

Abitaziuns vidas en il territori alpin

In studi cumparativ da la Scuola auta per economia e tecnica a Cuir

DA MARTIN CABALZAR/FMR

■ **La gronda part da las abitaziuns secundaras en il Grischun restan vidas per la pli gronda part da l'onn. La Scuola auta spezialisada dal Grischun ha intercuri il potenzial da locaziun da residenzas secundaras a basa d'ina cumparegliaziun cun l'affittaziun da bastiments da luxus sin la mar.** Sco quai che l'autura dal studi *Onna Rageth* è s'exprimida vers la FMR dependa l'economisaziun d'objects exclusivs cunzunt d'in aut standard da confort e da la flexibilitad e segirezza en connex cun las modalitads d'affittaziun. Cun sia perscrutaziun applitgada e ses projects orientads a la pratica vul l'Institut per turissem e temp liber promover il process da revitalisaziun en il turissem svizzer e grischun.

Bleras residenzas da luxus vidas

En il Grischun datti numerusas residenzas da luxus che restan vidas la gronda part da l'onn. Quai cunzunt en las destinaziuns internaziunalas sco S. Murezzan, Tavau, Arosa, Lai e Laax. Tenor Raghet han blers da lur proprietaris ina stretga relaziun cun il Grischun, ina relaziun ch'è creschida sur decennis. Betg darar èn lur possessurs stads al cumenzament giasts d'hotel per alura acquistar pli tard in'atgna abitaziun u chasa da vacanzas. Consequentamain sajan tals giasts disads vi dals standards da qualitat da la hotelaria da tschintg stailas ed hajan uschia autas pretensius tant pertutgond la purschida sco il servis, constatescha Raghet.

«Fin qua èn ils possessurs d'abitaziuns da vacanzas plitost vegnids negligids u tractads cun pauc'attenziun en il Grischun», di Rageth. Tenor ella na dastga questa gruppa dentant betg vegnir igno-

rada, quai tant pli ch'ins possia observar la tendenza d'abandonar ils hotels e preferir atgnas abitaziuns da vacanzas. Qua tras na perda la destinaziun betg sia clientela, la creaziun da valur è dentant pli pitschna en in'abitaziun da vacanzas ch'èn l'hotel. Damai ch'i na dat anc betg bler material da datas davart l'economisaziun d'abitaziuns secundaras exclusivas s'impona tenor Rageth ina cumparegliaziun cun objects da prestige paregliabels.

Cumparegliaziun cun locaziuns maritimas

L'Institut per turissem e temp liber da la Scuola auta spezialisada ha fatg in studi davart la locaziun da jachts luxuriosas cun ina lunghezza totala da 20 meters e dapli. «Il martgà global da jachts cumpiglia ca. 500 000 clients, resguardond in dumber da 15 000 fin 20 000 jachts da la categoria superiura», constatescha Rageth. I saja in fatg che mo radund ina terza dals bastiments da luxus stettia a disposiziun per la locaziun. Quai malgrà ch'il mantegniment da questas «villas flottantas» chaschunia custs exorbitants. Il medem valia er per las residenzas secundaras en las regiuns alpinas. Tenor l'experientscha occupeschian proprietaris d'abitaziuns u chasas secundaras lur immobiglias mo durant tschintg fin set emnas l'onn. Il temp restant èn las abitaziuns vidas, uschia ch'in martgà lucrativ resta nunutilisà.

Motivs economics e psicologics

Per questa tenuta dettia cunzunt motivs economics, dentant era resalvas pervi dals obstachels administrativs, constatescha il studi. Dasperas dettia dentant er motivs psicologics per renunziar ad ina locaziun a persunas estras. «Quai èn cunzunt intervenziuns en la sfera privata, la



En la locaziun da residenzas secundaras da luxus sco qua ad Arosa giascha in grond potenzial economic e turistic.

MAD

flexibilitad limitada da l'agen adiever, sperdita da prestige sco era donns pussaivels vid chaussas persunalas», di Raghet. Da quai sa resultia la conclusiun ch'il danner persul n'è betg in motiv sufficient per animar l'uman da fittar ses objects da luxus.

Il studi cumparativ dal team da project da la SAS dal Grischun vegn a la conclusiun ch'ils proprietaris da jachts da luxus che disponan d'in «object da valur singulara» na pon betg vegnir cunvenuschids da fittar lur residenzas luxuriosas. La finala vegn il studi a la conclusiun che tant la locaziun da jachts da luxus sco da

residenzas da luxus alpinas saja ina chausa da confidenza.

Betg sutstimar la componenta umana

Per ch'il potenzial d'immobiglias da luxus en destinaziuns turisticas exclusivas ch'èn savens vidas possia vegnir nizzegià optimalmain sajan la suandontas premisas indispensablas: «Grond confort e segirezza da l'administraziun da la locaziun.» Consequentamain ston tut ils pensums che s'imponan vegnir coordinads d'in sulet post da locaziun. Uschia pon ins garantir che las singulas prestaziuns dals purschiders externs pon vegnir

coordinadas senza interrupziun. «In excellent servis furma la basa per la confidenza vicendaivla», resumescha Raghet. Da grond'impurtanza è medemamain la qualitat da la prestaziun totala, pertge savens vegnia er pretendi engaschaments speziels dal collavuratur a la front. Necessaris sajan er la stima e il senn da responsabilitad vers l'immobiglia fittada.

«Era sche la digitalisaziun levgescha l'administraziun e simplifitgescha l'administraziun na dastga la componenta umana betg vegnir sutstimada», di Raghet. La finala genereschan locaturs cuntents era locataris cuntents.