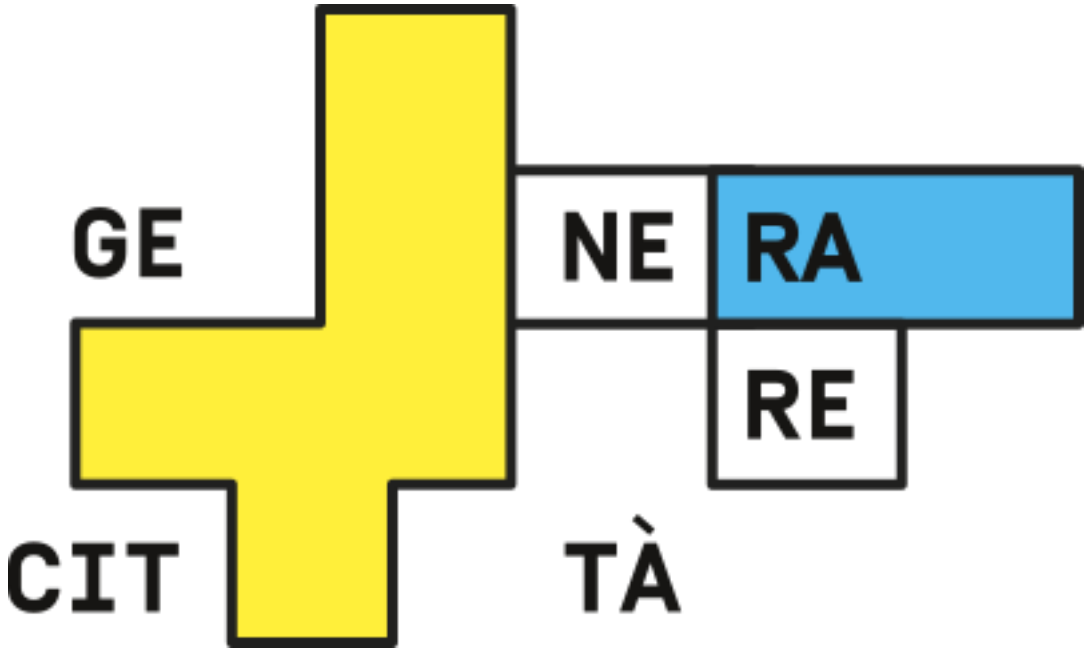
CONGRESSO
IMMOBILIARE
2015

12 - 11
2015



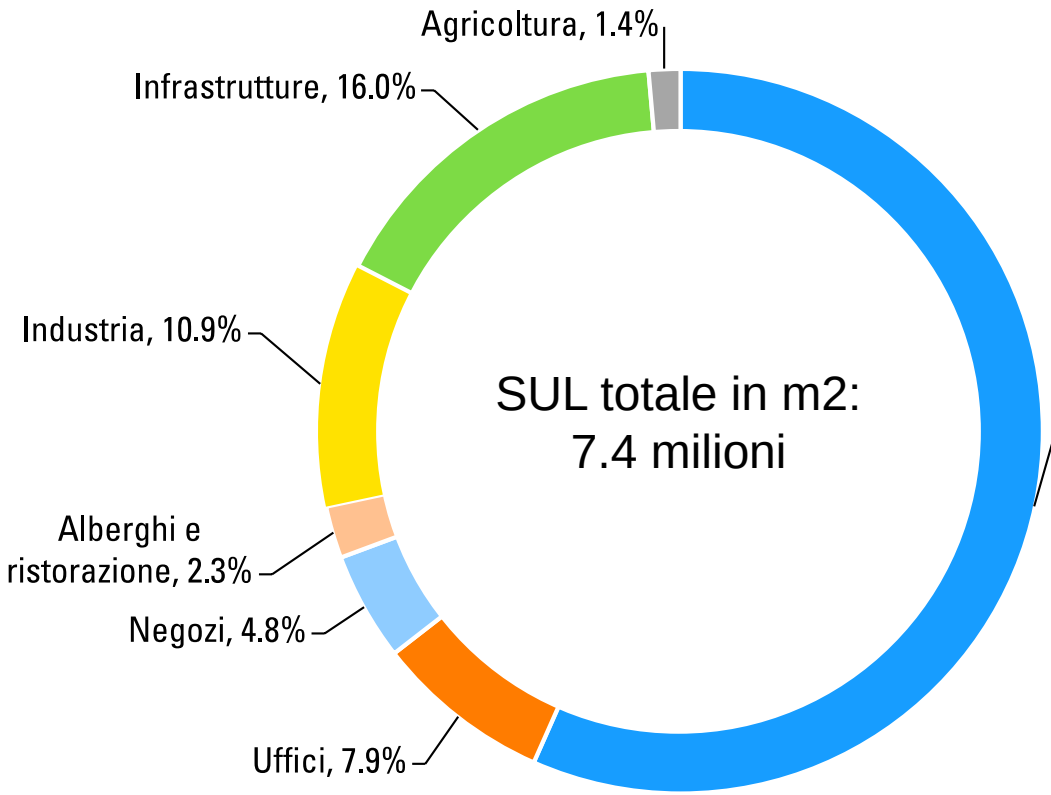
"NON MURI
SED MENTES"

Arch. Fabio Guerra
Wüest & Partner

L'evoluzione della città: location – location – location

La Città di Lugano in numeri

Superficie Utile Lorda al 31.12.2013:



Abitazioni, 56.6%

	no.	%
Appartamenti in affitto	22'326	62%
Abitazioni in PPP	8'240	23%
Case unifamiliari	5'541	15%
Totale	36'107	100%

Fonte: Wüest & Partner.

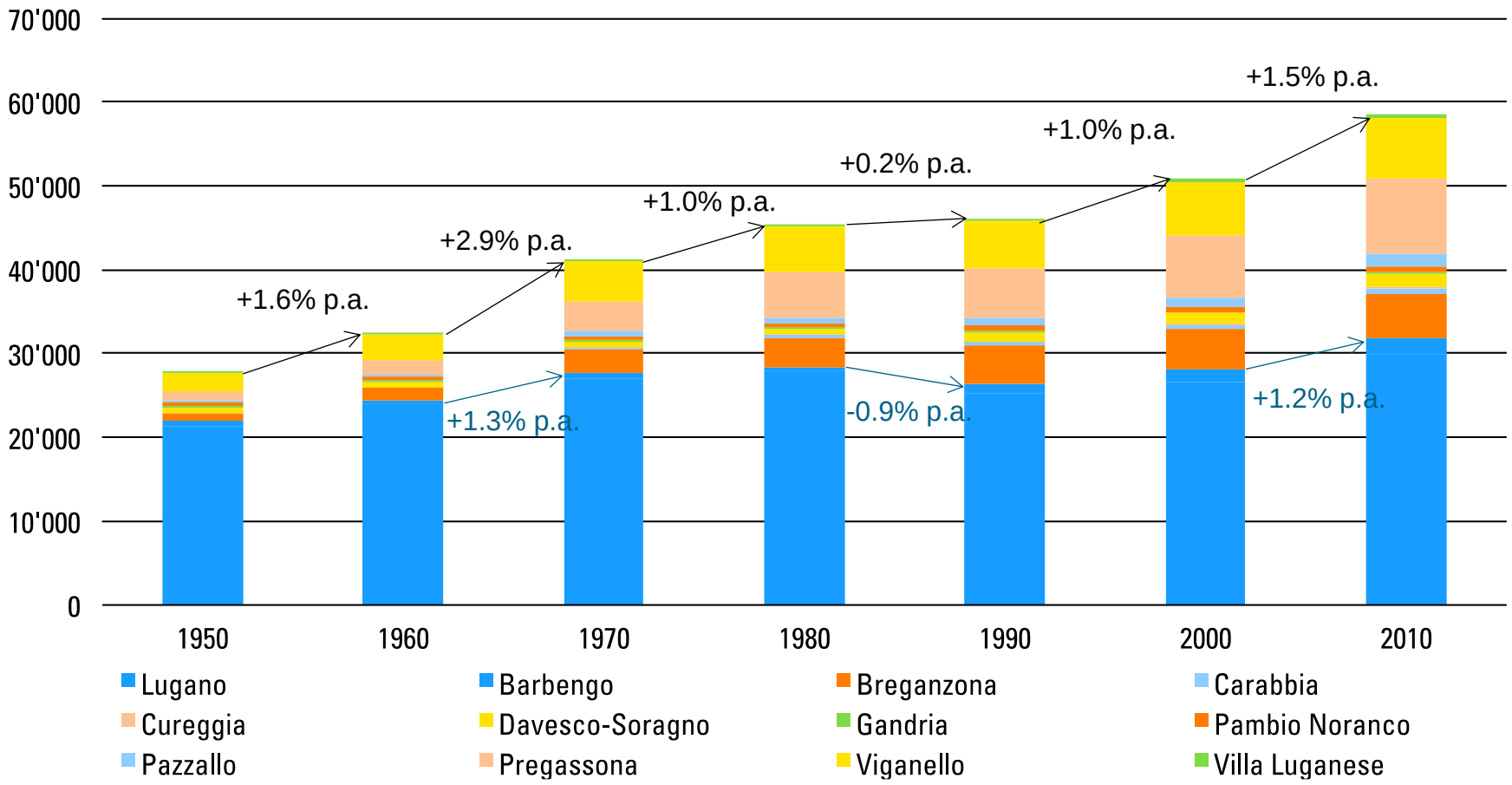
Le zone edificabili

Destinazione delle zone edificabili:

Fonte: ARE, GeoInfo Wüest & Partner.

Crescita demografica

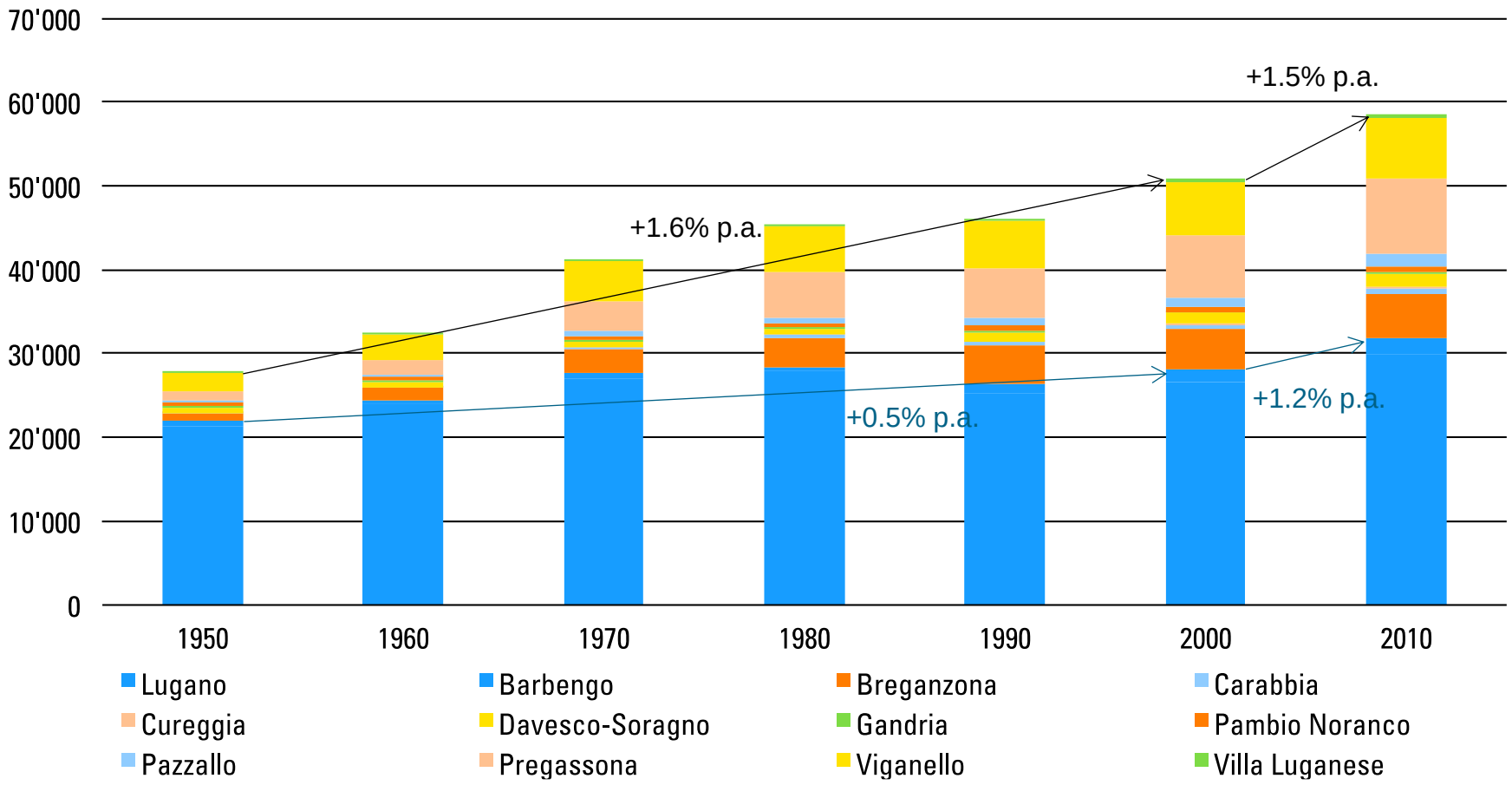
Popolazione della Città di Lugano 1950 – 2010 (comuni 2010)



Fonte: diverse fonti.

Crescita demografica

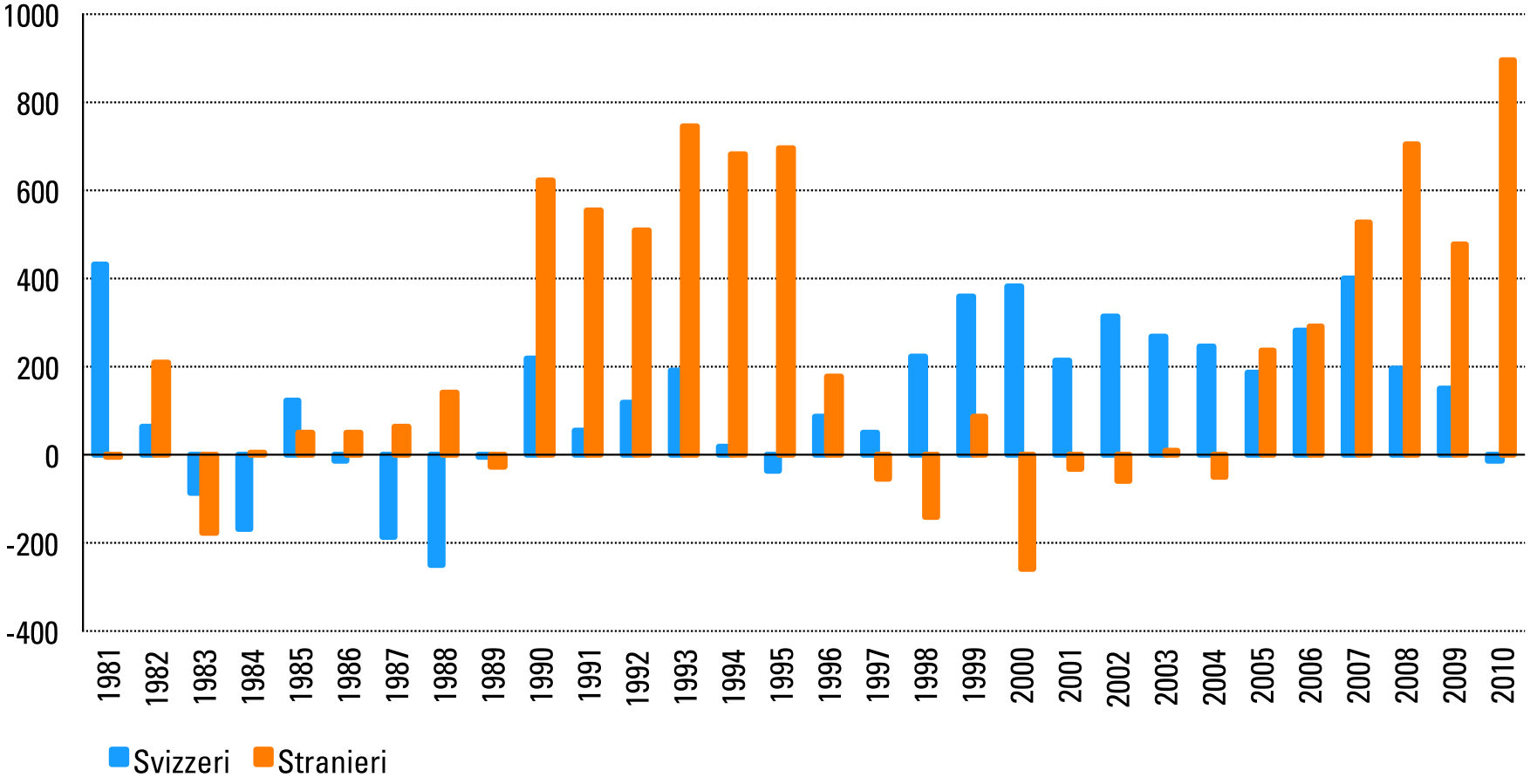
Popolazione della Città di Lugano 1950 – 2010 (comuni 2010)



Fonte: diverse fonti.

Saldo migratorio per nazionalità

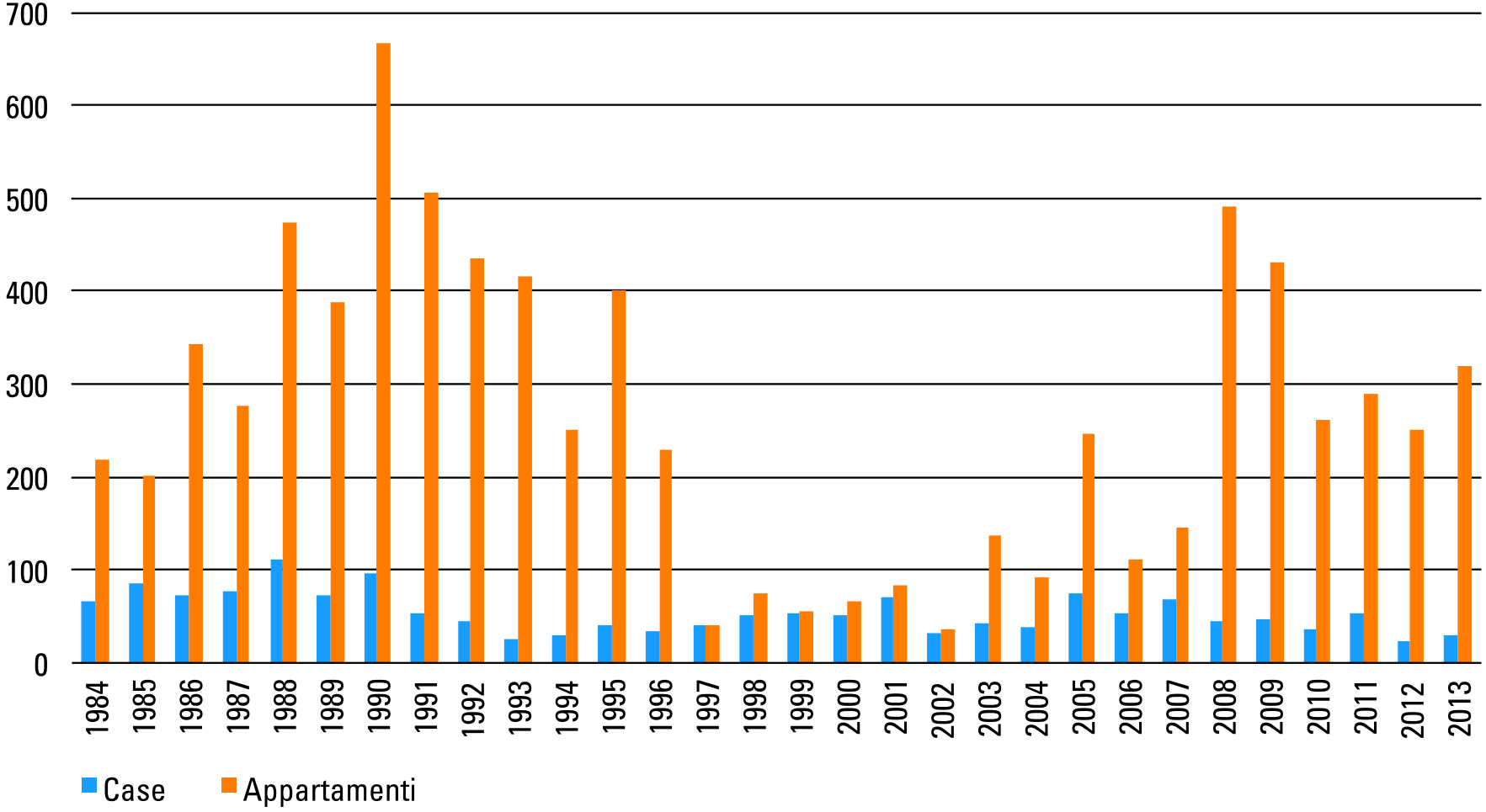
Città di Lugano dal 1981 – 2010



Fonte: ESPOP

Nuove abitazioni

Nuovi appartamenti e case unifamiliari 1984 – 2013

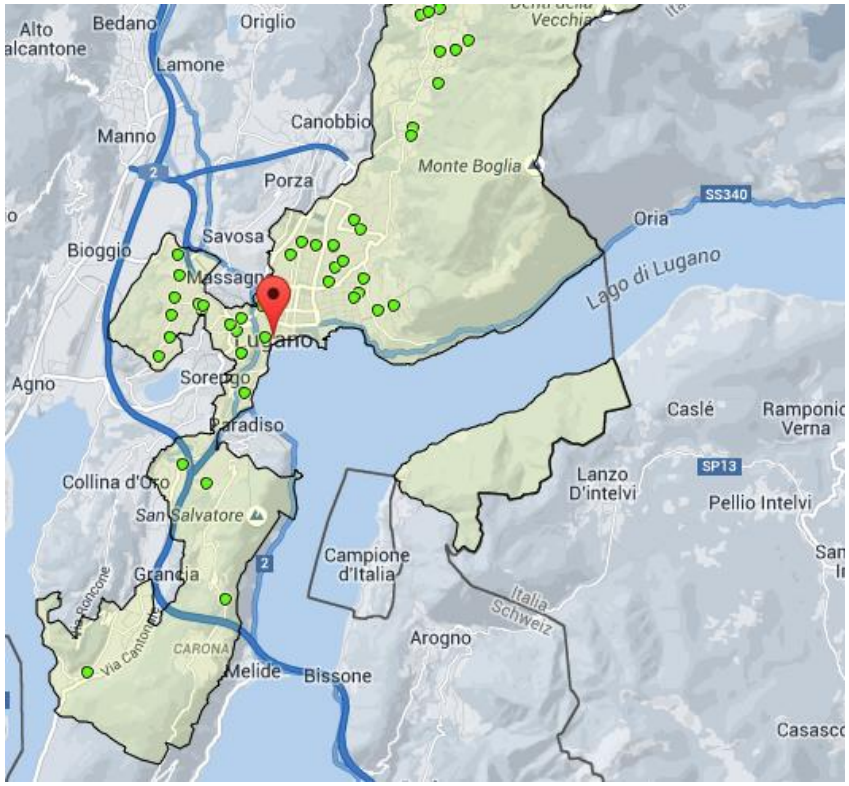


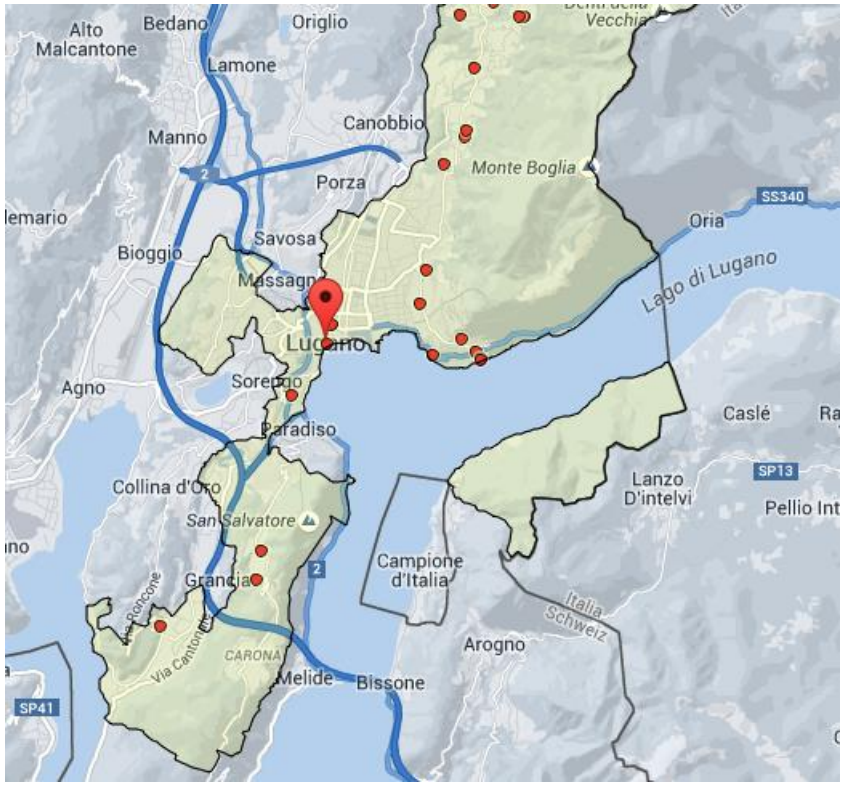
Fonte: Statistica delle abitazioni BFS.

Licenze edilizie (ultimi 12 mesi)

Nuove case plurifamiliari: 40
No. di appartamenti: 426
Costi di costruzione: CHF 186 mil.

Nuove case unifamiliari: 23
Costi di costruzione: CHF 33 mil.

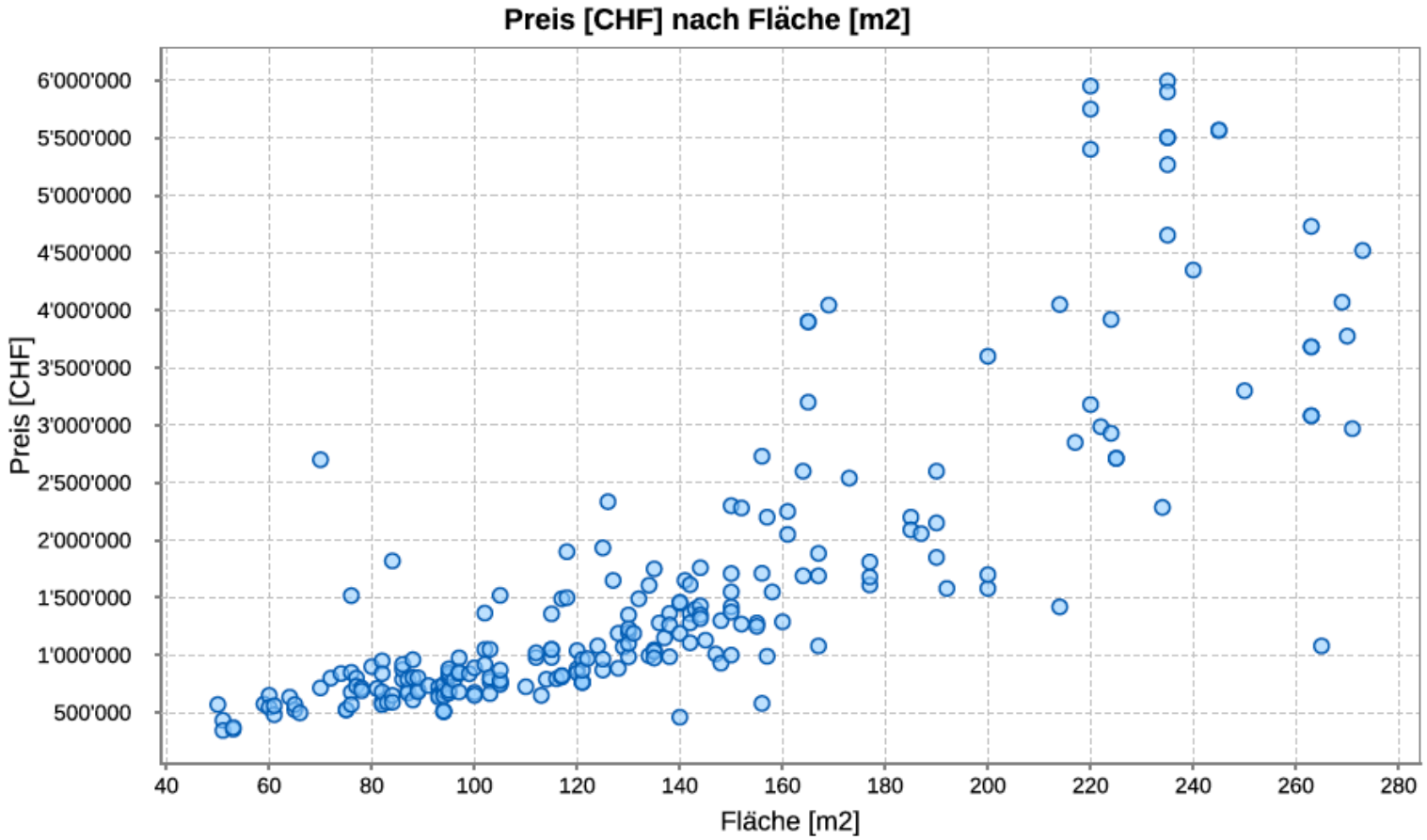




Fonte: GeoInfo Wüest & Partner.

Prezzi all’offerta (ultimi 12 mesi)

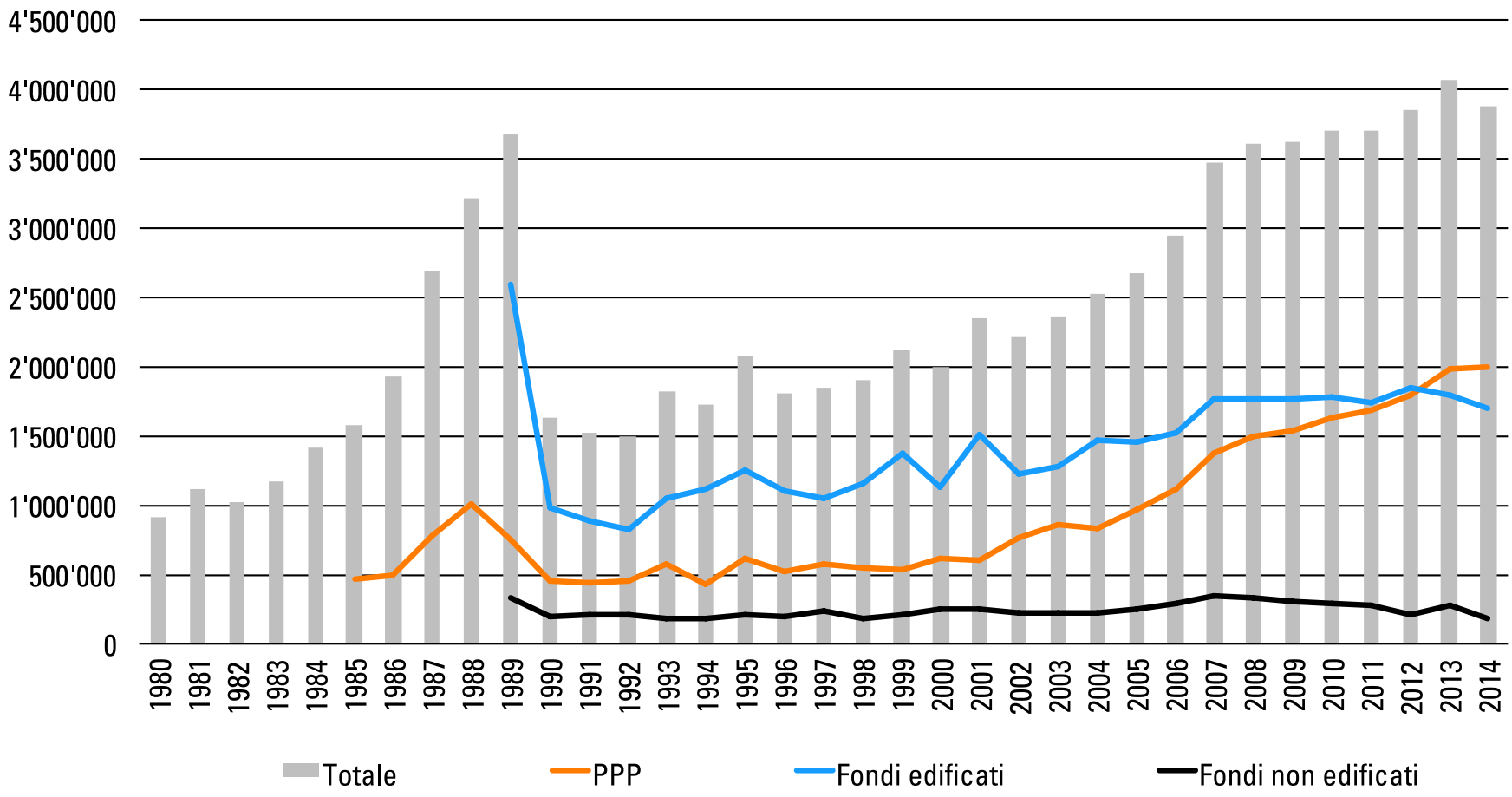
Appartamenti PPP



Fonte: GeoInfo Wüest & Partner.

Volume delle transazioni immobiliari in Ticino

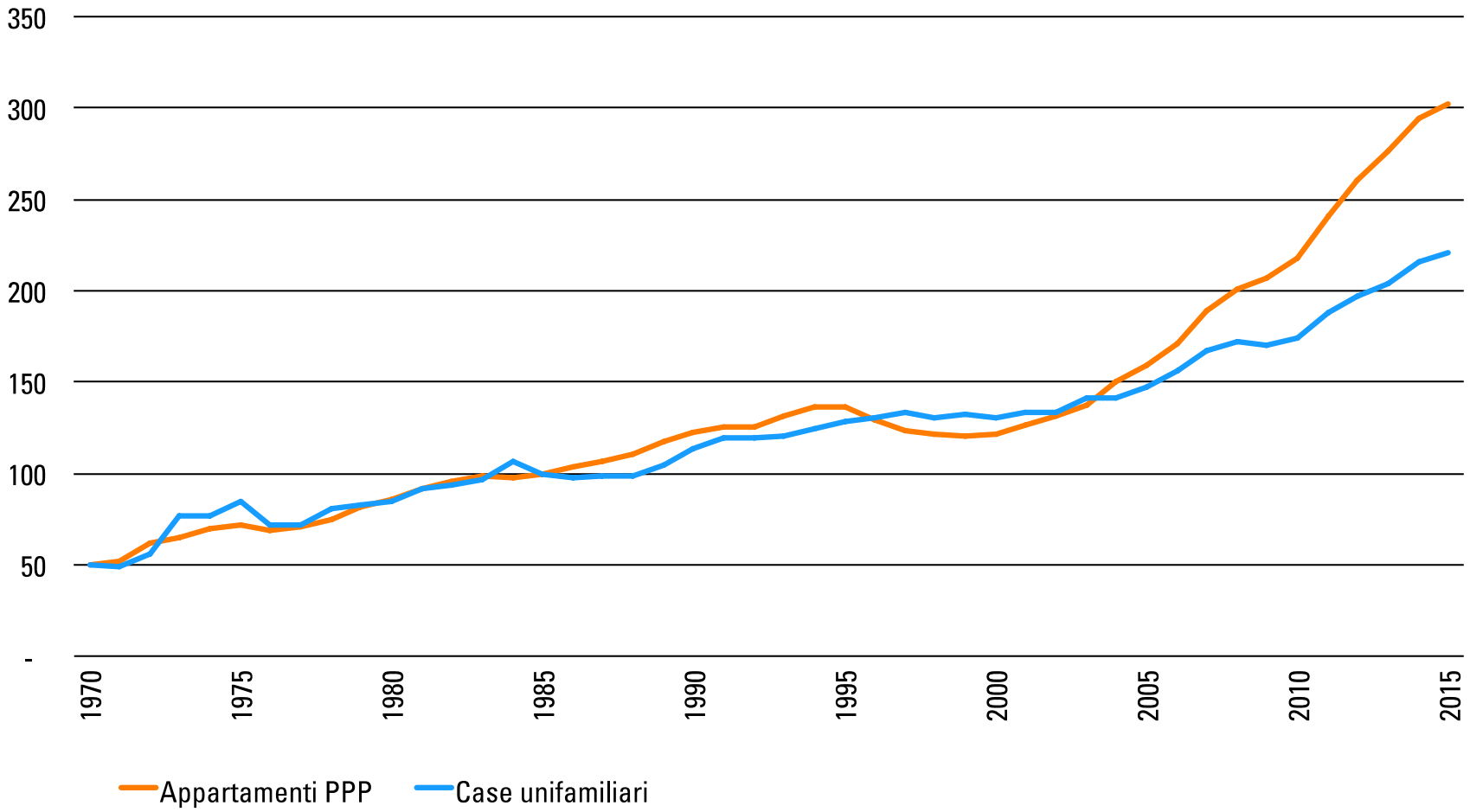
Valore nominale delle transazioni 1980 – 2014, CHF



Fonte: USTAT

Evoluzione dei prezzi delle transazioni

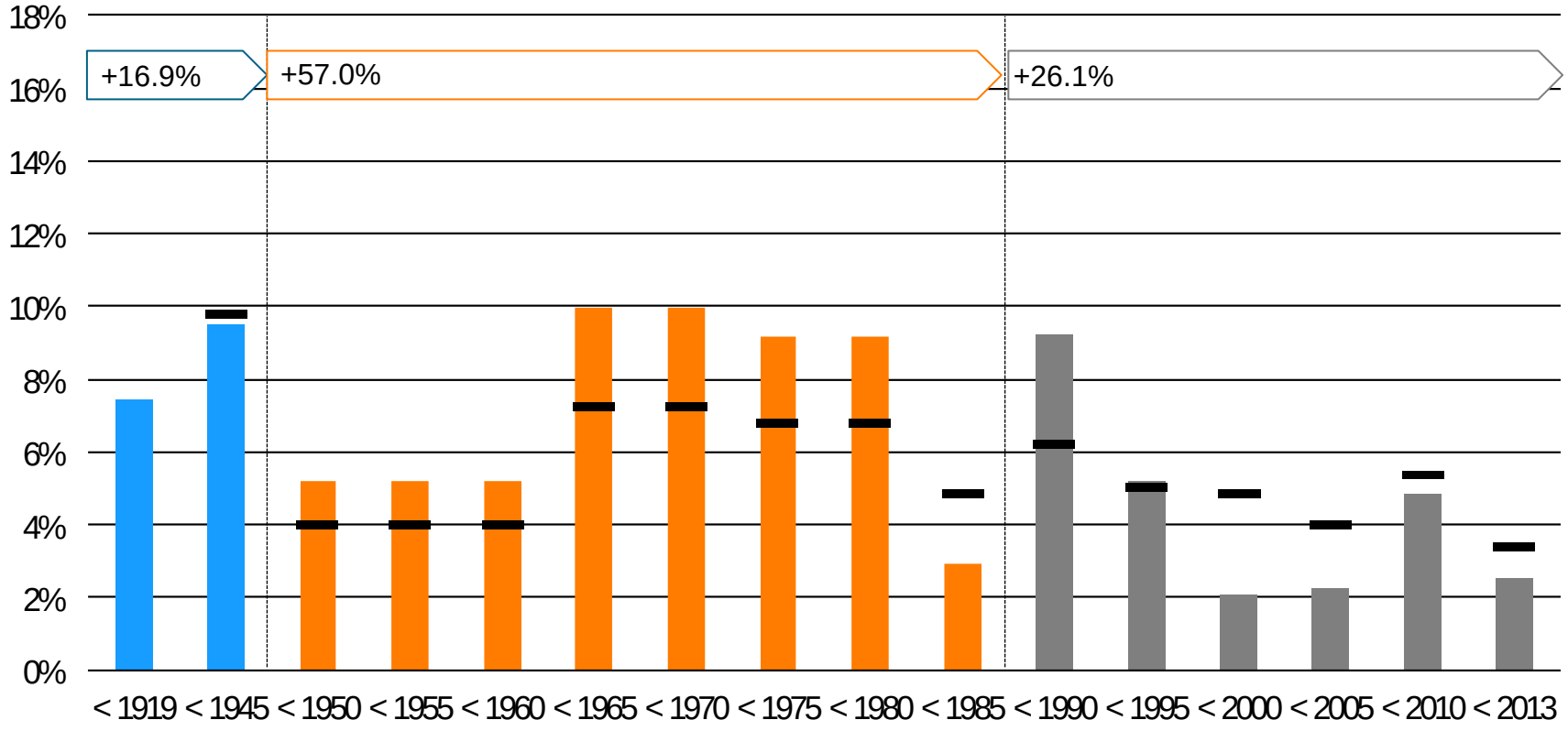
Regione di Lugano, Indice 1985 = 100



Fonte: indici delle transazioni Wuest & Partner (fino al 1984 indice regione sud; dal 1985 indice regione MS di Lugano).

Numero di abitazioni per epoca di costruzione

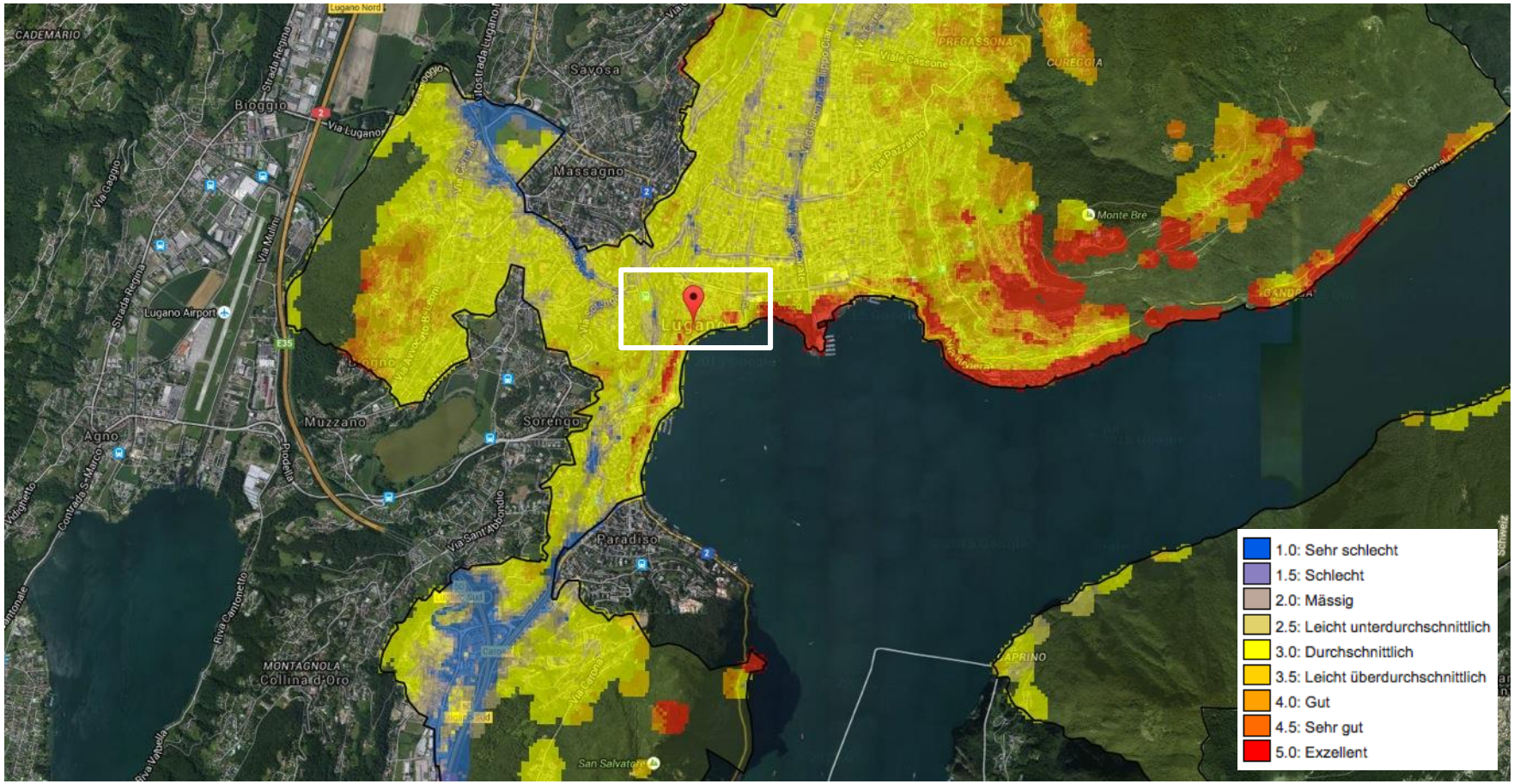
Numero di abitazioni



Fonte: Registro federale degli edifici e delle abitazioni.

Location

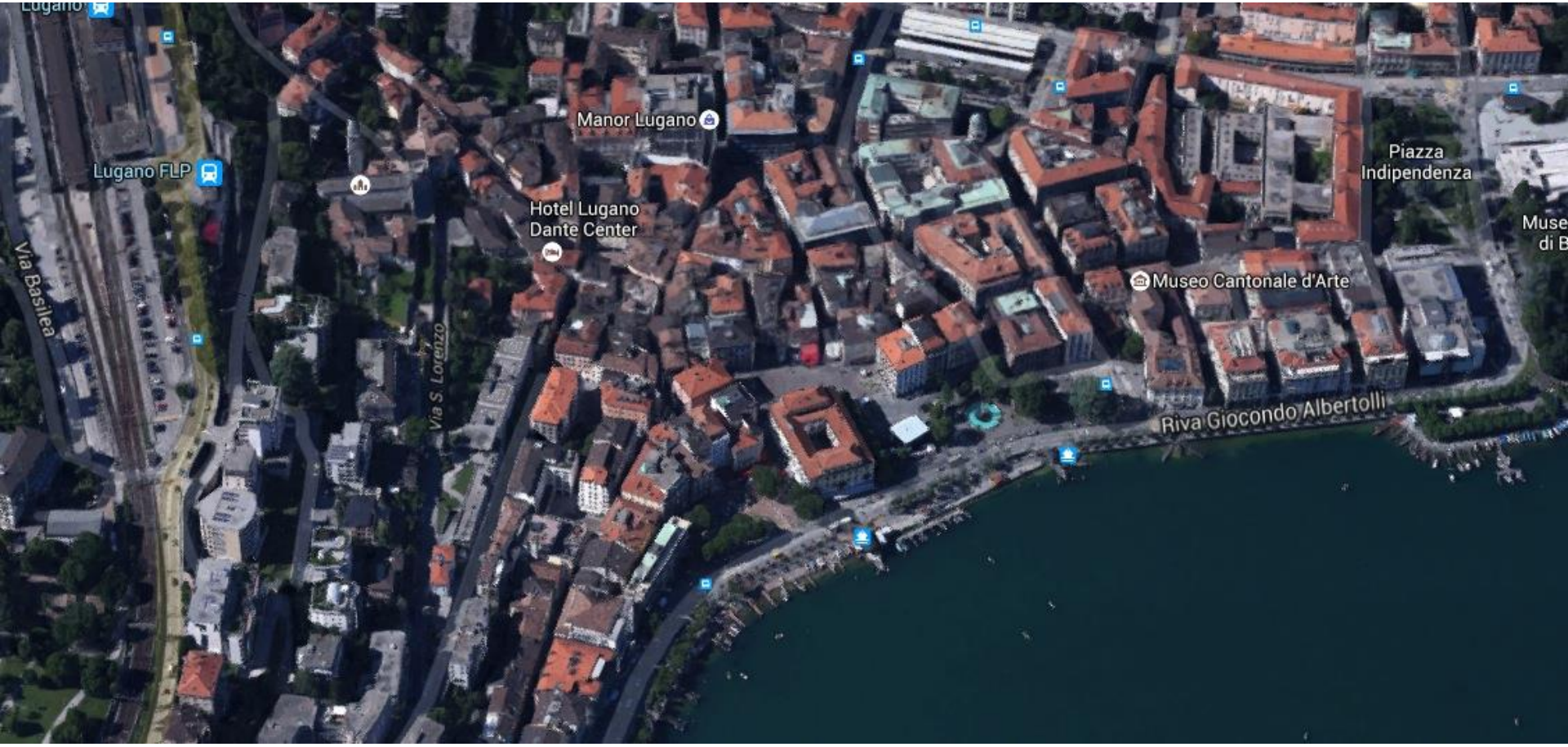
Qualità della micro-situazione per abitazioni



Fonte: GeoInfo Wüest & Partner.

Tessuto urbano

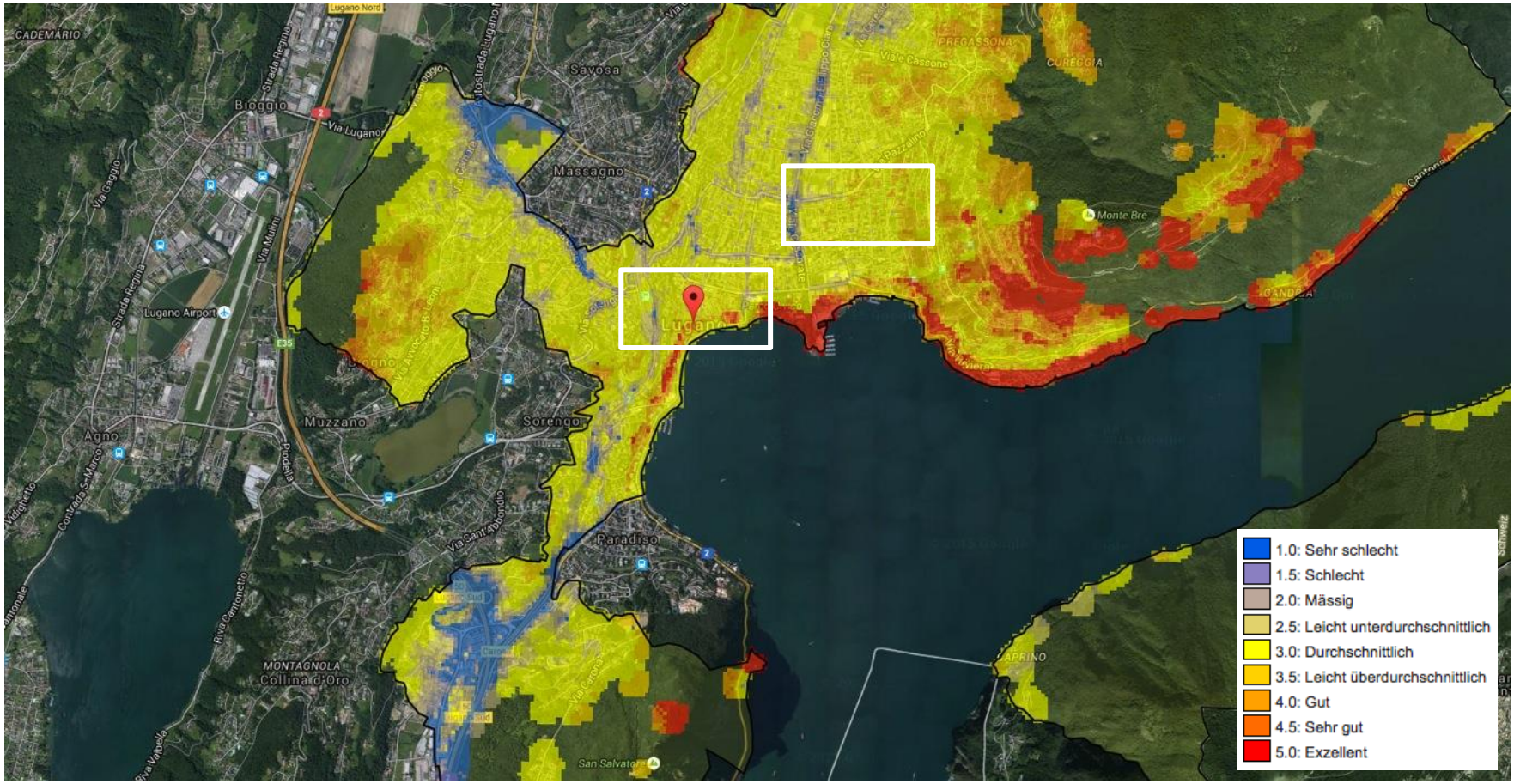
«il 16% di Lugano»



Fonte: GoogleMap.

Location

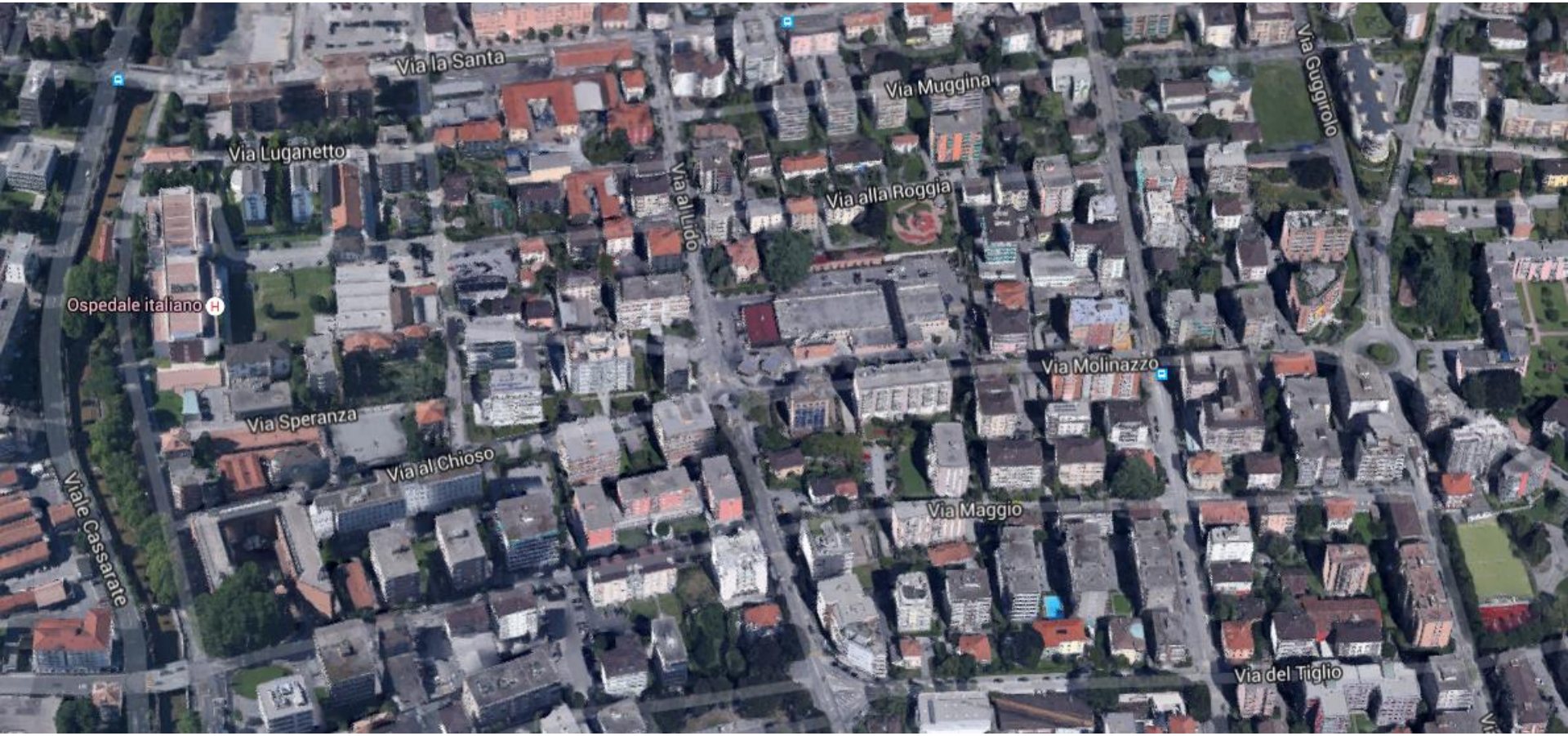
Qualità della micro-situazione per abitazioni (case)



Fonte: GeoInfo Wüest & Partner.

Tessuto urbano

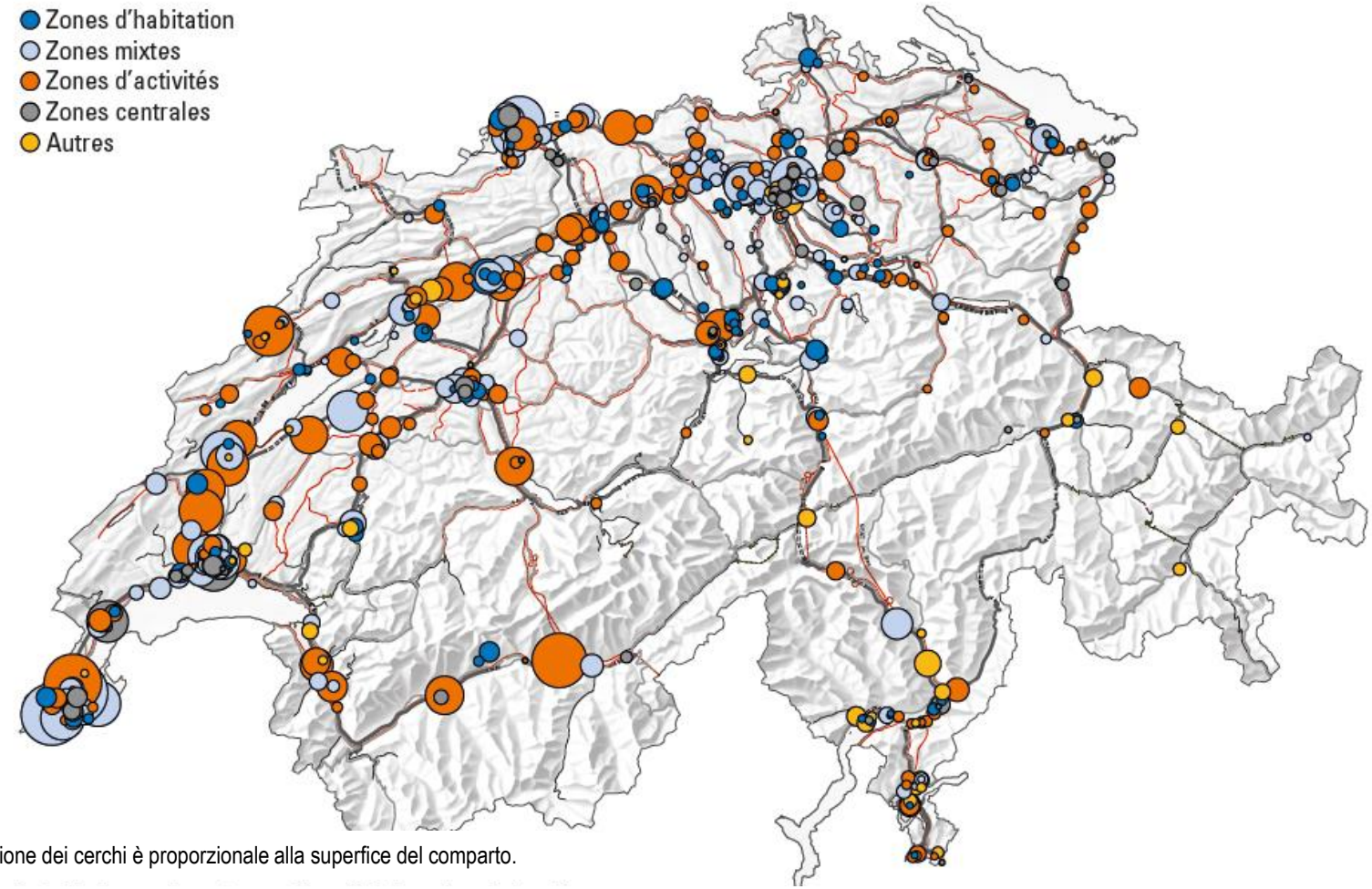
«il 57% di Lugano»



Fonte: GoogleMap.

Potenziale edificatorio

Comparti edificabili (> 10’000 m2)



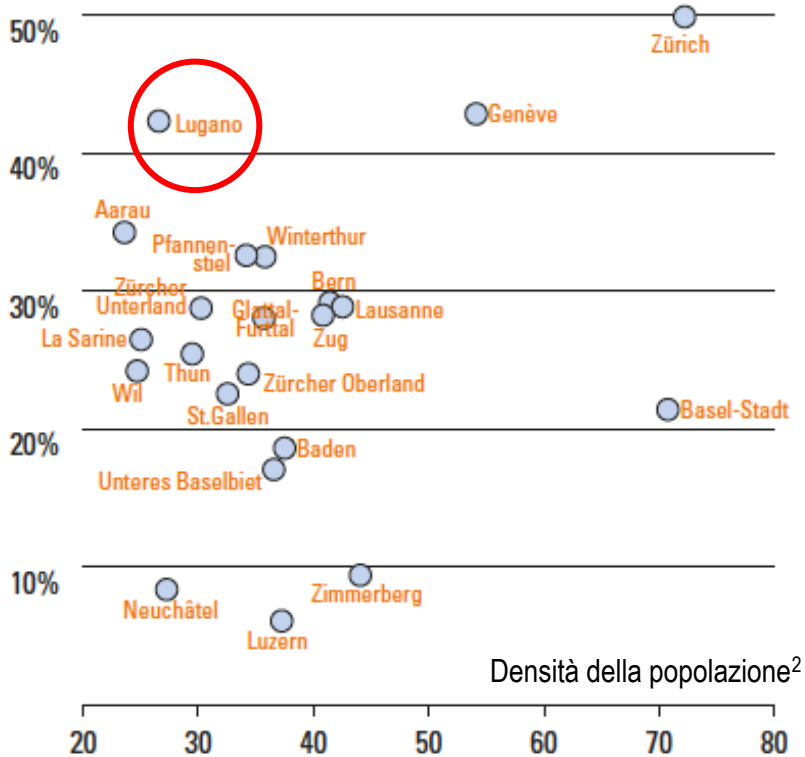
La dimensione dei cerchi è proporzionale alla superfice del comparto.

Fonte: Atlante dei comparti edificabili Wüest & Partner. Base cartografica: swisstopo.

Potenziale pianificatorio

Popolazione

Potenziale di densificazione [1]

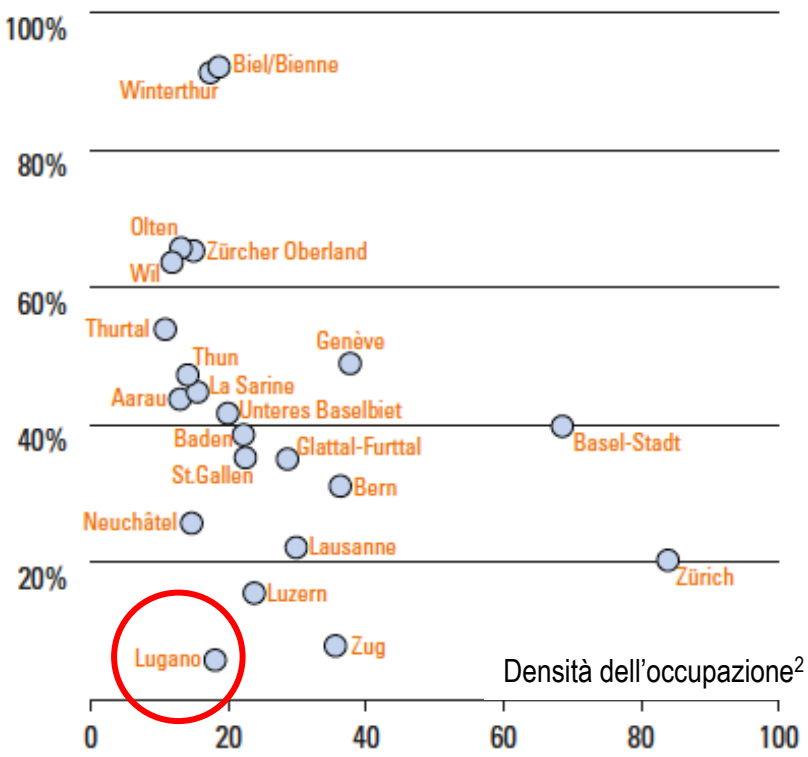


[1] Popolazione potenziale in % della popolazione attuale (2013)
[2] Numero di abitanti (2013) per ettaro di terreno edificabile (2012)

Fonte: Wüest & Partner

Impieghi

Potenziale di densificazione [1]



[1] Potenziale di occupazione in % del numero di occupati (2011)
[2] Numero di occupati (2011) per ettaro di terreno edificabile (2012)

Fonte: Wüest & Partner

Spunti per il futuro di Lugano

Per il 99% la città esiste già.

La gestione della crescita passa anche dal rinnovamento (mirato) del parco immobiliare.

Lo spazio per crescere esiste,

ma è sempre più difficile da concretizzare.

Non fare i conti senza l'oste.

La crescita della città passa anche dai proprietari (privati).

Grazie per l‘attenzione

Fabio Guerra MRICS
+41 44 289 91 72
fabio.guerra@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA