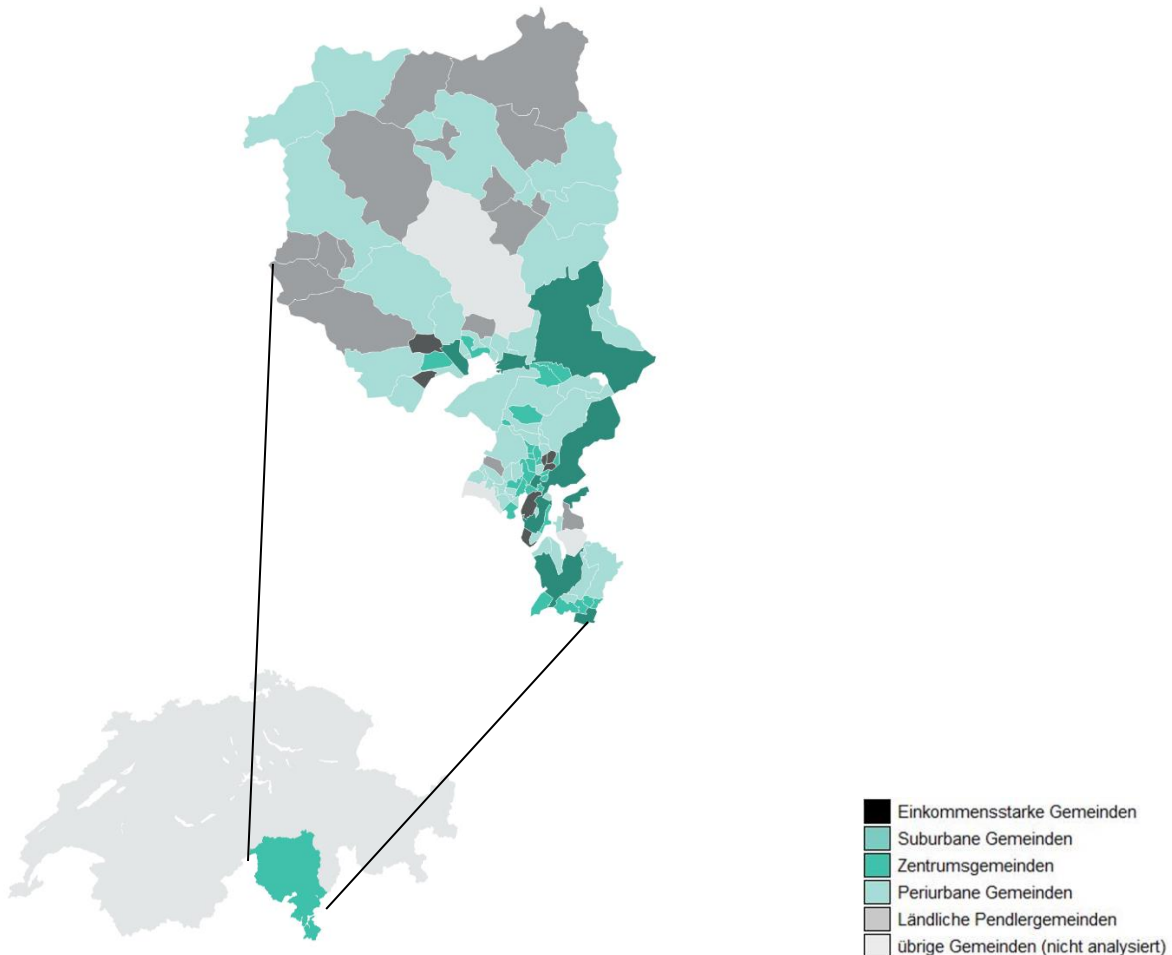


# Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

## REGION TESSIN

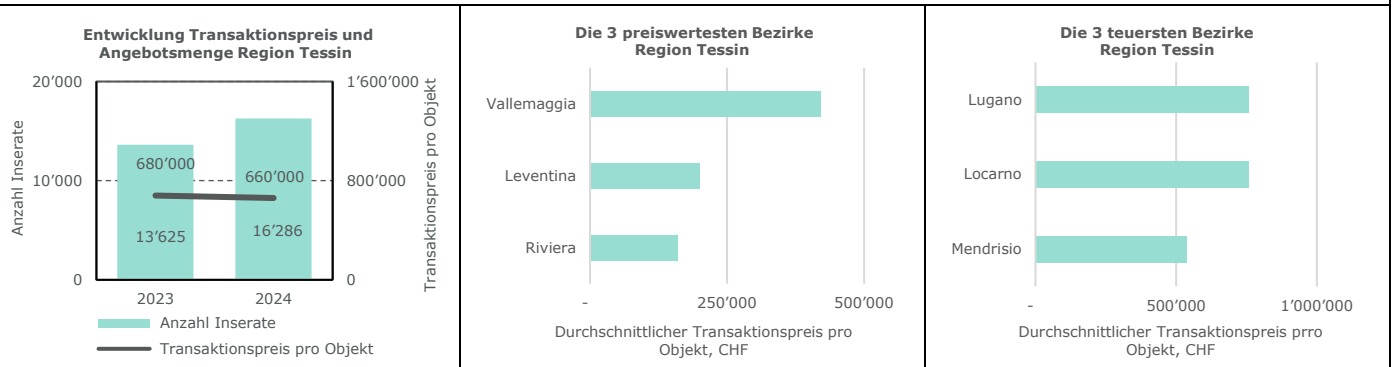


### Bemerkungen:

- 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](http://www.sred.ch) bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Eigentumswohnungen 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 3 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 20 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

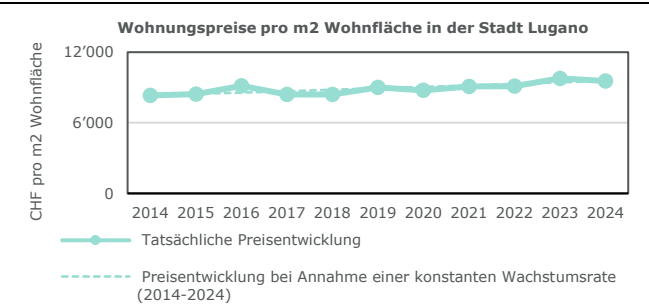
## Angebot wächst stark: Preise sinken nur moderat

Die Preise für Eigentumswohnungen gingen im Berichtsjahr um knapp 3 % auf CHF 0.66 Mio. zurück. Gleichzeitig stieg das Online-Angebot um fast 20 % (16'286 Inserate). Der moderate Preisrückgang trotz deutlich höherem Angebot deutet auf eine weiterhin robuste Nachfrage hin.



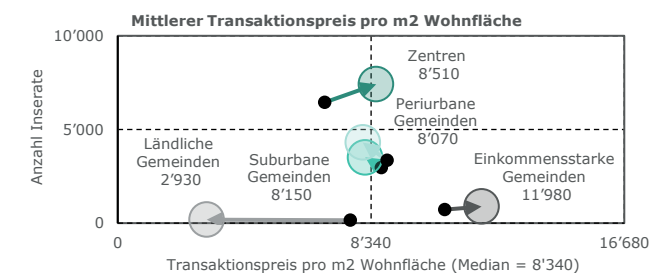
## Eigentumswohnungen im teuersten Bezirk<sup>1</sup> fünf Mal so teuer wie im günstigsten

Ein Käufer einer Eigentumswohnung im teuersten Bezirk Lugano (Objektpreis: CHF 0.76 Mio.) musste in der Berichtsperiode fast fünf Mal mehr bezahlen verglichen mit einer Eigentumswohnung im preiswerten Bezirk Riviera (Objektpreis: CHF 0.16 Mio.). Dies ist eine sehr hohe Preisspanne im Vergleich zu anderen Regionen.



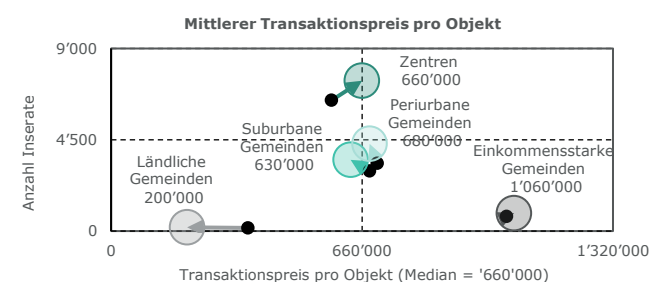
## Der m<sup>2</sup>-Preis<sup>2</sup> von Eigentumswohnungen in der Stadt Lugano war um 2 Prozent rückläufig.

Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung sank um gut 2% auf CHF 9'550. Der langfristige Wachstumspfad in der Periode 2014 – 2024 von 2.7% wurde damit deutlich unterschritten.



## Die m<sup>2</sup>-Eigentumswohnungspreise in den ländlichen Gemeinden sanken

Mit Ausnahme der m<sup>2</sup>-Preise in den ländlichen Gemeinden waren nur moderate Preisveränderungen der Eigentumswohnungspreise pro Flächeneinheit zu verzeichnen. In den ländlichen Gemeinden brachen die m<sup>2</sup>-Wohnungspreise hingegen um 62% ein, wobei wegen der geringen Stichprobengrösse die Zahlen vorsichtig interpretiert werden sollten.



## Die Eigentumswohnungspreise in den Zentrumsgemeinden stiegen spürbar an.

Die Objektpreise der Eigentumswohnungen in der Mehrheit der untersuchten Gemeindetypen waren rückläufig, am stärksten in den ländlichen Gemeinden (-44%). In den Zentrums- und einkommensstarken Gemeinden hingegen stiegen die Objektpreise an (+14% bzw. +2%). Da die m<sup>2</sup> Preise in diesen beiden Gemeindetypen praktisch konstant blieben, kann darauf geschlossen werden, dass vor allem mehr grössere Objekte gehandelt wurden.

<sup>1</sup>Eine Gemeinde wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 Transaktionen einen Extremwert aufweist.

<sup>2</sup>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.