

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q1 2014

Abkühlung der Eigenheimmärkte in Schweizer Zentrumsregionen

Der Datenpool umfasst aktuell 118'000 Datensätze zu Eigentumswohnungs- und 93'000 Datensätze zu Einfamilienhausverkäufen (Abbildung 1). Jeder Datensatz umfasst, neben dem Verkaufspreis, mehr als 20 Attribute, wie zum Beispiel den Standort der Objekte (postleitzahlgenau), die Beurteilung der Mikrolage oder die Anzahl Nasszellen. Die Daten stammen, seit 2002, aus den Hypothekarkredit-Finanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank. Institute, die Hypothekarkredite gewähren und ihre Daten in den Pool einliefern, erhalten eine Aufwandsentschädigung. Die Daten können zum Selbstkostenpreis bezogen werden.

Die Anzahl finanziert Objekte sank sowohl in der Vorperiode wie auch im Vorjahresvergleich (Abbildung 2). Dem gegenüber blieben die Preise der finanzierten Objekte im schweizerischen Durchschnitt unverändert (Abbildungen 3, 4); einzig die Preise der Eigentumswohnungen im obersten Segment haben sich im 1. Quartal 2014 leicht zurückgebildet (Abbildung 3). Im Kanton Zürich wurde der gleiche Effekt auch bei den teuren Einfamilienhäusern (Abbildung 13) und bei Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment festgestellt (Abbildung 12).

Vergleicht man die Gemeinden mit den meisten Eigenheimtransaktionen (Abbildung 14) vom 1. Q 2013 bis zum 1. Q 2014 mit denen des Vorjahres, zeigt sich, dass lediglich das Tessin die Anzahl Transaktionen halten konnte (Abbildung 8). In der Region Zürich und Genf ging die Marktliquidität mit gut 3% bzw. 6% leicht zurück. Eine stark abnehmende Liquidität stellte sich bei den Regionen Basel/Aargau (-16%) und Bern (-20%) ein. Ausser dem Tessin weisen alle Regionen bereits seit einem Jahr abnehmende Marktliquiditäten auf (Abbildungen 9, 10). Noch unklar ist, ob und in welchem Umfang sich die abnehmende Marktliquidität auf das allgemeine Preisniveau niederschlagen wird. Bildet sich die Nachfrage bei unverändert hohem Angebot zurück, bleiben Objekte länger auf dem Markt. Anbieter werden mit der Zeit bereit sein, ihre Preisvorstellungen nach unten anzupassen, um die Objekte verkaufen zu können.

DATENBESTAND 1. QUARTAL 2014

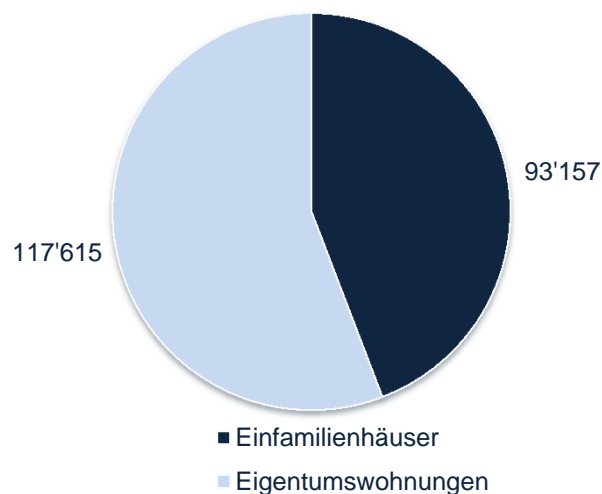


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

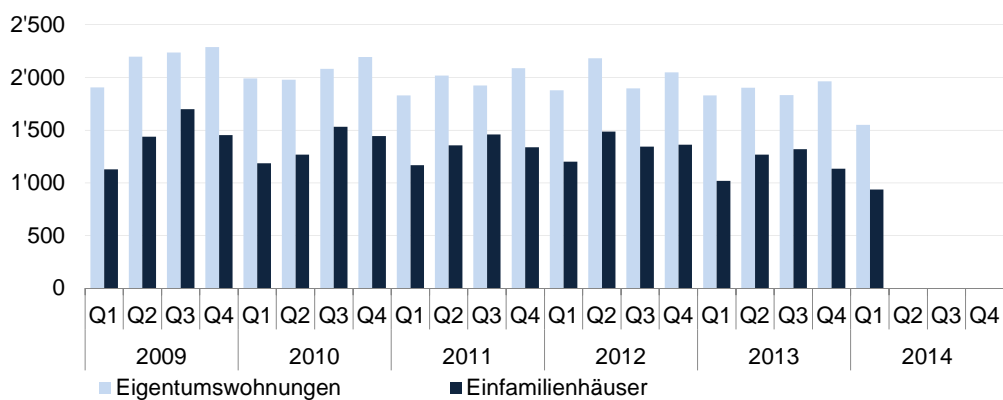


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

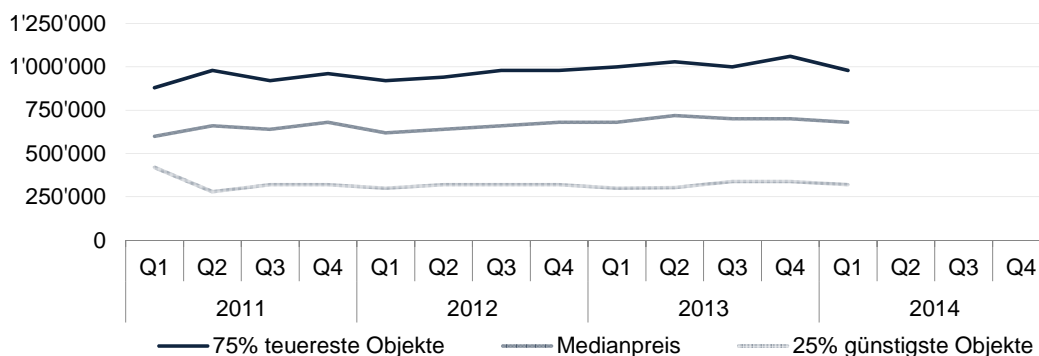


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

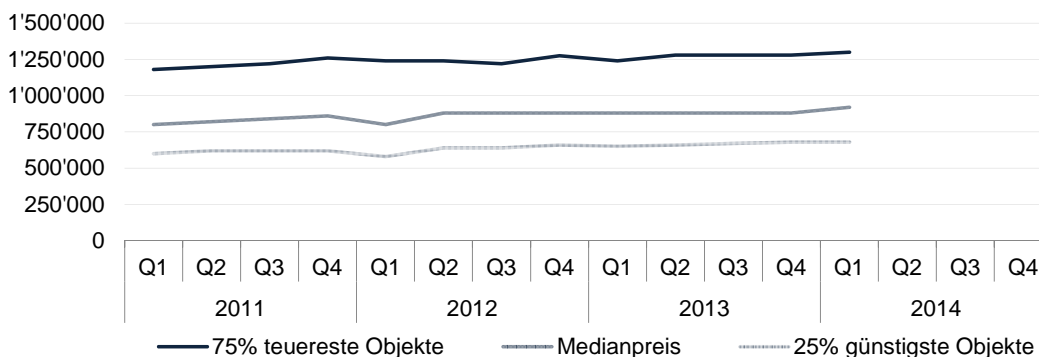
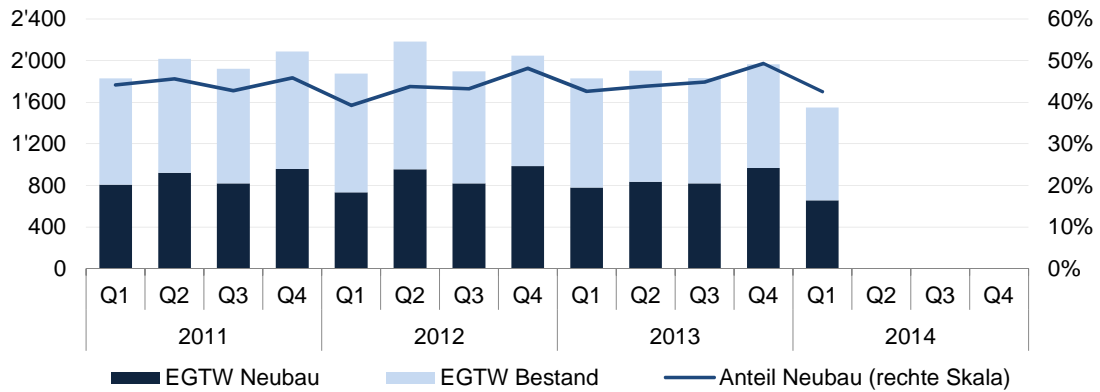


Abbildung 4

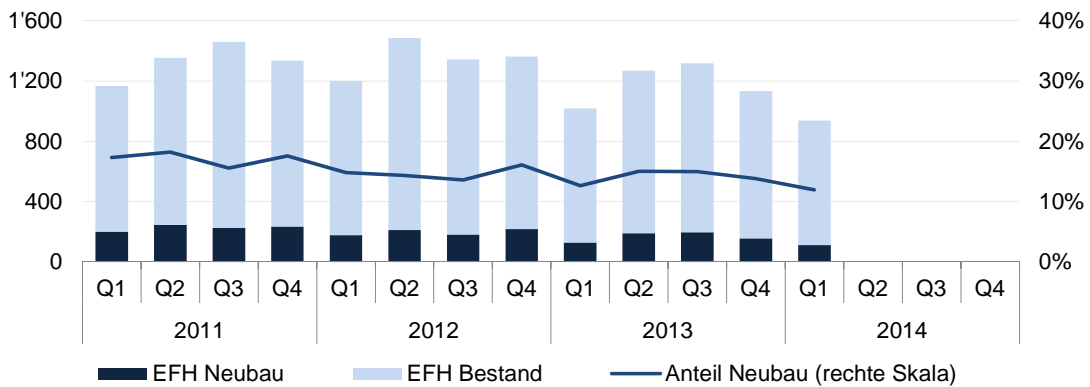
NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN

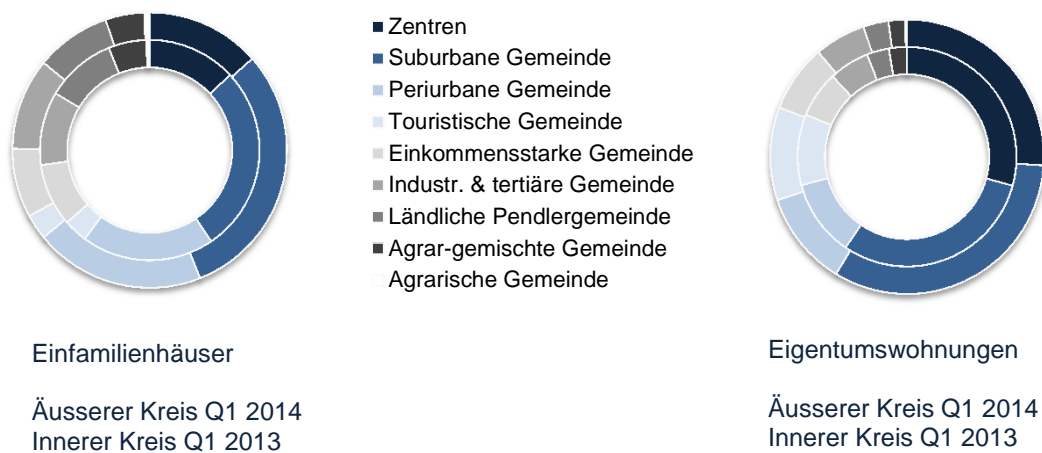


Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen

1. Quartal 2014



Abbildung 8

3. Quartal 2013



Abbildung 9

1. Quartal 2013



Abbildung 10



LIQUIDITÄT

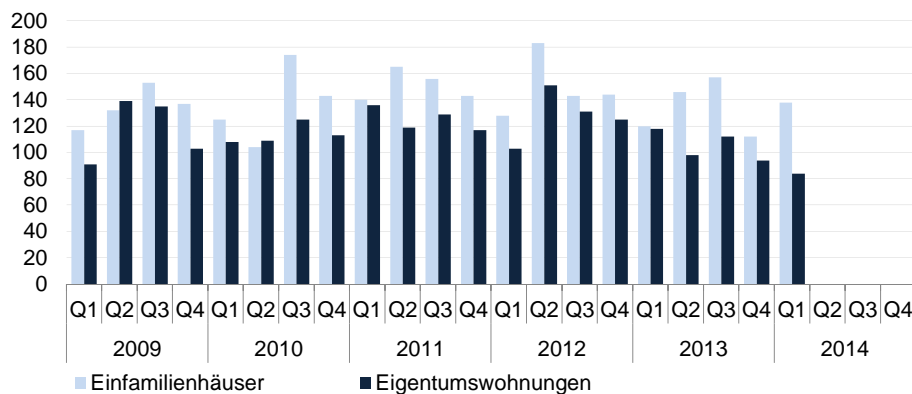


Abbildung 11

Preisentwicklung
Eigentumswohnungen

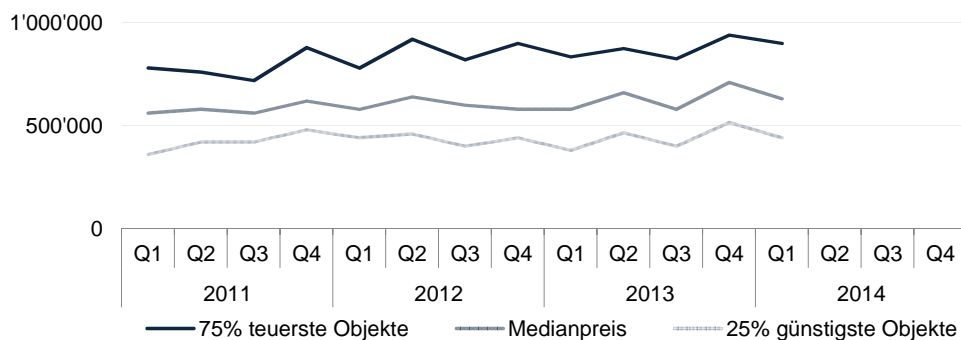


Abbildung 12

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser

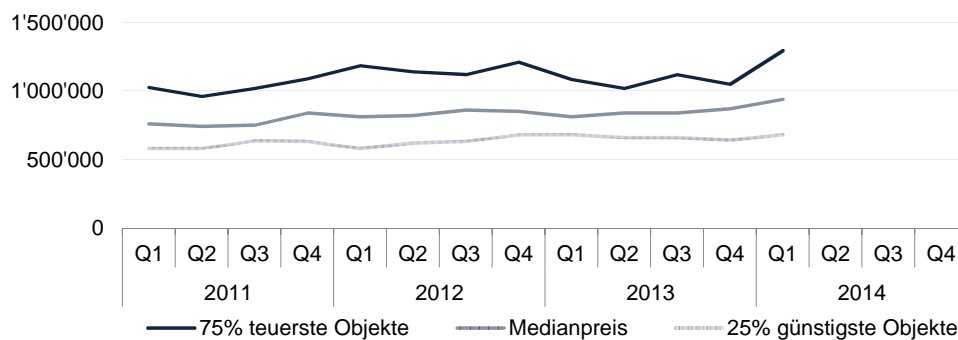
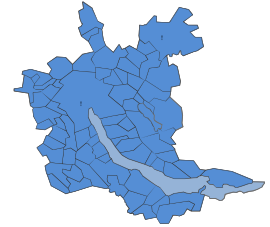


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

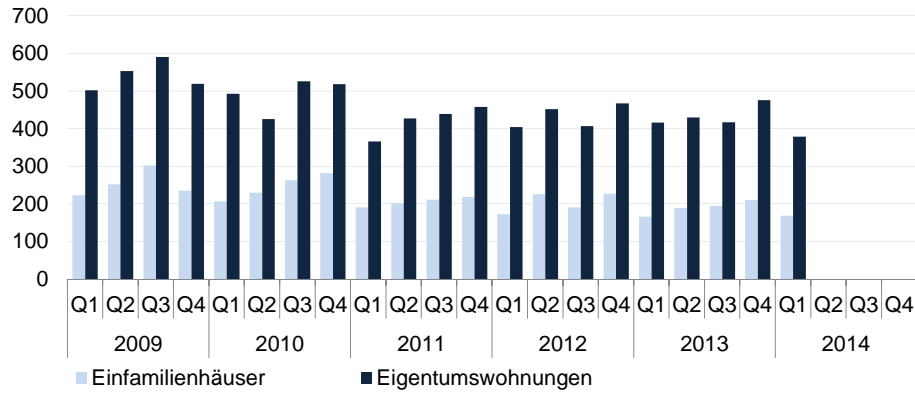


Abbildung 11

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

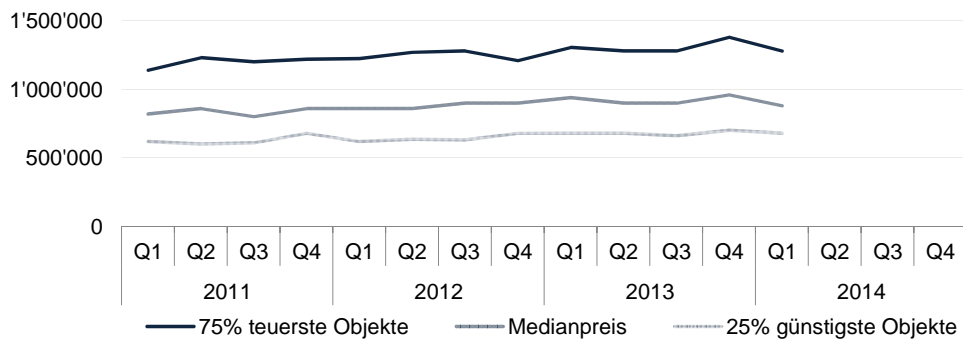


Abbildung 12

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

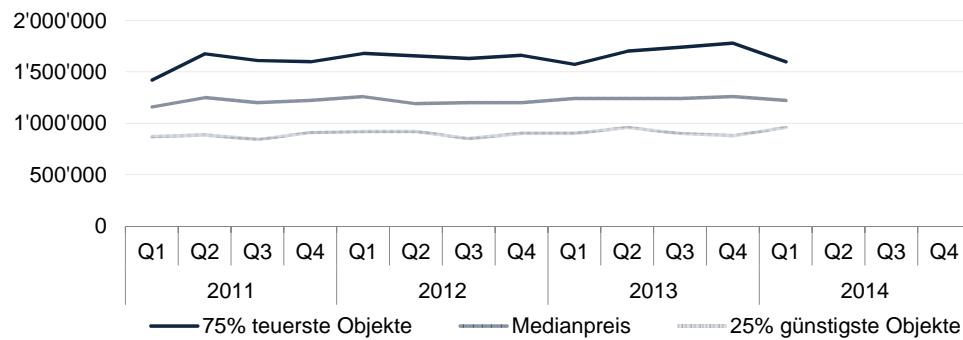
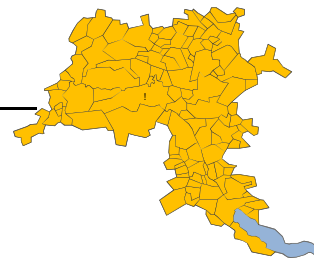


Abbildung 13

REGION BERN



LIQUIDITÄT

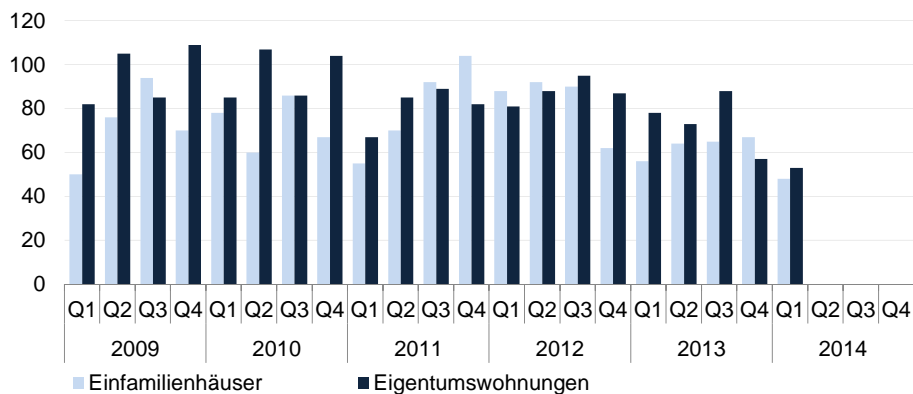


Abbildung 17

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

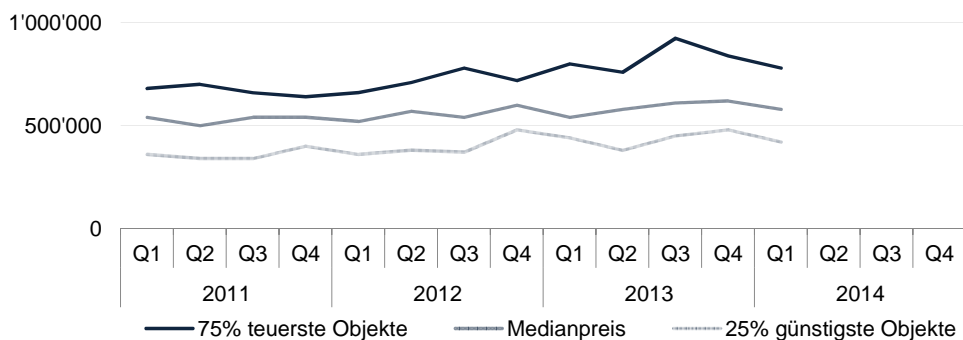


Abbildung 18

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

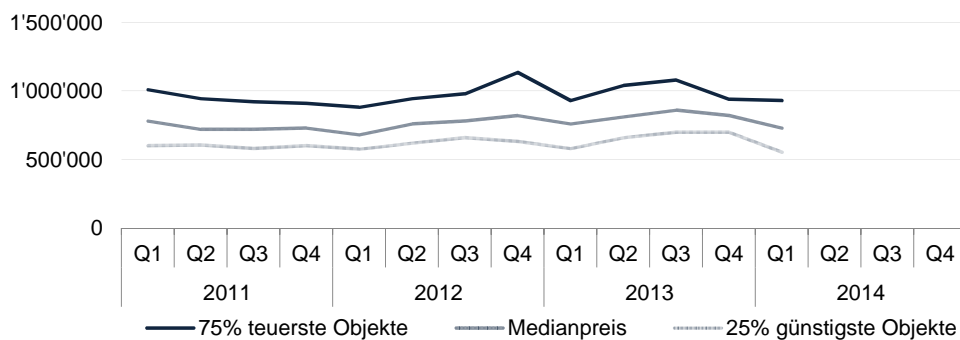
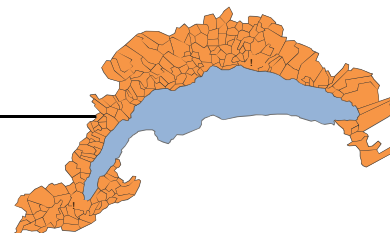


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

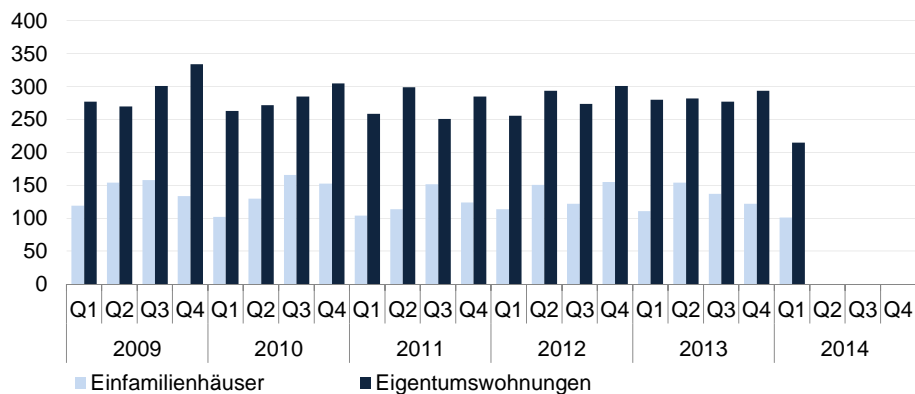


Abbildung 20

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

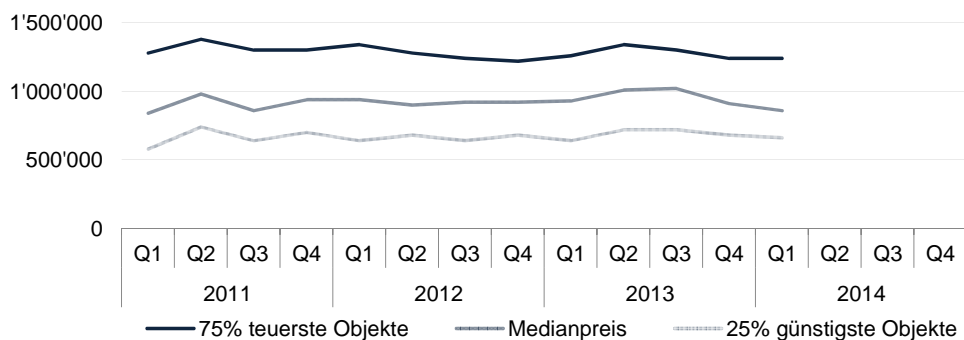


Abbildung 21

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

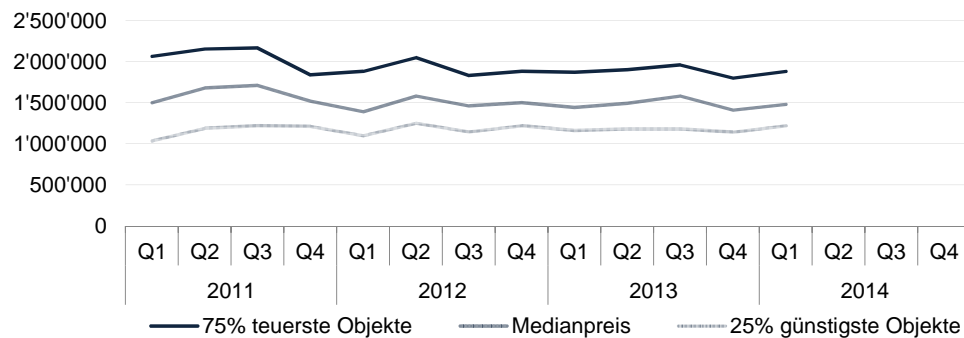
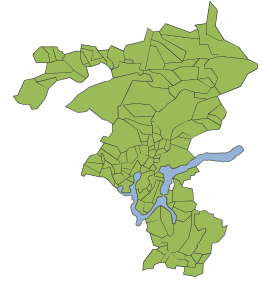


Abbildung 23

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

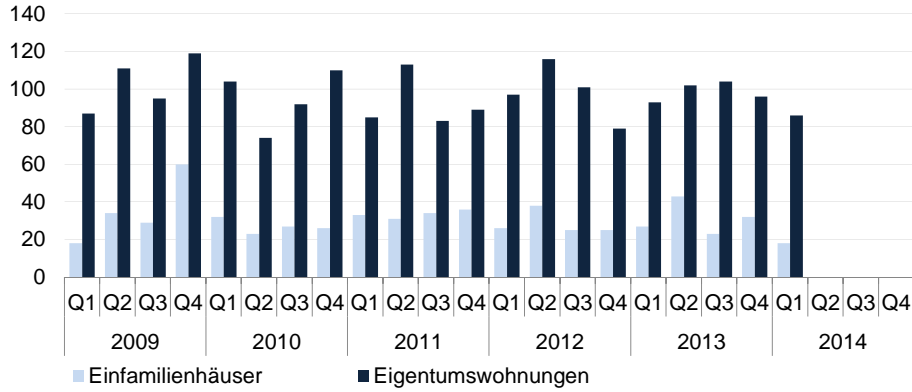


Abbildung 24

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

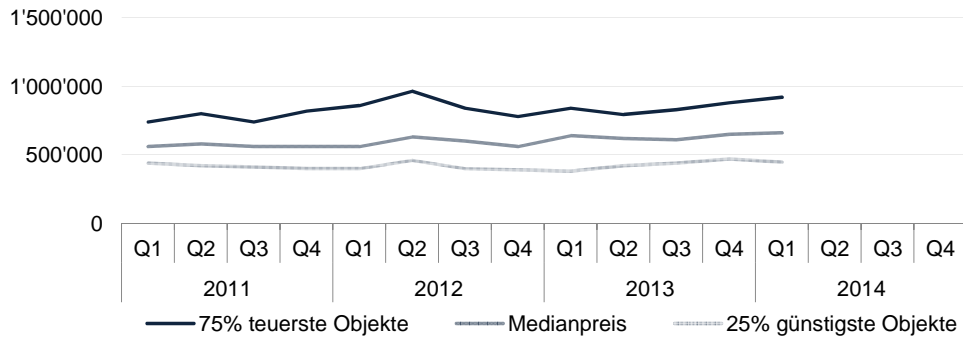


Abbildung 25

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

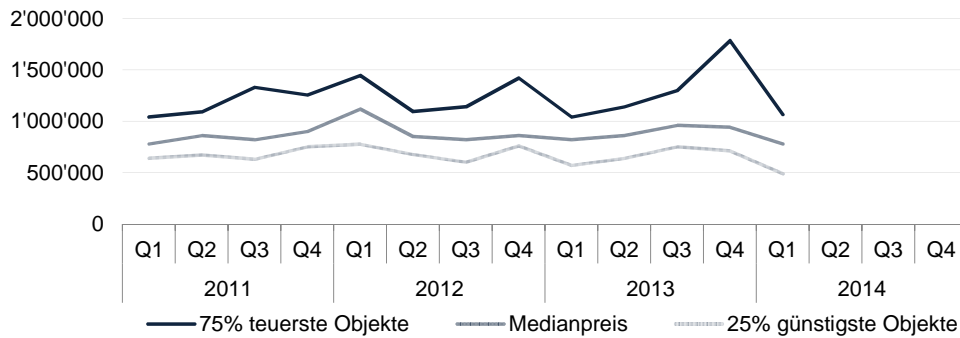


Abbildung 26

