

Comunicato stampa del 3 dicembre 2025

## Mercato immobiliare grigionese: molto dinamismo, poco spazio abitativo

L'attuale Barometro immobiliare della Banca Cantonale Grigione (BCG) indica che il mercato immobiliare grigionese rimane solido nonostante la domanda persistentemente elevata. Nei centri e nelle regioni turistiche l'offerta è particolarmente limitata e i prezzi delle abitazioni di proprietà e degli appartamenti in affitto continuano ad aumentare. Le abitazioni secondarie, che rappresentano quasi la metà dell'intero parco immobiliare del cantone, creano ulteriore tensione sul mercato.

Negli ultimi dodici mesi i prezzi delle abitazioni di proprietà nel cantone dei Grigioni sono aumentati del 3,7%, più della media nazionale del 2,6%. Le regioni Surselva e Albula presentano uno sviluppo particolarmente dinamico, con aumenti dei prezzi del 5,0%. Anche i prezzi degli appartamenti in affitto sono aumentati in media del 4,4% lo scorso anno.

Mentre i prezzi aumentano, lo spazio abitativo rimane scarso: con lo 0,6%, l'indice delle abitazioni vuote nei Grigioni si attesta ancora ben al di sotto della media svizzera dell'1,0%. In molti comuni, come Coira, Davos o Pontresina, è addirittura inferiore allo 0,25%. Le cifre dimostrano che l'attività edilizia nel cantone non è in grado di tenere il passo con le esigenze effettive.

Un altro fattore della situazione tesa sul mercato immobiliare grigionese è la domanda costantemente elevata di abitazioni secondarie. Nel cantone ci sono circa 86 700 abitazioni secondarie. Ciò corrisponde quasi alla metà (47%) dell'intero parco immobiliare. Poiché attualmente sul mercato vengono commercializzate molte abitazioni secondo il vecchio diritto, vale a dire oggetti approvati prima dell'entrata in vigore della legge sulle abitazioni secondarie, la popolazione locale e il personale del settore turistico fanno sempre più fatica a trovare un'abitazione a prezzi accessibili.

Il Barometro immobiliare BCG informa due volte all'anno sulla situazione del mercato immobiliare svizzero e grigionese. Copre il mercato delle abitazioni di proprietà e degli appartamenti in affitto e illustra l'attuale dinamica della domanda e dell'offerta. Il Barometro immobiliare viene realizzato in collaborazione con la società di consulenza immobiliare CIFI.

Al numero attuale: [Barometro immobiliare BCG](#)

**Contatto:**

Thomas Müller, [thom.mueller@gkb.ch](mailto:thom.mueller@gkb.ch), telefono +41 81 256 83 11

Bernhard Kobel, [bernhard.kobel@gkb.ch](mailto:bernhard.kobel@gkb.ch), telefono +41 81 256 88 01

Banca Cantonale Grigione, casella postale, 7001 Coira | [medien@gkb.ch](mailto:medien@gkb.ch) / [gkb.ch/media](https://gkb.ch/media)

**Banca Cantonale Grigione.**

La Banca Cantonale Grigione offre tutti i servizi che contraddistinguono una moderna banca universale: per persone private, l'economia e il settore pubblico. La BCG è presente in tutte le regioni dei Grigioni e, con oltre 1000 collaboratrici e collaboratori, è uno dei maggiori datori di lavoro del Cantone. Oltre alle sue attività economiche, la banca dimostra il suo impegno sociale con le sponsorizzazioni, l'Engagement Fonds BCG, la sua collezione d'arte e il volontariato.

La BCG detiene partecipazioni di maggioranza nella Banca Privata Bellerive SA e nella Albin Kistler AG. Inoltre è azionista unica della BZ Banca Società anonima. Il buono di partecipazione BCG è quotato in borsa dal 1985. Il Cantone dei Grigioni ha partecipato al risultato d'esercizio 2024 con 103,7 milioni di franchi, inclusa la copertura della garanzia dello Stato ([report.gkb.ch](https://report.gkb.ch)).

**Date:**

Risultato annuale 2025: 27 febbraio 2026

Assemblea dei partecipanti: 9 maggio 2026