

**Celerina | Pontresina | Samedan | Bever**

# **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 bassi 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.

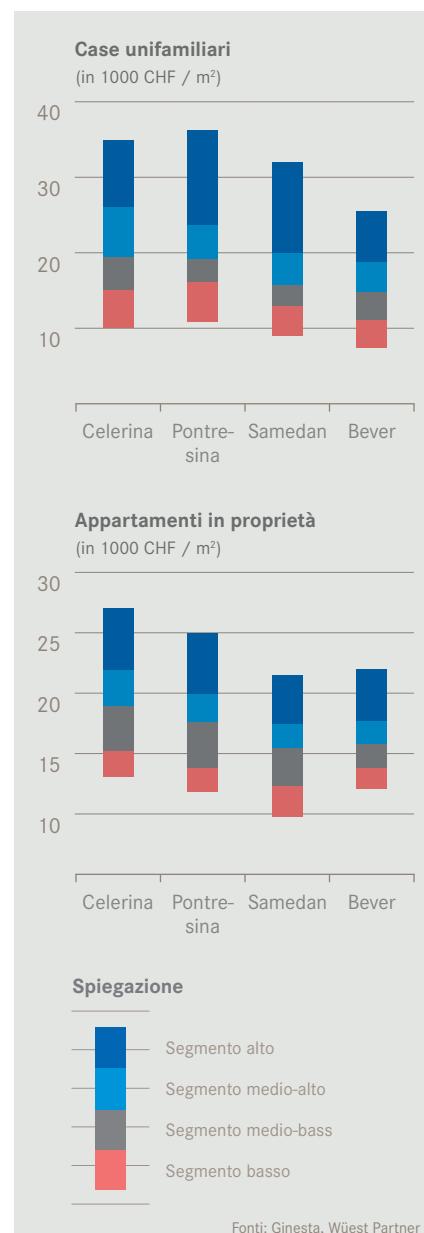
Nella regione abitano da molti anni circa 17 000 persone. Nell'alta stagione questo numero si moltiplica, vista l'ampia scelta offerta dall'ottima infrastruttura alberghiera che può mettere a disposizione circa 13 000 posti letto in hotel, di cui più di 5000 a St. Moritz e poco meno di 2000 a Pontresina, 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. A saltare particolarmente agli occhi è il forte aumento degli ospiti provenienti dagli Stati Uniti, cresciuti del 10% soprattutto durante i mesi estivi.

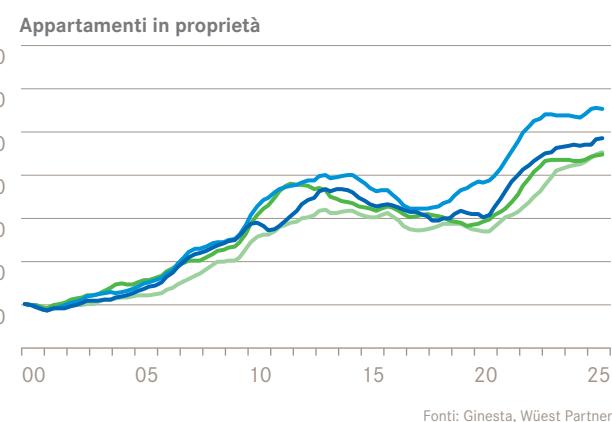
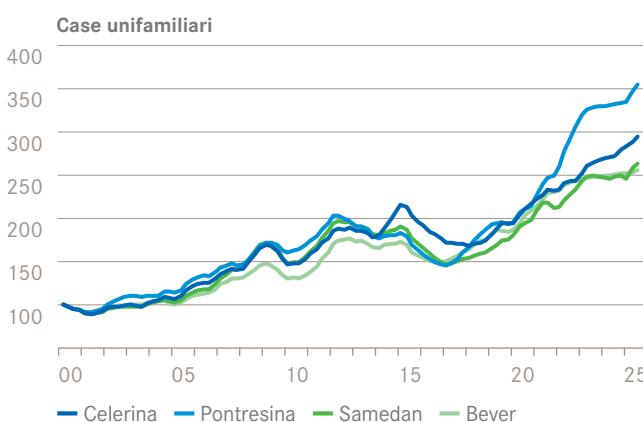
### La forte domanda e l'offerta limitata sorreggono i prezzi

In generale, il portafoglio immobiliare presenta la struttura tipica di una regione turistica di preferenza. Il numero di appartamenti occupati dai proprietari, 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)



## Attrattiva indiscussa

### Alto livello dei prezzi ben garantito

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 si aggirano sui CHF 17 500 a Bever e Samedan, mentre a Pontresina si arriva a CHF 20 000 e a Celerina addirittura a CHF 22 000.

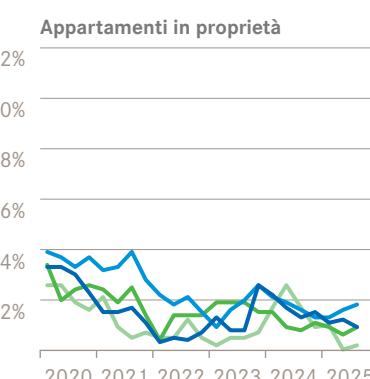
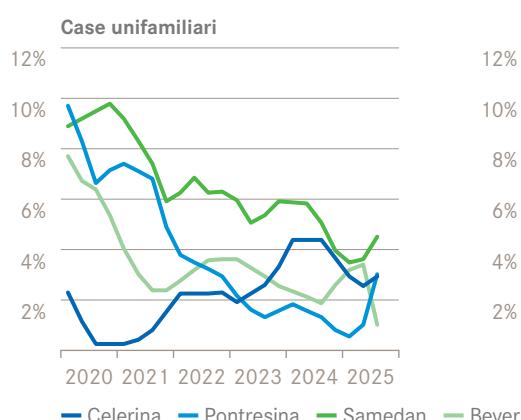
Per gli appartamenti di lusso, la fascia di prezzo sale a circa CHF 22 000 a Bever e Samedan, CHF 25 000 a Pontresina e CHF 27 000 a Celerina. Per case unifamiliari più rare sul mercato, a Bever si pagano CHF 18 500, a Samedan CHF 20 000, a Pontresina CHF 23 500 e a Celerina CHF 26 000. Case di alta fascia o rarità costano molto di più: a Bever fino a CHF 25 000, a Samedan CHF 31 000, e a Celerina e Pontresina rispettivamente CHF 35 000 o anche di più. Nel segmento di fascia massima, i prezzi, soprattutto a Celerina e Pontresina, aumentano ulteriormente superando i CHF 30 000 per gli appartamenti in proprietà e arrivando addirittura a CHF 40 000 e oltre per le case unifamiliari.

Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni hanno ripreso a salire, soprattutto a partire dal 2018, facendo registrare in entrambi i comuni 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 senza sosta, anche perché sono arrivati sul mercato nuovi immobili. Dall'inizio del millennio, gli appartamenti in proprietà sono rincarati del 175% a Bever e Samedan, del 190% a Celerina e del 225% a Pontresina. Per le case unifamiliari l'aumento è stato di circa il 160% a Bever e Samedan, del 195% a Celerina e addirittura del 255% a Pontresina.

### 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 per le abitazioni in proprietà un tale quoziente è soddisfatto in tutti i segmenti di mercato. Per gli appartamenti in proprietà, i tassi di offerta hanno continuato a diminuire arrivando allo 0,2% a Bever, allo 0,9% a Celerina e Samedan nonché all'1,8% a Pontresina. Per quanto riguarda le case unifamiliari, si è registrata una tendenza più eterogenea, con valori leggermente più alti a Pontresina e Celerina (3,0%) come pure a Samedan (4,5%), mentre a Bever il tasso è sceso quasi a zero. Anche nel segmento degli appartamenti in locazione sono disponibili solo pochi immobili, con tassi compresi tra lo 0,5% e l'1,9%.

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



### Le cifre della regione centrale

#### Celerina

Residenti	1415
Tasso di crescita annuo	+0,3%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>2444</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	21,4%
Percentuale di appartamenti in proprietà	75,7%
Percentuale di case unifamiliari	2,8%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>68,2%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>&lt;5</b>

#### Pontresina

Residenti	2072
Tasso di crescita annuo	-0,2%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>2335</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	32,3%
Percentuale di appartamenti in proprietà	63,4%
Percentuale di case unifamiliari	4,3%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>57,3%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>12</b>

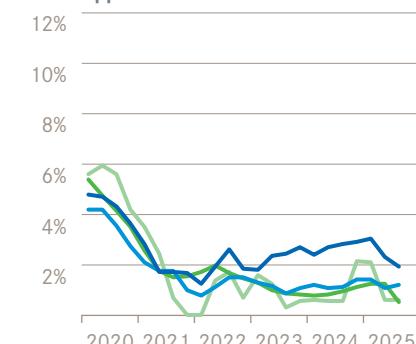
#### Samedan

Residenti	2901
Tasso di crescita annuo	-0,4%
<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>49,2%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>&lt;5</b>

#### Bever

Residenti	618
Tasso di crescita annuo	+1,8%
<b>Mercato immobiliare (residenziale)</b>	<b>657</b>
Percentuale di appartamenti in locazione	25,7%
Percentuale di appartamenti in proprietà	63,6%
Percentuale di case unifamiliari	10,7%
<b>Percentuale di abitazioni secondarie</b>	<b>52,8%</b>
<b>Unità abitative autorizzate (totale)</b>	<b>0</b>

#### 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/](http://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](http://www.ginesta.ch/it-ch/il-mio-profilo-di-ricerca)



Seguiteci su:

