'alloggio

Per maggiori informazioni:

**Città di Lugano
Statistica Urbana**

Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 71 08
statistica@lugano.ch
statistica.lugano.ch



Grazie per l'attenzione.