

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2015

Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen

Der Datenpool umfasst aktuell 127'683 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 99'582 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Gesamte Schweiz

Die Anzahl finanziert Objekte ist gegenüber der Vorperiode insgesamt zurückgegangen (Abbildung 2). Während die Anzahl finanziert Einfamilienhäuser dabei konstant blieb, waren 7.6% weniger Handänderungen bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Verglichen mit dem Vorjahresquartal ging jedoch die Anzahl Transaktionen bei den Einfamilienhäusern mit minus 11.4% stärker zurück als diejenige bei den Eigentumswohnungen (-3.8%).

Für Eigentumswohnungen mussten, trotz weniger Transaktionen, um 2.8% höhere Preise bezahlt werden, als in der Vorperiode (Abbildung 3). Die Preise von Einfamilienhäusern gingen dagegen zurück (-2.1%). Dieser Rückgang wurde vor allem durch das obere Preissegment verursacht (Abbildung 4). Der Anteil an Neubau-Transaktionen ist im Vergleich zur Vorperiode rückläufig. Von 10 verkauften Einfamilienhäusern ist aktuell nur noch eines ein Neubau. Damit setzt sich der langfristige Trend, dass immer weniger Einfamilienhäuser erstellt werden, fort (Abbildung 6).

Zentrumsregionen

In diesem Newsletter werden die fünf Zentrumsregionen Zürich, Bern, Baselbiet/Aargau, Genfersee und Tessin vertieft dargestellt. Diese Regionen weisen die höchste Marktliquidität im Schweizer Eigenheimmarkt auf. Um langfristige Trends besser zu erkennen, werden im Folgenden jeweils vier Quartale zusammen mit dem Vorjahr betrachtet. In Abbildung 8 wird der Zeitraum vom 4. Quartal 2014 bis zum 3. Quartal 2015 im Vergleich zur Periode vom 4. Quartal 2013 bis zum 3. Quartal 2014 verglichen. Nachdem in der letzten Periode Basel die Talsohle erreicht hat und nun eine stabile Anzahl Transaktionen aufweist, hat Genf in der aktuellen Periode nachgezogen und weist ebenfalls eine stabile Anzahl Transaktionen auf.

Die Region Bern hat gar den Turnaround geschafft. Die Anzahl Transaktionen hat deutlich um 6.5% zugelegt. In Zürich und im Tessin ist weiterhin eine Abkühlung im Gange. In Zürich hat sich die Abkühlung noch leicht verstärkt, während sie sich im Tessin verlangsamt.

DATENBESTAND 3. QUARTAL 2015

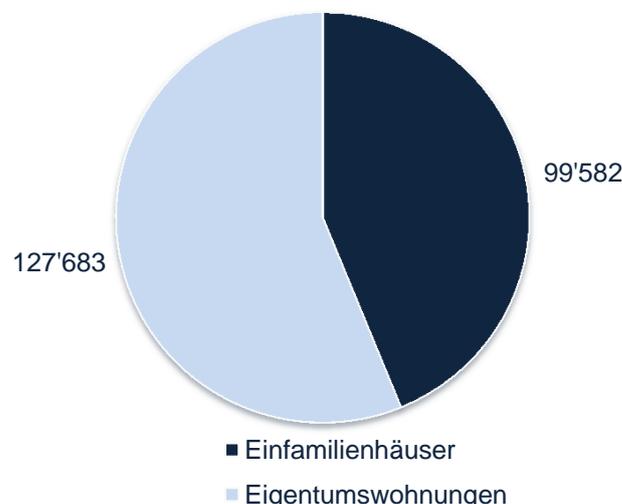


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

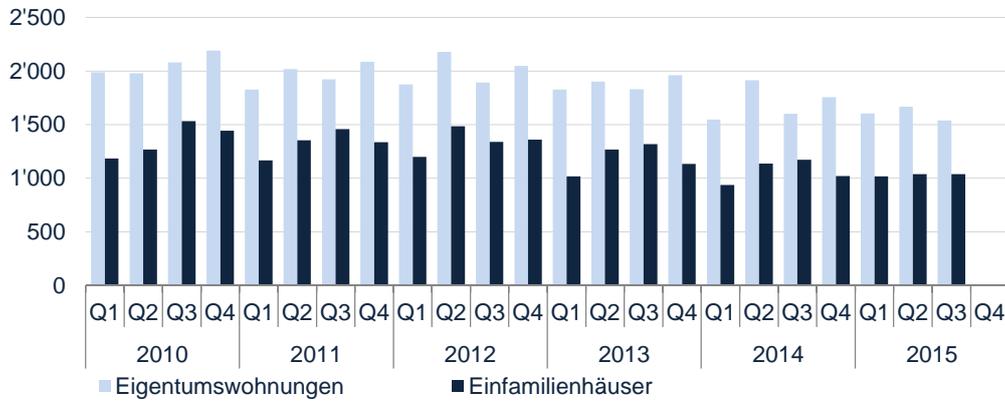


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

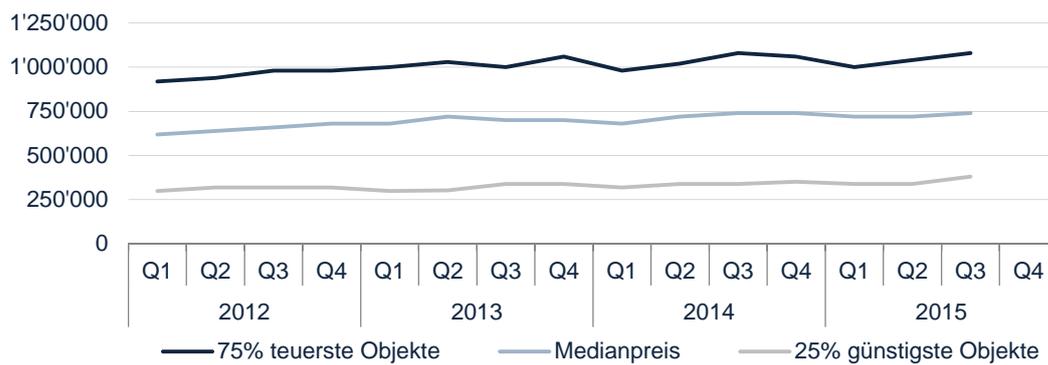


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

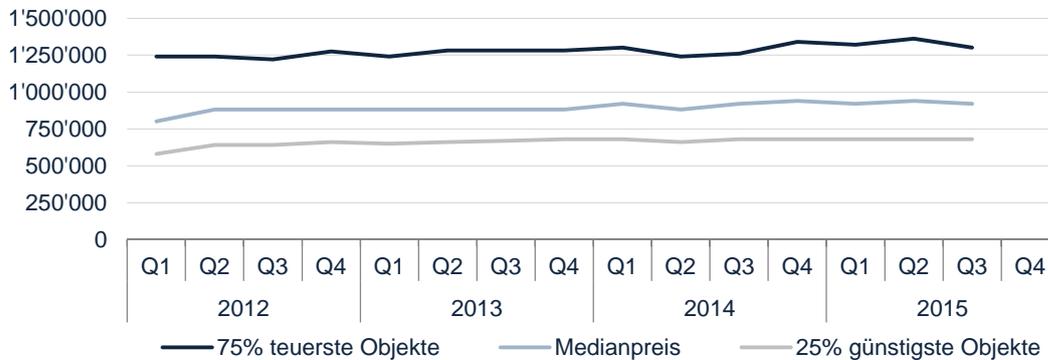


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

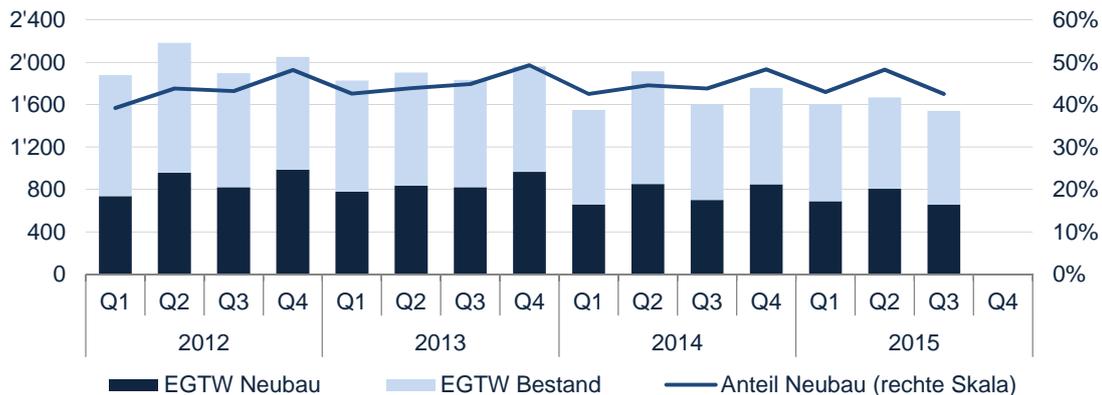


Abbildung 5

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*

3. Quartal 2015



Abbildung 8

1. Quartal 2015



Abbildung 9

3. Quartal 2014



Abbildung 10

* Summe der Anzahl Transaktionen der letzten vier Quartale geteilt durch die entsprechende Summe des Vorjahres



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

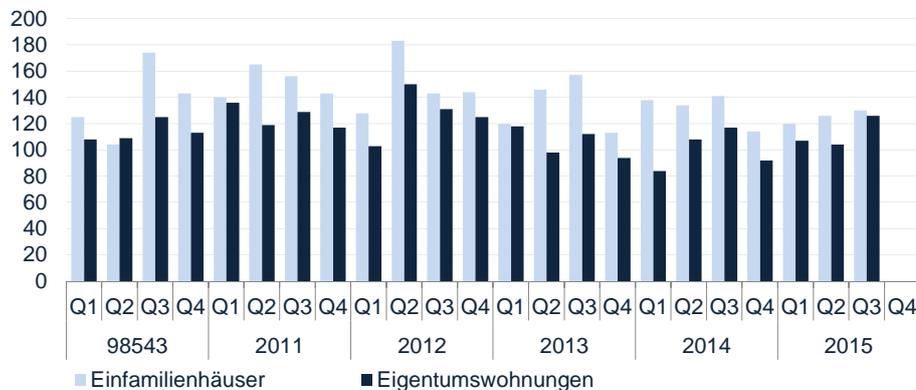


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

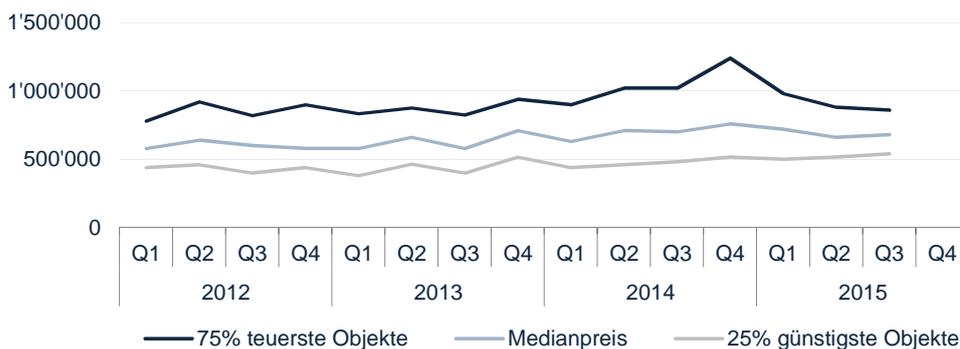


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

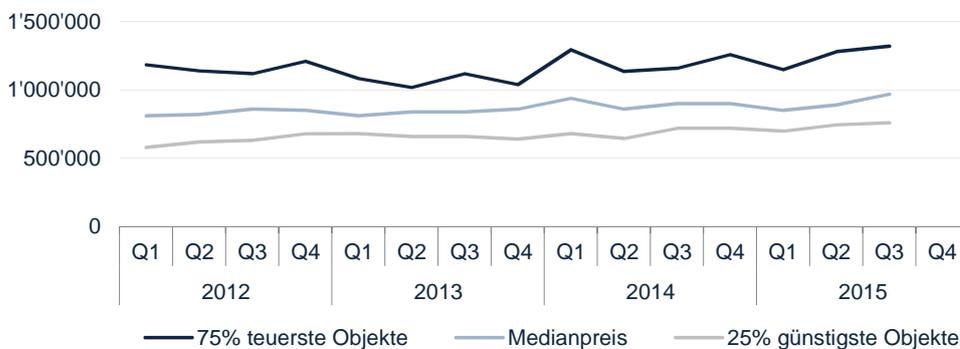
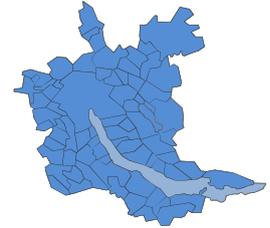


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

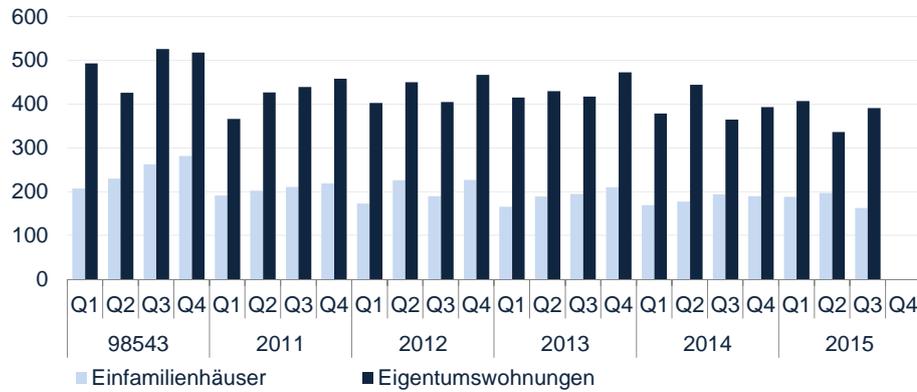


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

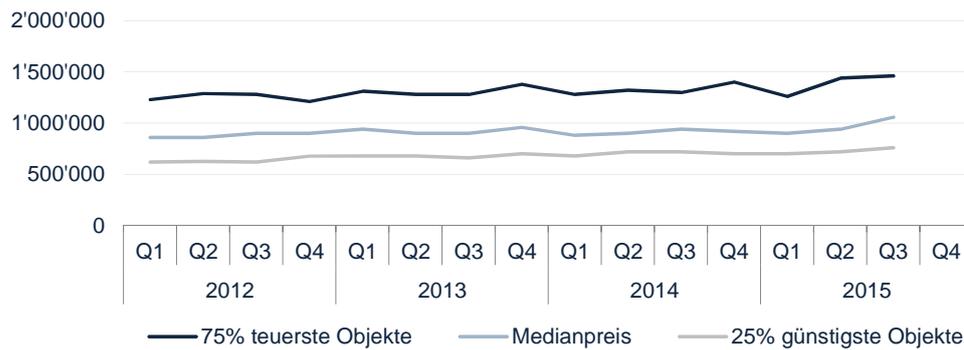


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

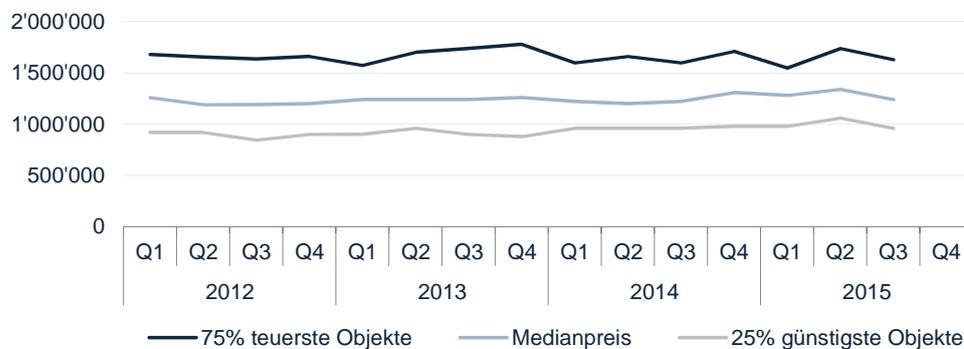


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

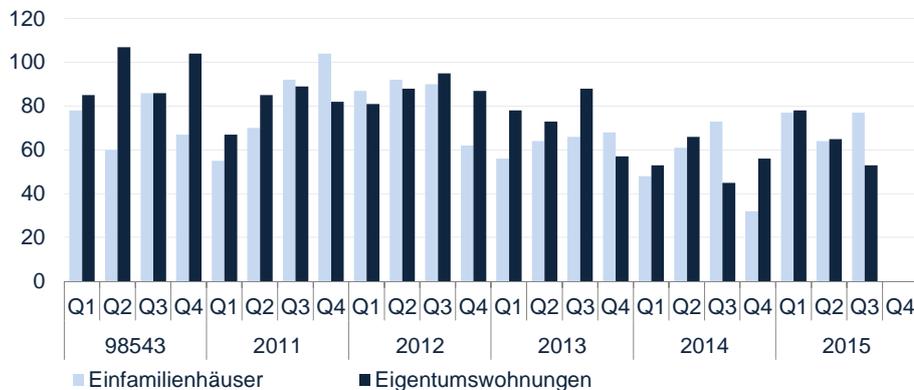


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

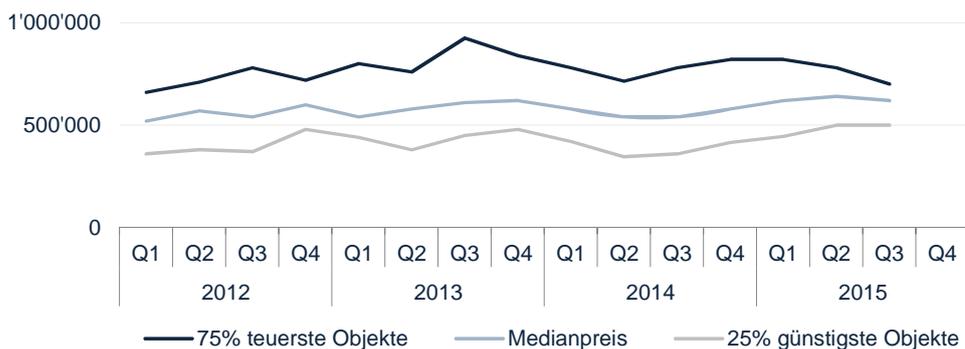


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

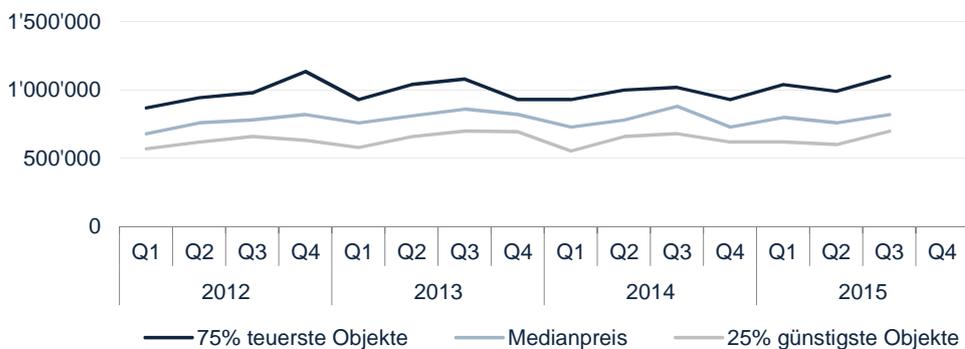
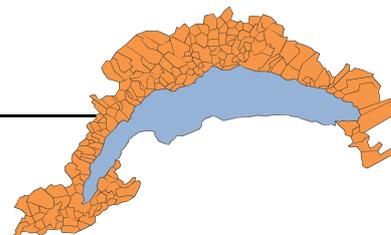


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

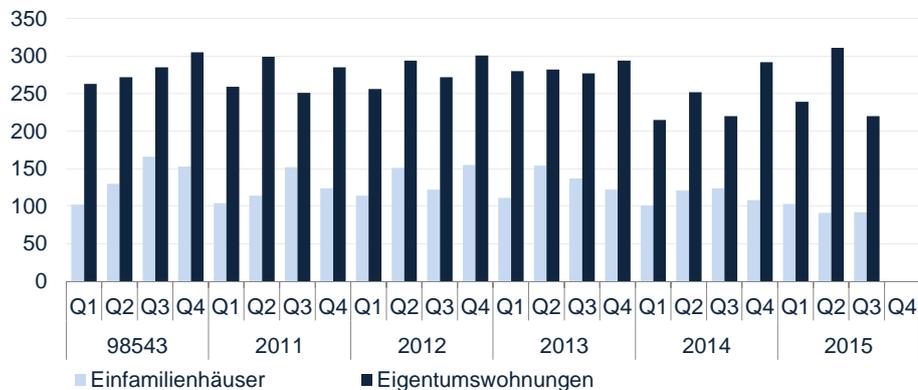


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

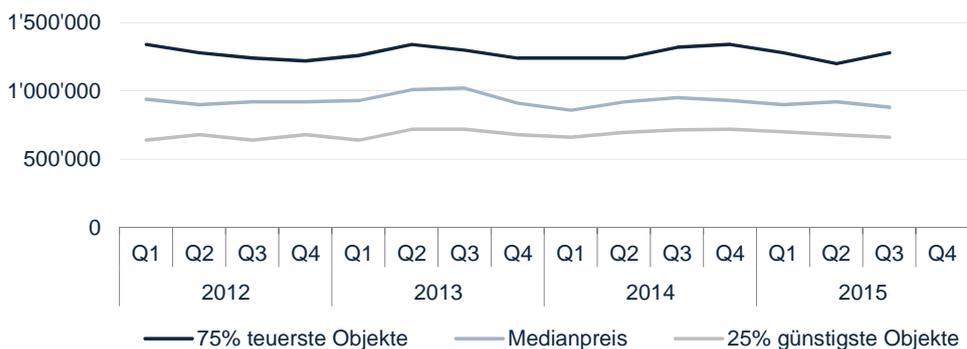


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

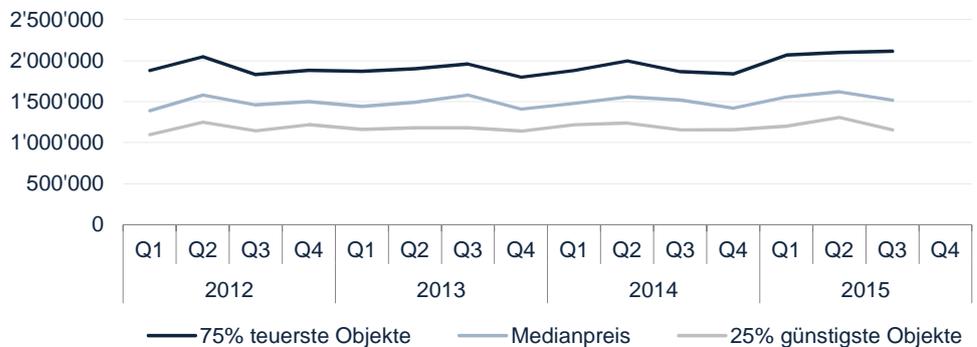


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

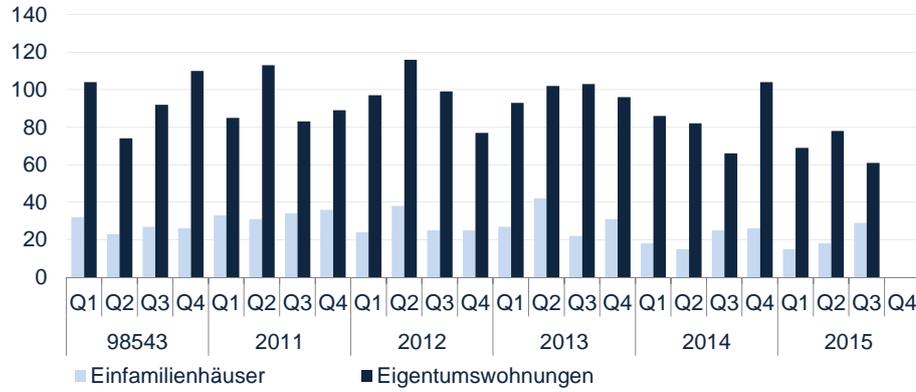


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

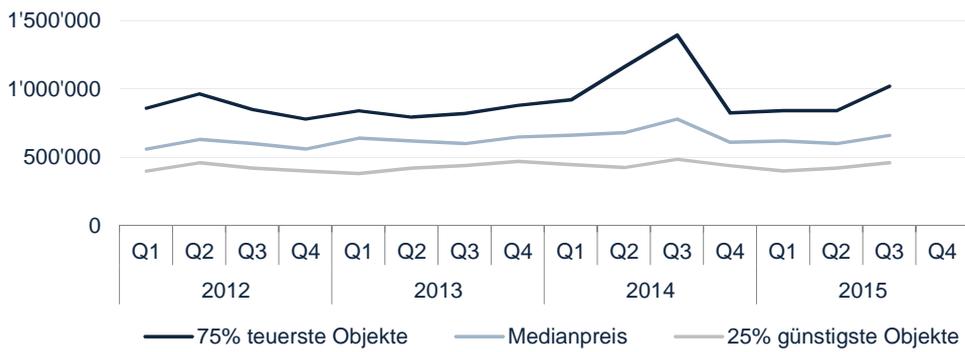


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

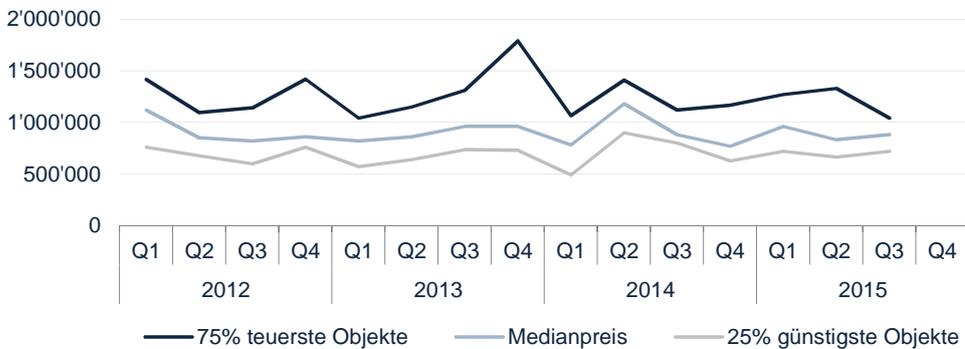


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

Die SRED Analyseregionen bestehen aus den fünf liquidesten Immobilienmärkten der Schweiz.
Die Einteilung wurde auf Basis von Gemeindegrenzen vorgenommen.

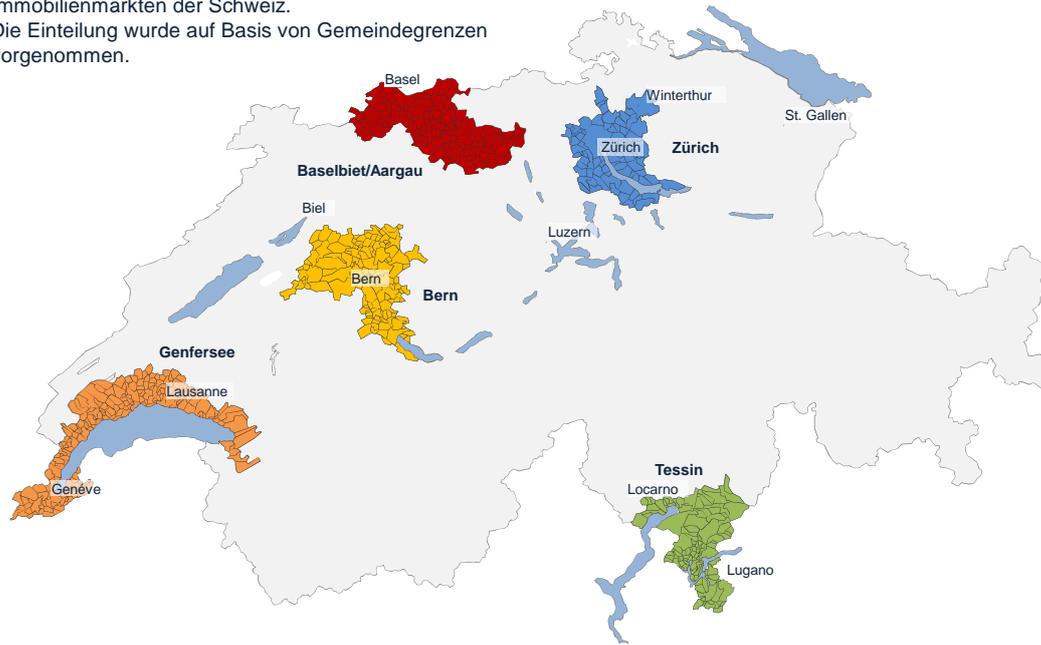


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau Lupsingen
Aarburg Magsden
Aesch (BL) Maisprach
Alfischwil Metzleren-Mariastein
Anwil Möhlin
Arboldswil Mörken-Wildegg
Arisdorf Muhlen
Arlshheim Mumpf
August Münchenstein
Basel Muttenz
Bättwil Nenzlingen
Bennwil Niederdorf
Bettingen Niedergösgen
Biberstein Niederlenz
Biel-Benken Nuglar-St. Pantaleon
Binningen Nusshof
Birsfelden Oberdorf (BL)
Blauen Oberentfelden
Böckten Obergösgen
Boningen Oberriv (BL)
Botmingen Ottringen
Breitenbach Otisberg
Brislach Otten
Bubendorf Otlingen
Buchs (AG) Ormalingen
Buckten Pfefflingen
Büren (SO) Pratteln
Burg im Leimental Ramlnsburg
Buis Reinach (BL)
Däniken Rheinfelden
Diegten Rickenbach (BL)
Dittingen Oberriv (SO)
Dornach Rodersdorf
Duggingen Rohr (SO)
Dulliken Röschenz
Egerkingen Rothenfluh
Epenberg-Wöschn Rümtingen
Eplingen Rünenberg
Erlinsbach (AG) Ruppelswil
Erlinsbach (SO) Safenwil
Etingen Schafisheim
Frenkendorf Schöffland
Füllinsdorf Schönenbuch
Galterkinden Schönenwerd
Gempfen Seltisberg
Giebenach Sissach
Gränichen Starkkirch-Wil
Grellingen Staufen
Gretzenbach Stein (AG)
Häfelfingen Stüsslingen
Hägendorf Sühr
Hauenstein-Henthal Tecknau
Hemmiken Tenniken
Hersberg Teufenthal (AG)
Himmelried Therwil
Hirschtal Thürnen
Hochwald Tüterten
Hofstetten-Füh Trimbach
Holderbank (AG) Uerkheim
Höstein Unterenfelden
Holzikun Unterkingen
Hurzenschwil Wahlen
Ittigen Waldenburg
Kaiseraugst Wallbach
Känerkinden Walterswil (SO)
Kappel (SO) Wangen bei Otten
Kienberg Wenslingen
Kilchberg (BL) Wintersingen
Külken Witznau
Küttigen Wisen (SO)
Lampenberg Witterswil
Langenbruck Wittinsburg
Läufelfingen Zeglingen
Laufen Zenningen
Lausen Zollikon
Lenzburg Zolingen
Liedertswil Zunzgen
Liestal Zwingen
Lostorf

Region Zürich

Adliswil Aesch (ZH)
Augst am Albis
Affoltern am Albis
Bachemulach
Bassersdorf
Birmensdorf (ZH)
Birsletten
Bilgen
Bülach
Dietikon
Dietikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fallanden
Feusisberg
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herrliberg
Hirzel
Hombrächlikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Knonau
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Meilen
Metmenstetten
Mönchaltorf
Nürensdorf
Oberengstringen
Oberrieden
Oetwil am See
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümling
Sälikon
Thalwil
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schwerzenbach
Stäfa
Stälikon
Thalwil
Uetikon am See
Uetikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Volkeswil
Wädenswil
Wallisellen
Wangen-Brüttisellen
Wangen (ZH)
Wetzwil am Albis
Winterthur
Wisen (SO)
Wollerau
Zollikon
Zurikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Arnsoldingen
Bangerten
Bäriswil
Belp
Berm
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Brenzikofen
Burgdorf
Burgistein
Delswil bei M.
Diemerswil
Ersingen
Fahmi
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Frauenkappelen
Frauenkappelen
Gelterfingen
Gerzensee
Götschen
Gräfelfried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbrü
Gurmels
Gurzelen
Häsel bei Burgdorf
Häutligen
Hägelfingen
Heiligenschwend
Heimberg
Herbligen
Hinterfingen
Hirschenbank
Illwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaudorf
Kehrsatz
Kernenried
Kiensrüti
Kiesen
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lys
Lysbach
Mättstetten
Melikirch
Mirchel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühletshummen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Bern

Ostermündigen
Raselfingen
Rapperswil (BE)
Rubigen
Rüdtligen-Alchenflüh
Rumendingen
Rümli
Rüti bei Lyssach
Scheunigen
Schlosswil
Schüpfen
Schwendbach
Seedorf (BE)
Seftigen
Spiez
Steffisburg
Stettlen
Tägertschi
Thierachern
Thun
Toben
Toffen
Uetendorf
Urtenen-Schönbühl
Uttingen
Vechigen
Walkringen
Wattenwil
Wichtach
Wiggiswil
Wilerottigen
Wohlen bei Bern
Worb
Zauggenried
Zäziwil
Zollikon
Zuzwil (BE)

Region Genfersee

Aclens
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Ballens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolle
Bière
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bourg-en-Lavaux
Bourmies
Bousiers
Bremblans
Bretigny-sur-Morrens
Buchillon
Bursinel
Bursins
Chancy
Bussigny
Bussy-Chardonney
Carouge (GE)
Cartigny
Céligny
Chancy
Chardonne
Chavannes-de-Bogis
Chavannes-des-Bois
Chavannes-près-Renens
Chêne-Bougeries
Chêne-Bourg
Cheseaux-sur-Lausanne
Chexbres
Chigny
Choulex
Clarmont
Coinins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Cologny
Commugny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevay
Cossonay
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crassier
Crisser
Cugy (VD)
Dailens
Dardagny
Denens
Denges
Dullier
Dully
Echandens
Echichens
Ecublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Genfersee

Féchy
Forest (Lavaux)
Founex
Froideville
Genève
Genolier
Genthod
Gilly
Gmel
Givryns
Gland
Golliion
Grancy
Grens
Gy
Hermance
Jonrgy
Jouxtes-Mézery
Jussy
La Tour-de-Peilz
Lacornex
Lancy
Lausanne
Lavigny
Le Grand-Saconn
Le Mont-sur-L.
Leray
Longirod
Luins
Lully (VD)
Lussy-sur-Morges
Lutry
Marchissy
Meinier
Mex (VD)
Meyrin
Mies
Mollens (VD)
Moudon
Montreux
Mont-sur-Rolle
Morges
Morrens (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Paudex
Penthelaz
Penthaz
Péry-Certoux
Perray
Puidoux
Pully
Puplinge
Renens (VD)
Rennaz
Reverolle
Rivaz
Roche (VD)
Rolle
Romanel-sur-Lausanne
Romanel-sur-Morges
Rugny
Saint-George
Saint-Légier-La Chésaz
Saint-Livres
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Satigny
Saubraz
Savigny

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castione
Arogn
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Beduglio
Bellinzona
Besazio
Bioggio
Bisone
Bogno
Brione sopra Minusik
Brissago
Bruno Arsizio
Cademario
Cadempino
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasia
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certara
Chiasso
Cimaderna
Cologno
Collina d'Oro
Comano
Crogio
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curoio
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Guido
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Magliaso
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Meride
Mezzovico-Vira
Migliaglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Murálto
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Parisio
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza