



**Sils e
Silvaplana**

Rapporto di mercato 2025

Informazioni utili sul mercato immobiliare

- I prezzi degli appartamenti in proprietà sono nuovamente aumentati
- Le case unifamiliari continuano ad essere ricercate
- 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.

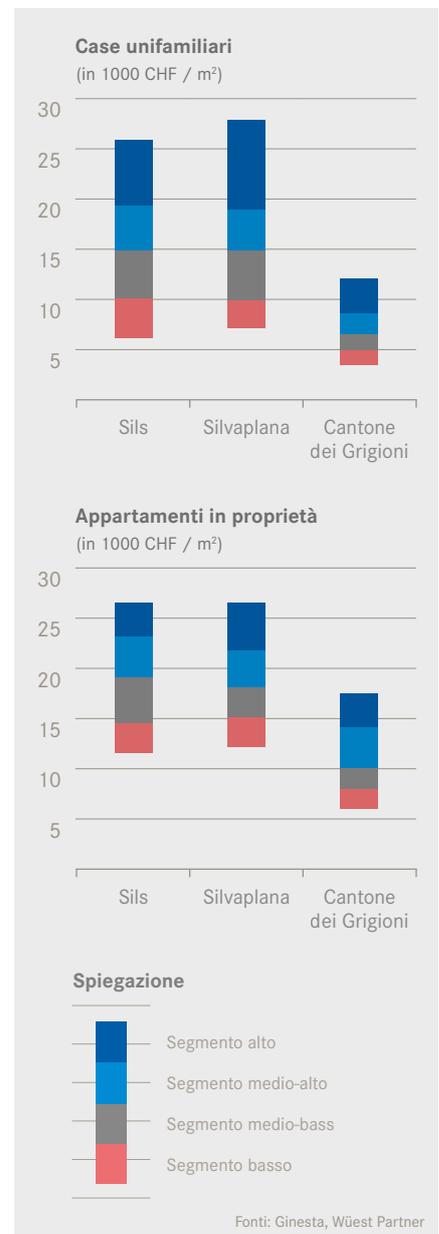
Nella regione abitano da molti anni circa 17 000 persone. Nell'alta stagione questo numero si moltiplica, vista l'ampia scelta offerta dall'ottima infrastruttura alberghiera che può mettere a disposizione circa 13 000 posti letto in hotel, di cui più di 5000 a St. Moritz e poco meno di 2000 a Pontresina, 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%. Rispetto al numero totale di turisti nel Cantone, la regione dell'Alta Engadina ha potuto registrare un aumento leggermente maggiore.

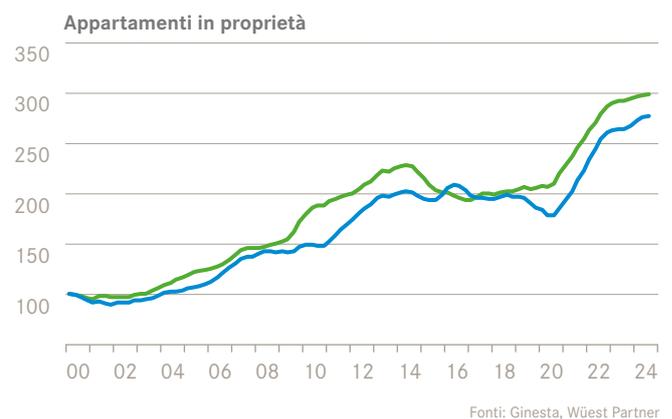
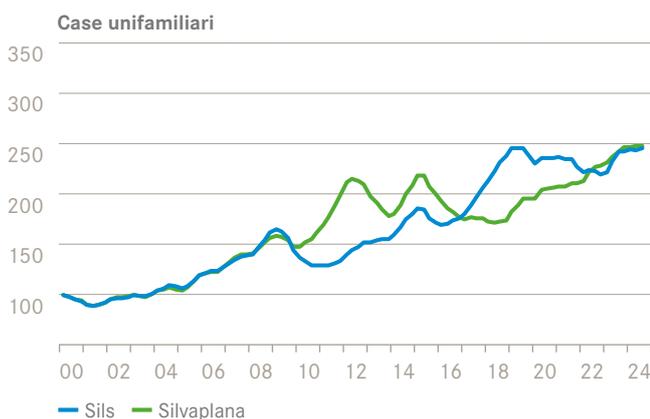
La forte domanda interna e la scarsa attività edilizia sorreggono i prezzi

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

Ulteriori aumenti di prezzo per gli appartamenti in proprietà

Una casa vacanze in montagna è ancora in tendenza. In questo contesto, i comuni lacustri di Sils e Silvaplana si fanno apprezzare per una posizione di grande attrattiva, una splendida natura e molte opportunità di svago in tutte le stagioni. Pertanto, i prezzi di vendita che si possono ottenere per immobili in proprietà sono a un livello superiore alla media.

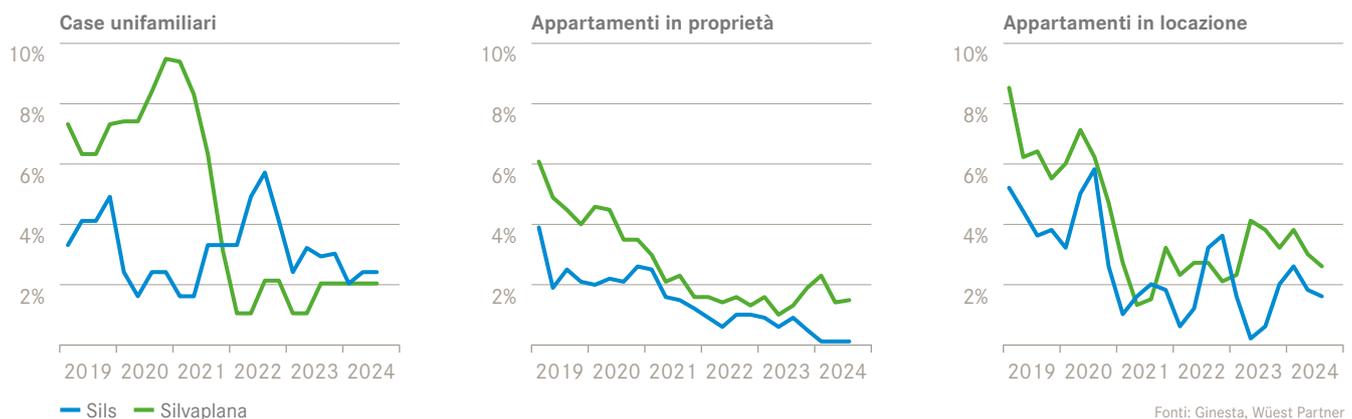
Nel segmento degli appartamenti in proprietà, lo scorso anno, i prezzi sono ulteriormente saliti leggermente, arrivando a nuovi massimi assoluti. Per gli immobili di alta fascia, a Silvaplana si pagano CHF 22 000 al metro quadrato e a Sils CHF 23 000. Per gli appartamenti di lusso, in entrambi i comuni, si arriva anche a CHF 26 000 e oltre. Per le case unifamiliari, i prezzi hanno un andamento altalenante a un livello alto. In entrambi i comuni, per edifici meno recenti si pagano circa CHF 19 000 al metro quadrato di superficie abitabile, mentre per case come nuove si arriva a CHF 26 000 a Sils e a CHF 28 000 a Silvaplana. Per quanto riguarda rarità o immobili di lusso, si ottengono dei prezzi ancora maggiori, anche se il periodo di commercializzazione è leggermente aumentato rispetto all'anno precedente.

Dopo una breve fase di normalizzazione, i prezzi delle transazioni hanno ripreso a salire, soprattutto a partire dal 2020. Per gli appartamenti in proprietà, si registrano nuovi massimi, sia a Sils che a Silvaplana. Questo vale anche per il segmento delle case unifamiliari di Sils e Silvaplana. Dall'inizio del millennio, i prezzi delle abitazioni in proprietà sono aumentati, in entrambi i comuni, di circa il 150% od oltre.

Tassi di offerta ancora sotto la media

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. Sebbene in singoli segmenti di mercato siano lievemente aumentati, i tassi di offerta restano fermi a un livello basso. Pertanto, il tasso per le case unifamiliari si attesta, sia a Sils che a Silvaplana, rispettivamente al 2,3% e al 2,0%, e per gli appartamenti in proprietà all'1,5% a Silvaplana, mentre invece a Sils non ci sono quasi appartamenti disponibili. Nel segmento delle abitazioni in locazione, il tasso di offerta è pari all'1,6% a Sils e al 2,6% a Silvaplana. 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 Sils e Silvaplana



Sils	
Popolazione	
Residenti	708
Tasso di crescita annuo	1,6%
Percentuale di stranieri	33,2%
Mercato immobiliare (residenziale) 1175	
Percentuale di appartamenti in locazione	21,4%
Percentuale di appartamenti in proprietà	68,0%
Percentuale di case unifamiliari	10,6%
Percentuale di abitazioni secondarie 70,7%	
Unità abitative autorizzate 2	
In case plurifamiliari	0
In case unifamiliari	2

Silvaplana	
Popolazione	
Residenti	1089
Tasso di crescita annuo	0,6%
Percentuale di stranieri	33,8%
Mercato immobiliare (residenziale) 2515	
Percentuale di appartamenti in locazione	18,8%
Percentuale di appartamenti in proprietà	77,3%
Percentuale di case unifamiliari	3,9%
Percentuale di abitazioni secondarie 75,2%	
Unità abitative autorizzate 0	
In case plurifamiliari	0
In case unifamiliari	0

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: «Fotografi: Gian Andri Giovanoli, Sils Maria»; Luzi Seiler; 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).