

St. Moritz

Rapporto di mercato 2026

Informazioni utili sul mercato immobiliare

Smisurato aumento dei prezzi per case unifamiliari

Domanda di appartamenti di proprietà resta forte

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.

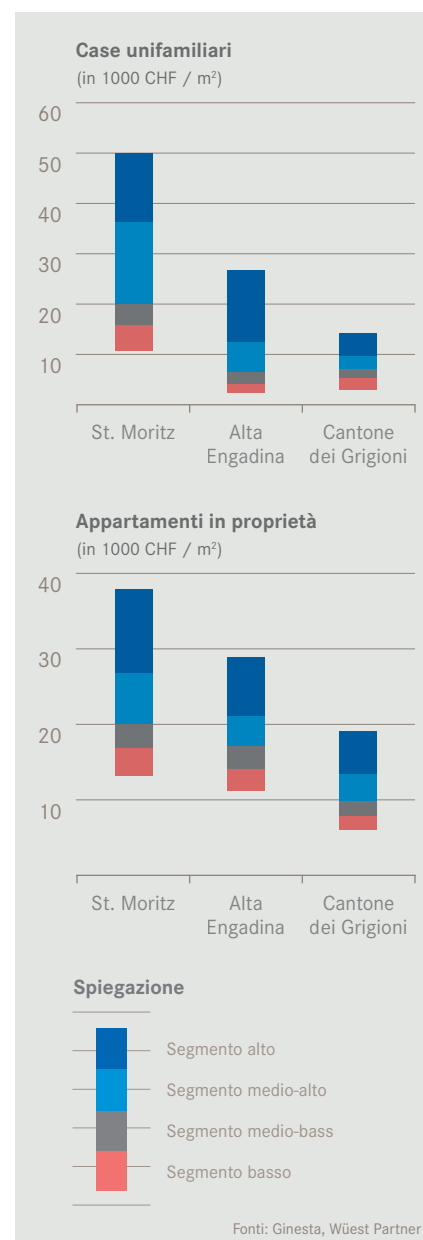
Nella regione abitano da molti anni circa 17 000 persone. Nell'alta stagione questo numero si moltiplica, vista l'ampia scelta offerta dall'ottima infrastruttura alberghiera che può mettere a disposizione circa 13 000 posti letto in hotel, di cui più di 5000 a St. Moritz e poco meno di 2000 a Pontresina, 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. A St. Moritz sono stati registrati quasi 770 000 pernottamenti. Il mix di ospiti a St. Moritz è decisamente più internazionale rispetto al resto dell'Alta Engadina. Solo il 46% degli ospiti proviene dalla Svizzera e dalla Germania, mentre in tutta l'Alta Engadina la percentuale supera l'80%.

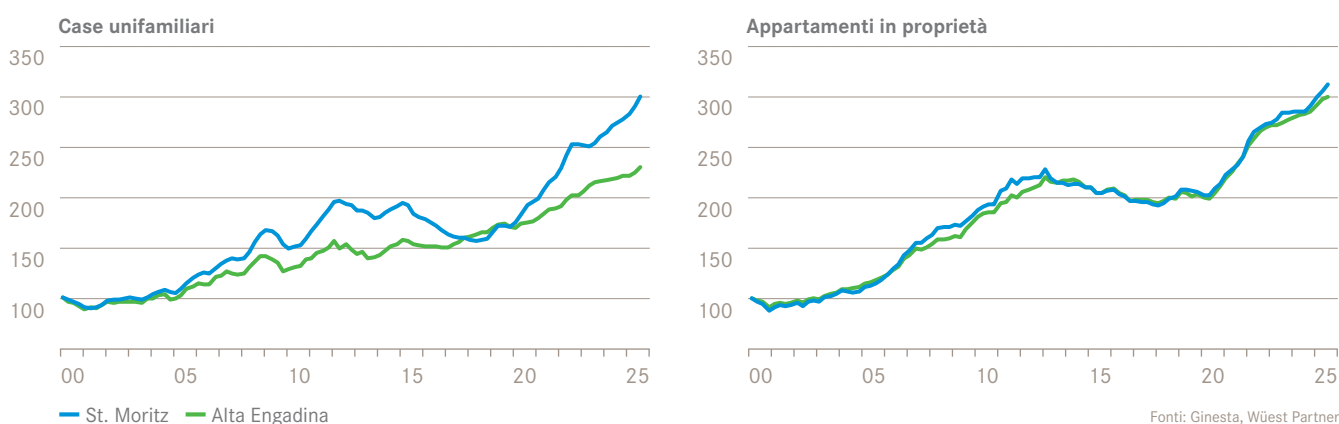
La forte domanda e l'offerta limitata sorreggono i prezzi

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)



Top of the World

Al primo posto nei Grigioni

St. Moritz mantiene la sua reputazione di destinazione turistica di prima classe. Questa attrattiva rimane indiscussa e si riflette in un mercato immobiliare dinamico. St. Moritz ha ancora i prezzi più alti della regione, anzi, addirittura più alti di quelli della Svizzera tedesca. Per abitazioni in proprietà di alta fascia, si pagano fino a CHF 27 000 al metro quadrato di superficie abitabile, per immobili di lusso fino a CHF 38 000 e per il segmento di fascia massima in posizioni privilegiate si arriva fino a CHF 50 000, che è ancora molto di più dell'anno precedente. In generale, a St. Moritz Bad i prezzi sono più moderati, e a Champfèr il livello è leggermente più basso, con circa CHF 22 000 al metro quadrato per immobili di alta fascia e CHF 29 000 per appartamenti di lusso.

Per le poche case unifamiliari presenti sul mercato, a St. Moritz si pagano di solito almeno CHF 36 000 al metro quadrato, mentre per immobili in buona posizione con ampliamenti lussuosi si arriva anche intorno ai CHF 50 000 o anche di più, soprattutto se si tratta di rarità in Via Brattas o Via Tinus. Il versante di Suvretta è ancora una delle zone residenziali preferite in Svizzera, con prezzi al metro quadrato da CHF 75 000 in su. Generalmente, il numero di transazioni è limitato ma il volume totale, a causa dei prezzi più elevati, è superiore a quello degli anni precedenti.

Dopo un breve periodo correttivo, dal 2015 al 2018, i prezzi delle transazioni sono saliti ulteriormente senza sosta, soprattutto dopo la pandemia, e fanno registrare dei nuovi massimi. Dall'inizio del millennio, i prezzi delle transazioni per le case unifamiliari hanno conosciuto un aumento di circa il 200%, che nel segmento delle abitazioni in proprietà è arrivato addirittura al 210%.

Tassi di offerta moderati

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 nettamente al di sotto di questo quoziente. Per quanto riguarda gli appartamenti in proprietà, la tendenza è ancora al ribasso, con un moderato tasso di offerta del 2,1%, praticamente identico a quello per le case unifamiliari. Pure nel segmento degli appartamenti in locazione sono disponibili solo pochi immobili, con un tasso dell'1,2%.

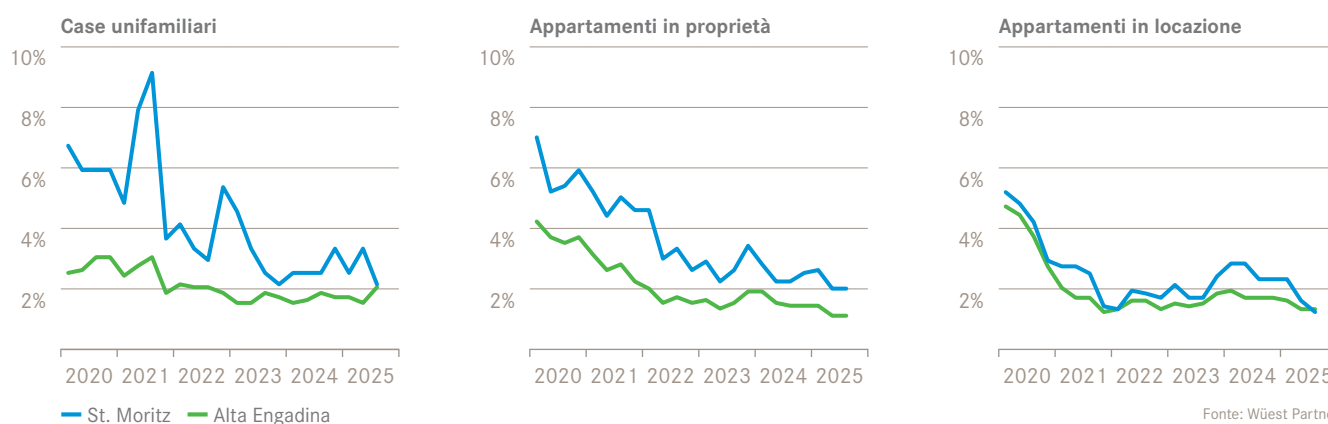
Anche nel mercato delle abitazioni primarie, l'offerta di immobili in vendita resta molto limitata. L'altrettanto scarsa offerta di appartamenti in locazione attenua quindi solo leggermente il problema.

Le cifre di St. Moritz



St. Moritz	
Popolazione	
Residenti	4997
Tasso di crescita annuo	+1,4%
Percentuale di stranieri	44,1%
Mercato immobiliare (residenziale)	
Percentuale di appartamenti in locazione	43,7%
Percentuale di appartamenti in proprietà	52,2%
Percentuale di case unifamiliari	4,1%
Percentuale di abitazioni secondarie	
Unità abitative autorizzate	<5
In case plurifamiliari	<5
In case unifamiliari	<5

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



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:

