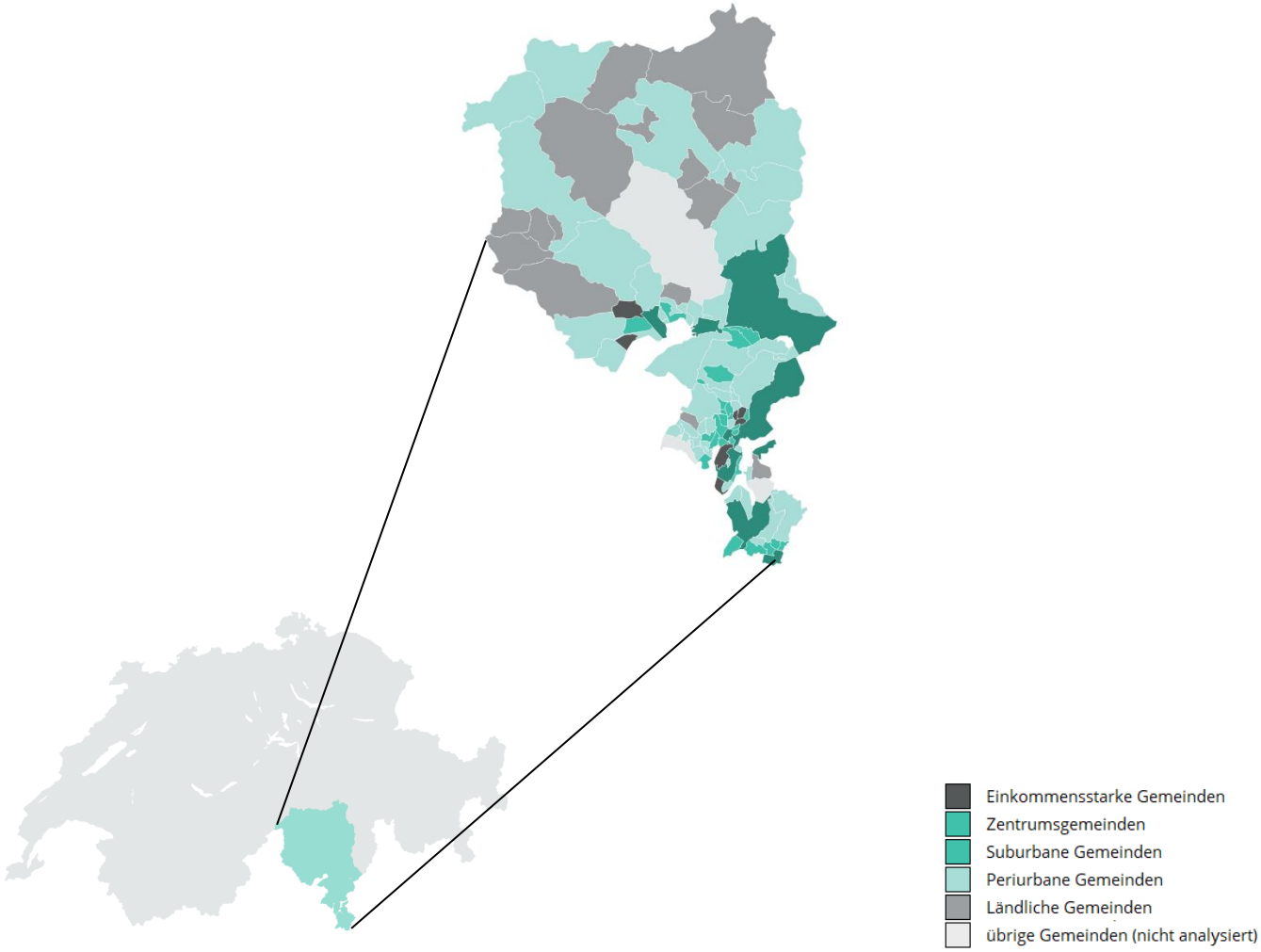
Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

Region Tessin

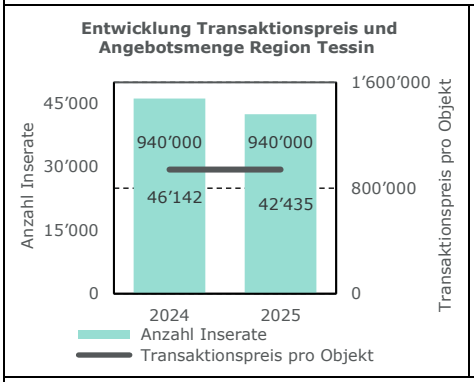


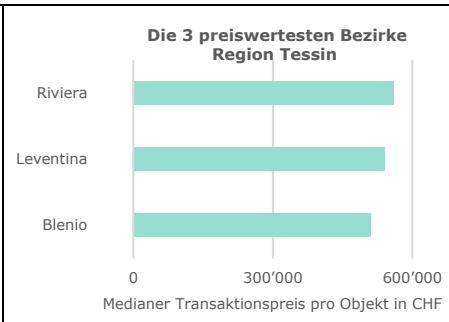
Bemerkungen:

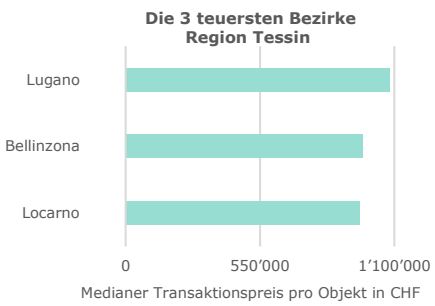
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2025 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Migros Bank und Swisslife erhoben werden. Die 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 Inserate basiert auf Online-Inseraten, die einen Grossteil der in der Schweiz publizierten Angebote während des Beobachtungszeitraums abdecken.
- 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 minimal 5 Transaktionen verzeichneten.
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BfS).
- Die ausgewiesenen Preisveränderungen des Marktes basieren auf effektiv bezahlten durchschnittlichen Transaktionspreisen (Medianwerte). Die ausgewiesenen Preisveränderungen basieren nicht auf sogenannten qualitätsbereinigten Berechnungen. Bei diesem Verfahren wird jedes Jahr der Verkaufspreis eines durchschnittlichen Objekts aufgrund der effektiven Verkaufspreise in diesem Jahr geschätzt. Die Preisveränderungen dieses geschätzten durchschnittlichen Objekts ergeben die jährlichen durchschnittlichen Preisveränderungen des Marktes. Die beiden Berechnungsmethoden können zu unterschiedlichen Resultaten führen.

Stabile Preise trotz rückläufigem Angebot auf dem Tessiner Markt

Der Markt für Einfamilienhäuser im Tessin zeigte sich 2025 insgesamt stabil. Während die Angebotsmenge gegenüber dem Vorjahr spürbar zurückging, blieb der mediane Transaktionspreis pro Objekt unverändert bei CHF 940’000. Die Kombination aus sinkendem Angebotsvolumen und konstantem Preis deutet auf eine eher sinkende Nachfrage hin.

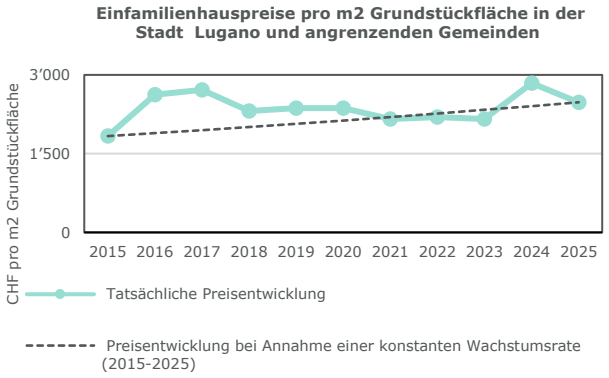






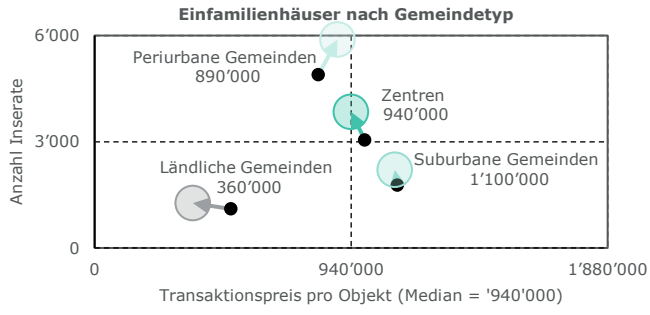
Im teuersten Bezirk[1] waren die Objekte doppelt so teuer wie im günstigsten Bezirk

Die Preisspanne zwischen den Bezirken bleibt erheblich. Zu den günstigsten Bezirken zählen Blenio, Leventina und Riviera mit medianen Transaktionspreisen zwischen CHF 510’000 und CHF 560’000. Am oberen Ende liegen Lugano, Bellinzona und Locarno, wo Einfamilienhäuser Preise von rund CHF 1,0 bis 1,08 Mio. erreichen.



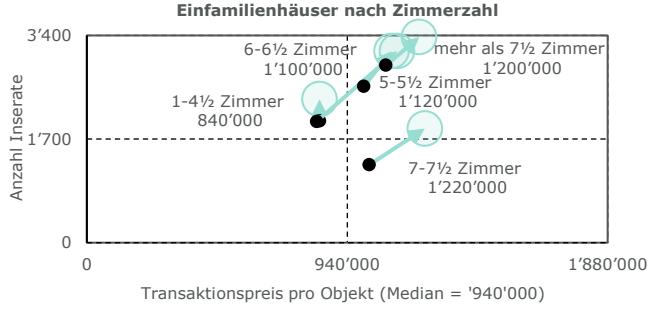
Einfamilienhäuser in Lugano: Rückgang nach Höchststand im Vorjahr

In der Stadt Lugano zeigen sich nach dem Höchststand im Jahr 2024 rückläufige Preise pro Quadratmeter Grundstückfläche. Trotz dieses Rückgangs stieg das Preisniveau seit 2015 um 0.7 % pro Jahr. Über den Zeitraum 2015 bis 2025 weist Lugano eine der geringeren Wachstumsraten unter den betrachteten Städten auf und zählt aktuell zu den günstigeren Standorten im interkantonalen Vergleich. Dies unterstreicht die begrenzte Preisdynamik des Marktes nach der starken Aufwärtsbewegung der Vorjahre.



Einfamilienhauspreise[2] auf dem Land so günstig wie nirgends in der Schweiz

Nach Gemeindetyp betrachtet zeigen sich ausgeprägte Unterschiede. Ländliche Gemeinden weisen weiterhin das tiefste Preisniveau für Einfamilienhäuser auf. In periurbanen Gemeinden zogen die Preise deutlich an, begleitet von einer steigenden Angebotsmenge. In den Zentren hingegen sanken die Preise leicht, bei gleichzeitig zunehmender Anzahl Inserate, was auf eine gewisse Marktentspannung hindeutet.



Preiszuwächse insbesondere bei mittleren und grossen Objekten

Nach Zimmerzahl differenziert zeigt sich eine klare Segmentierung. Kleine Einfamilienhäuser mit bis zu 4½ Zimmern blieben preislich stabil bei einem Medianpreise von CHF 840’000. Deutlich dynamischer entwickelte sich der Markt für mittelgrosse und grosse Häuser: Besonders stark stiegen die Preise bei 5–5½ Zimmern sowie bei Objekten mit mehr als 7½ Zimmern. Gleichzeitig nahm in diesen Segmenten auch die Angebotsmenge markant zu.

[1] Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 10 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 10 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.