



St. Moritz

Rapporto di mercato 2025

Informazioni utili sul mercato immobiliare

- Le case unifamiliari continuano a rincarare
- Prezzi degli appartamenti in proprietà stabilizzati a un livello alto
- Tassi di offerta moderati in tutti i segmenti di mercato

Ginesta
Immobilien

L'Alta Engadina resta la località trainante del Cantone dei Grigioni

Un paradiso di montagna con località pittoresche

Grazie all'armonia unica che regna sui suoi paesaggi lacustri, la regione turistica dell'Alta Engadina è conosciuta come il «salone delle feste delle Alpi». In inverno, una delle aree sciistiche più vaste e variabili delle Alpi svizzere, con 350 km distribuiti su 88 piste, offre oltre 220 km di piste di fondo e 17 piste di pattinaggio naturali agli amanti della vacanza attiva, che in estate possono invece usufruire di 580 km di sentieri escursionistici, 17 parchi per arrampicata, 400 km di percorsi per mountain bike o due campi da golf a 18 buche e altre interessanti attrazioni. Nella regione abitano da molti anni circa 17 000 persone. Nell'alta stagione questo numero si moltiplica, vista l'ampia scelta offerta dall'ottima infrastruttura alberghiera che può mettere a disposizione circa 13 000 posti letto in hotel, di cui più di 5000 a St. Moritz e poco meno di 2000 a Pontresina, oltre a circa 7000 posti letto in 1800 case vacanza.

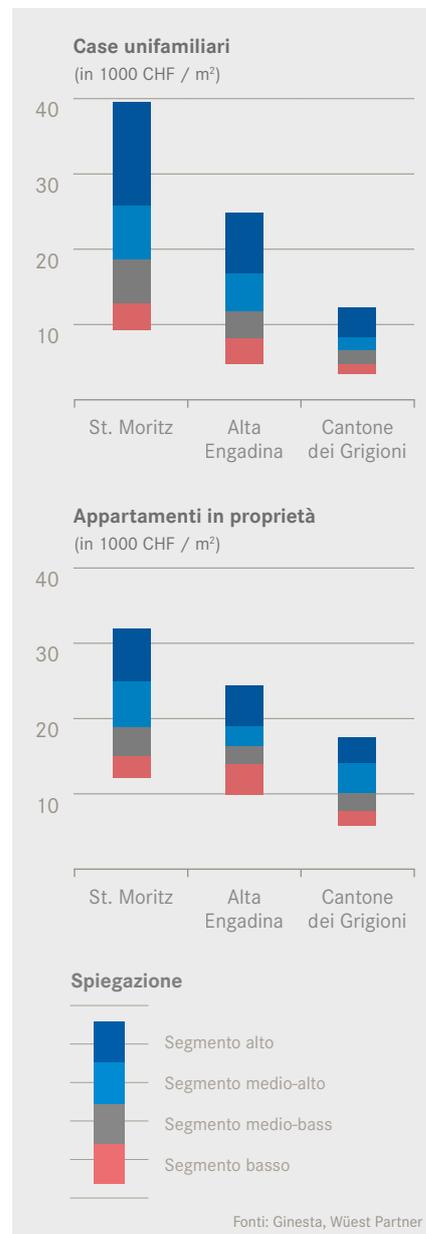
Il turismo nell'Alta Engadina sta andando molto bene. Nel 2023 è stato conseguito il secondo miglior risultato degli ultimi dieci anni. Per la seconda volta consecutiva, siamo arrivati a oltre 1,7 milioni di pernottamenti (solo hotel, senza contare le strutture paralberghiere), di cui circa il 90% nella zona centrale, che si estende dai comuni lacustri a St. Moritz, Celerina e Samedan fino a Pontresina. La quota di ospiti svizzeri era pari al 53,5% del totale, mentre l'anno precedente la percentuale di visitatori provenienti dal territorio nazionale era stata del 57.9%. Dal 2019, nella regione dell'Alta Engadina la crescita è stata leggermente maggiore rispetto alla situazione del turismo nell'intero Cantone dei Grigioni.

La forte domanda interna e la scarsa attività edilizia sorreggono i prezzi

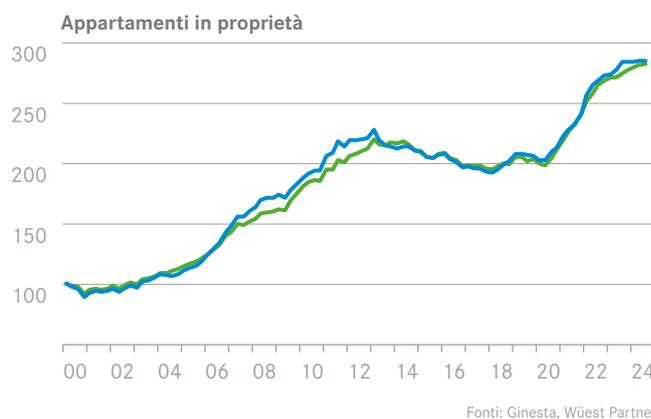
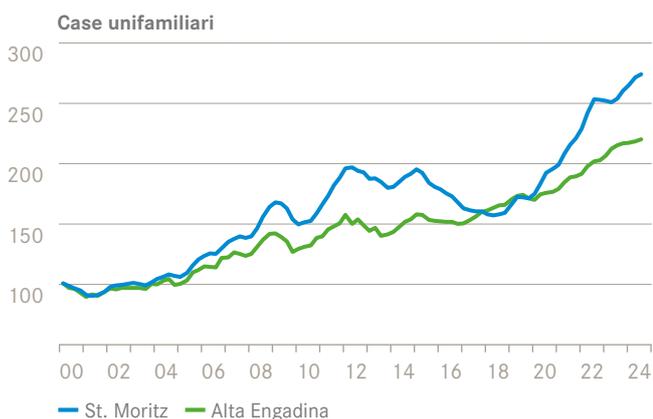
In generale, il portafoglio immobiliare presenta la struttura tipica di una regione turistica di preferenza. Il numero di appartamenti in proprietà, soprattutto di medie dimensioni, costituisce oltre i due terzi dell'offerta, a Celerina e Silvaplana addirittura circa l'80%. Nei comuni più grandi di Pontresina, Samedan e St. Moritz, con una maggiore percentuale di abitanti locali, i tipici appartamenti per le vacanze costituiscono invece solo una buona metà degli immobili esistenti. In tutti i comuni, la percentuale di case unifamiliari è bassa. Dall'applicazione della legge sulle abitazioni secondarie nel 2016, si è costruito poco. Complessivamente, nell'ultimo decennio, il totale degli immobili è aumentato al massimo dell'1% all'anno.

Rispetto allo straordinario boom che si è avuto durante la pandemia, la domanda è tornata a normalizzarsi assestandosi al buon livello del 2019. I tempi delle transazioni sono leggermente aumentati e gli acquirenti prestano nuovamente attenzione a un equo rapporto qualità/prezzo e a una buona ubicazione. Nondimeno, i prezzi delle abitazioni si sono stabilizzati a un livello alto, sorretti da un'offerta ancora limitata e dalla scarsa attività edilizia.

Prezzi degli immobili (fasce)



Abitazioni in proprietà: Andamento dei prezzi per le transazioni (indice 1° trimestre 2000 = 100)



Top of the World

Al primo posto nei Grigioni

St. Moritz mantiene la sua reputazione di destinazione turistica di prima classe. Questa attrattiva rimane indiscussa e si riflette in un mercato immobiliare dinamico. St. Moritz ha ancora i prezzi più alti della regione, anzi, addirittura più alti di quelli della Svizzera tedesca. Per abitazioni in proprietà di alta fascia, si pagano fino a CHF 25 000 al metro quadrato di superficie abitabile, per immobili di lusso fino a CHF 32 000 e per rarità esclusive ancora di più. In generale, a St. Moritz Bad i prezzi sono più moderati, e a Champfèr il livello è leggermente più basso, con circa CHF 20 000 al metro quadrato per immobili di alta fascia e CHF 25 000 per appartamenti di lusso.

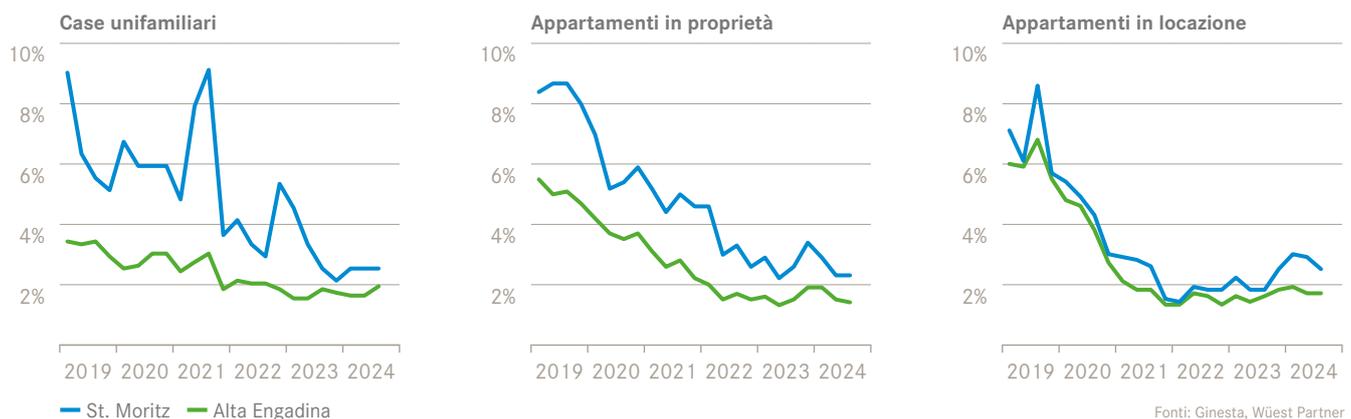
Per le poche case unifamiliari presenti sul mercato, spesso costruite in tempi meno recenti, a St. Moritz si pagano di solito almeno CHF 26 000 al metro quadrato, mentre per immobili in buona posizione con ampliamenti lussuosi si arriva anche a CHF 39 000 al metro quadrato o anche di più, soprattutto se si tratta di rarità in Via Brattas o Via Tinus. Il versante di Suvretta è ancora una delle zone residenziali preferite in Svizzera, con prezzi al metro quadrato da CHF 40 000 in su. Ciononostante, il periodo di commercializzazione delle proprietà di lusso si è tendenzialmente allungato e la sensibilità al prezzo è aumentata.

Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni sono saliti ulteriormente, in particolare durante la pandemia, e fanno registrare dei nuovi massimi. Al tempo stesso, la spinta al rialzo è scemata, soprattutto per gli appartamenti in proprietà. Dall'inizio del millennio, i prezzi delle transazioni per le case unifamiliari hanno conosciuto un aumento di circa il 175%, che nel segmento delle abitazioni in proprietà è arrivato addirittura al 190%.

Tassi di offerta moderati

Per noi, i mercati sono intatti ed efficienti fino a un tasso di offerta del 6-8%. Va constatato che in tutti i segmenti di mercato si è nettamente al di sotto di questo quoziente. Per quanto riguarda gli appartamenti in proprietà, la tendenza è ancora al ribasso, con un moderato tasso di offerta del 2,3%, paragonabile al 2,5% per le case unifamiliari. La domanda di appartamenti in locazione continua ad essere buona, con un'offerta anche qui bassa. Anche nel mercato delle abitazioni primarie, l'offerta di immobili in vendita resta molto limitata.

Tasso di offerta (numero di immobili offerti in relazione a quelli esistenti)



Le cifre di St. Moritz

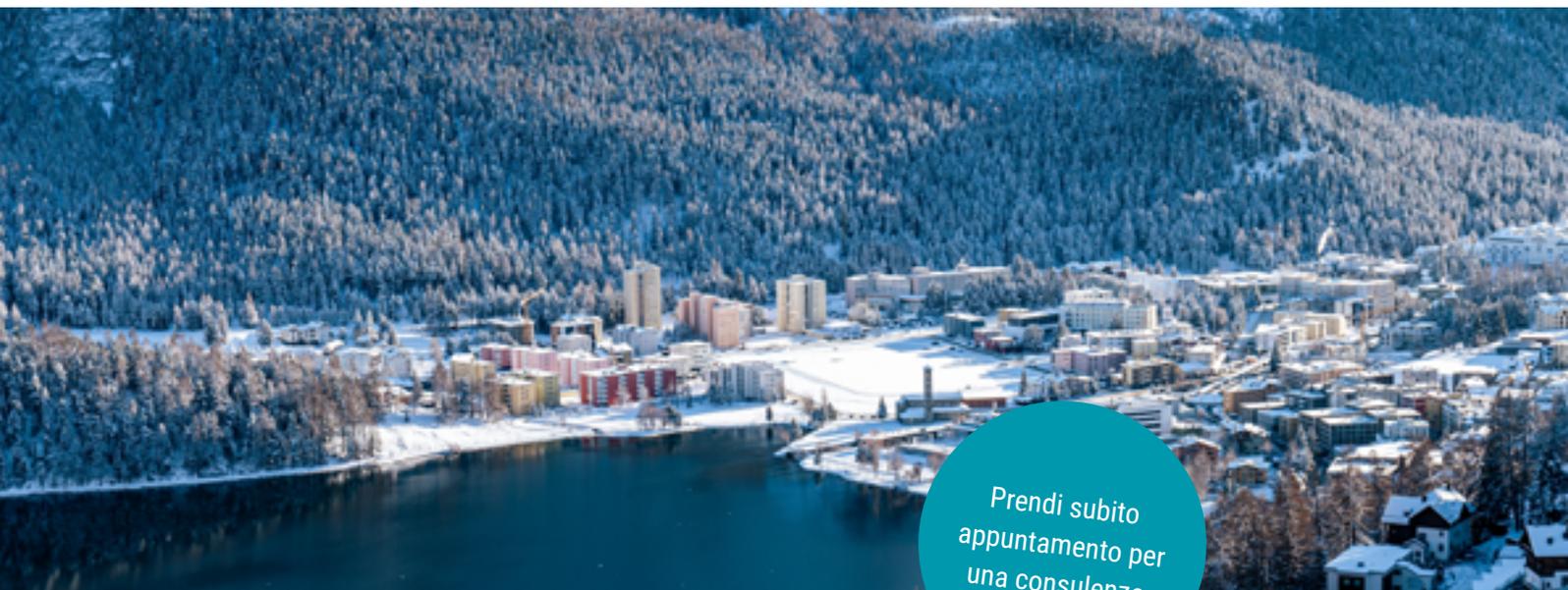


St. Moritz

Popolazione	
Residenti	4926
Tasso di crescita annuo	±0,0%
Percentuale di stranieri	43,0%
Mercato immobiliare (residenziale) 5935	
Percentuale di appartamenti in locazione	44,0%
Percentuale di appartamenti in proprietà	51,9%
Percentuale di case unifamiliari	4,1%
Percentuale di abitazioni secondarie 54,7%	
Unità abitative autorizzate 21	
In case plurifamiliari	16
In case unifamiliari	5

Previsione: il mercato si consolida su un livello alto

L'11 marzo 2012, gli elettori svizzeri hanno approvato l'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie». Nei comuni in cui le abitazioni secondarie superano il 20%, non sono più consentiti permessi per nuove unità abitative. Sebbene la legge preveda eccezioni, con il nuovo quadro giuridico, tirando le somme, la costruzione di nuove case è praticamente cessata. Ciò ha portato a un'estrema carenza di offerta con una domanda in aumento, in particolare dal 2020 al 2023. Con la fine della pandemia nonché in seguito alle incertezze sul piano geopolitico e alla fine della fase del tasso di interesse negativo, la domanda si è di nuovo attestata ai valori precedenti la crisi del Coronavirus, mantenendosi a un livello ancora buono ma non più euforico. Ne è conseguito un leggero aumento dei tassi di offerta, e il mercato si sta consolidando a un livello elevato. Nei prossimi mesi, ci aspettiamo quindi dei prezzi di mercato stabili o leggermente in aumento in concomitanza con l'andamento dell'inflazione.



Prendi subito
appuntamento per
una consulenza

Assicuratevi subito i vostri vantaggi

1. Iscrivetevi alla newsletter

Non perdetevi nulla e procuratevi gratuitamente le ultime Immo-News sul vostro smartphone, tablet o PC.

www.ginesta.ch/en/magazine/newsletter



2. Create un profilo di ricerca

Per trovare con maggiore facilità e più rapidamente l'immobile che desiderate, create un profilo di ricerca personale.

www.ginesta.ch/en/my-search-profile



Personalmente a vostra disposizione

Siamo un'azienda a conduzione familiare in terza generazione con sede a Küsnacht e filiali a Zurigo, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Coira, Flims e St. Moritz. Da 80 anni vendiamo, valutiamo, affittiamo e gestiamo con successo immobili di ogni tipo. I nostri 70 collaboratori possono contare su approfondite competenze immobiliari in tutte le discipline. Orientiamo il nostro operato su valori imprenditoriali e garantiamo ai nostri clienti un'assistenza con impegno e personalizzata.

Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Tel.: +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Seguitemi su:



Ginesta
Immobilien

Disclaimer: Le informazioni contenute nel rapporto sono solo osservazioni di carattere generale sul mercato. Senza l'autorizzazione scritta di Ginesta Immobilien AG, non è consentito riprodurre totalmente o in parte il presente documento. Copyright Ginesta Immobilien AG 2024. **Fonti:** Ginesta; grafiche: Wüest Partner, Ginesta (dati aggiornati al 3° trimestre 2024); tabella delle cifre: Wüest Partner, Ufficio federale di statistica (Popolazione e patrimonio abitativo, dati aggiornati al 2023), Ufficio di pianificazione (percentuale di abitazioni secondarie, dati aggiornati al 1° trimestre 2024), Baublatt Info-Dienst (permessi di costruzione fino al 3° trimestre 2024).