



# BCG Barometro immobiliare.

Edizione autunnale 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 Abitazioni secondarie

# Solido mercato immobiliare grigionese.

In autunno 2025 il mercato immobiliare grigionese si presenta in ottima forma. La domanda di alloggi rimane elevata, mentre sul versante dell'offerta permane la scarsità. L'offerta disponibile è limitata soprattutto in ubicazioni interessanti. Ciò garantisce prezzi stabili e inasprisce la situazione concorrenziale.

Il dinamismo nel mercato delle locazioni e delle abitazioni secondarie è evidente. Entrambi i segmenti contribuiscono alla persistente tensione in alcune regioni. Resta da vedere come la crescente incertezza geopolitica e i conflitti commerciali con gli USA influiranno in futuro sull'economia e sul mercato immobiliare. Al momento, tuttavia, il mercato grigionese si presenta solido e resistente.

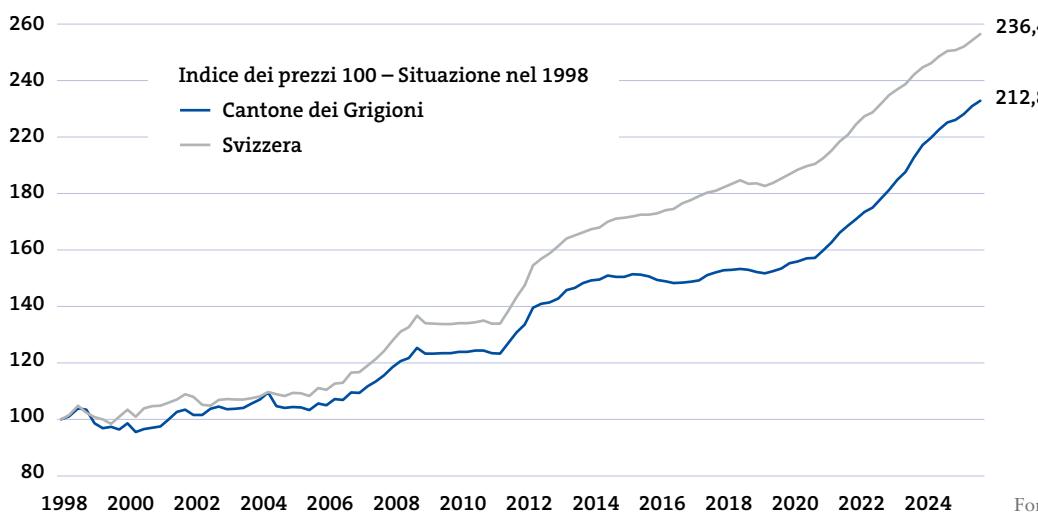
	Cantone dei Grigioni	Svizzera
Prezzi delle abitazioni di proprietà	↗	↗
Canoni di locazione	↗	↗
Alloggi sfitti	↘	↘

# 01 Andamento dei prezzi proprietà residenziali.

**La crescente domanda di abitazioni di proprietà comporta un aumento dei prezzi.**

La domanda costantemente elevata di proprietà residenziali nel Cantone dei Grigioni fa lievitare i prezzi anche nel 2025. Dopo una lunga fase di stabilizzazione tra il 2014 e il 2020, i prezzi delle abitazioni di proprietà sono di nuovo notevolmente aumentati. Negli ultimi dodici mesi la disponibilità economica per le abitazioni di proprietà nel Cantone è aumentata del 3,7%. A confronto, nell'intera Svizzera la crescita dei prezzi di mercato effettivamente pagati è solo del 2,6%. Il Cantone dei Grigioni rimane quindi al di sopra della media nazionale.

Uno sguardo agli ultimi 25 anni dimostra che l'andamento dei prezzi a livello cantonale è leggermente più moderato rispetto a quello nazionale.



Fonte: CIFI (stato 30.09.2025)

## Regioni Surselva e Albula con valori record.

La crescita maggiore del mercato delle abitazioni primarie è stata registrata nelle regioni Surselva e Albula. Entrambe hanno conseguito un aumento dei prezzi del 5,0 % negli ultimi dodici mesi. Anche le regioni Viamala (+4,7 %) e Imboden (+4,5 %) mostrano aumenti superiori alla media.

La crescita risulta leggermente più moderata in Prettigovia/Davos e nella regione Bernina. Nel complesso, tuttavia, lo sviluppo rimane ampiamente sostenuto. Questo indica una domanda stabile ma ancora vivace in ampie parti del cantone.

Regione	Ultimi 12 mesi	Dal 1998
Cantone dei Grigioni	3,7%	112,8%
Albula	5,0%	95,8%
Bernina	2,5%	65,1%
Bassa Engadina/Val Müstair	3,8%	108,0%
Imboden	4,5%	123,0%
Landquart	4,0%	119,3%
Maloja	3,5%	129,4%
Moesa	3,7%	72,6%
Plessur	2,5%	127,5%
Prettigovia/Davos	2,2%	114,5%
Surselva	5,0%	98,9%
Viamala	4,7%	89,8%

Fonte: CIFI (stato 30.09.2025)

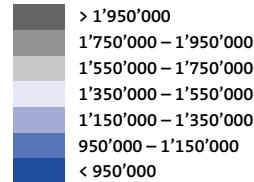
# O2 Livello dei prezzi proprietà residenziali.

## Livello dei prezzi case unifamiliari.

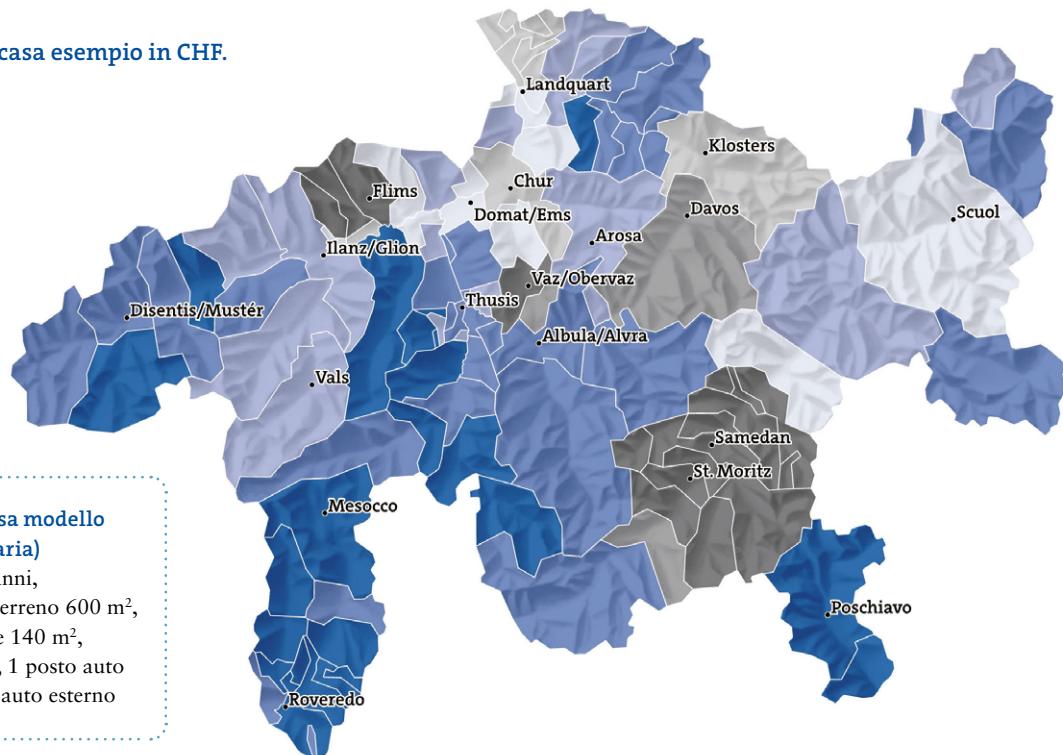
I prezzi delle case nel Cantone dei Grigioni variano notevolmente da regione a regione. Il divario di prezzo all'interno del cantone comporta un crescente spostamento della domanda. Negli ultimi anni i traslochi hanno dimostrato chiaramente una migrazione netta dalle regioni a prezzi elevati, come Maloja, Albula o Prettigovia/Davos verso quelle più economiche all'interno dei Grigioni o in altri cantoni.

Un'eccezione è rappresentata dalla regione della Moesa, che registra una forte immigrazione netta, in particolare dal Ticino. In confronto, qui i prezzi sono moderati e l'accessibilità è buona, di conseguenza la regione è sempre più attraente.

Prezzi delle transazioni casa esempio in CHF.



Fonte: CIFI  
(stato 30.09.2025)



### Definizione di casa modello (abitazione primaria)

Indipendente, 10 anni, buona posizione, terreno 600 m<sup>2</sup>, superficie abitabile 140 m<sup>2</sup>, 5,5 locali, 2 bagni, 1 posto auto in garage, 1 posto auto esterno

Il prezzo medio di una tipica casa unifamiliare utilizzata come abitazione primaria di circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 600 m<sup>2</sup> di terreno è attualmente di oltre CHF 1,3 milioni. Questo livello di prezzo corrisponde all'incirca a quello pagato a Landquart. A Coira, Klosters o Davos un oggetto simile costa tra CHF 1,7 e CHF 1,8 milioni, mentre nelle ubicazioni più richieste i prezzi possono superare nettamente i CHF 2 milioni.

Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 697 000	Roveredo	917 000
Landquart	1 371 000	Albula/Alvra	1 136 000
Domat/Ems	1 423 000	Davos	1 844 000
Ilanz/Glion	1 153 000	St. Moritz	2 689 000
Scuol	1 457 000	Arosa	1 213 000
Klosters	1 708 000	Flims	2 031 000
Poschiavo	889 000	Vaz/Obervaz	2 519 000
Thusis	1 079 000	Pontresina	2 568 000
Samedan	1 988 000		

Fonte: CIFI (stato 30.09.2025)

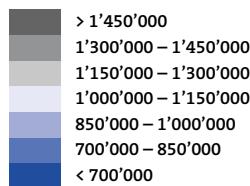
## Livello dei prezzi appartamenti di proprietà.

Anche per gli appartamenti di proprietà si osserva un quadro dei prezzi nettamente diverso. Oltre all'ubicazione, fattori come l'attrattiva fiscale, i collegamenti dei trasporti e la vicinanza a posti di lavoro o istituti di istruzione svolgono un ruolo decisivo. I prezzi nel centro di Coira e negli agglomerati ben collegati sono sensibilmente più elevati che nel resto del Cantone.

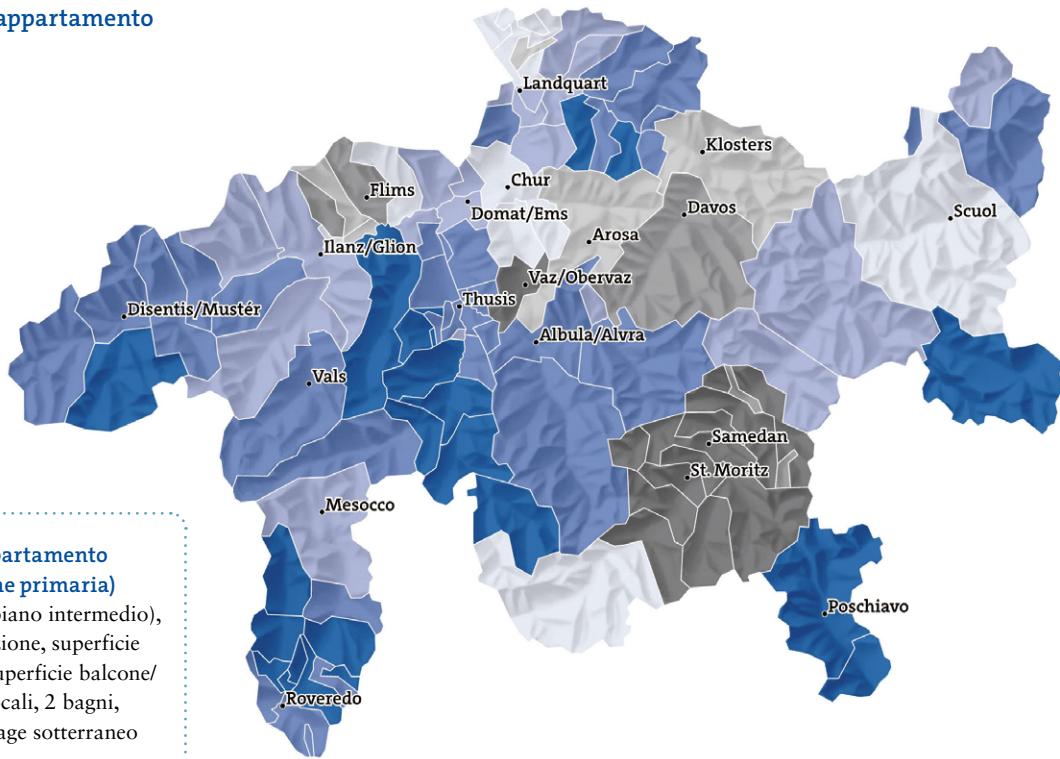
La proprietà per piani continua a guadagnare importanza. Questo soprattutto a causa della maggiore accessibilità e della migliore disponibilità rispetto alle case unifamiliari.

### Prezzi delle transazioni appartamento

esempio in CHF.



Fonte: CIFI  
(stato 30.09.2025)



#### Definizione di appartamento modello (abitazione primaria)

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

Un tipico appartamento di proprietà di circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, balcone o terrazza e posto auto nel garage sotterraneo viene negoziato nella media cantonale a circa CHF 950 000.

In circa un quinto dei comuni grigionesi questi appartamenti sono disponibili a prezzi inferiori a CHF 700 000. Tra questi figurano ad esempio Poschiavo (Bernina), Fideris (Prettigovia/Davos) o Andeer (Viamala), zone che continuano a offrire interessanti alternative ai centri costosi.

Comune	Prezzo in CHF	Comune	Prezzo in CHF
Coira	1 044 000	Roveredo	742 000
Landquart	881 000	Albula/Alvra	802 000
Domat/Ems	912 000	Davos	1 366 000
Ilanz/Glion	864 000	St. Moritz	1 769 000
Scuol	1 034 000	Arosa	1 293 000
Klosters	1 270 000	Flims	1 387 000
Poschiavo	640 000	Vaz/Obervaz	1 591 000
Thusis	770 000	Pontresina	1 620 000
Samedan	1 521 000		

Fonte: CIFI (stato 30.09.2025)

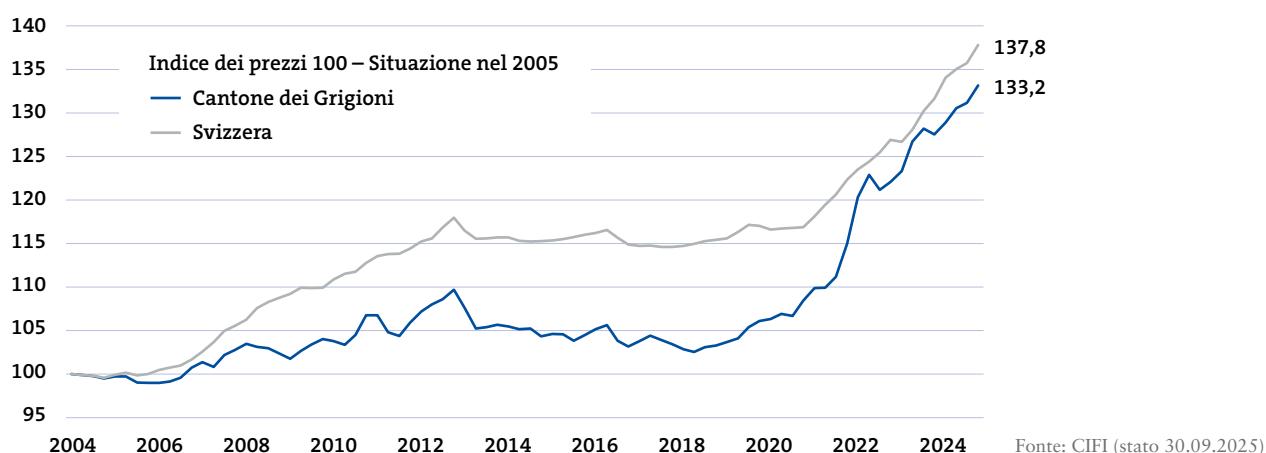
# 03 Mercato delle abitazioni in affitto.

## Prosegue l'aumento dei nuovi canoni di locazione.

Gli inquilini alla ricerca di un'abitazione devono fare i conti con costi abitativi più elevati sia in Svizzera che nel Cantone.

Nell'arco di un anno i canoni di locazione pubblicati negli annunci (anche nuovi affitti) nei Grigioni sono aumentati del 4,4 % (Svizzera: +4,7 %).

Per le economie domestiche con rapporti di locazione esistenti, invece, non si prospettano aumenti degli affitti a seguito delle riduzioni del tasso di riferimento.

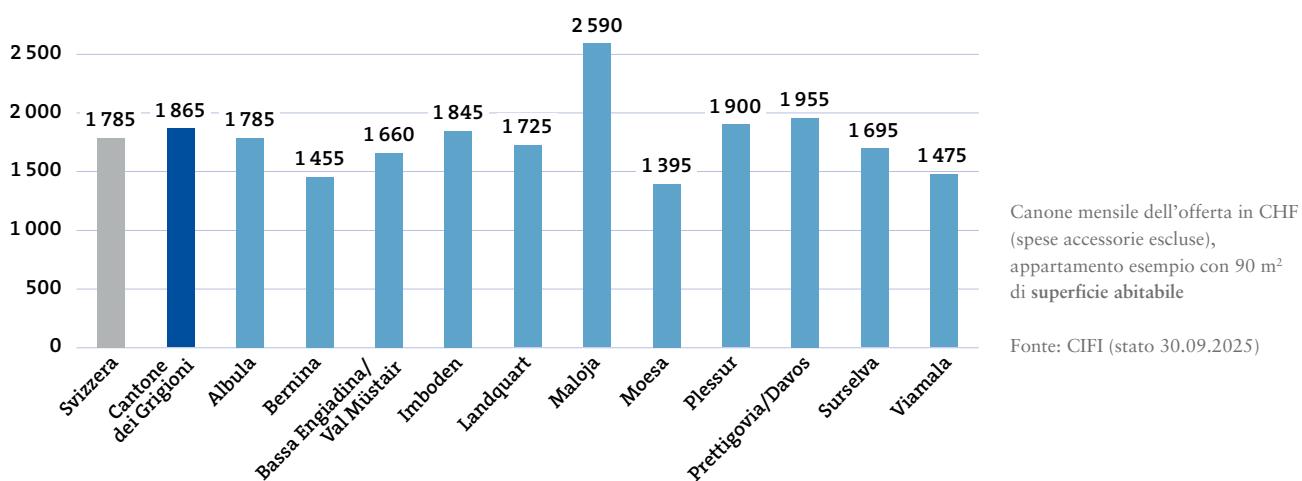


## Livello dei prezzi canoni di locazione per regione.

Nel Cantone dei Grigioni, un appartamento tipico di circa 90 m<sup>2</sup> di superficie abitativa costa in media CHF 1 865 al mese, spese accessorie escluse. Il livello degli affitti è quindi stabile, ma resta elevato.

Nella regione Maloja, per abitazioni analoghe vengono richiesti affitti superiori del 40 % circa. Questa differenza di prezzo evidenzia quanto l'ubicazione influisca sui costi di locazione.

Lo spazio abitativo scarso e costoso sta diventando sempre più una sfida per la popolazione locale, le imprese e le aziende turistiche. Alternative accessibili sono praticamente inesistenti in molti luoghi.



## Il basso livello di sfitti segnala carenza di alloggi.

Che il mercato cantonale degli alloggi sia molto teso si evince dal persistente basso tasso di abitazioni sfitte.

Alla data di riferimento del 1° giugno 2025, nel Cantone era dello 0,6 %, mentre in tutta la Svizzera l'1 % delle abitazioni era registrato come inutilizzato.

Delle circa 1 000 unità abitative vacanti nei Grigioni, ben 600 sono immobili in locazione, le restanti sono proprietà residenziali.

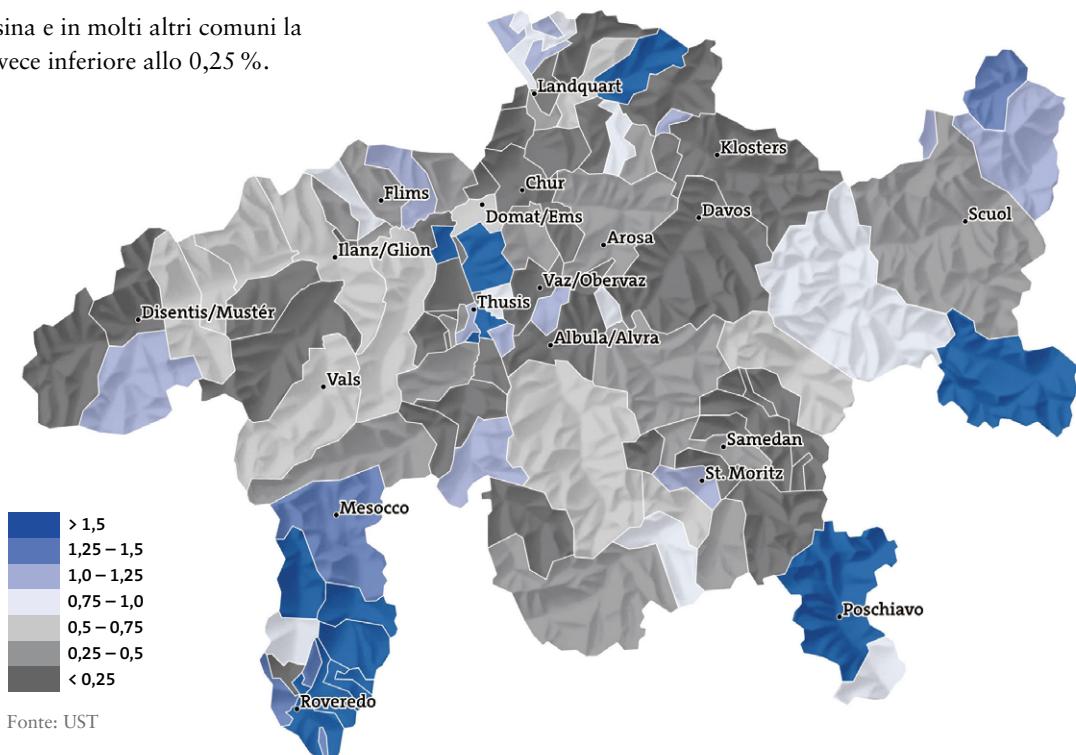


### Indice di abitazioni vacanti Comuni (2025) in %.

La disponibilità di spazi abitativi è bassa su tutto il territorio, come dimostra l'indice delle abitazioni vuote a livello comunale.

Solo in poche località il tasso supera l'1,5 %, il valore di riferimento ufficiale per la carenza di alloggi. Si trovano prevalentemente nelle valli meridionali Mesolcina, Bernina e Val Müstair.

A Coira, Davos, Pontresina e in molti altri comuni la percentuale di sfitti è invece inferiore allo 0,25 %.



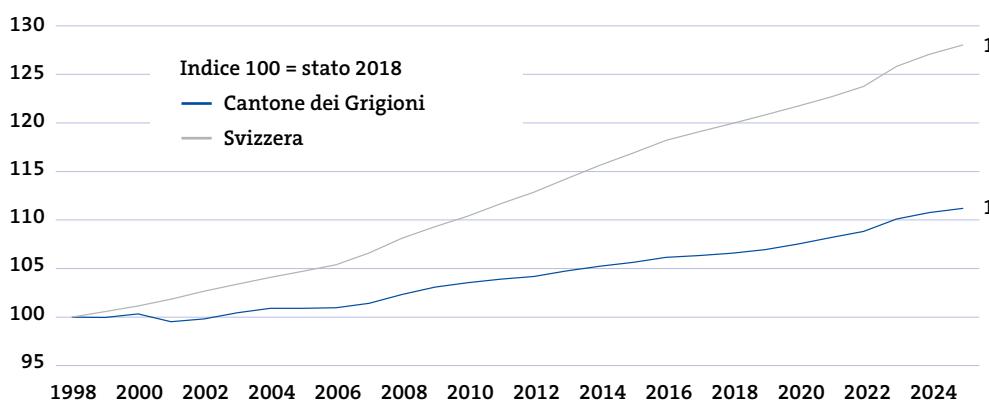
# 04 Popolazione e immigrazione.

## Sviluppo della popolazione residente.

Crescita leggermente indebolita nell'anno in corso.

Nel 2025 la popolazione residente nel Cantone dei Grigioni potrebbe aumentare dello 0,4 % circa, un po' meno rispetto ai due anni precedenti. A titolo di paragone: in tutta la Svizzera la crescita demografica è pari a +0,8 %.

Il rallentamento della crescita è legato a uno spostamento della domanda. A causa della carenza di alloggi e dell'elevato livello dei prezzi, sempre più persone locali si trasferiscono in altri cantoni. A ciò si aggiunge il saldo delle nascite costantemente negativo dal 2019, che presumibilmente si accentuerà ulteriormente. Malgrado questi fattori, lo sviluppo demografico nel Cantone rimane complessivamente stabile, anche se leggermente rallentato.



Fonte: UST, CIFI  
(2025: stima)

## Saldo migratorio nazionale ed estero.

La popolazione cresce solo a causa dell'immigrazione internazionale.

Negli ultimi dieci anni, il Cantone dei Grigioni ha registrato quasi ininterrottamente una migrazione netta verso altri cantoni. Molti residenti si trasferiscono nelle regioni limitrofe a causa dell'elevato livello dei prezzi e della scarsità di spazi abitativi.

Per contro, l'immigrazione dall'estero è notevolmente aumentata tra il 2018 e il 2023, compensando in parte il saldo cantonale negativo. Adesso però si sta assistendo a una normalizzazione: l'immigrazione internazionale si è indebolita. Per l'anno in corso si prevede un saldo migratorio complessivamente positivo di circa 1 250 persone. Il trend è verso movimenti demografici stabili, ma meno dinamici.



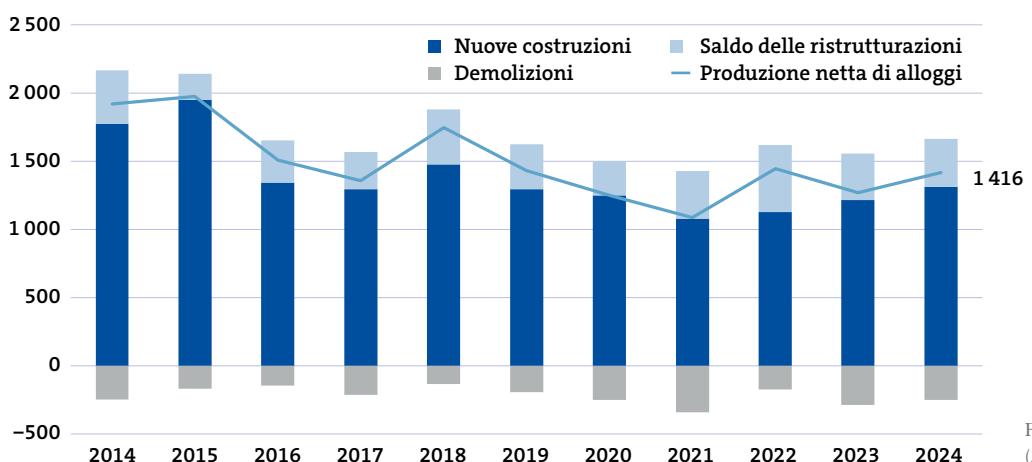
Fonte: UST, CIFI  
(2025: stima)

# 05 Edilizia residenziale.

## Bilancia abitativa Cantone dei Grigioni: l'attività di nuove costruzioni cresce leggermente.

Il bilancio cantonale delle abitazioni mostra come cambia l'offerta effettiva di spazi abitativi in seguito a nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni. Nel 2024 la produzione netta nei Grigioni si è attestata a circa 1 400 unità abitative, un valore ancora inferiore alla media pluriennale di circa 1 600 unità.

Diversi fattori frenano l'attività edilizia: la crescente scarsità di terreni edificabili, l'aumento dei costi di costruzione, i vincoli di pianificazione del territorio e i requisiti in materia di protezione dall'inquinamento fonico e del patrimonio storico. Queste condizioni quadro rendono difficile la realizzazione di nuovi progetti e contribuiscono a far sì che l'offerta di alloggi si espanda solo lentamente, nonostante il perdurare di una domanda elevata.

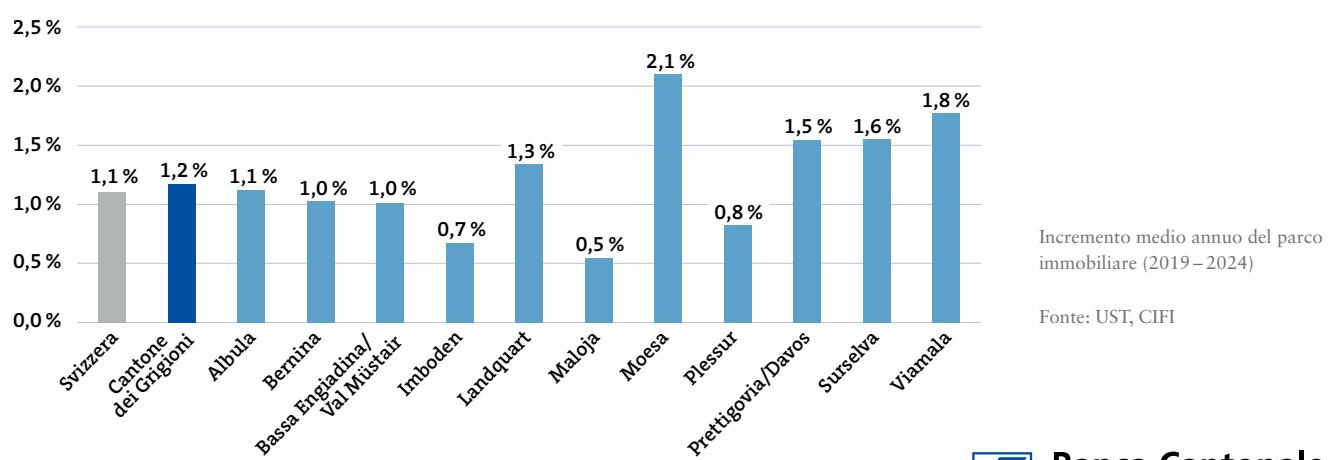


Fonte: UST, CIFI  
(2024: stima)

## Ampliamento rafforzato dell'offerta nelle regioni Moesa e Viamala.

Lo sviluppo del patrimonio immobiliare ha un andamento molto eterogeneo nel Cantone dei Grigioni. La crescita annua maggiore è stata registrata nelle regioni Moesa (+2,1 %) e Viamala (+1,8 %), dove negli ultimi anni il numero di nuovi alloggi costruiti è relativamente elevato.

Decisamente più bassa è l'attività edilizia nelle regioni Maloja (+0,5 %) e Imboden (+0,7 %). Ovvero proprio dove la domanda di alloggi è particolarmente elevata. Di conseguenza, l'offerta nelle regioni in cui la situazione è più tesa viene ampliata solo lentamente, aggravando ulteriormente la carenza.



Fonte: UST, CIFI

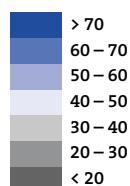


## 06 Tema principale Abitazioni secondarie.

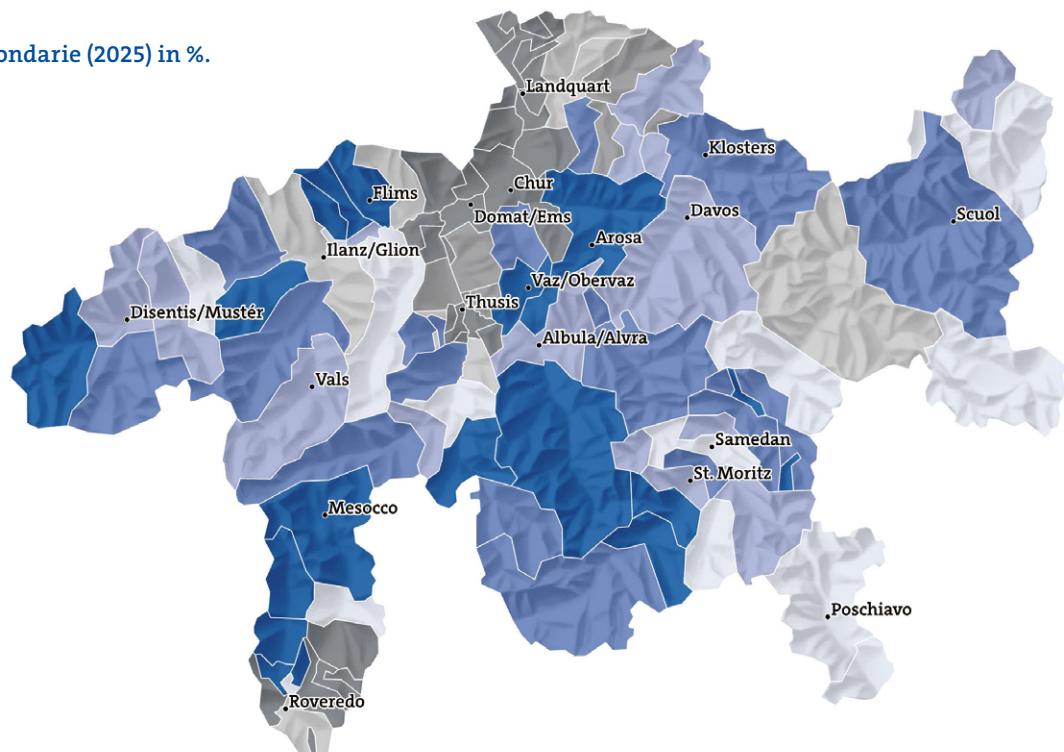
Nel Cantone dei Grigioni ci sono circa 86 700 abitazioni secondarie. Ciò corrisponde quasi alla metà (47 %) dell'intero parco immobiliare. In 36 comuni su 100 la quota di abitazioni secondarie supera addirittura il 60 %. Il segmento delle abitazioni secondarie caratterizza quindi il mercato immobiliare più che in qualsiasi altro cantone della Svizzera.

La domanda costantemente elevata fa sì che sul mercato vengano commercializzate sempre più abitazioni secondo il vecchio diritto, ossia oggetti approvati prima dell'entrata in vigore della Legge sulle abitazioni secondarie. Questo andamento inasprisce la pressione sul mercato degli affitti e delle abitazioni primarie: per la popolazione locale e il personale del turismo è sempre più difficile trovare alloggi a prezzi accessibili.

Quota di abitazioni secondarie (2025) in %.



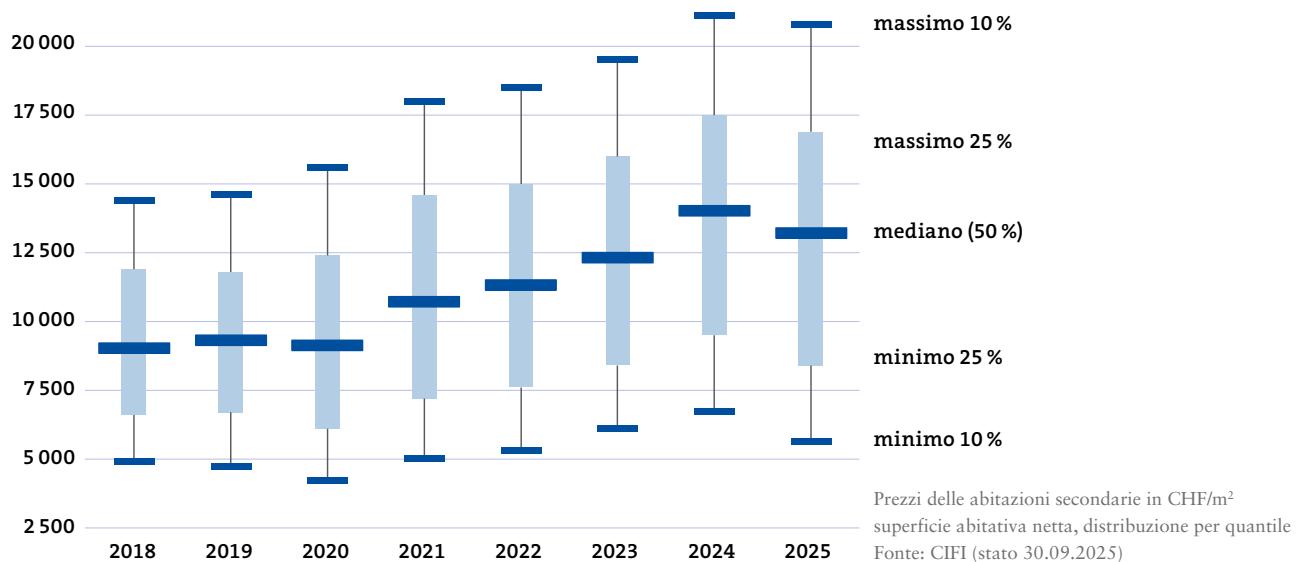
Fonte: ARE, CIFI



## Prezzi delle transazioni degli immobili di vacanza, Cantone dei Grigioni.

Dopo il forte aumento dei prezzi durante la pandemia di coronavirus, i prezzi delle abitazioni secondarie nei Grigioni si sono stabilizzati a livelli elevati. Dal 2020 i prezzi sono aumentati complessivamente del 45 %. Nel 2025 il prezzo medio al metro quadrato (mediano) è di circa CHF 13 200, un valore leggermente inferiore al valore record di CHF 14 000 al metro quadrato dell'anno precedente.

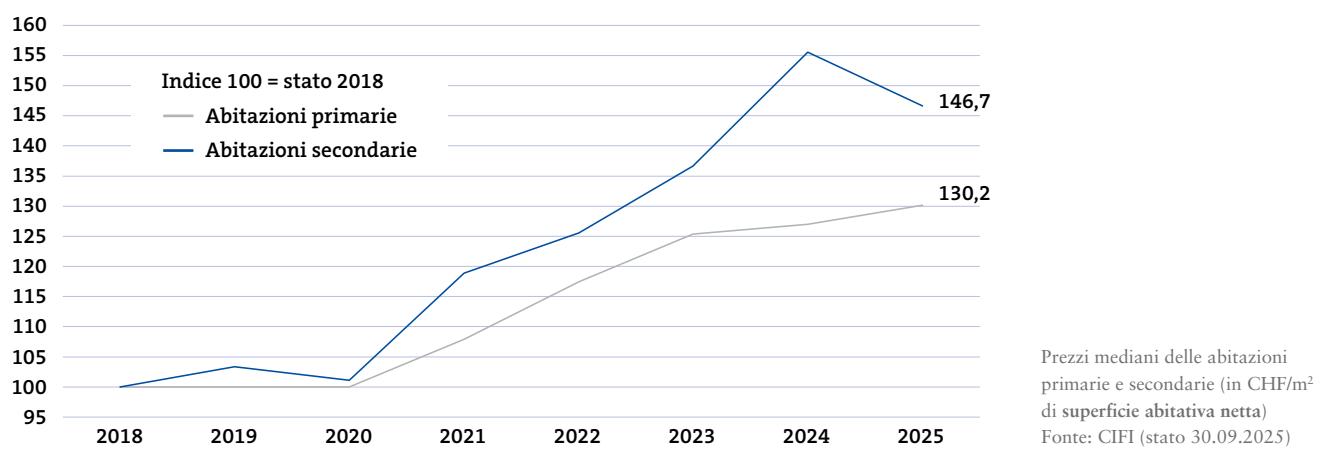
Le differenze di prezzo all'interno del cantone rimangono notevoli: il decimo più costoso degli immobili di vacanza viene negoziato a oltre CHF 20 800 al metro quadrato, mentre il dieci per cento meno costoso è inferiore a CHF 5 600 al metro quadrato. Questo ampio ventaglio evidenzia la varietà del mercato grigionese delle abitazioni secondarie e la disponibilità economica constantemente elevata in posizioni privilegiate.



## Prezzi delle transazioni di abitazioni primarie e secondarie, Cantone dei Grigioni.

Anche nel mercato delle abitazioni primarie, dal 2020 i Grigioni registrano prezzi in aumento, sebbene in misura nettamente inferiore rispetto al segmento degli appartamenti di vacanza. Mentre i prezzi medi al metro quadrato degli immobili di vacanza sono aumentati del 47 % circa dal 2018, l'aumento delle abitazioni primarie è del 30 % circa.

Questa evoluzione dimostra che il mercato delle abitazioni principali, pur risentendo dell'aumento generale dei prezzi, si è sviluppato in modo più stabile e meno speculativo. Poiché i prezzi riguardano di transazioni senza rettifica basata sulle caratteristiche, non sono direttamente confrontabili con l'indice cantonale delle abitazioni primarie, ma forniscono un quadro chiaro dell'andamento reale del mercato.



## Prezzi delle transazioni degli immobili di vacanza, Cantone dei Grigioni.

I mercati regionali delle abitazioni secondarie nei Grigioni si differenziano nettamente per livello dei prezzi e sviluppo. Gli immobili di vacanza più cari sono quelli nell'Alta Engadina (regione Maloja), dove il prezzo mediano è di circa CHF 17 800 per metro quadrato di superficie abitativa netta, pari a un aumento del 39 % dal 2020.

Anche nelle regioni Prettigovia/Davos e Imboden i prezzi sono elevati: i valori mediani si attestano intorno a CHF 15 000 al metro quadrato. Queste differenze rispecchiano l'attrattiva delle singole regioni: mentre le posizioni top continuano a beneficiare di una forte domanda, in altre aree si osserva una base di prezzi più stabile, ma nel complesso elevata.

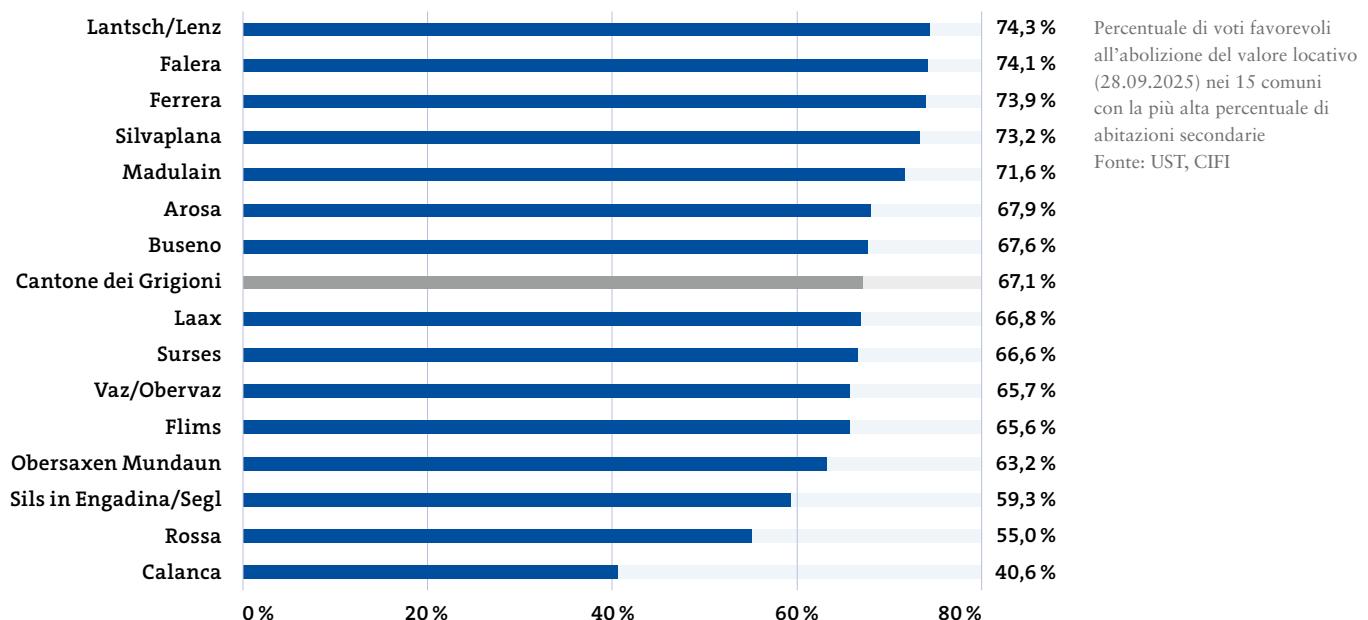
Regione	Prezzo mediano CHF/m <sup>2</sup> (2025)	Variazione 2020 – 2025
Cantone dei Grigioni	13 200	+45 %
Albula	11 600	+71 %
Bernina	6 300	+37 %
Bassa Engiadina/Val Müstair	9 200	+51 %
Imboden	15 000	+28 %
Landquart	9 900	+32 %
Maloja	17 800	+39 %
Moesa	5 400	-4 %
Plessur	12 800	+52 %
Prettigovia/Davos	15 100	+48 %
Surselva	9 600	+43 %
Viamala	5 900	+55 %

Fonte: CIFI

## L'elettorato è disposto ad accettare perdite di gettito fiscale nonostante l'elevata percentuale di abitazioni secondarie.

Nel settembre 2025 la popolazione del Cantone dei Grigioni si è espressa chiaramente a favore dell'abolizione del valore locativo. Secondo stime ufficiali, questa decisione comporta perdite fiscali annue di circa CHF 90 milioni.

È degno di nota che i 15 comuni con le percentuali più elevate di abitazioni secondarie – oltre il 70 % – hanno approvato il progetto ad ampia maggioranza. Resta da vedere se e in quale misura le perdite di gettito previste potranno essere compensate in futuro con nuove imposte sulle abitazioni secondarie. Per il Cantone e per i Comuni, l'attuazione di questa riforma fiscale rappresenterà una svolta importante nei prossimi anni.



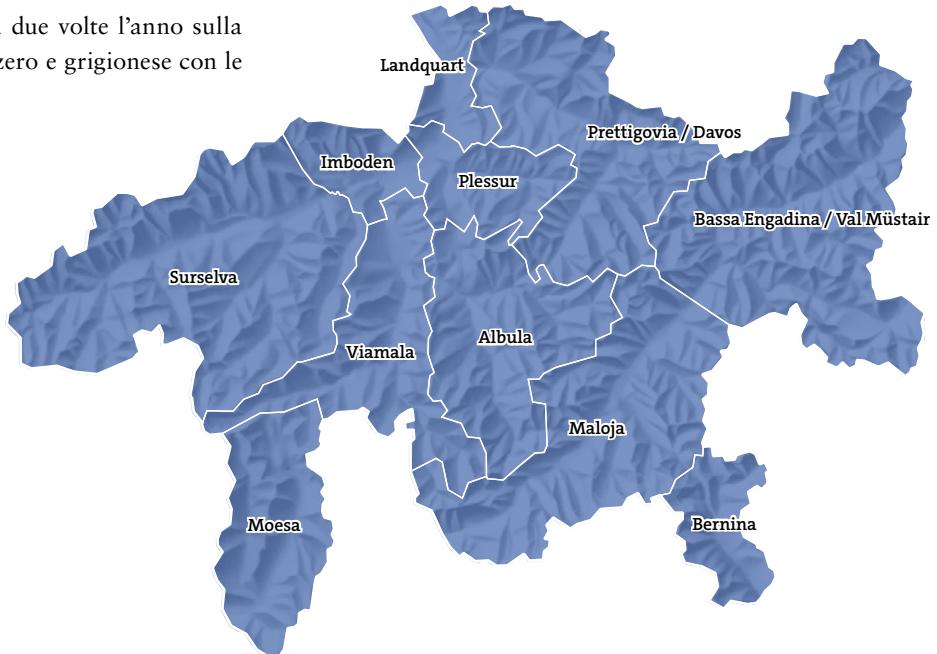
# Barometro immobiliare BCG.

## 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](http://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.

11.25