

La Punt Chamues-ch | Madulain | Zuoz | S-chanf

Rapporto di mercato 2026

Informazioni utili sul mercato immobiliare

Smiscrato aumento dei prezzi per case unifamiliari

Domanda di appartamenti di proprietà stabilizzata su un livello alto

Tassi di offerta moderati in tutti i segmenti di mercato



L'Alta Engadina resta il fattore 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 per gli 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.

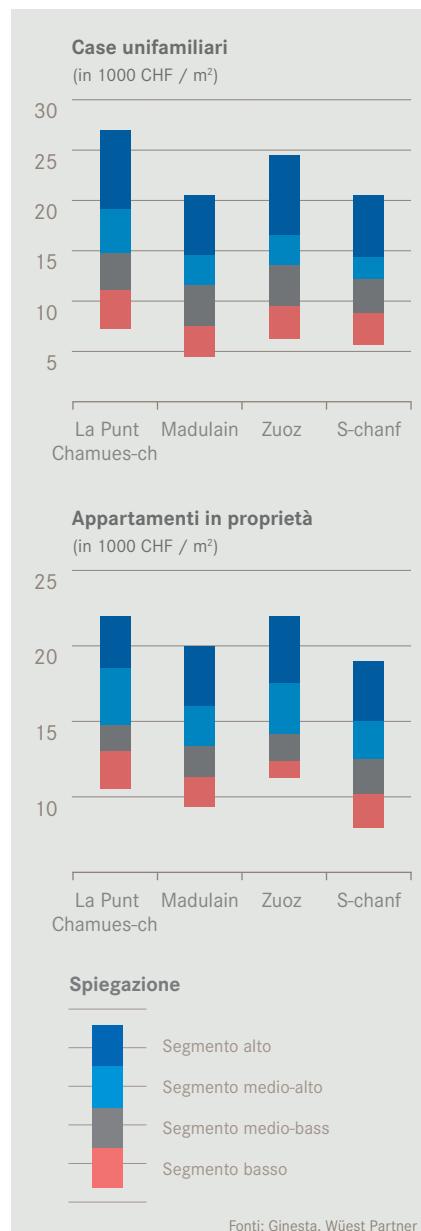
Nella regione abitano da molti anni circa 17 000 persone. Nell'alta stagione questo numero si moltiplica, vista l'ampia scelta offerta dall'ottima infrastruttura alberghiera che può mettere a disposizione circa 13 000 posti letto in hotel, di cui più di 5000 a St. Moritz e poco meno di 2000 a Pontresina, oltre a circa 7000 posti letto in 1800 case vacanza.

Il turismo nell'Alta Engadina sta andando molto bene. Per la terza 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. Oltre l'80% degli ospiti dell'Alta Engadina (esclusa St. Moritz) continua a provenire dalla Svizzera e dalla Germania. Una cifra che resta costante da anni. A saltare particolarmente agli occhi è il forte aumento degli ospiti provenienti dagli Stati Uniti, cresciuti del 10% soprattutto durante i mesi estivi.

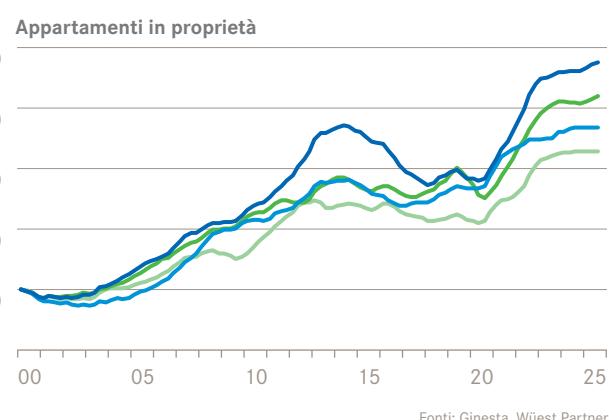
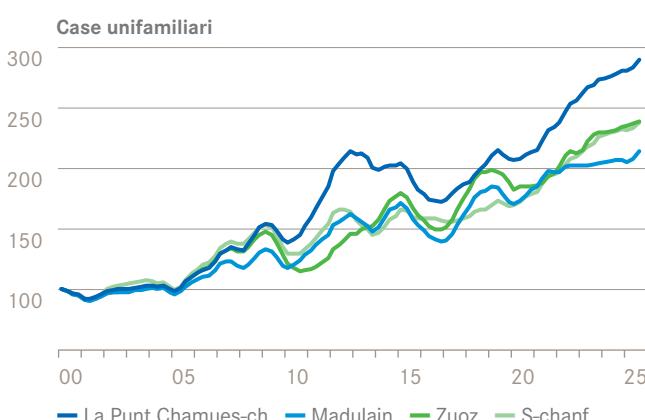
La forte domanda e l'offerta limitata sorreggono i prezzi

In generale, il portafoglio immobiliare presenta la struttura tipica di una regione turistica di preferenza. Il numero di appartamenti in proprietà, soprattutto quelli di medie dimensioni, rappresenta più di 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. La domanda continua ad essere molto forte sia per le case unifamiliari che per gli appartamenti in proprietà. Nondimeno, gli acquirenti prestano più attenzione a un equo rapporto qualità/prezzo, che tenga conto in particolare di una buona ubicazione e di altre caratteristiche qualitative di un immobile. Anche i prezzi delle abitazioni sono ben sorretti dall'attuale livello elevato, favorito dall'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

Alto livello dei prezzi ben garantito

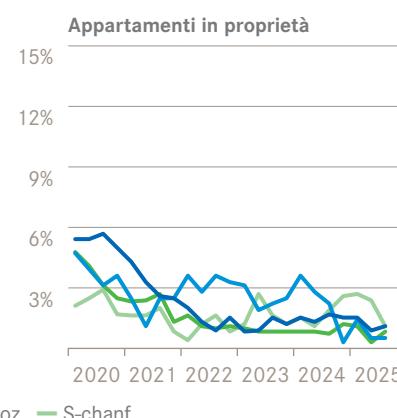
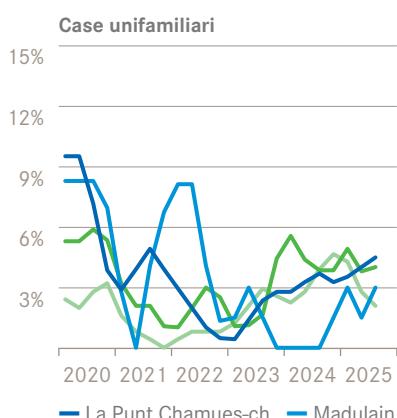
I quattro comuni della regione di La Plaiv, l'Alta Engadina nordorientale tra La Punt Chamues-ch e S-chanf, sono ancora mete turistiche molto gettonate. Le località sono nettamente più piccole dei comuni vicini dell'Alta Engadina centrale, e il numero di abitazioni in proprietà è quindi inferiore. La 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 17 500 a Zuoz e CHF 18 500 a La Punt Chamues-ch. Per gli appartamenti di alto lusso, il prezzo al metro quadrato sale a CHF 19 000 a S-chanf e a CHF 20 000 a Madulain nonché a CHF 22 000 sia a La Punt Chamues-ch che a Zuoz, in alcuni casi si hanno prezzi anche più alti. Per case unifamiliari più rare sul mercato, se si tratta di immobili di fascia alta, a Madulain e S-chanf si pagano circa CHF 14 500 al metro quadrato, a Zuoz CHF 16 500 e a La Punt Chamues-ch CHF 19 000. Per case esclusive, i prezzi sono nettamente più alti: a Madulain e S-chanf fino a CHF 20 500 al metro quadrato, a Zuoz CHF 24 500 e a La Punt Chamues-ch CHF 27 000. Questi prezzi sono saliti ulteriormente in caso di rarità.

Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni hanno ripreso a salire, soprattutto a partire dal 2018, facendo registrare dei nuovi massimi in tutte le categorie. Per gli appartamenti in proprietà, la tendenza al rialzo ha rallentato, mentre per le case unifamiliari ha continuato a salire. Dall'inizio del millennio, gli appartamenti in proprietà sono rincarati del 115% a S-chanf, del 135% a Madulain, del 160% a Zuoz e del 185% a La Punt Chamues-ch. Per le case unifamiliari l'aumento è stato del 115% a Madulain, di circa il 140% a S-chanf e Zuoz nonché del 190% a La Punt Chamues-ch.

I tassi di offerta restano fermi a un livello basso

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 al di sotto di questo quoziente. Per gli appartamenti in proprietà, i tassi di offerta hanno continuato a diminuire arrivando allo 0,5% a Madulain, allo 0,8% a Zuoz e all'1,1% sia a La Punt Chamues-ch che a S-chanf. Per quanto riguarda le case unifamiliari, si è registrata una tendenza più eterogenea, con valori leggermente più alti a Madulain (3,0%), Zuoz (4,0%) e La Punt Chamues-ch (4,5%), mentre a S-chanf il tasso è sceso al 2,1%. Anche nel segmento degli appartamenti in locazione sono disponibili solo pochi immobili, con tassi compresi tra l'1,0% e il 2,8%.

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



Le cifre della regione La Plaiv

La Punt Chamues-ch

Residenti	750
Tasso di crescita annuo	+2,5%
Mercato immobiliare (residenziale)	1248
Percentuale di appartamenti in locazione	16,8%
Percentuale di appartamenti in proprietà	74,5%
Percentuale di case unifamiliari	8,7%
Percentuale di abitazioni secondarie	69,2%
Unità abitative autorizzate (totale)	15

Madulain

Residenti	196
Tasso di crescita annuo	-0,5%
Mercato immobiliare (residenziale)	435
Percentuale di appartamenti in locazione	8,7%
Percentuale di appartamenti in proprietà	83,7%
Percentuale di case unifamiliari	7,6%
Percentuale di abitazioni secondarie	78,6%
Unità abitative autorizzate (totale)	5

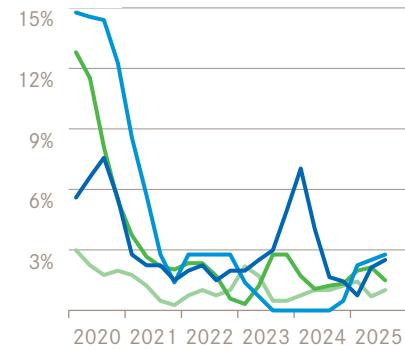
Zuoz

Residenti	1224
Tasso di crescita annuo	+0,5%
Mercato immobiliare (residenziale)	1604
Percentuale di appartamenti in locazione	20,1%
Percentuale di appartamenti in proprietà	74,1%
Percentuale di case unifamiliari	5,8%
Percentuale di abitazioni secondarie	65,5%
Unità abitative autorizzate (totale)	0

S-chanf

Residenti	713
Tasso di crescita annuo	+1,0%
Mercato immobiliare (residenziale)	626
Percentuale di appartamenti in locazione	33,5%
Percentuale di appartamenti in proprietà	43,6%
Percentuale di case unifamiliari	22,8%
Percentuale di abitazioni secondarie	40,3%
Unità abitative autorizzate (totale)	<5

Appartamenti in locazione



Fonti: Ginesta, Wüest Partner

Previsione: ci si aspetta una continuazione di tendenza

Con l'attuazione dell'iniziativa popolare federale «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie», dal 2016 la costruzione di case nuove nei comuni turistici è stata fortemente limitata. Nelle località in cui la percentuale di seconde case è superiore al 20%, in linea di principio non possono essere autorizzate nuove unità. Dall'ottobre 2024, questa legge sulle abitazioni secondarie è stata leggermente mitigata consentendo il rinnovo, la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione di appartamenti, nonché la loro ripartizione o unione, con possibilità di ampliare la superficie abitabile originale fino al 30%. È improbabile che questa mitigazione modifichi radicalmente la situazione del mercato, dal momento che la domanda rimane elevata. Questo sviluppo è favorito dai bassi tassi di interesse e dalla riallocazione in immobili dei profitti delle azioni e delle criptovalute. Perché una casa vacanze in montagna non è solo un lusso, ma anche un investimento redditizio. L'impatto dell'abolizione del valore locativo dell'abitazione propria o dell'introduzione di nuove imposte potrà essere valutato solo tra qualche anno. Prevediamo un moderato aumento dei prezzi di mercato nei prossimi mesi, in linea con la tendenza degli ultimi trimestri.



Richiedi
valutazione
personalizzata

Personalmente a vostra disposizione

Siamo un'azienda svizzera a conduzione familiare alla terza generazione e da oltre 80 anni vendiamo, valutiamo, affittiamo e gestiamo immobili di ogni tipo. Con Ginesta Collection, combiniamo l'attaccamento alla regione con una presenza globale. In collaborazione con Knight Frank, uno dei principali network immobiliari al mondo, commercializziamo il vostro immobile poggiando su approfondite competenze immobiliari, visibilità internazionale e impegno personale.

Ginesta Immobilien AG
Via Serlas 23
CH-7500 St. Moritz
Tel.: +41 81 836 73 30
www.ginesta.ch
graubuenden@ginesta.ch

Assicuratevi subito i vostri vantaggi

1. Richiedete una valutazione personalizzata

Primo valore indicativo in soli tre minuti. Scoprite il valore del vostro immobile in modo semplice e veloce affidandovi alla nostra valutazione online. www.ginesta.ch/it-ch/tariffa/



2. Create un profilo di ricerca

Per trovare con maggiore facilità e più rapidamente l'immobile che desiderate, vi conviene crearvi un profilo di ricerca personale. www.ginesta.ch/it-ch/il-mio-profilo-di-ricerca



Seguiteci su:

