



La Punt
Chamues-ch
Madulain
Zuoz
S-chanf

Rapporto di mercato 2025

Informazioni utili sul mercato immobiliare

- Prezzi degli appartamenti in proprietà stabilizzati a un livello alto
- Non ci sono quasi abitazioni in proprietà a Madulain
- Tassi di offerta moderati in tutti i segmenti di mercato

Ginesta
Immobilien

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

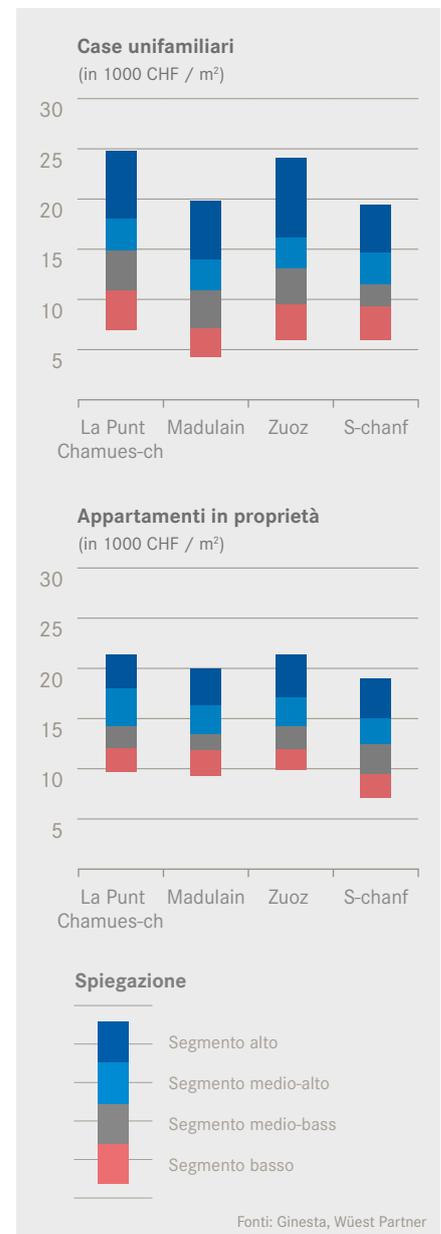
Un paradiso di montagna con località pittoresche

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, 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%. A fronte della presenza turistica nell'intero Cantone dei Grigioni, dal 2019 la popolazione dell'Alta Engadina è leggermente aumentata.

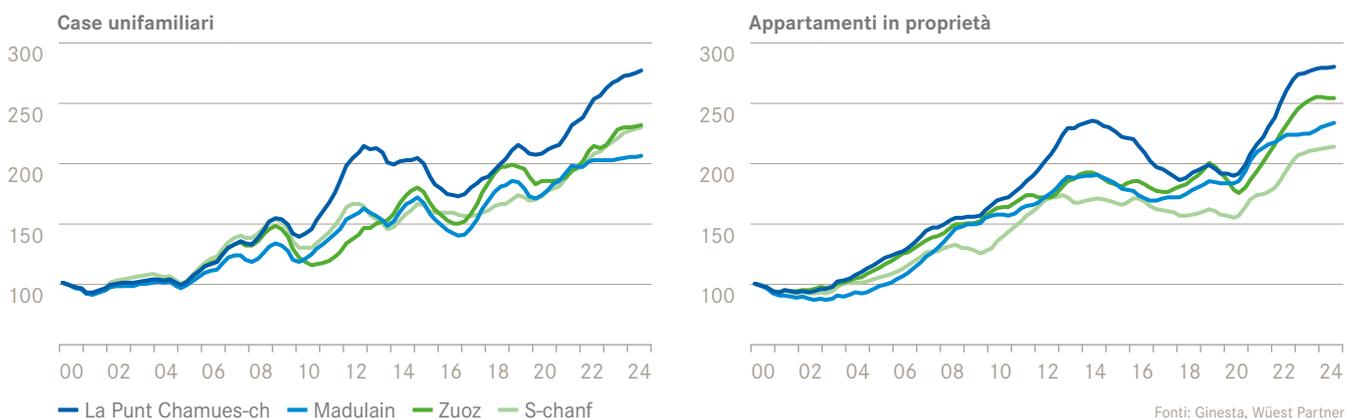
La forte domanda interna e la scarsa attività edilizia sorreggono i prezzi

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)



I prezzi delle abitazioni in proprietà sono ancora ai massimi livelli

Domanda stabile nei comuni della regione di La Plaiv

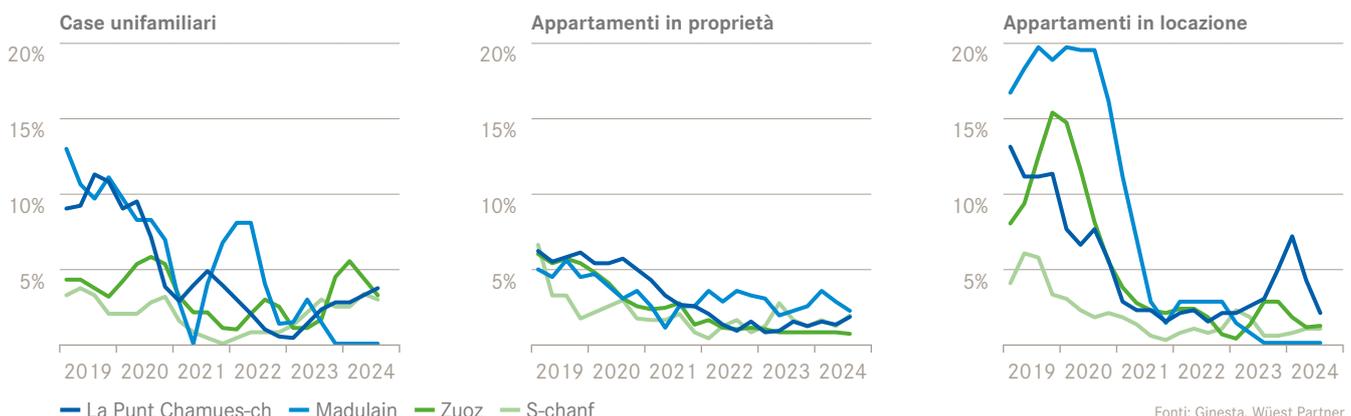
I quattro comuni della regione di La Plaiv, l'Alta Engadina nordorientale tra La Punt Chamues-ch e S-chanf, sono ancora mete turistiche molto gettonate. Le località sono nettamente più piccole dei comuni vicini dell'Alta Engadina centrale, e il numero di abitazioni in proprietà è quindi inferiore. La bellezza della natura, la buona infrastruttura e i paesini generalmente intatti, con molte belle case vecchie tipiche dell'Engadina, si riflettono nel mercato immobiliare e nei prezzi di vendita realizzabili al metro quadrato di superficie abitabile. Per quanto riguarda gli appartamenti in proprietà di alta fascia, questi vanno da CHF 15 000 a S-chanf, a CHF 16 000 a Madulain, fino a CHF 17 000 a Zuoz e CHF 18 000 a La Punt Chamues-ch. Per gli appartamenti di alto lusso, la fascia di prezzo aumenta, a La Punt Chamues-ch e Madulain, di altri CHF 3500 al metro quadrato, a S-chanf di CHF 4000 e a Zuoz addirittura di CHF 4500. Per case unifamiliari più rare sul mercato, spesso costruite in epoca meno recente, a Madulain e S-chanf si pagano circa CHF 14 000 al metro quadrato, a Zuoz CHF 16 000 e a La Punt Chamues-ch CHF 18 000. Case di alta fascia o rarità costano molto di più: a S-chanf fino a CHF 19 500 al metro quadrato, a Madulain 20 000 al metro quadrato, a Zuoz CHF 24 000 e a La Punt Chamues-ch CHF 25 000 al metro quadrato.

Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni sono aumentati ulteriormente, con maggiore rapidità durante la pandemia. Negli ultimi trimestri, la spinta al rialzo si è indebolita, ma i prezzi sono ancora ai massimi livelli. Dall'inizio del millennio, gli appartamenti in proprietà hanno visto aumentare il loro valore del 110% a S-chanf, di oltre il 130% a Madulain, del 150% a Zuoz e del 180% a La Punt Chamues-ch. Per le case unifamiliari, l'aumento più alto è stato a La Punt Chamues-ch (180%), mentre a S-chanf e Zuoz si è arrivati al 130% e a Madulain a un buon 100%.

Tassi di offerta moderati

Per noi, i mercati sono intatti ed efficienti fino a un tasso di offerta del 6-8%. In tutti i segmenti di mercato si è nettamente al di sotto di questo quoziente. Per le abitazioni in proprietà si constata una tendenza altalenante, con tassi di offerta che si assestano tra lo 0,7 e il 2,2%. Per le case unifamiliari, il tasso è leggermente aumentato arrivando a circa il 3%, mentre a Madulain tende a zero. Anche nel mercato delle abitazioni primarie, l'offerta di immobili in vendita resta molto limitata. La domanda di appartamenti in locazione continua ad essere forte, con tassi di offerta in questo segmento compresi tra l'1 e il 2%, a Madulain addirittura pari a zero.

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



Fonti: Ginesta, Wüest Partner

Le cifre della regione La Plaiv

La Punt Chamues-ch	
Residenti	732
Tasso di crescita annuo	4,9%
Mercato immobiliare (residenziale)	1243
Percentuale di appartamenti in locazione	16,9%
Percentuale di appartamenti in proprietà	74,5%
Percentuale di case unifamiliari	8,6%
Percentuale di abitazioni secondarie	70,4%
Unità abitative autorizzate (totale)	3

Madulain	
Residenti	197
Tasso di crescita annuo	- 5,3%
Mercato immobiliare (residenziale)	430
Percentuale di appartamenti in locazione	8,6%
Percentuale di appartamenti in proprietà	83,7%
Percentuale di case unifamiliari	7,7%
Percentuale di abitazioni secondarie	77,9%
Unità abitative autorizzate (totale)	0

Zuoz	
Residenti	1218
Tasso di crescita annuo	- 0,8%
Mercato immobiliare (residenziale)	1614
Percentuale di appartamenti in locazione	20,3%
Percentuale di appartamenti in proprietà	74,2%
Percentuale di case unifamiliari	5,6%
Percentuale di abitazioni secondarie	65,9%
Unità abitative autorizzate (totale)	25

S-chanf	
Residenti	706
Tasso di crescita annuo	0,1%
Mercato immobiliare (residenziale)	612
Percentuale di appartamenti in locazione	33,5%
Percentuale di appartamenti in proprietà	43,5%
Percentuale di case unifamiliari	23,0%
Percentuale di abitazioni secondarie	41,5%
Unità abitative autorizzate (totale)	1

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; fotografie: Fabian Gattlen; 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).