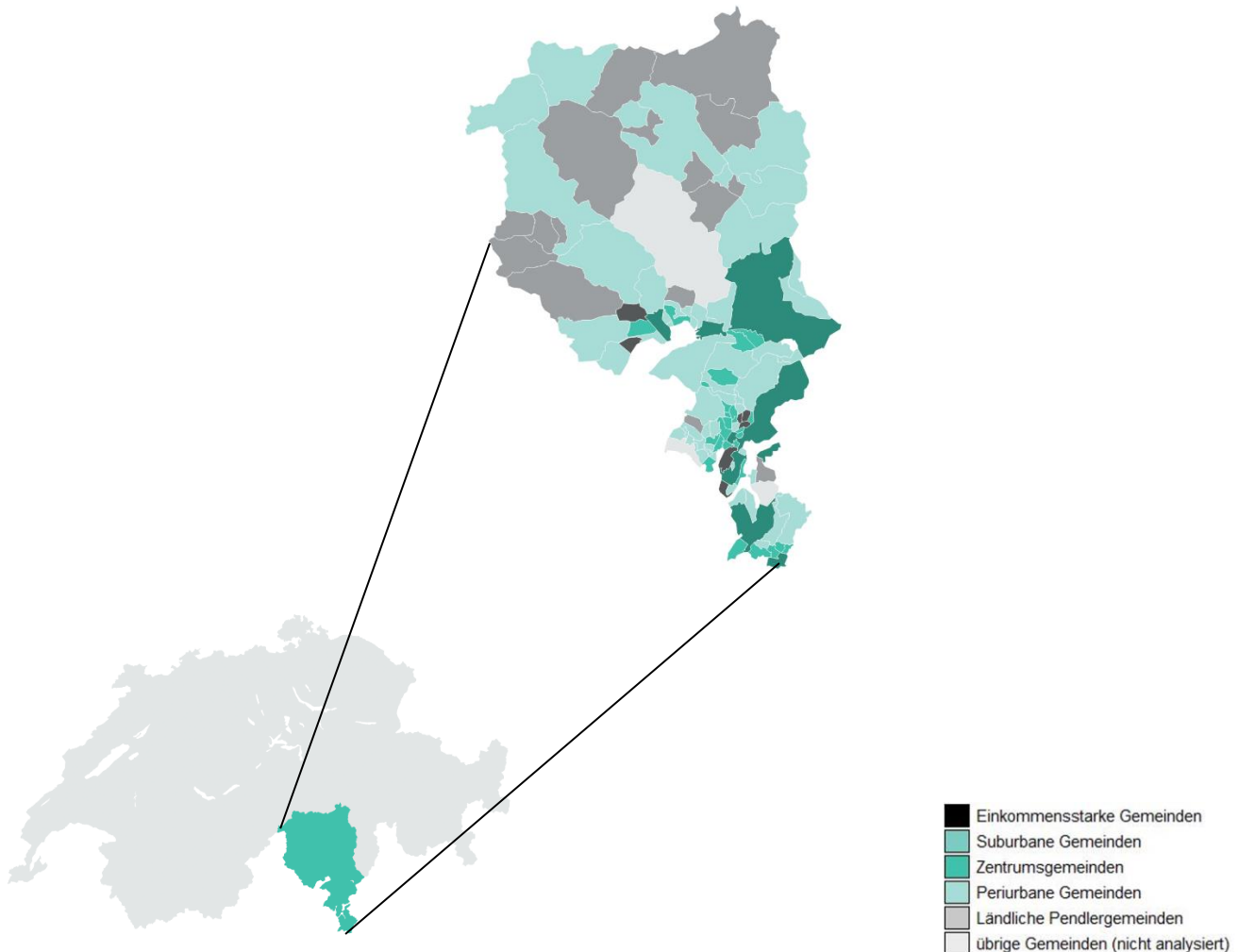


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

REGION TESSIN

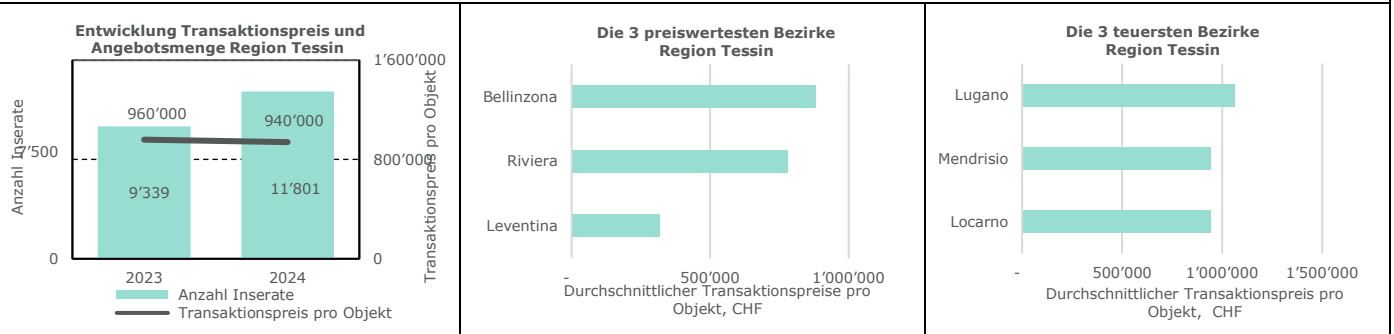


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 3 teuersten bzw. preiswertesten Bezirken handelt es sich um Bezirke, die im Berichtsjahr mindestens 10 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

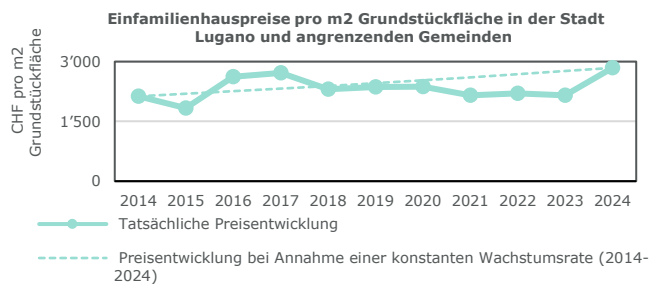
Leichter Rückgang der Einfamilienhauspreise bei steigendem Angebot

In der Berichtsperiode gingen die Preise für Einfamilienhäuser um etwas mehr als 2% auf durchschnittlich CHF 940'000 zurück. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der online ausgeschrieben Objekte auf knapp 12'000. Diese Entwicklung deutet auf eine leicht rückläufige Nachfrage nach Eigenheimen hin.



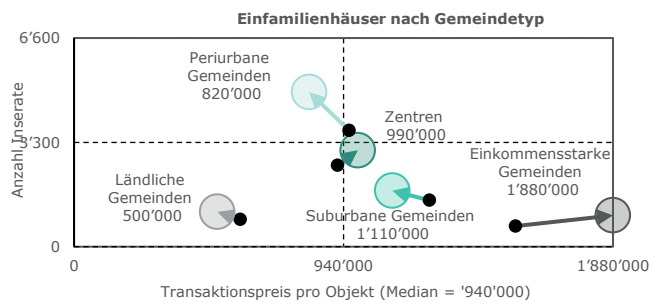
Im teuersten Bezirk¹ waren die Objekte drei Mal so teuer wie im günstigsten Bezirk

Ein Käufer eines Einfamilienhauses im teuersten Bezirk¹ Lugano musste CHF 1.06 Mio. für den Kauf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses investieren. Für ein Drittel dieses Preises, CHF 0.34 Mio. wurde man in der Leventina Eigenheimbesitzer.



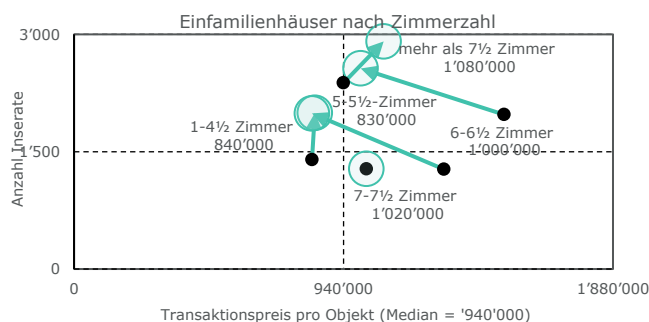
In Lugano und den angrenzenden Gemeinden stieg der Einfamilienhauspreis pro m²-Grundstückfläche um gut 30%.

Der Einfamilienhauspreis² pro m² Grundstücksfläche in Lugano und den angrenzenden Gemeinden legte um 32% im Vorjahresvergleich zu und erreicht wieder das Niveau von 2019. Dieser kräftige Anstieg trug zum langfristigen Wachstum der Quadratmeter-Objektpreise von 2.7% während der Periode 2014-2024 bei.



Nur in den Zentrums- und einkommensstarken Gemeinden legten die Einfamilienhauspreise zu.

In den suburbanen, periurbanen und einkommensstarken Gemeinden verzeichneten die Einfamilienhauspreise durchwegs rückläufige Preise, teilweise sogar bei einer abnehmenden Zahl an Inseraten. Dies deutet auf eine eher schrumpfende Nachfrage hin. In den Zentrums- und einkommensstarken Gemeinden signalisieren steigende Preise und Insertionsvolumina ein erhöhtes Interesse von Eigenheimkäufern.



Starke Preisveränderungen in drei Segmenten

Der Einfamilienhaus-Markt war zweigeteilt: Häuser mit 5-5.5 Zimmern sowie 6-6.5 Zimmern mussten starke Preisrückgänge hinnehmen. Objekte mit mehr als 7.5 Zimmer hingegen registrierten trotz steigenden bzw. stabilen Inseratezahlen eine kräftige Preissteigerung. Dies lässt ein wachsendes Interesse der Eigenheimkäufer an den grossen Objekten vermuten.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 5 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.