

**Celerina  
Pontresina  
Samedan  
Bever**

# Rapporto di mercato 2025

## Informazioni utili sul mercato immobiliare

- Le case unifamiliari continuano ad essere ricercate
- Prezzi degli appartamenti in proprietà stabilizzati su un livello alto
- Tassi di offerta per abitazioni in proprietà con tendenza al rialzo

*Ginesta*  
Immobilien

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

### Un paradiso di montagna con località pittoresche

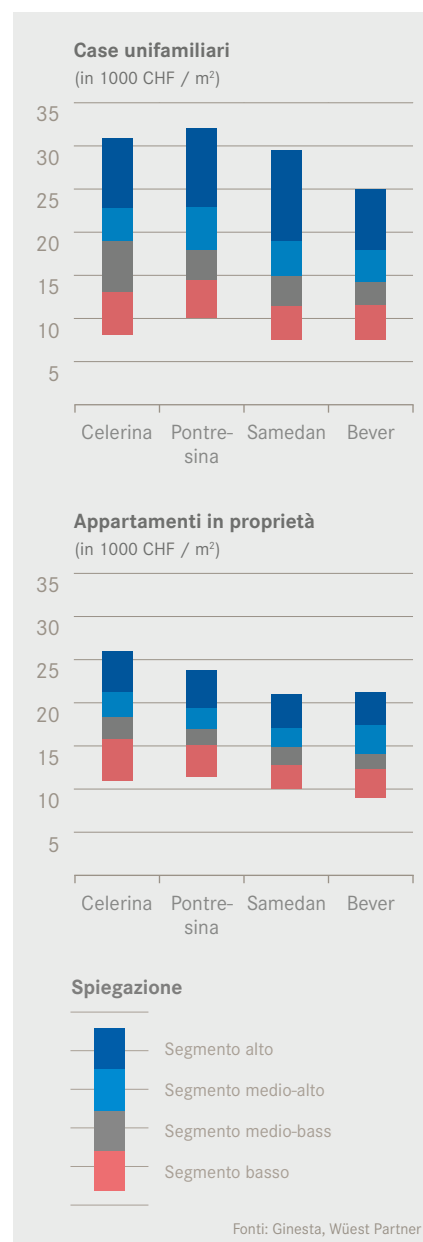
Grazie all'armonia unica che regna sui suoi paesaggi lacustri, la regione turistica dell'Alta Engadina è conosciuta come il «salone delle feste delle Alpi». In inverno, una delle aree sciistiche più vaste e variabili delle Alpi svizzere, con 350 km distribuiti su 88 piste, offre oltre 220 km di piste 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.

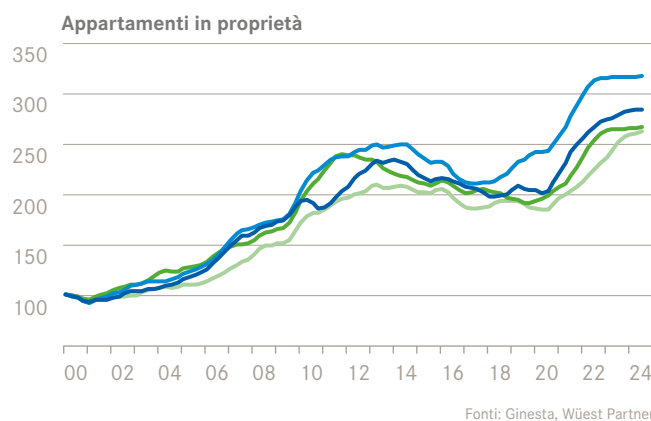
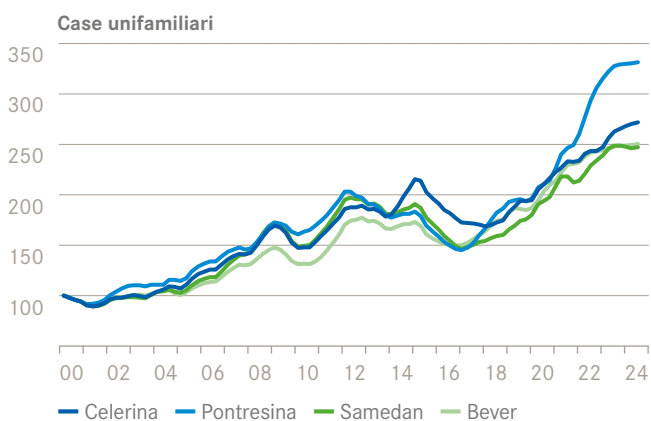
### La forte domanda interna e la scarsa attività edilizia sorreggono i prezzi

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)



## Attrattiva indiscussa

### Mantenuto l'alto livello dei prezzi

I quattro comuni nel cuore dell'Alta Engadina sono ancora mete turistiche di preferenza. Celerina si fa apprezzare per la sua vicinanza a St. Moritz, Samedan per il ruolo di centro che svolge per la valle, Bever per il suo spirito originario e Pontresina per i molti alberghi e un'atmosfera vivace anche nella media stagione. Questi vantaggi si riflettono anche sul mercato immobiliare e sui prezzi di vendita realizzabili per metro quadrato di superficie abitabile.

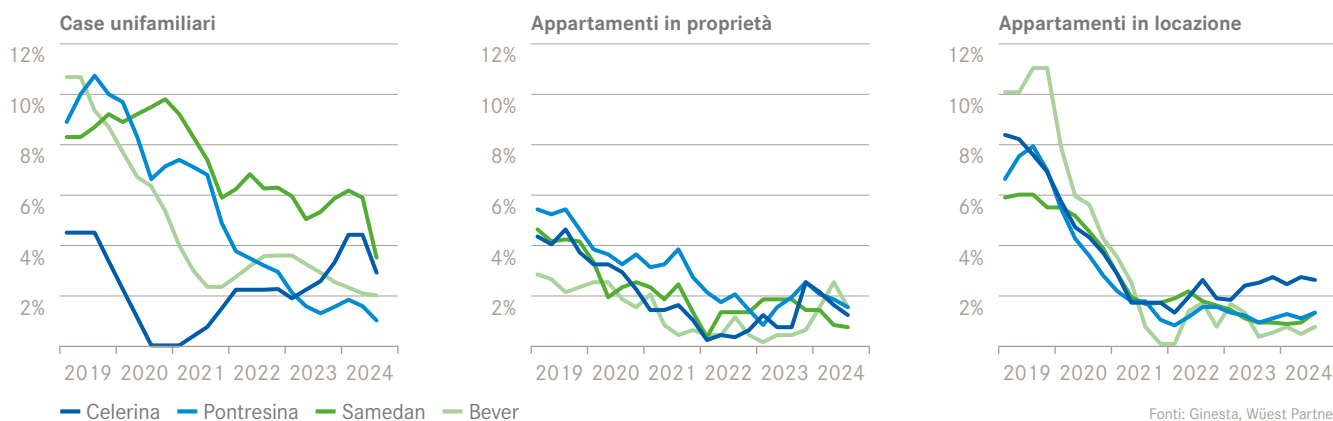
Per gli appartamenti in proprietà di alta fascia, questi vanno da CHF 17 000 a Bever e Samedan a CHF 19 000 a Pontresina, fino addirittura a CHF 21 000 a Celerina. Per gli appartamenti di lusso, la fascia di prezzo aumenta ulteriormente di CHF 4000 - 5000 al metro quadrato. Per case unifamiliari più rare sul mercato, spesso costruite in epoca meno recente, a Bever si pagano CHF 18 000, a Samedan CHF 19 000 e a Celerina e Pontresina CHF 23 000. Case di alta fascia o rarità costano molto di più: a Bever fino a CHF 25 000, a Samedan circa CHF 29 000, e a Celerina e Pontresina oltre CHF 30 000.

Il mercato dell'abitazione secondaria rimane stabile. Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni sono aumentati ulteriormente, con maggiore rapidità dal 2020 al 2023. Per diversi trimestri, i prezzi degli appartamenti in proprietà denotano un andamento altalenante e si attestano intorno ai massimi dell'anno precedente. Per le case unifamiliari, l'andamento è stato paragonabile. Dall'inizio del millennio, gli appartamenti in proprietà sono rincarati di oltre il 150%, a Pontresina addirittura di oltre il 200%. Per le case unifamiliari, l'andamento dei prezzi è stato praticamente identico.

### I tassi di offerta rimangono moderati

Per noi, i mercati sono intatti ed efficienti fino a un tasso di offerta del 6-8%. Va constatato che per le abitazioni in proprietà un tale quoziente è soddisfatto in tutti i segmenti di mercato. Attualmente, il tasso per le case unifamiliari è compreso tra l'1 e il 3,5%; il più alto è a Samedan mentre quello di Celerina è leggermente al di sotto. Per gli appartamenti in proprietà, il tasso è costantemente basso, con valori compresi tra lo 0,8 e l'1,6%. Anche nel mercato delle abitazioni primarie, l'offerta di immobili in vendita resta molto limitata. La domanda di appartamenti in locazione continua ad essere buona, con un'offerta anche qui bassa.

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



Fonti: Ginesta, Wüest Partner

## Le cifre della regione centrale

Celerina	
Residenti	1411
Tasso di crescita annuo	-0,9%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>2444</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	21,8%
Percentuale di appartamenti in proprietà	75,4%
Percentuale di case unifamiliari	2,8%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>69,1%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>0</b>

Pontresina	
Residenti	2077
Tasso di crescita annuo	-1,1%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>2333</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	31,8%
Percentuale di appartamenti in proprietà	63,8%
Percentuale di case unifamiliari	4,4%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>58,4%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>26</b>

Samedan	
Residenti	2913
Tasso di crescita annuo	0,3%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>2816</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	46,6%
Percentuale di appartamenti in proprietà	49,5%
Percentuale di case unifamiliari	3,9%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>49,1%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>7</b>

Bever	
Residenti	607
Tasso di crescita annuo	0,3%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>658</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	25,1%
Percentuale di appartamenti in proprietà	64,3%
Percentuale di case unifamiliari	10,6%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>53,5%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>0</b>



## 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](http://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](http://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](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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 2024), Ufficio di pianificazione (percentuale di abitazioni secondarie, dati aggiornati al 1° trimestre 2024), Baublatt Info-Dienst (permessi di costruzione fino al 3° trimestre 2024).