



Barometro immobiliare BCG.

Edizione primavera 2025.

01 **Andamento dei prezzi proprietà residenziali**

02 **Livello dei prezzi proprietà residenziali**

03 **Mercato abitazioni in affitto**

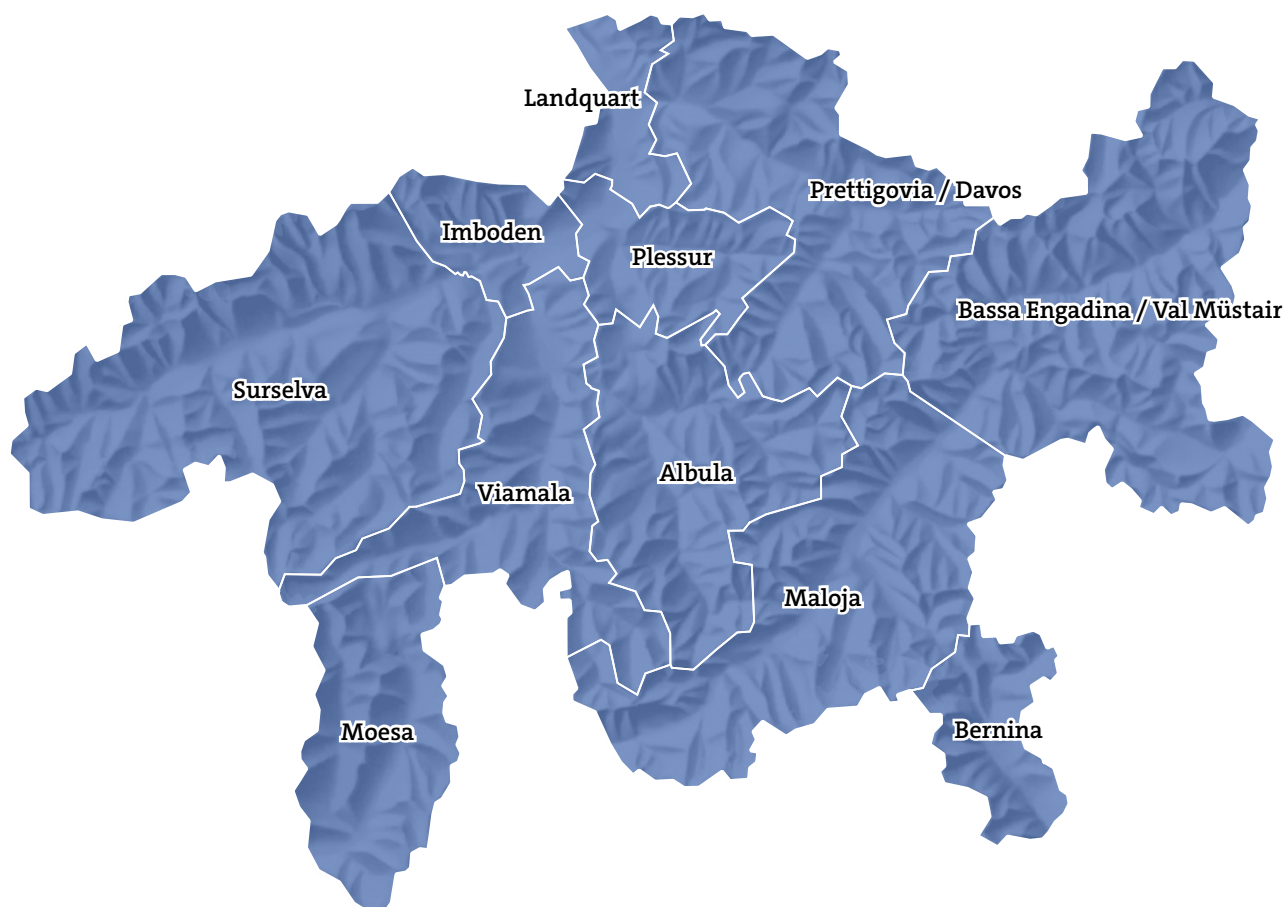
04 **Popolazione e immigrazione**

05 **Edilizia residenziale**

06 **Tema principale: carenza di alloggi**

Mercato immobiliare cantonale in primo piano.

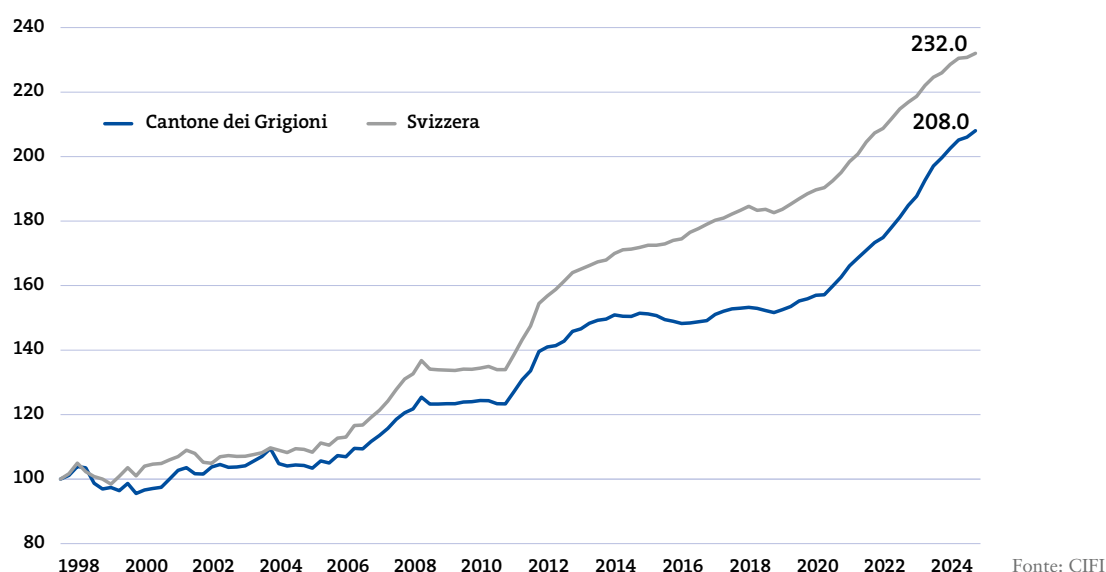
Il Barometro immobiliare BCG informa due volte l'anno sulla situazione del mercato immobiliare svizzero e grigionese con le sue undici regioni (vedi mappa). La pubblicazione copre il mercato delle abitazioni di proprietà e in affitto e illustra l'attuale dinamica della domanda e dell'offerta. Il Barometro immobiliare BCG viene pubblicato in primavera e in autunno in collaborazione con la società di consulenza immobiliare CIFI.



01 Andamento dei prezzi proprietà residenziali.

La disponibilità a pagare è nuovamente aumentata in modo significativo.

Nel Cantone dei Grigioni i prezzi di mercato effettivamente pagati per le proprietà residenziali sono aumentati del 4,2% negli ultimi 12 mesi. La crescita dei prezzi è quindi nettamente superiore alla media nazionale, dove la disponibilità a pagare è aumentata solo del 2,7%. I motivi principali di questo aumento sono la domanda costantemente elevata e l'offerta estremamente scarsa di immobili residenziali, che insieme spingono i prezzi verso l'alto. Se si considera l'andamento a lungo termine dal 1998, si osserva anche una marcata tendenza al rialzo: nel Cantone dei Grigioni i prezzi degli immobili sono più che raddoppiati, con un aumento complessivo del 108%. A livello nazionale lo sviluppo è ancora più marcato, con un incremento del 132%.



Crescita più forte nella regione dell'Albula.

All'interno del Cantone si rilevano nette differenze regionali nell'andamento dei prezzi immobiliari. Particolarmente marcato è l'aumento della disponibilità a pagare nella regione dell'Albula, che nel giro di un anno è cresciuta del 7,8%. Anche le regioni della Bassa Engadina/Val Müstair e Surselva hanno registrato un aumento superiore alla media del 4,6%. In un'ottica di lungo periodo, tuttavia, le regioni di Plessur e Maloja presentano l'andamento dei prezzi più marcato e la maggiore ascesa dei prezzi immobiliari.

Regione	ultimi 12 mesi	Dal 1998
Cantone dei Grigioni	4,2%	108,0%
Albula	7,8%	92,8%
Bernina	4,0%	62,0%
Bassa Engadina/Val Müstair	4,6%	101,7%
Imboden	4,0%	117,3%
Landquart	3,0%	112,9%
Maloja	3,0%	123,4%
Moesa	3,2%	68,2%
Plessur	4,0%	124,0%
Prettigovia/Davos	4,3%	111,5%
Surselva	4,6%	93,4%
Viamala	3,3%	83,9%

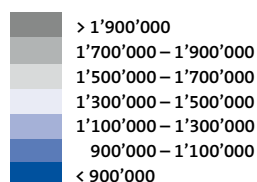
Fonte: CIFI

02 Livello dei prezzi proprietà residenziali.

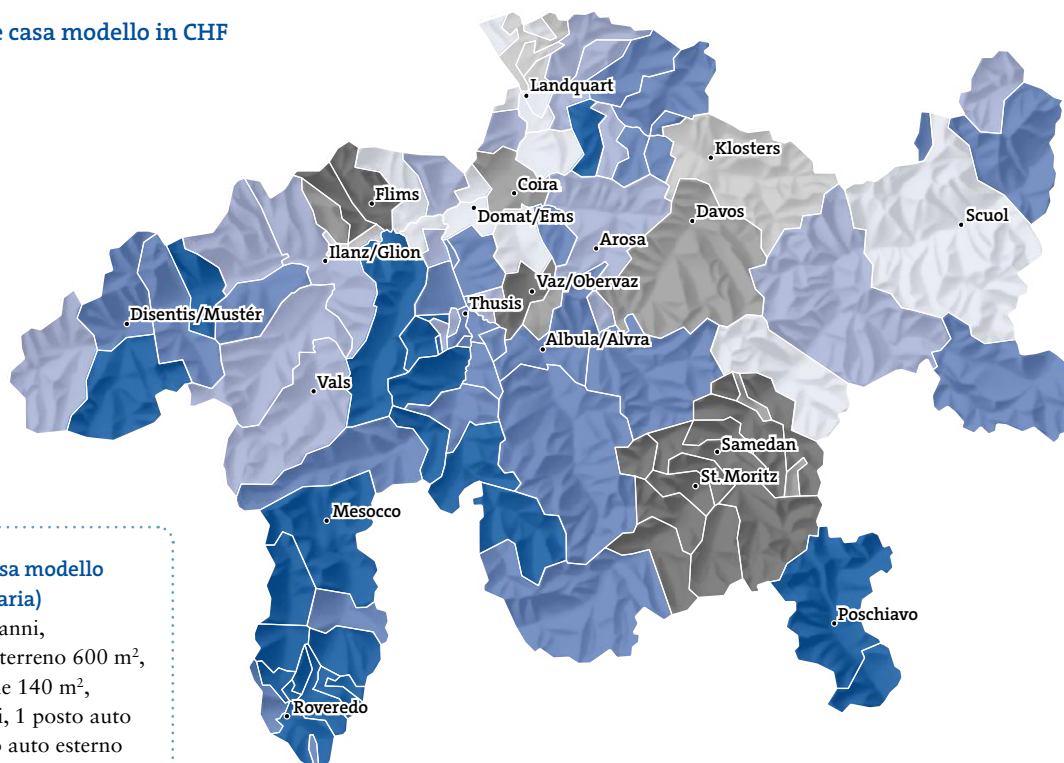
Livello dei prezzi case unifamiliari.

Più di un quarto delle economie domestiche grigionesi (28%) vive in una casa unifamiliare di proprietà, forma abitativa che continua a essere molto ambita. Negli ultimi anni, però, il sogno di una casa di proprietà è diventato molto più costoso. Infatti, una tipica casa unifamiliare di dieci anni, adibita ad abitazione primaria, con 140 m² di superficie abitabile, 600 m² di terreno e garage viene attualmente negoziata nel Cantone per circa 1,3 milioni di franchi. Case a prezzi inferiori a 900 000 franchi si trovano sul libero mercato solo in pochi Comuni.

Prezzo della transazione casa modello in CHF
(1° trimestre 2025).



Fonte: CIFI



Definizione di casa modello (abitazione primaria)

Indipendente, 10 anni,
buona posizione, terreno 600 m²,
superficie abitabile 140 m²,
5,5 locali, 2 bagni, 1 posto auto
in garage, 1 posto auto esterno

A seconda dell'ubicazione, i prezzi effettivamente pagati per la casa dell'esempio variano notevolmente. Nelle città di Coira e Davos, tale immobile tipico è negoziato tra 1,7 e 1,8 milioni di franchi. In posizioni più esclusive come Pontresina o St. Moritz, i prezzi di mercato sono addirittura pari o superiori alla soglia di 2,5 milioni di franchi. A seconda dell'ubicazione, gli immobili di vacanza possono raggiungere persino valori molto più elevati.

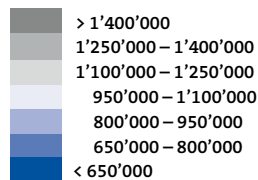
Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 745 000	Roveredo (GR)	889 000
Landquart	1 320 000	Albula/Alvra	1 081 000
Domat/Ems	1 393 000	Davos	1 802 000
Ilanz/Glion	1 101 000	St. Moritz	2 664 000
Scuol	1 370 000	Arosa	1 174 000
Klosters	1 662 000	Flims	1 962 000
Poschiavo	874 000	Vaz/Obervaz	2 439 000
Thusis	1 029 000	Pontresina	2 586 000
Samedan	1 974 000		

Fonte: CIFI

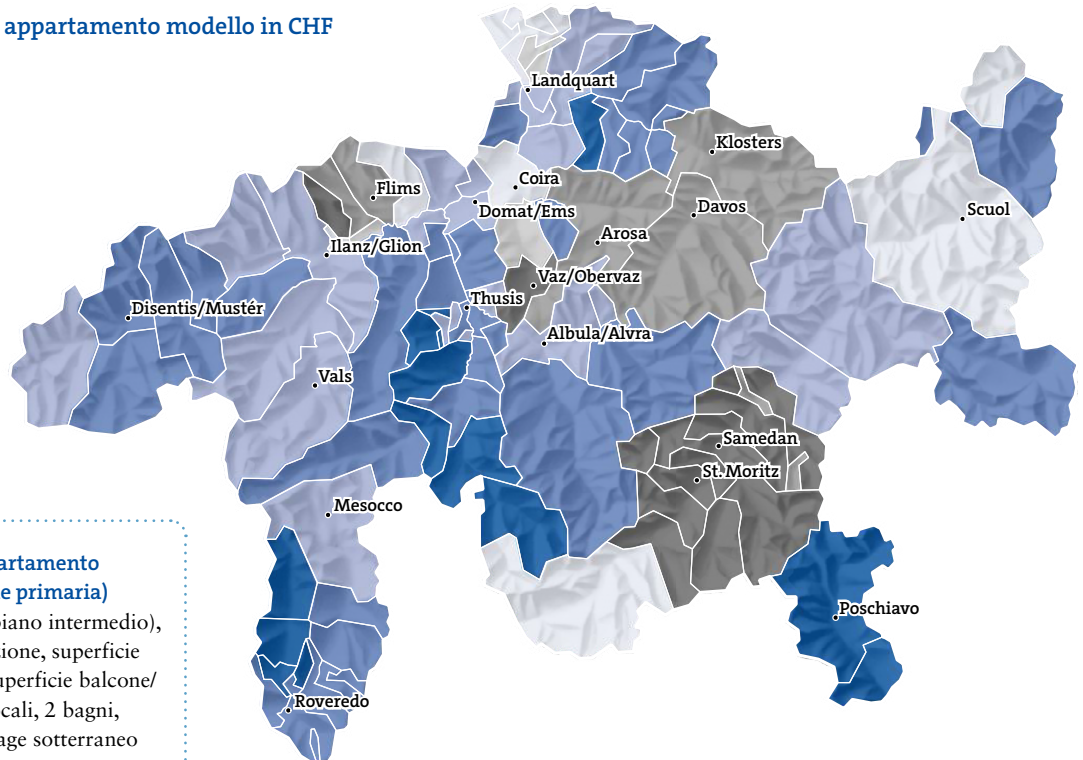
Livello dei prezzi appartamenti di proprietà.

Negli ultimi anni la proprietà per piani nel Cantone dei Grigioni ha guadagnato popolarità. Tra il 2010 e il 2023, la quota di proprietari di appartamenti è passata dal 10% al 16%. Tuttavia, la crescente domanda ha generato notevoli aumenti dei prezzi su tutto il territorio. Attualmente, un tipico appartamento di proprietà con 110 m² di superficie abitativa costa in media circa 900 000 franchi a livello cantonale.

Prezzo della transazione appartamento modello in CHF
(1° trimestre 2025).



Fonte: CIFI



Definizione di appartamento modello (abitazione primaria)

Appartamento (al piano intermedio), 5 anni, buona posizione, superficie abitativa 110 m², superficie balcone/terrazza 15 m², 5 locali, 2 bagni, 1 posto auto in garage sotterraneo

Anche per quanto riguarda i prezzi di transazione osservati per gli appartamenti di proprietà, all'interno del Cantone si osservano notevoli oscillazioni. Al di là dei centri e delle ambite destinazioni turistiche, ci sono ancora Comuni con prezzi relativamente moderati. Ciononostante, il mercato immobiliare appare complessivamente teso, soprattutto a causa della scarsa offerta di immobili disponibili.

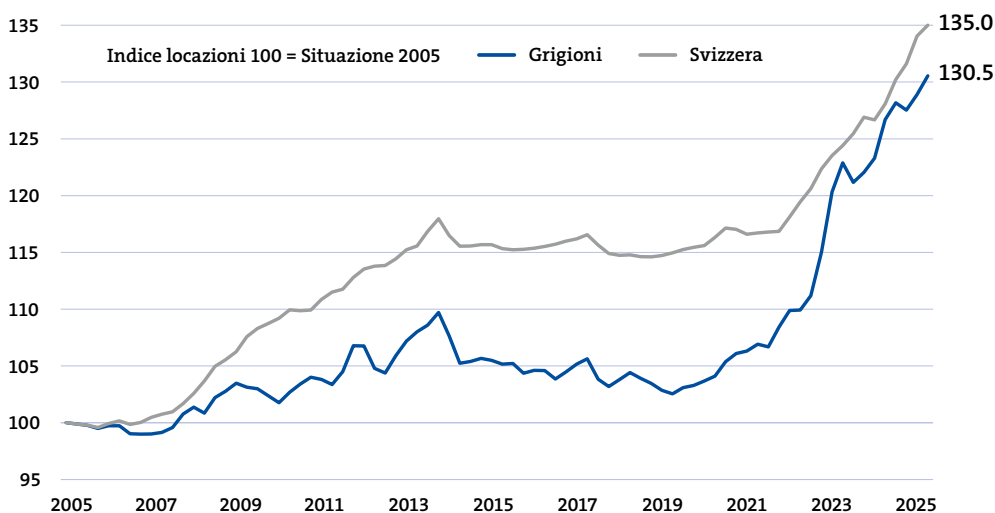
Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 048 000	Roveredo (GR)	731 000
Landquart	872 000	Albula/Alvra	800 000
Domat/Ems	899 000	Davos	1 374 000
Ilanz/Glion	860 000	St. Moritz	1 712 000
Scuol	1 011 000	Arosa	1 263 000
Klosters	1 263 000	Flims	1 369 000
Poschiavo	631 000	Vaz/Obervaz	1 599 000
Thusis	755 000	Pontresina	1 629 000
Samedan	1 513 000		

Fonte: CIFI

03 Mercato delle abitazioni in affitto.

Notevole aumento dei canoni di locazione.

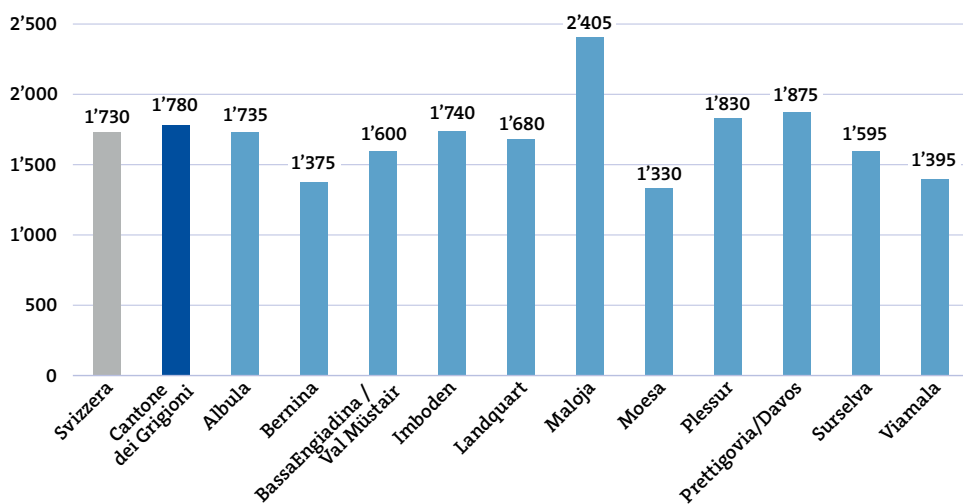
Dal 2020 i canoni di locazione dell'offerta sono fortemente aumentati nel Cantone dei Grigioni e in tutta la Svizzera. Nell'arco di un anno il Cantone ha registrato un aumento del 3,0%, mentre l'aumento a livello nazionale è del 5,4%. I canoni di locazione dell'offerta, rilevanti per le economie domestiche in cerca di abitazione, sono i prezzi pubblicati negli annunci. A seguito degli aumenti dei tassi d'interesse e del rincaro negli anni precedenti, nel 2024 sono aumentati anche i canoni di locazione delle case già in affitto.



Fonte: CIFI

Livello dei canoni di locazione dell'offerta per regione (1° trimestre 2025).

Un tipico appartamento in affitto con 90 m² di superficie abitativa nel Cantone dei Grigioni viene offerto a 1780 franchi al mese, spese accessorie escluse. Il livello dei canoni di locazione è quindi leggermente superiore alla media nazionale di 1730 franchi. All'interno del Cantone si osserva un ampio ventaglio: mentre l'appartamento modello con 90 m² di superficie abitativa nella regione della Moesa è offerto a 1330 franchi al mese, il prezzo di locazione nella regione Maloja è superiore di circa l'80%, pari a oltre 2400 franchi.



Canone mensile in franchi, spese accessorie escluse, appartamento modello con 90 m² di superficie abitabile

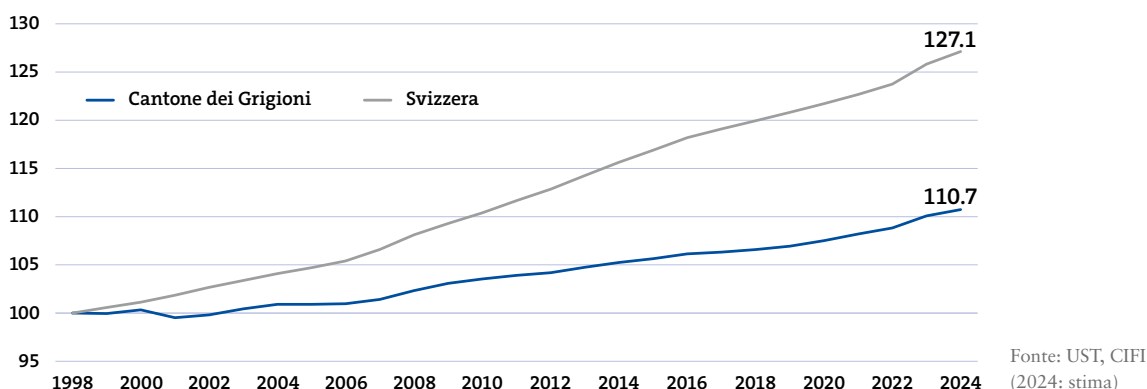
Fonte: CIFI

04 Popolazione e immigrazione.

Sviluppo della popolazione residente.

Domanda di abitazioni in crescita.

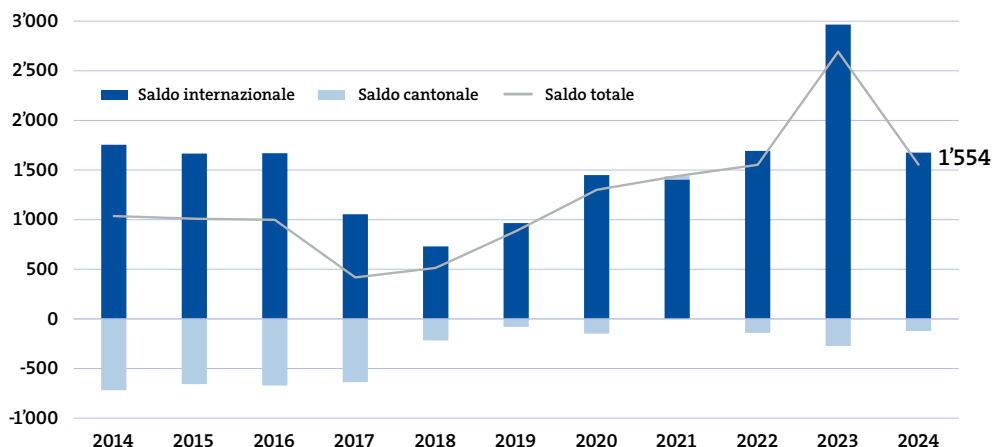
Il numero di abitanti nel Cantone dei Grigioni è cresciuto del 10,7% dal 1998 ed è attualmente di circa 206 000. In confronto, dal 1998 nell'intera Svizzera l'incremento, pari al 27,1%, è di gran lunga superiore. Il motore della crescita demografica nel Cantone è l'immigrazione dall'estero, mentre il tasso di natalità è in forte calo a livello nazionale e da alcuni anni nei Grigioni è addirittura negativo. Nel 2024 l'aumento della popolazione cantonale è leggermente rallentato rispetto all'anno precedente, con un esiguo aumento dello 0,6%.



Saldo migratorio nazionale ed estero.

Il Cantone dei Grigioni registra un flusso migratorio verso altri Cantoni.

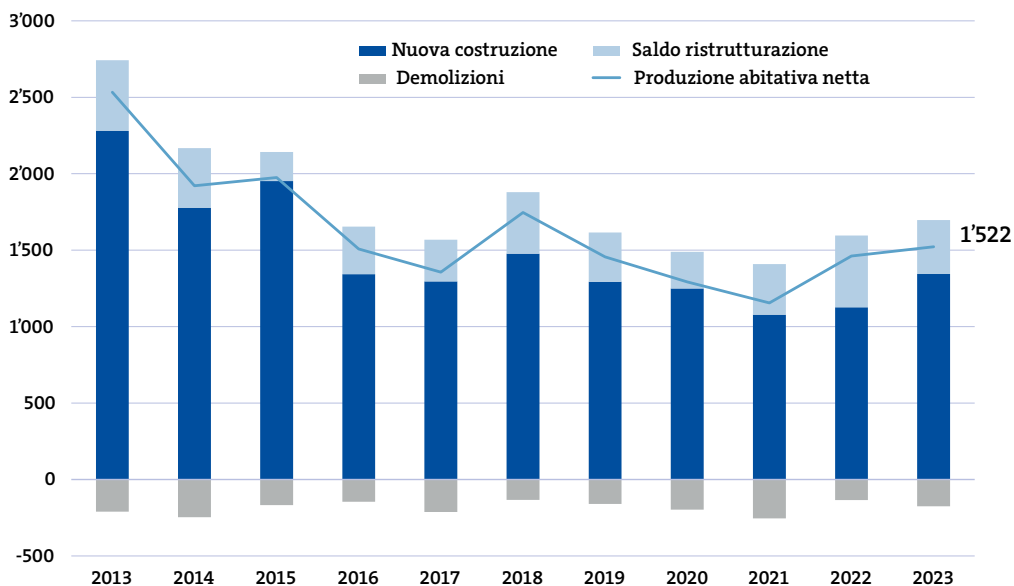
Negli ultimi anni il Cantone dei Grigioni ha sempre registrato una forte immigrazione netta dall'estero. Soprattutto il 2023 è stato un anno record a causa dei passaggi da richiedenti asilo a popolazione residente permanente. Mentre la bilancia migratoria con l'estero è positiva, nel Cantone si registra una costante emigrazione interna netta (v. saldo cantonale). A conti fatti, la maggior parte dei migranti si trasferisce nei Cantoni di San Gallo, Zurigo, Lucerna e Berna.



05 Edilizia residenziale.

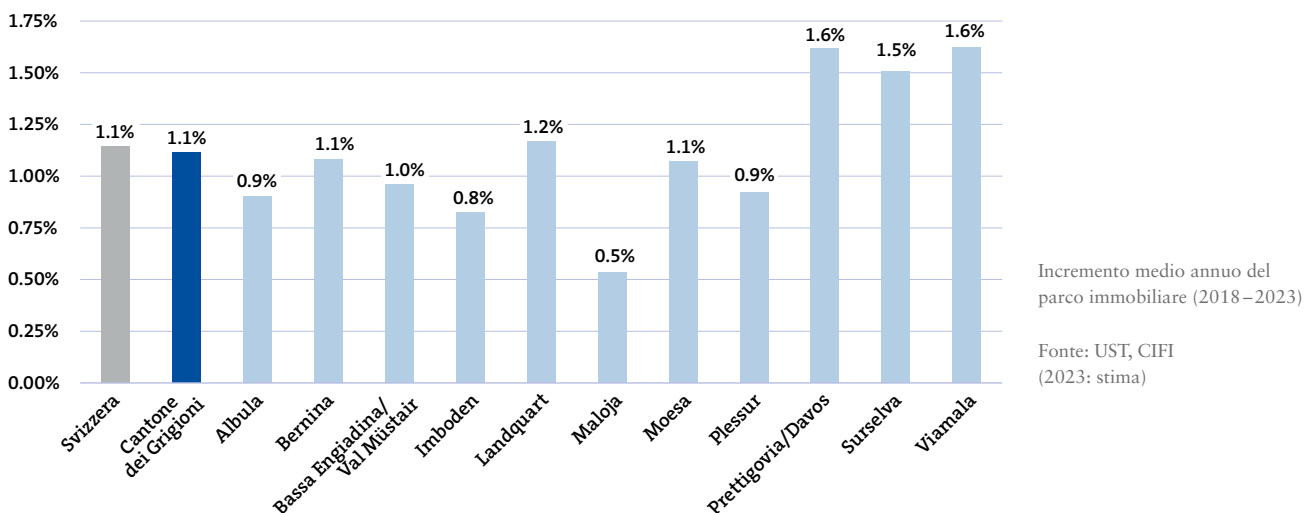
Bilancia abitativa Cantone dei Grigioni: espansione rallentata dell'offerta.

Dopo il livello minimo del 2021, la produzione abitativa netta nel Cantone dei Grigioni è di nuovo leggermente aumentata, attestandosi ora a circa 1500 unità abitative. Questo incremento è dovuto a un leggero aumento dell'attività nelle nuove costruzioni. A causa dell'ascesa dei tassi d'interesse nel 2024, dell'aumento dei prezzi delle costruzioni e dei requisiti più severi per la concessione di crediti, ci si attende nei prossimi anni che l'attività edilizia si mantenga stabilmente bassa o diminuisca.



Grandi differenze regionali nella produzione abitativa.

Ogni anno l'offerta di alloggi nel Cantone dei Grigioni cresce dell'1,1%, in linea con la media nazionale. Tuttavia, nelle regioni Prettigovia/Davos (1,6%), Viamala (1,6%) e Surselva (1,5%) si costruisce molto di più. Per contro, il parco immobiliare nella regione Maloja cresce ogni anno solo dello 0,5%. In generale, l'offerta di alloggi nel Cantone non riesce a tenere il passo con la domanda in continua crescita.

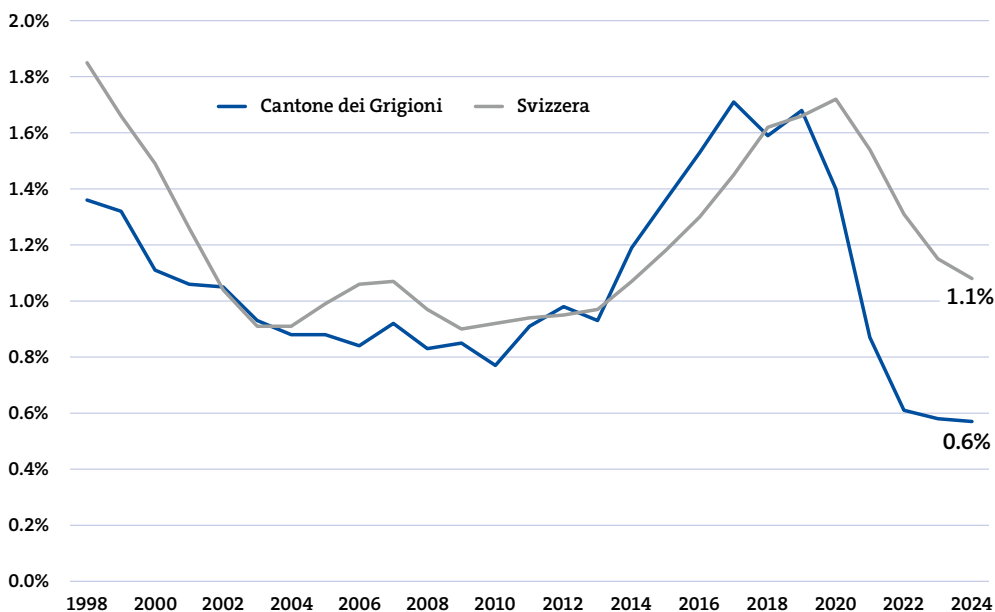




06 Tema principale: carenza di alloggi.

Forte calo delle abitazioni vacanti nel Cantone dei Grigioni.

L'aumento della domanda di alloggi e la lenta espansione dell'offerta hanno portato a una situazione tesa sul mercato immobiliare. Nel 2024 risultavano vacanti solo un migliaio di unità abitative, pari allo 0,6% del parco immobiliare, il numero più basso dal 1998. Anche in tutta la Svizzera il tasso di abitazioni vacanti è diminuito, ma con l'1,1% la quota è nettamente superiore al valore cantonale.

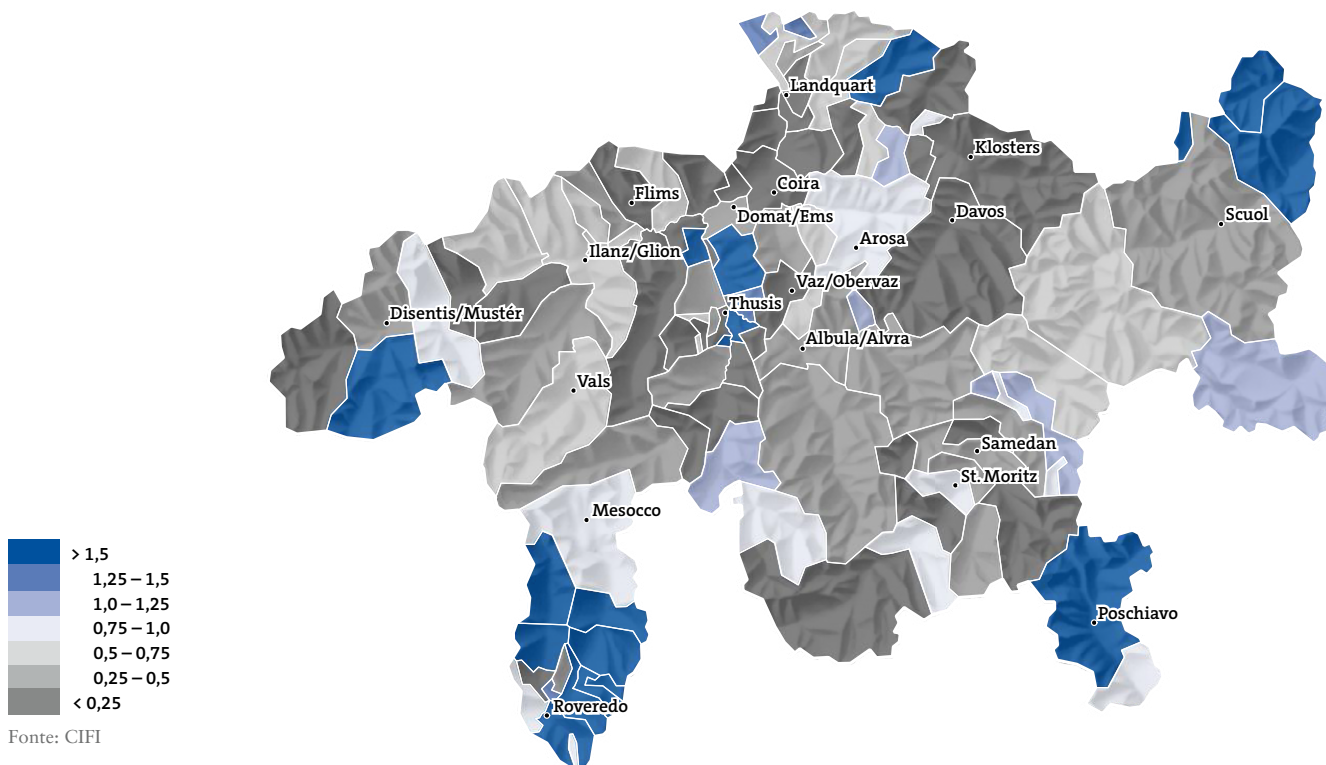


Indice di abitazioni vacanti.

Fonte: UST

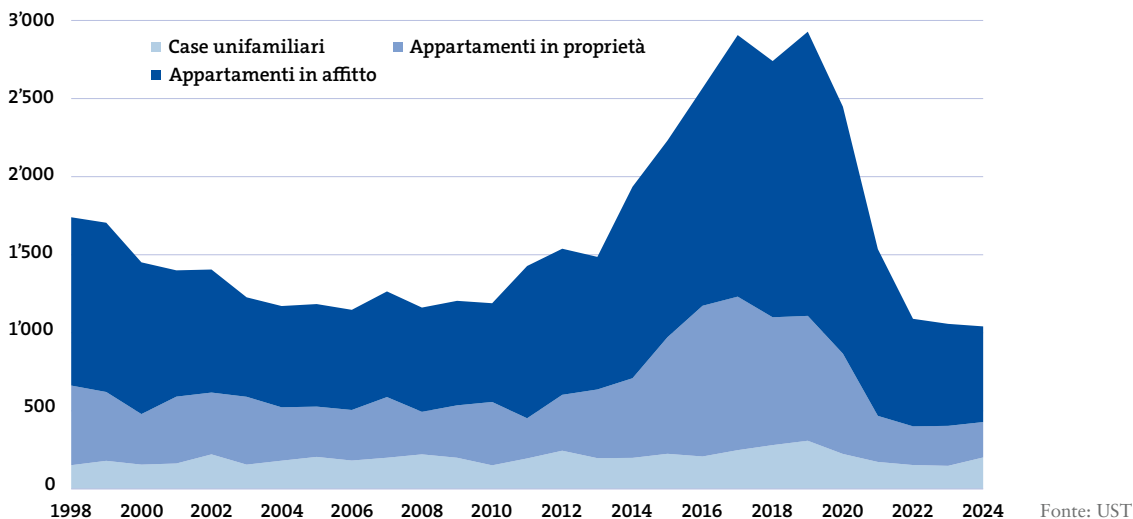
Indice di abitazioni vacanti Comuni (2024), in %.

Sebbene nella maggior parte dei Comuni del Cantone dei Grigioni lo spazio abitativo sia scarso, emergono comunque differenze regionali. La disponibilità è particolarmente ridotta in luoghi come Klosters e Davos, dove non si registrano praticamente alloggi vacanti (circa lo 0,1%). Anche nei centri di Coira e Landquart l'offerta è molto bassa, pari allo 0,2%. Ma ci sono anche regioni con una situazione di mercato relativamente più favorevole, come le valli sudtirolesi di Poschiavo e Mesolcina.



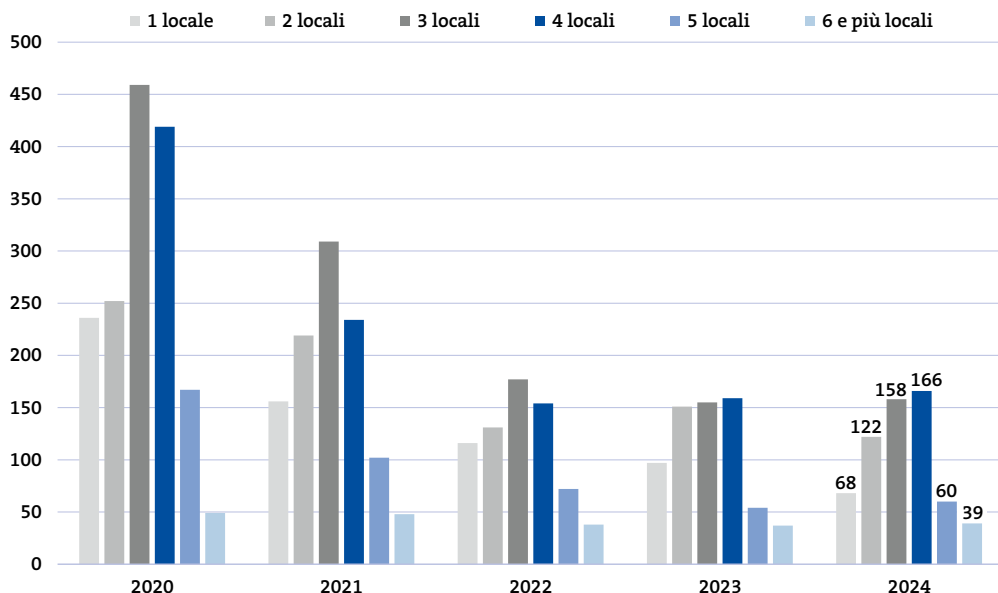
Unità abitative vacanti per tipo, nel Cantone dei Grigioni.

Circa 600 delle 1000 unità abitative vacanti nel 2024 sono appartamenti in affitto. I restanti immobili sono costituiti da circa 200 case unifamiliari e altrettanti appartamenti di proprietà. Mentre le case unifamiliari vacanti sono state sempre una rarità, fino a pochi anni fa si registrava un'eccedenza di 1600 - 1800 appartamenti in affitto e un migliaio di appartamenti di proprietà, che però nel frattempo si è completamente riassorbita.



Appartamenti in affitto vacanti per dimensioni, nel Cantone dei Grigioni.

Nel mercato degli appartamenti in affitto, la disponibilità di appartamenti da tre e quattro locali è relativamente maggiore, nonostante il calo del numero di appartamenti vacanti. Per quanto riguarda gli appartamenti familiari con cinque, sei o più locali, invece, negli ultimi anni la carenza è sempre stata accentuata e si è ulteriormente aggravata. Per garantire l'approvvigionamento di alloggi anche alle economie domestiche più grandi, le attività di ristrutturazione e nuova costruzione dovrebbero aumentare notevolmente.



Fonte: UST

**Vogliamo essere gli architetti
del vostro finanziamento.**

Scoprite di più sulla consulenza
in finanziamenti BCG:
gkb.ch/ipoteca



La presente pubblicazione ha il solo scopo di fornire informazioni personali a persone fisiche e giuridiche nonché a società di persone e corporazioni con domicilio e/o sede in Svizzera e non è da intendersi come raccomandazione, offerta o sollecitazione a presentare un'offerta per l'acquisto o la vendita di strumenti d'investimento o per l'esecuzione di altre transazioni o per la conclusione di qualsivoglia negozio giuridico. Non costituisce una consulenza in materia di investimenti, legale o fiscale, non deve servire da base per decisioni finanziarie e pertanto non sostituisce in alcun modo una consulenza personale da parte di una o uno specialista qualificata/o prima che vengano prese decisioni al riguardo. Tutte le informazioni e le opinioni contenute nella presente pubblicazione provengono da fonti ritenute affidabili e credibili dalla Banca Cantonale Grigione (di seguito «BCG»). La BCG non fornisce tuttavia alcuna garanzia per il contenuto della pubblicazione, in particolare per quanto riguarda l'attualità, la correttezza, l'accuratezza o la completezza e, nella misura consentita dalla legge, esclude qualsiasi responsabilità per eventuali danni diretti, indiretti e conseguenti, nonché per il mancato guadagno, derivanti dall'utilizzo della pubblicazione. Le opinioni di autrici e autori esterni alla BCG rappresentano i loro punti di vista e non riflettono necessariamente l'opinione della BCG e delle sue società collegate. È vietata la riproduzione integrale o parziale della presente pubblicazione senza esplicita autorizzazione della BCG.

05.25