



Barometro immobiliare BCG.

Edizione primavera 2026.

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: demografia**

Mercato immobiliare grigionese in ripresa.

La persistente incertezza geopolitica e i tassi d'interesse ancora bassi generano un aumento della domanda di immobili. Sia nel Cantone dei Grigioni che in tutta la Svizzera i prezzi delle abitazioni di proprietà proseguono la loro tendenza al rialzo. Anche il mercato degli appartamenti in affitto registra tuttora una crescita dei prezzi, sebbene la dinamica si sia leggermente indebolita rispetto ai trimestri precedenti. La persistente eccedenza di domanda genera complessivamente una situazione di mercato tesa, con livelli ancora bassi di sfitti.

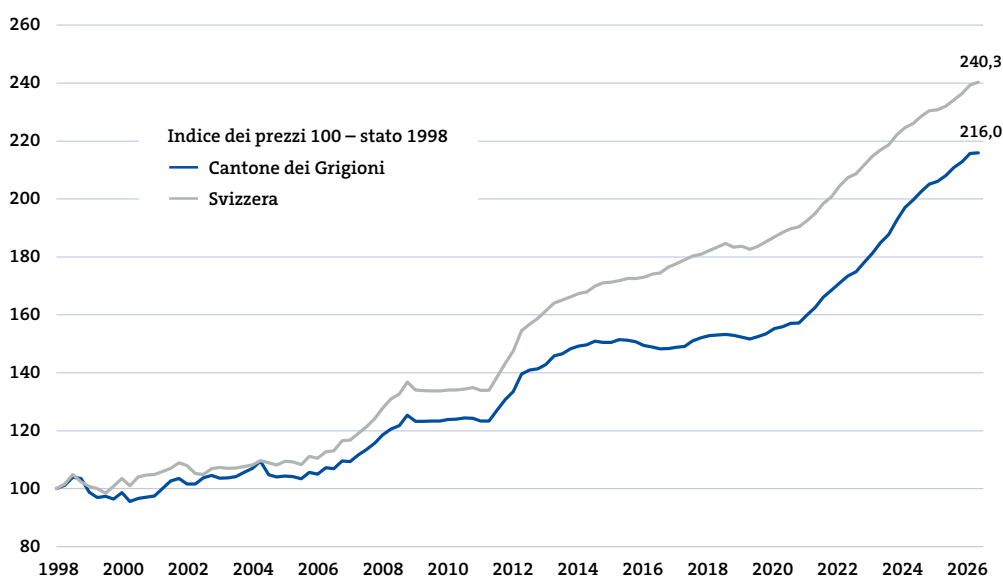
	Cantone dei Grigioni	Svizzera
Prezzi delle abitazioni di proprietà	↗	↗
Canoni di locazione	↗	↗
Alloggi sfitti	↘	↘

01 Andamento dei prezzi proprietà residenziali.

Stabilizzazione del mercato immobiliare grigionese.

L'andamento dei prezzi delle abitazioni di proprietà nei Grigioni è rallentato nel primo trimestre 2026. Con un aumento dello 0,1% rispetto al trimestre precedente, i valori sono rimasti sostanzialmente stabili. Su base annua, tuttavia, la crescita dei prezzi rimane significativa con +3,8%, attestandosi leggermente al di sopra della media svizzera di +3,6%. Considerata l'estrema stabilità dei fattori della domanda, l'attuale rallentamento dovrebbe rivelarsi solo un fenomeno temporaneo.

Andamento dei prezzi proprietà residenziali



La regione Landquart registra l'aumento maggiore nell'arco dell'anno.

Con un aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà del 5,2% negli ultimi dodici mesi, la regione Landquart ha registrato la crescita più forte del cantone. Il livello dei prezzi ha invece avuto uno sviluppo al di sotto della media nelle regioni Albula (+1,9%), Prettigovia/Davos (+2,7%), Bernina (+3,0%) e Plessur (+3,1%). Sul lungo termine, la regione Maloja presenta l'andamento del valore nettamente più forte: dall'inizio della serie nel 1998, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono aumentati di circa il 134%.

Regione	Ultimi 12 mesi	Dal 1998
Cantone dei Grigioni	3,8%	116,0%
Albula	1,9%	96,4%
Bernina	3,0%	66,8%
Bassa Engadina/Val Müstair	4,6%	111,0%
Imboden	4,6%	127,3%
Landquart	5,2%	124,1%
Maloja	4,9%	134,3%
Moesa	4,4%	75,6%
Plessur	3,1%	131,0%
Prettigovia/Davos	2,7%	117,3%
Surselva	3,9%	101,0%
Viamala	4,9%	92,9%

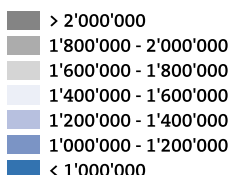
Fonte: CIFI (31.03.2026)

02 Livello dei prezzi proprietà residenziali.

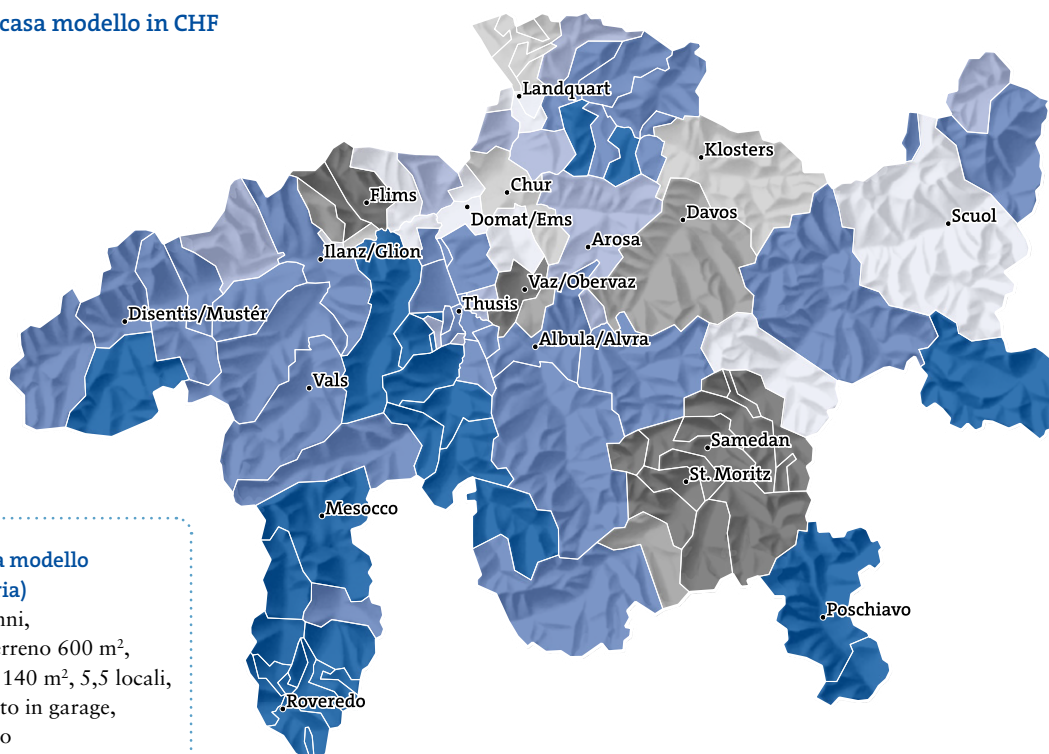
Livello dei prezzi case unifamiliari.

All'interno del cantone sussistono notevoli differenze a seconda della località per quanto riguarda il livello dei prezzi delle abitazioni di proprietà. In 25 dei 100 comuni grigionesi una tipica casa unifamiliare utilizzata come abitazione primaria viene negoziata per meno di CHF 1 milione. Questi comuni si trovano principalmente nelle regioni Moesa, Viamala e Bernina. Il livello dei prezzi è invece nettamente più elevato nell'Alta Engadina (regione Maloja) e nella regione Imboden, dove per un immobile analogo i prezzi sono superiori a CHF 2 milioni.

Prezzo della transazione casa modello in CHF (1° trimestre 2026).



Fonte: CIFI (stato 31.03.2026)



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

Una tipica casa unifamiliare con 140 m² di superficie abitabile e 600 m² di terreno costa in media tra CHF 1,3 e 1,4 milioni. Il livello dei prezzi a St. Moritz è nettamente più elevato: qui un immobile simile è negoziato a circa CHF 2,8 milioni, pari a un prezzo al metro quadrato di circa CHF 20 000. Indipendentemente dall'elevato livello dei prezzi, la disponibilità di abitazioni di proprietà rimane estremamente limitata, soprattutto nelle regioni con una forte domanda turistica.

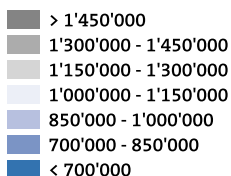
Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 729 000	Roveredo (GR)	928 000
Landquart	1 413 000	Albula/Alvra	1 180 000
Domat/Ems	1 433 000	Davos	1 879 000
Ilanz/Glion	1 183 000	St. Moritz	2 793 000
Scuol	1 505 000	Arosa	1 239 000
Klosters	1 707 000	Flims	2 112 000
Poschiavo	905 000	Vaz/Obervaz	2 544 000
Thusis	1 110 000	Pontresina	2 484 000
Samedan	2 054 000		

Fonte: CIFI (stato 31.03.2026)

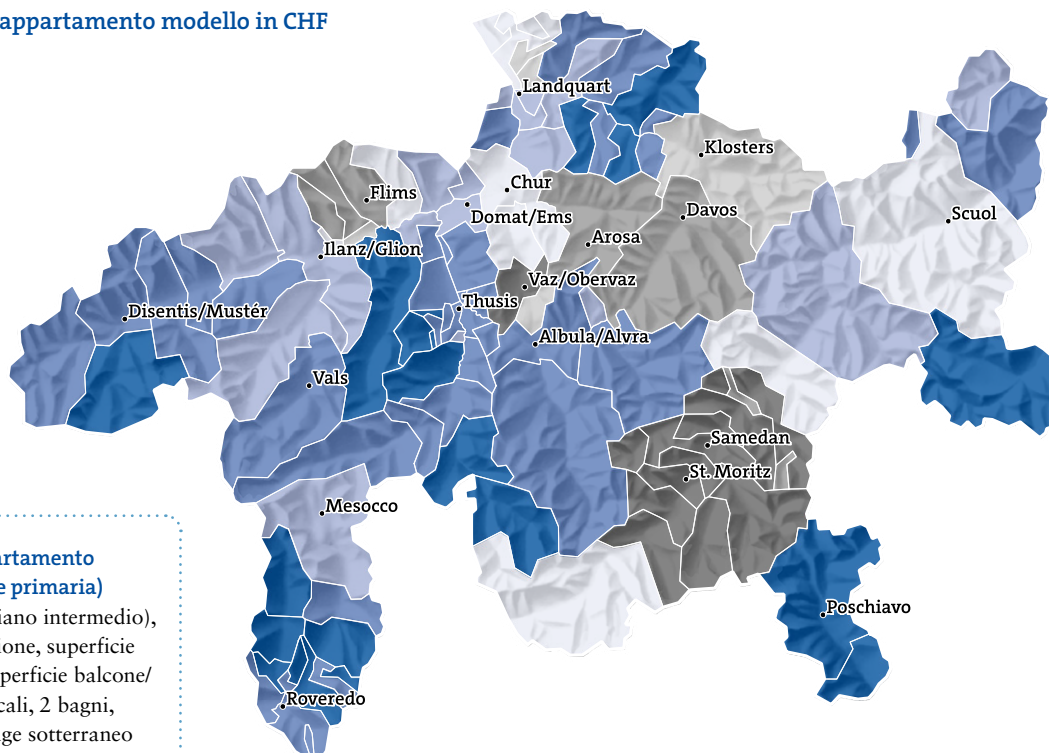
Livello dei prezzi appartamenti di proprietà.

Circa il 15% delle economie domestiche grigionesi vive in proprietà per piani. Il Cantone dei Grigioni presenta quindi una delle percentuali di proprietà più elevate in Svizzera in questo segmento. Sebbene la mappa del livello dei prezzi rappresenti esclusivamente il mercato delle abitazioni primarie, anche in questo caso i prezzi sono nettamente aumentati nelle regioni turistiche. Ciò è dovuto, tra l'altro, all'elevato dinamismo dell'economia del turismo e alla conseguente attrattiva di queste località come luogo di residenza.

Prezzo della transazione appartamento modello in CHF (1° trimestre 2026).



Fonte: CIFI
(stato 31.03.2026)



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

Un tipico appartamento di proprietà con 110 m² di superficie abitabile, balcone o terrazza e posto auto nel garage sotterraneo costa in media circa CHF 950 000. Nell'agglomerato di Coira, il prezzo di una transazione per un immobile analogo supera già nettamente CHF 1 milione. Al di fuori del centro economico e delle più note regioni turistiche, tuttavia, esistono ancora comuni in cui è possibile acquistare un appartamento di proprietà per meno di CHF 700 000.

Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 062 000	Roveredo (GR)	742 000
Landquart	903 000	Albula/Alvra	815 000
Domat/Ems	919 000	Davos	1 406 000
Ilanz/Glion	882 000	St. Moritz	1 840 000
Scuol	1 051 000	Arosa	1 304 000
Klosters	1 261 000	Flims	1 434 000
Poschiavo	649 000	Vaz/Obervaz	1 571 000
Thusis	782 000	Pontresina	1 633 000
Samedan	1 578 000		

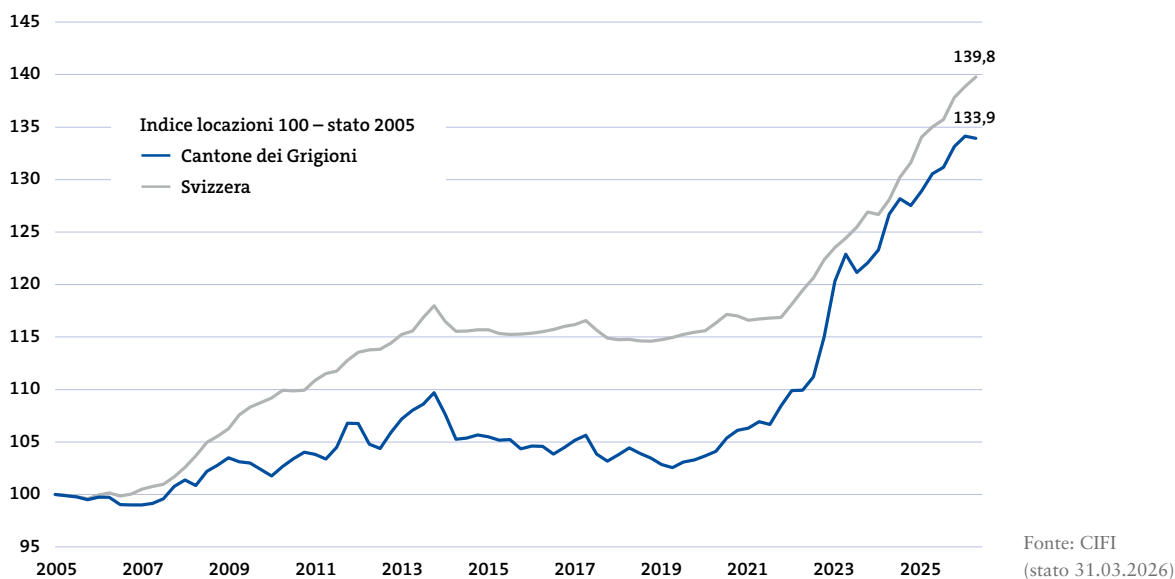
Fonte: CIFI (stato 31.03.2026)

03 Mercato delle abitazioni in affitto.

Leggero rallentamento dell'andamento dei canoni di locazione.

Dopo il forte aumento dei canoni di locazione degli ultimi trimestri, nella primavera del 2026 si delinea una certa calma sul mercato grigionese delle abitazioni in affitto. In base all'analisi degli annunci pubblicati, i canoni di locazione sono aumentati del 2,6% su base annua. Anche a livello svizzero la dinamica ha subito un rallentamento, sebbene l'incremento del 3,5% rimanga nettamente superiore al valore cantonale. A causa della persistente scarsità di offerta, si prevede tuttavia un ulteriore aumento dei canoni di locazione.

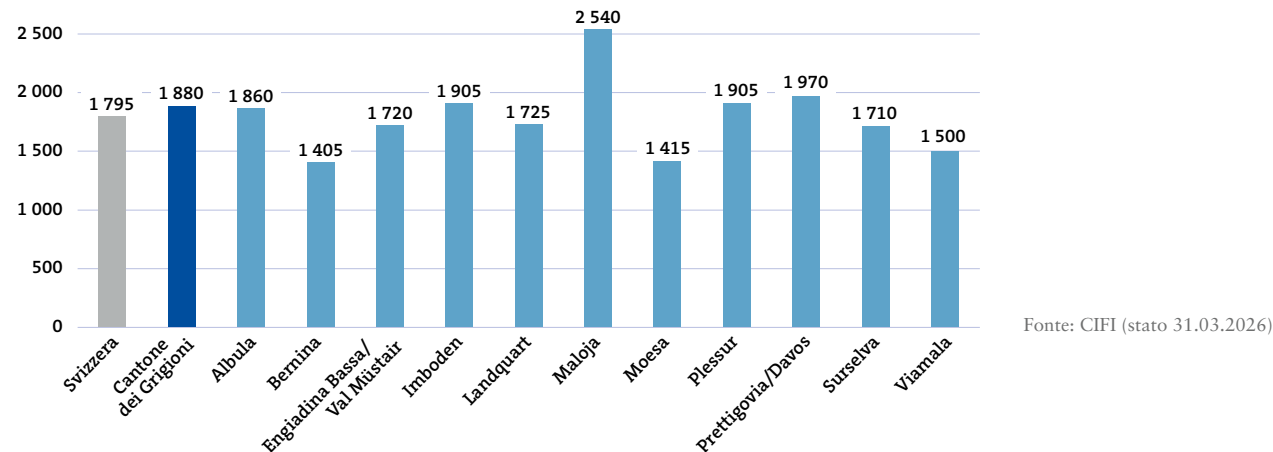
Andamento dei prezzi per i canoni di locazione delle abitazioni



Livello dei prezzi canoni di locazione per regione.

Un tipico appartamento in affitto con una superficie abitabile di 90 m² viene offerto nei Grigioni a circa CHF 1 880 al mese, spese accessorie escluse. I costi abitativi per gli inquilini sono quindi del 5% circa superiori alla media svizzera di CHF 1 795 al mese. Il livello dei canoni di locazione varia notevolmente da una regione all'altra. Per la popolazione e per le imprese, la situazione di tensione sul mercato immobiliare resta una sfida importante.

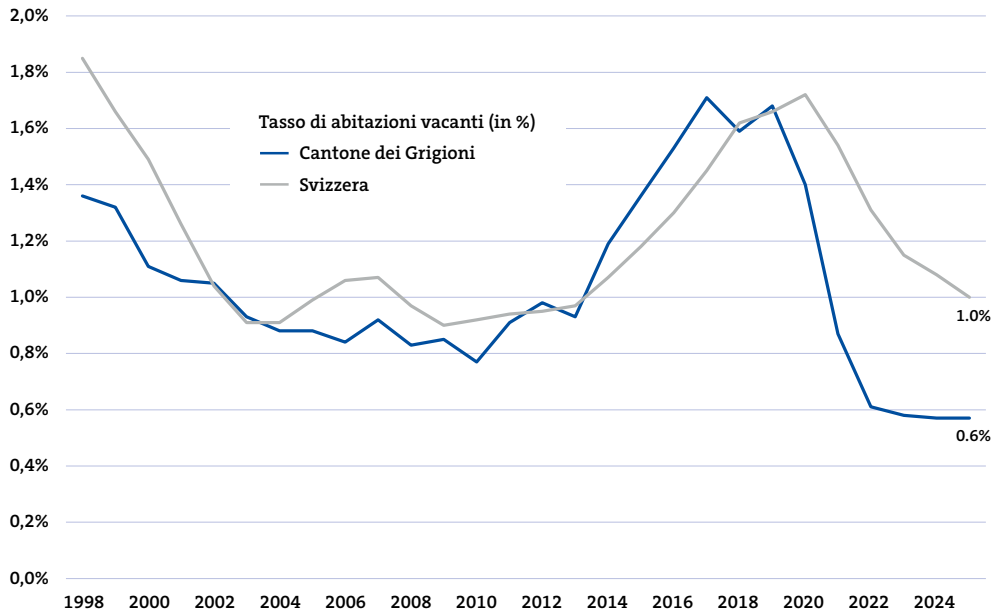
Canone mensile dell'offerta in CHF (spese accessorie escluse), appartamento esempio con 90 m² di superficie abitabile



Penuria di sfitti e persistente carenza di alloggi.

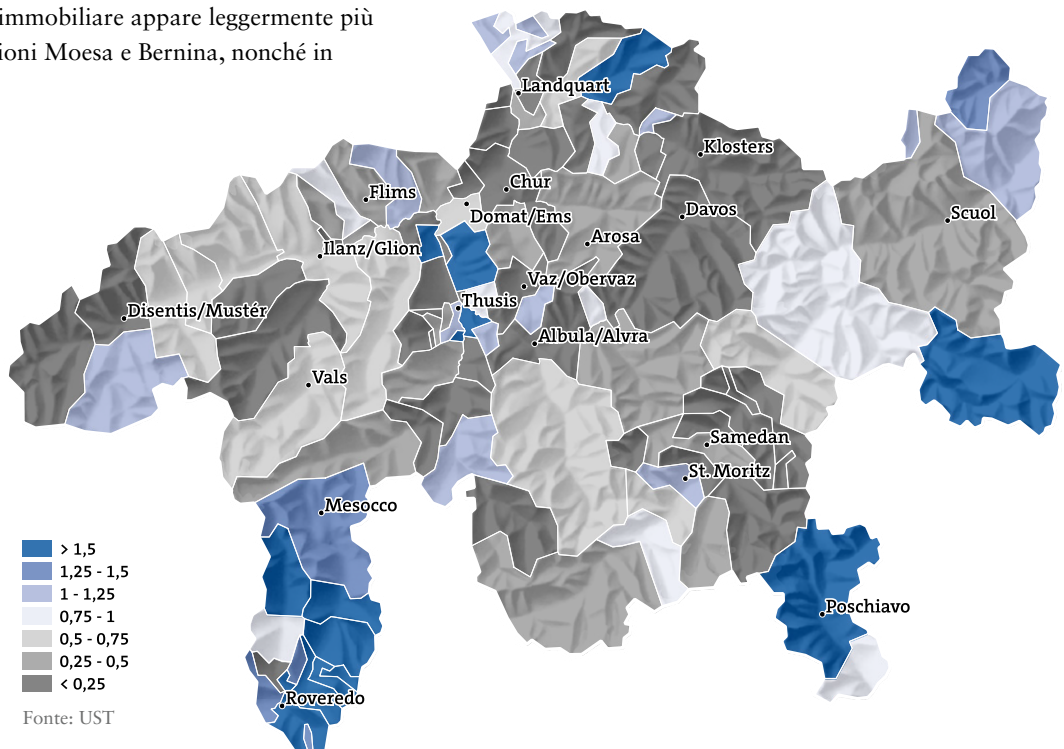
Con un tasso di abitazioni sfitte pari solo allo 0,6%, i Grigioni registrano già da diversi anni una marcata carenza di alloggi. Nel breve e medio termine, la scarsa disponibilità di spazi abitativi potrebbe determinare un'ulteriore pressione sui prezzi sia per le abitazioni di proprietà che per quelle in affitto. Anche a livello nazionale la situazione del mercato degli alloggi è tesa, con una quota di appartamenti sfitti pari all'1,0%, tuttora leggermente superiore al livello dei Grigioni.

Indice di abitazioni vacanti



Indice di abitazioni vacanti Comuni (2025), in %.

La mappa degli immobili sfitti illustra la situazione tesa del mercato immobiliare grigionese. In molti comuni la disponibilità di spazi abitativi è quasi esaurita. A Coira, Landquart e nelle località limitrofe il tasso di abitazioni sfitte è inferiore allo 0,25%. Altrettanto bassa è la quota nei comuni Klosters, Davos, Albula e Vaz/Obervaz. Il mercato immobiliare appare leggermente più equilibrato solo nelle regioni Moesa e Bernina, nonché in alcuni altri comuni.

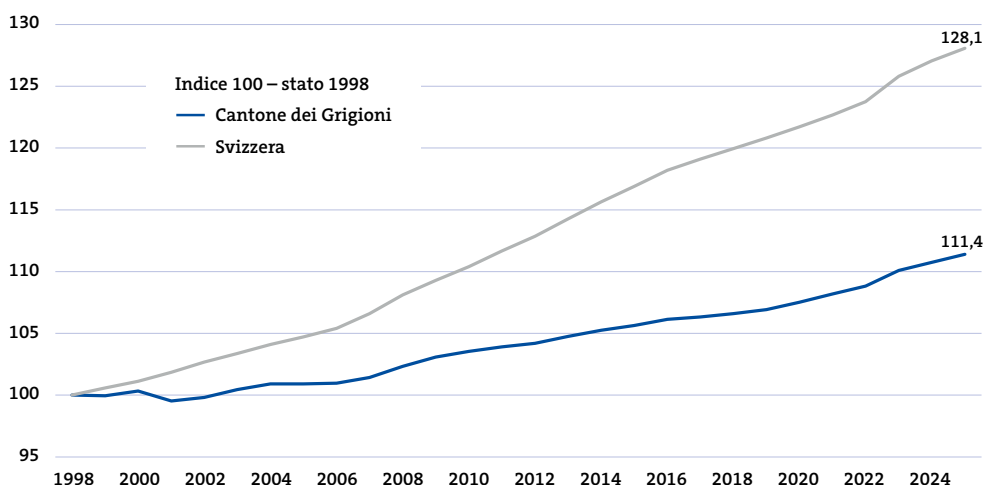


04 Popolazione e immigrazione.

Crescita demografica cantonale dello 0,6% nel 2025.

Nel 2025 la popolazione residente nel Cantone dei Grigioni è cresciuta di circa 1 200 persone e attualmente conta circa 207 000 abitanti. Questo aumento dello 0,6% è leggermente inferiore alla crescita demografica nazionale, pari allo 0,8%. Secondo la stima basata sul primo trimestre, questo ritmo di crescita proseguirà anche nel 2026. Di conseguenza, si prevede un ulteriore aumento della domanda di alloggi.

Sviluppo della popolazione residente



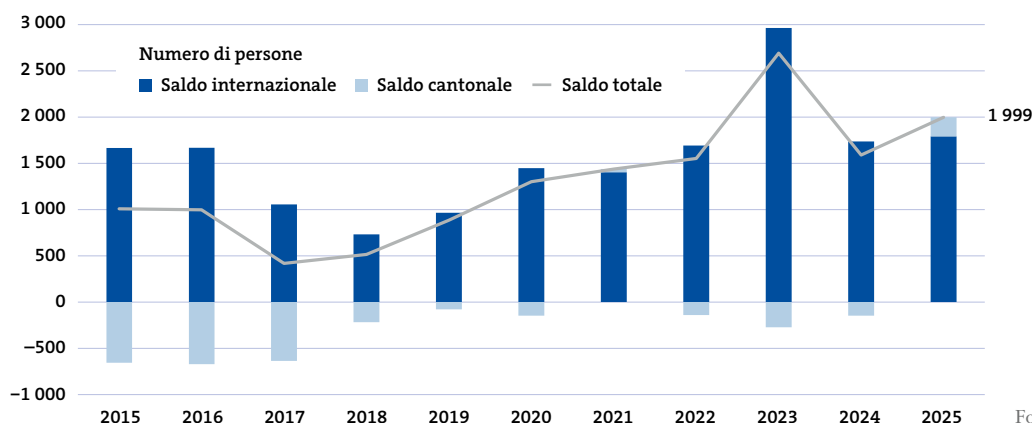
Fonte: UST, CIFI

Saldo migratorio nazionale ed estero.

Immigrazione netta di circa 2 000 persone nel 2025.

A causa della situazione tesa del mercato immobiliare e della perdurante carenza di alloggi, dal 2015 numerose persone si sono trasferite dai Grigioni in altri cantoni. Tuttavia, nel 2025 questo quadro è cambiato: per la prima volta dopo diversi anni, il cantone registra nuovamente un'immigrazione netta di circa 200 persone dal resto della Svizzera. Insieme alla costante immigrazione internazionale, il risultato è un saldo migratorio complessivo di circa 2 000 persone e quindi una crescita nettamente superiore al previsto.

Saldo migratorio nazionale ed estero



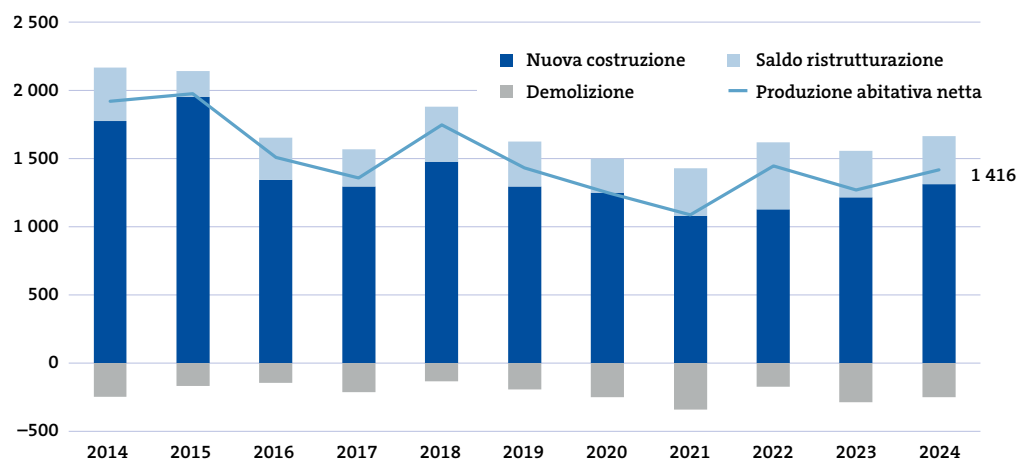
Fonte: UST, CIFI

05 Edilizia residenziale.

Bilancia abitativa Cantone dei Grigioni: crescita a livelli modesti.

L'andamento della bilancia edilizia mostra che l'espansione dell'offerta di alloggi ha subito un rallentamento negli ultimi dieci anni. Dopo il livello minimo del 2021, l'attività di nuove costruzioni è di nuovo leggermente aumentata, attestandosi nel 2024 (dati più recenti disponibili) a circa 1 300 nuove unità. Tenendo conto delle ristrutturazioni e delle demolizioni, si ottiene un aumento netto di oltre 1 400 abitazioni.

Sviluppo della popolazione residente

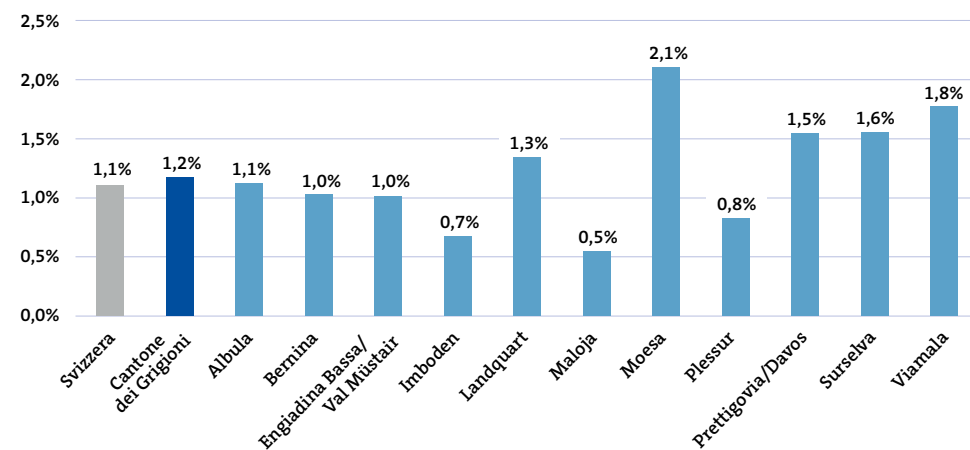


Fonte: UST, CIFI
(2024: stima)

Grandi differenze regionali nella realizzazione di spazi abitativi.

Tra il 2019 e il 2024, il parco immobiliare nel Cantone dei Grigioni è aumentato in media dell'1,2% all'anno. L'attività edilizia si attesta quindi leggermente al di sopra della media svizzera dell'1,1%. Tuttavia, le differenze regionali sono notevoli e vanno dallo 0,5% nella regione Maloja al 2,1% nella regione Moesa. Soprattutto nelle regioni con un'offerta abitativa già scarsa, le direttive in materia di pianificazione territoriale, la mancanza di terreni edificabili e gli elevati costi di costruzione rendono difficile la realizzazione di nuovi progetti edilizi.

Incremento medio annuo del parco immobiliare (2019–2024)



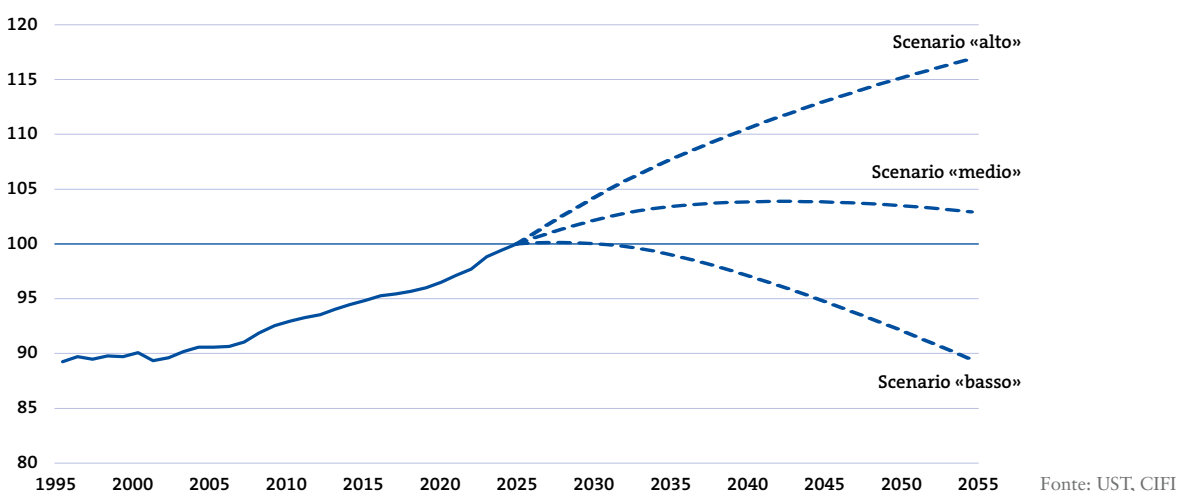
Fonte: UST, CIFI

06 Tema principale: demografia.

Scenari demografici nel Cantone dei Grigioni: inversione di tendenza in vista?

A medio e lungo termine, l'andamento demografico potrebbe determinare cambiamenti nella domanda e nelle esigenze abitative sul mercato immobiliare grigionese. L'Ufficio federale di statistica ha calcolato tre scenari basati su ipotesi relative alla frequenza delle nascite, alla mortalità e all'immigrazione ed emigrazione. Nello scenario di riferimento «medio» si ipotizza uno sviluppo demografico stagnante, seguito dalla diminuzione del numero di abitanti a partire dal 2044. Di conseguenza, nel lungo termine anche la domanda di alloggi potrebbe nuovamente diminuire.

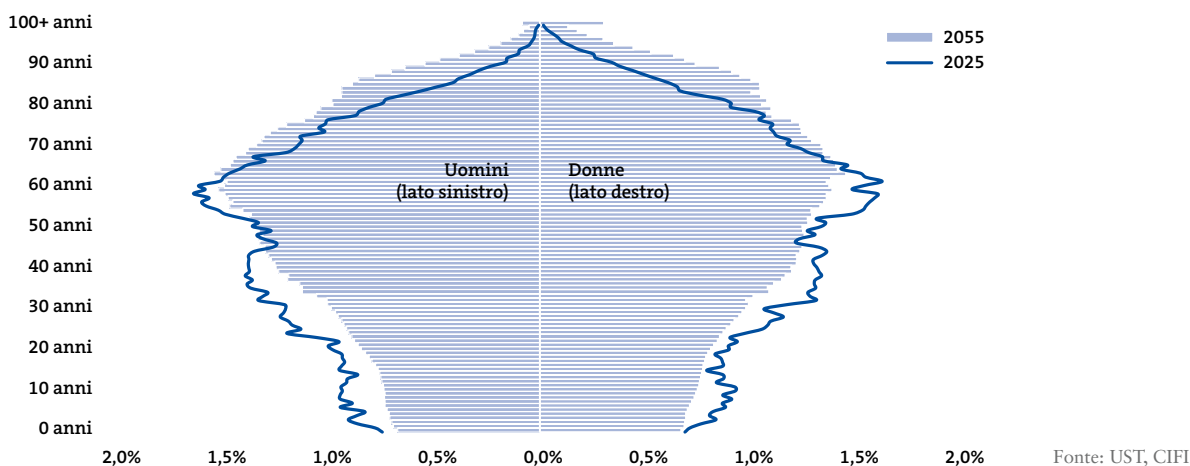
Scenari dell'evoluzione demografica (indice 100 – stato 2025)



Cambiamento della struttura d'età nel Cantone dei Grigioni (2025 e 2055).

Il confronto tra le piramidi dell'età del 2025 e del 2055 secondo lo scenario «medio» evidenzia il progressivo invecchiamento della popolazione grigionese. Tra le generazioni del baby boom, dal 1950 e al 1970, cresce il numero di persone che raggiunge l'età di pensionamento. Allo stesso tempo, la percentuale di popolazione tra 0 e 40 anni registra un netto calo, mentre quella degli ultra-65enni subisce un forte incremento. Questo spostamento della struttura d'età potrebbe avere ripercussioni significative sia sull'economia cantonale, in particolare in relazione alla carenza di personale qualificato, sia sul mercato immobiliare e sulle future esigenze abitative.

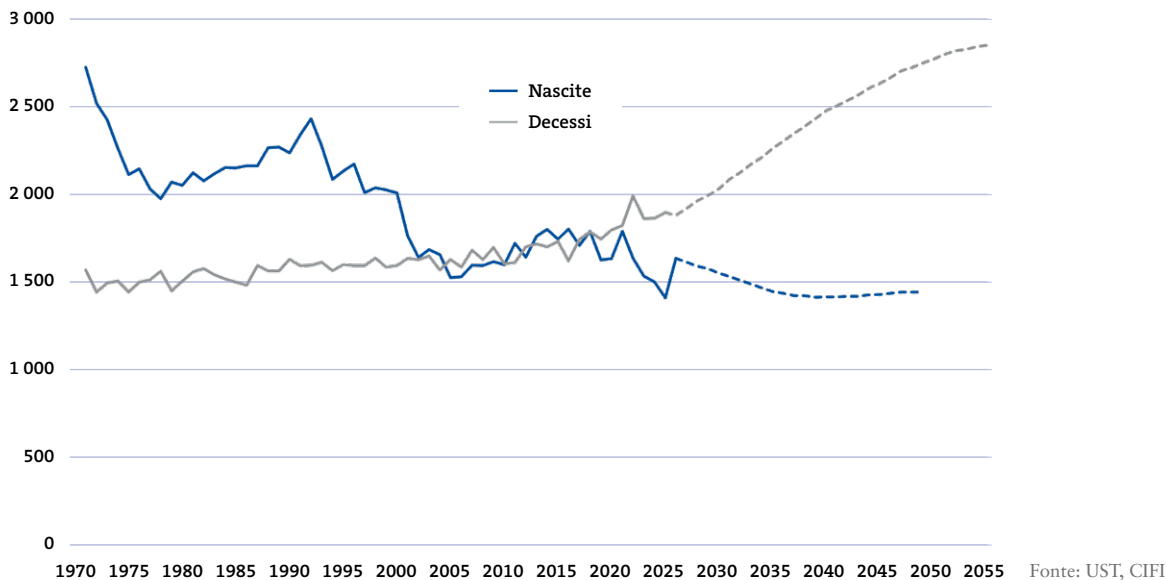
Percentuale di popolazione per età (2025 e 2055), Cantone dei Grigioni



Nascite e decessi nel Cantone dei Grigioni (1970 – 2055).

Lo sviluppo demografico naturale nel Cantone dei Grigioni può essere suddiviso in tre fasi. Prima del nuovo millennio, il cantone registrava una netta eccedenza di nascite. Tra il 2000 e il 2019 nascite e decessi si sono in gran parte bilanciati. Dal 2019, tuttavia, il numero dei decessi supera quello delle nascite. Secondo lo scenario di riferimento, questa differenza potrebbe aumentare ulteriormente nei prossimi anni, determinando nel medio-lungo termine un calo della popolazione residente.

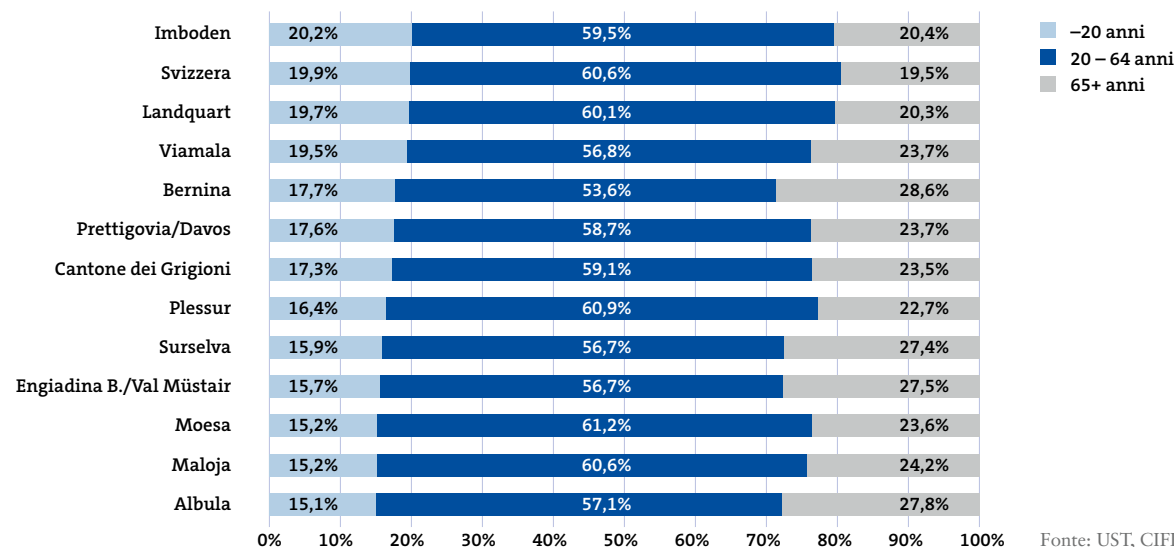
Nascite e decessi (1970–2055), Cantone dei Grigioni



Struttura d'età Cantone dei Grigioni e regioni (2025).

All'interno del cantone, la struttura d'età della popolazione varia notevolmente da regione a regione. La regione Imboden presenta la percentuale più elevata di giovani abitanti al di sotto dei 20 anni, con il 20,2%, ed è quindi l'unica regione grigionese al di sopra della media svizzera del 19,9%. Questa percentuale è più bassa nella regione Albula, dove solo il 15,1% della popolazione ha meno di 20 anni. Allo stesso tempo, le regioni Bernina con il 28,6% e Albula con il 27,8% registrano la percentuale più elevata di persone di 65 anni e oltre.

Percentuale della popolazione per gruppi di età e regione (2025)



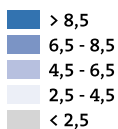
Variatione della percentuale della popolazione dai 65 anni in su, 2010 – 2025 (in punti percentuali).

La fascia d'età degli ultra-65enni continua ad aumentare in tutte le regioni grigionesi. Tra il 2010 e il 2025, la regione Engiadina Bassa/Val Müstair ha registrato l'aumento maggiore di questa fascia di popolazione. Anche nelle regioni Maloja, Albula e Surselva si registra un netto aumento. Lo sviluppo è stato invece più moderato nelle regioni Plessur e Moesa.

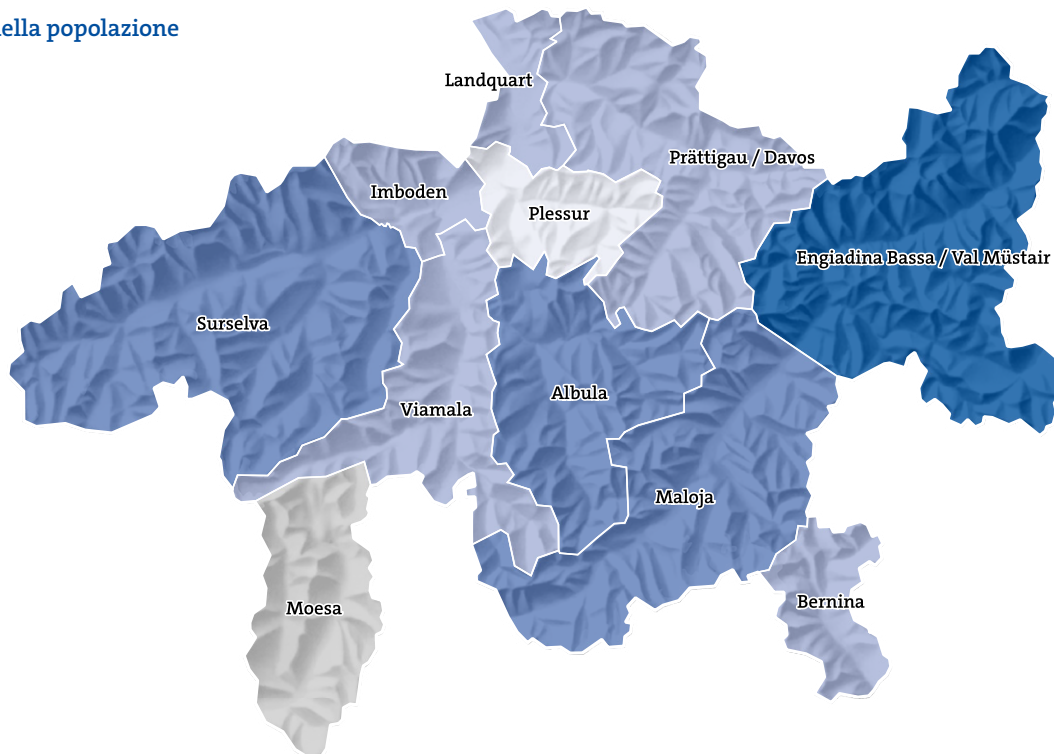
Variatione percentuale della popolazione

65 anni e più, in punti %

2010 – 2025.



Fonte: UST, CIFI



Variatione della percentuale della popolazione per fascia d'età, 2010 – 2025 (in punti percentuali).

Negli ultimi 15 anni la percentuale della popolazione in età lavorativa tra i 20 e i 64 anni è diminuita in quasi tutte le regioni grigionesi. Fa eccezione la regione Moesa che, a causa di una forte dinamica di afflussi dalla regione di Bellinzona, ha registrato un leggero aumento di 0,4 punti percentuali. Anche in caso di immigrazione persistente, in futuro potrebbero essere necessari nuovi modelli di lavoro e soluzioni pensionistiche più flessibili per affrontare adeguatamente le sfide di questo sviluppo.

Regione	- 20 anni	20 – 64 anni	65+ anni
Cantone dei Grigioni	-2,2%	-3,4%	+5,6%
Albula	-2,7%	-4,6%	+7,3%
Bernina	-0,9%	-4,8%	+5,7%
Engiadina Bassa/Val Müstair	-3,8%	-4,8%	+8,6%
Imboden	-1,8%	-3,5%	+5,3%
Landquart	-2,2%	-3,3%	+5,4%
Maloja	-2,7%	-4,9%	+7,7%
Moesa	-2,6%	0,4%	+2,2%
Plessur	-1,0%	-3,4%	+4,4%
Prettigovia/Davos	-2,7%	-3,2%	+5,9%
Surselva	-3,2%	-3,3%	+6,6%
Viamala	-2,6%	-3,3%	+5,8%

Fonte: UST, CIFI

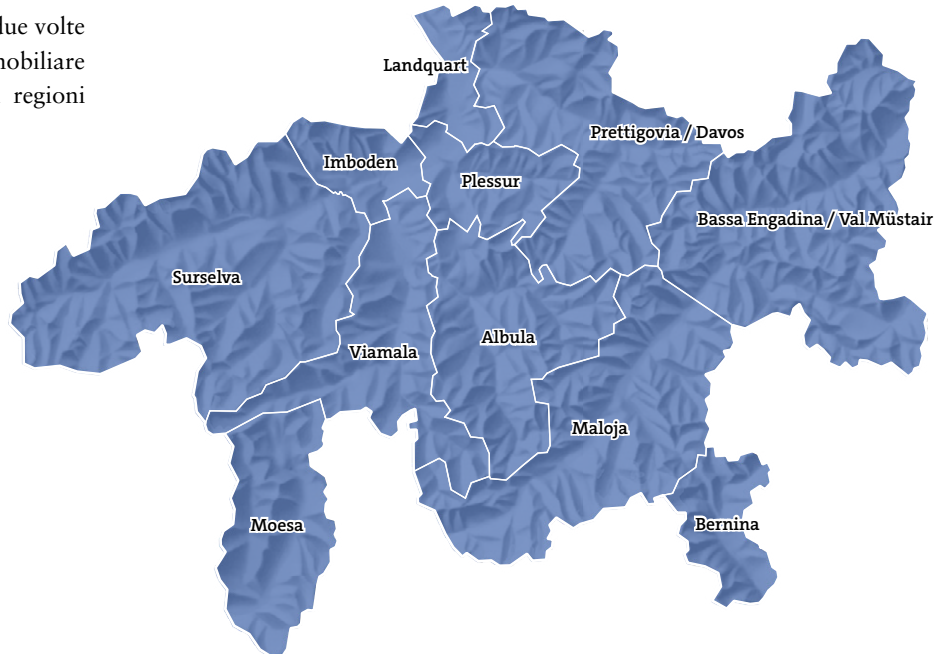
Barometro immobiliare BCG.

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.



Vogliamo essere gli architetti del vostro finanziamento.

Scoprite di più sulla consulenza ipotecaria 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.

05.26