

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q2 2015

Gedämpfte Nachfrage nach Eigenheimen

Der Datenpool umfasst aktuell 225'000 Datensätze zu Eigenheimtransaktionen. Davon entfallen 126'000 auf Eigentumswohnungen und 99'000 auf Einfamilienhäuser (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Gesamte Schweiz

Die Anzahl finanziert Objekte sank im Vorjahresvergleich (Abbildung 2). Dem gegenüber blieben die Medianpreise der finanzierten Objekte im schweizerischen Durchschnitt bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal unverändert. Die Einfamilienhaus-Medianpreise konnten leicht zulegen (Abbildungen 3, 4). Ebenfalls gesamtschweizerisch leicht zugelegt haben, im Vergleich zum Vorjahresquartal, der Anteil der Neubautransaktionen gegenüber der Anzahl Transaktionen mit Bestandesliegenschaften. Dies trifft sowohl auf Eigentumswohnungen wie auch auf Eigenheime zu.

Zentrumsregionen

In diesem Newsletter werden die fünf Zentrumsregionen Zürich, Bern, Baselbiet/Aargau, Genfersee und Tessin vertiefter 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 3. Quartal 2014 bis zum 2. Quartal 2015 im Vergleich zur Periode vom 3. Quartal 2013 bis zum 2. Quartal 2014 verglichen. In der Region Zürich wurden im Vergleich zur Vorperiode rund 8 Prozent weniger Eigenheimtransaktionen registriert. In der Region Bern nahmen die Anzahl Transaktionen um 3 Prozent ab. Die Region Baselbiet/Aargau scheint die Talsohle erreicht zu haben: Die Anzahl Transaktionen sind in dieser Periode und auch im letzten Quartalsvergleich konstant geblieben. Stabile Verkaufszahlen konnte auch die Region Genfersee melden. Einzig die Region Tessin musste nach wie vor, mit einem minus von 12 Prozent, eine stark abnehmende Anzahl Transaktionen melden.

DATENBESTAND 2. QUARTAL 2015

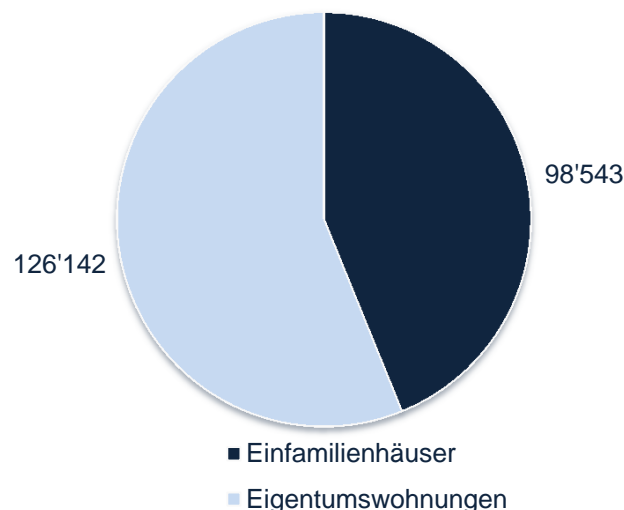


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

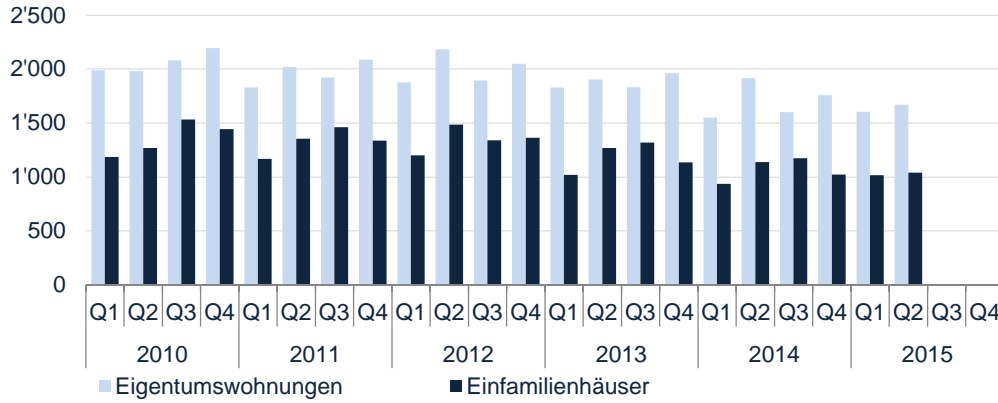


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

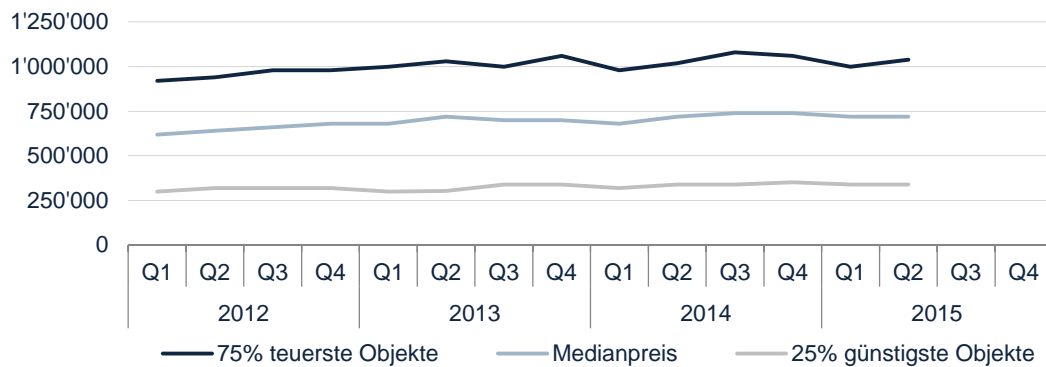


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

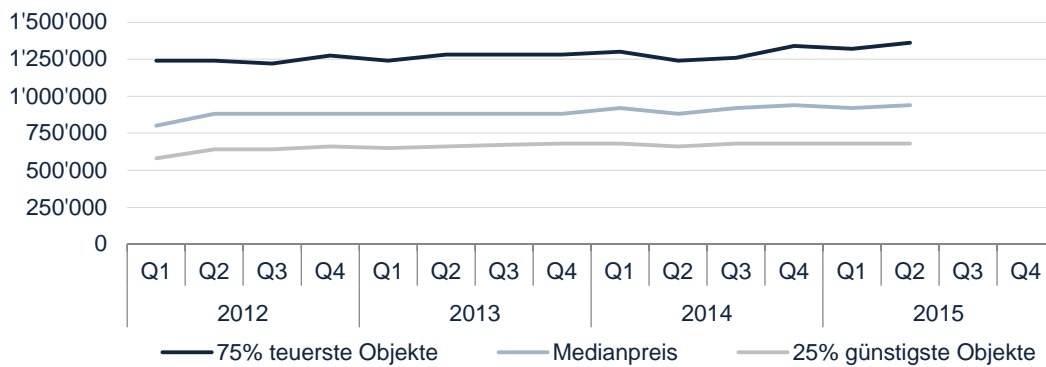


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Eigentumswohnungen

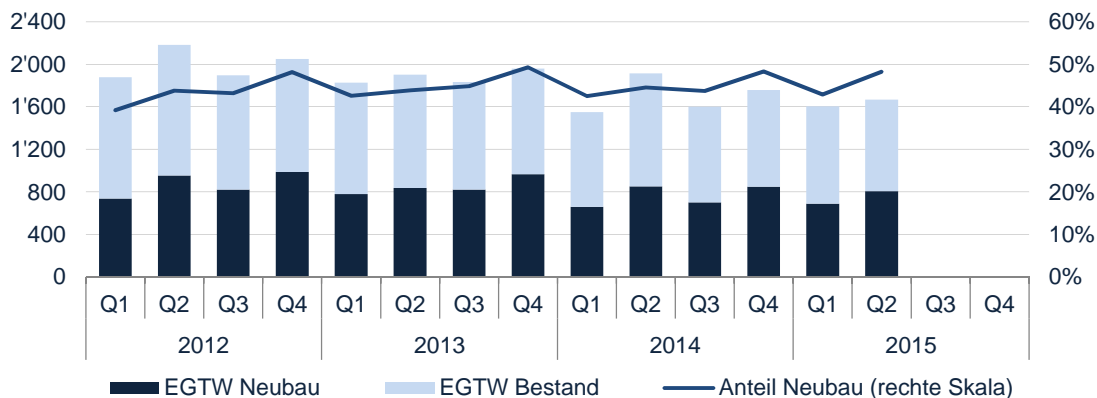
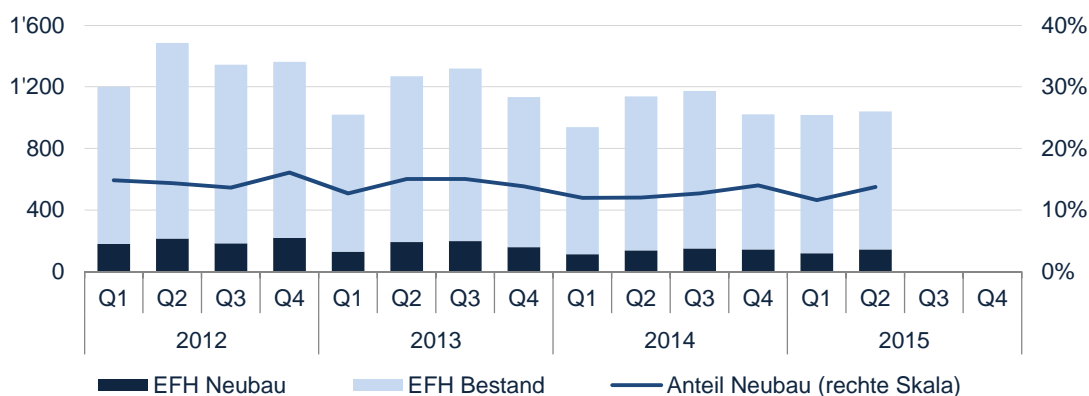


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2015 Q2
Innerer Kreis 2014 Q2

- Zentren
- Suburbane Gemeinde
- Periurbane Gemeinde
- Touristische Gemeinde
- Einkommensstarke Gemeinde
- Industr. & tertiäre Gemeinde
- Ländliche Pendlergemeinde
- Agrar-gemischte Gemeinde
- Agrarische Gemeinde



Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2015 Q2
Innerer Kreis 2014 Q2

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen

2. Quartal 2015



Abbildung 8

4. Quartal 2014



Abbildung 9

2. Quartal 2014

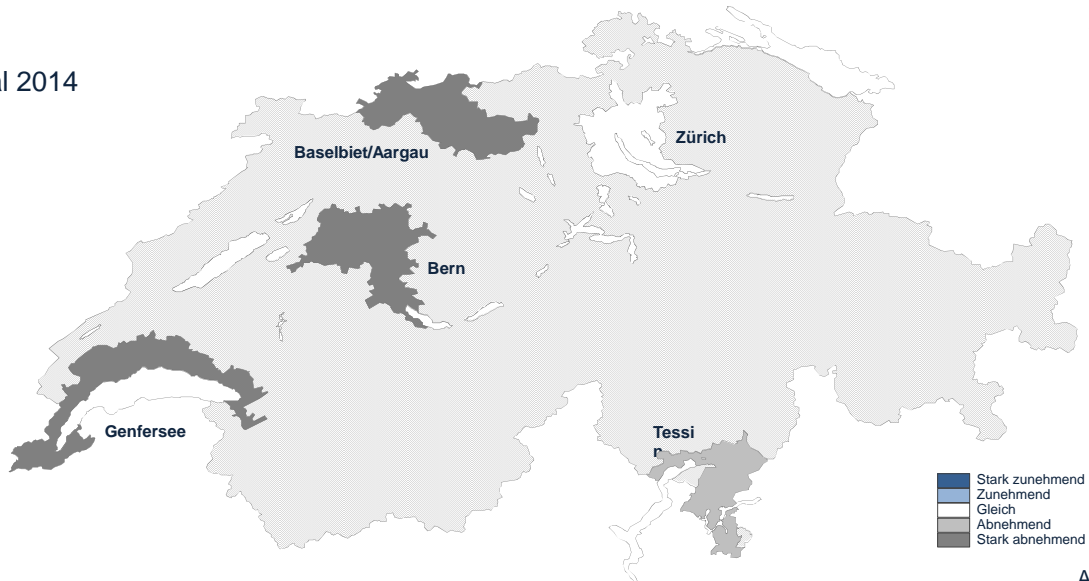


Abbildung 10

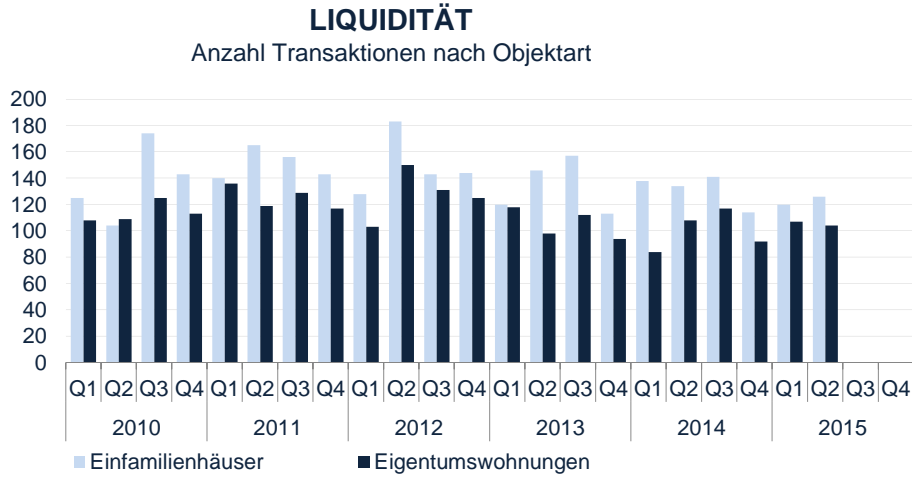
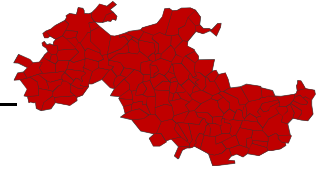


Abbildung 11

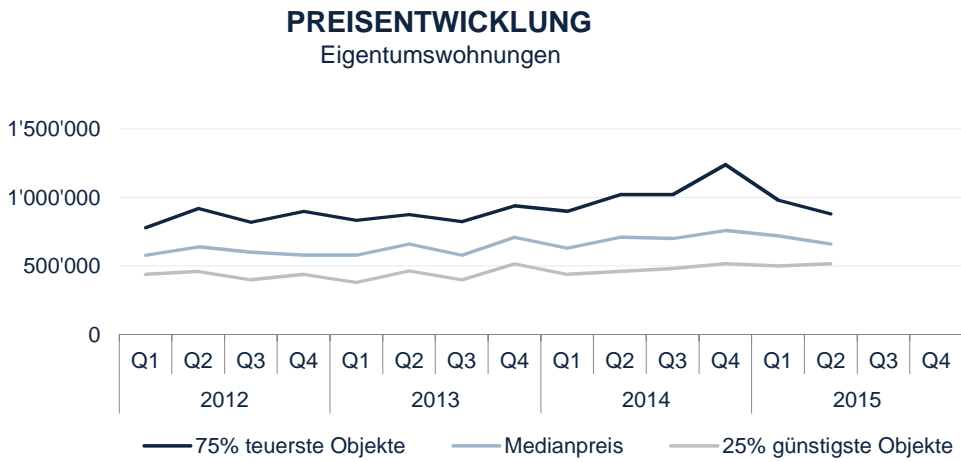


Abbildung 12

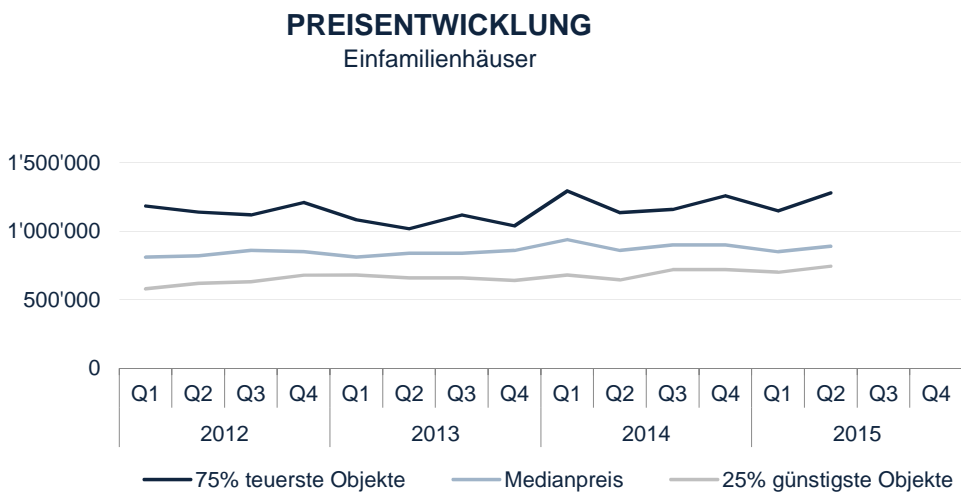
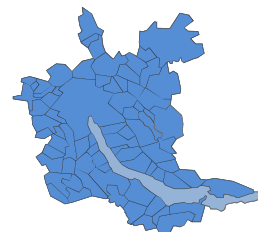


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

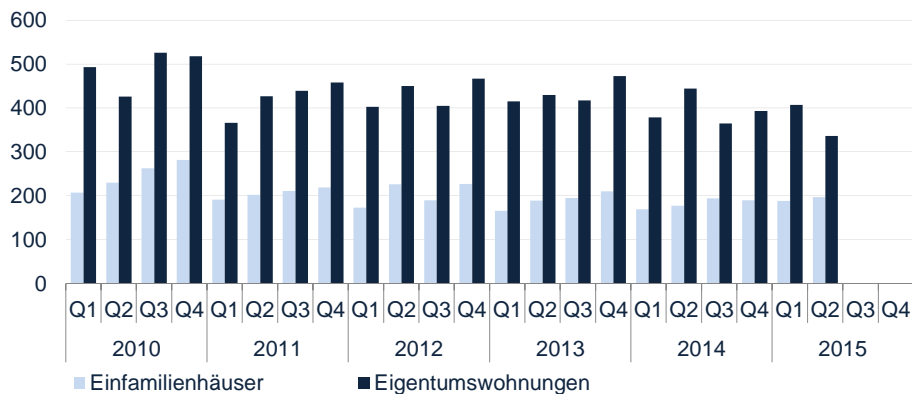


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

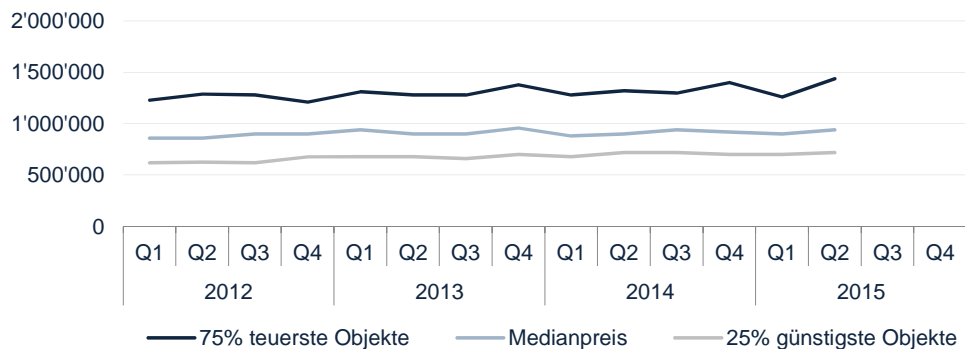


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

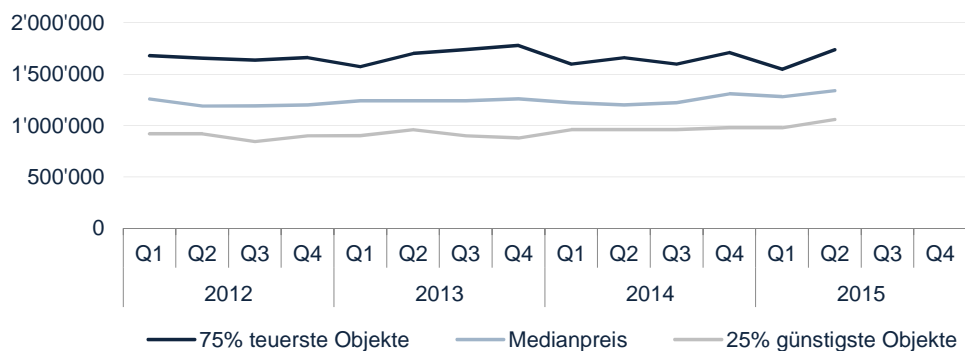
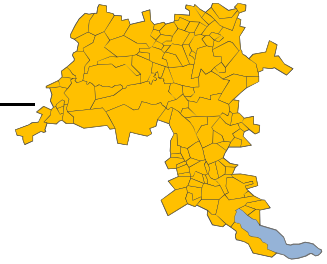


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

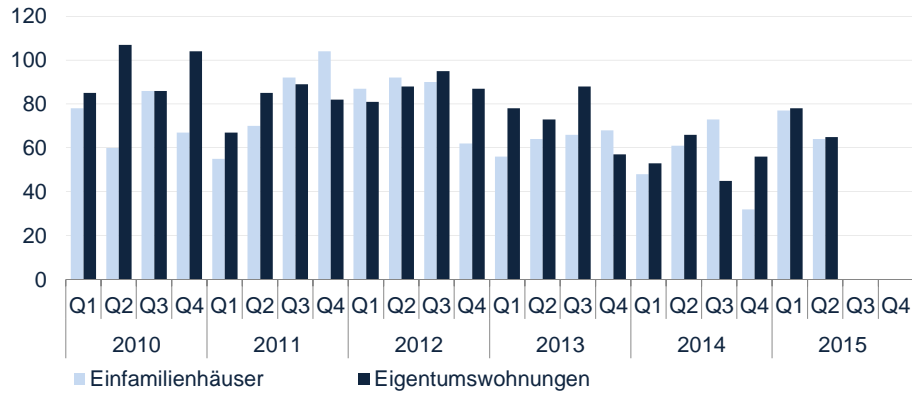


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

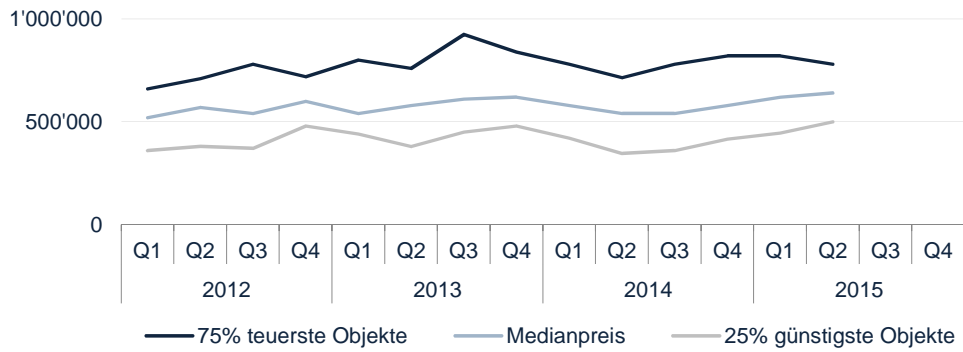


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

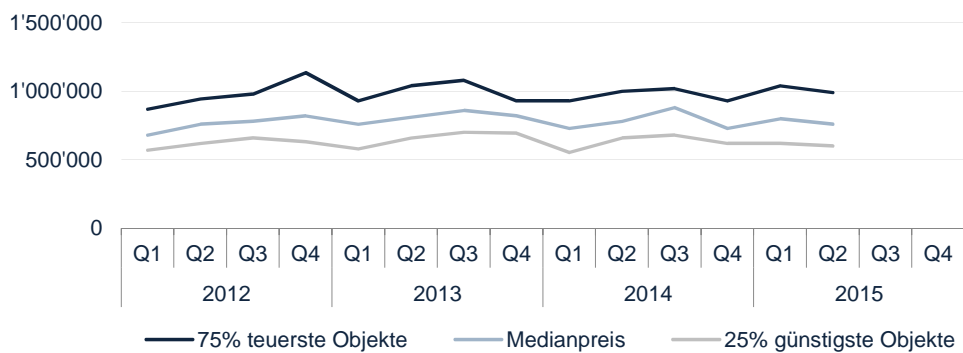
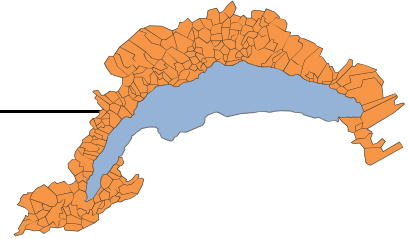


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

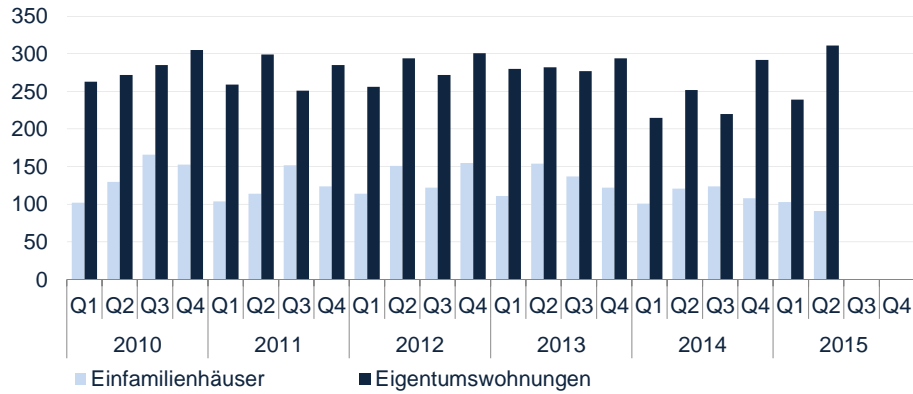


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

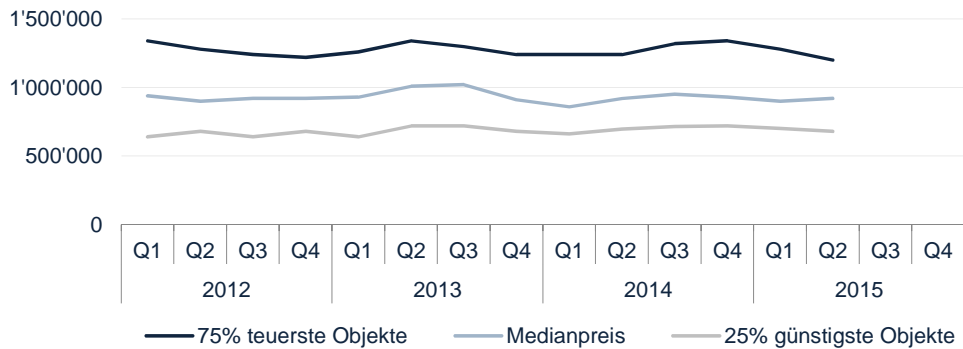


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

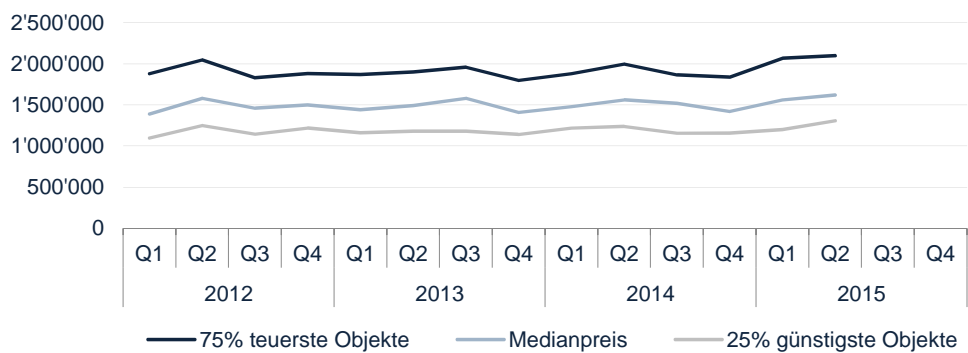
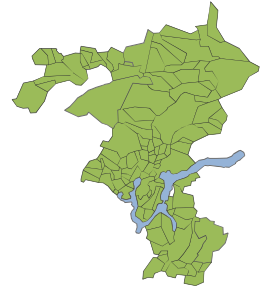


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

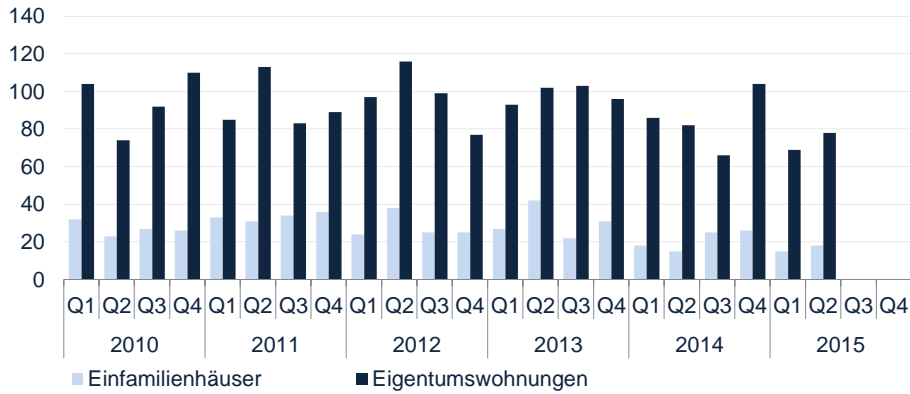


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

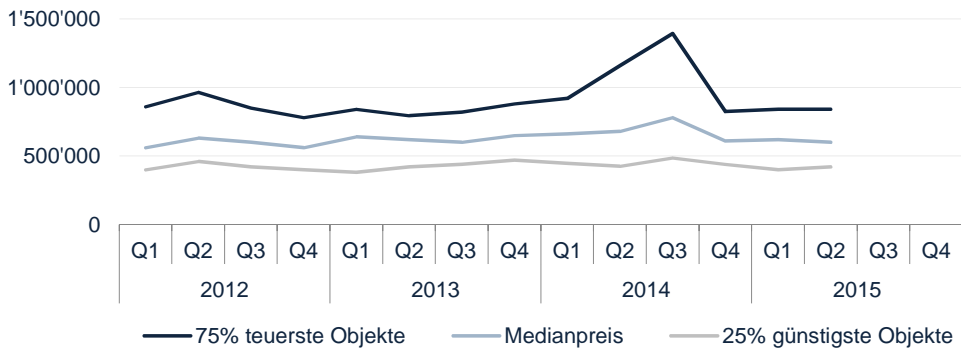


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

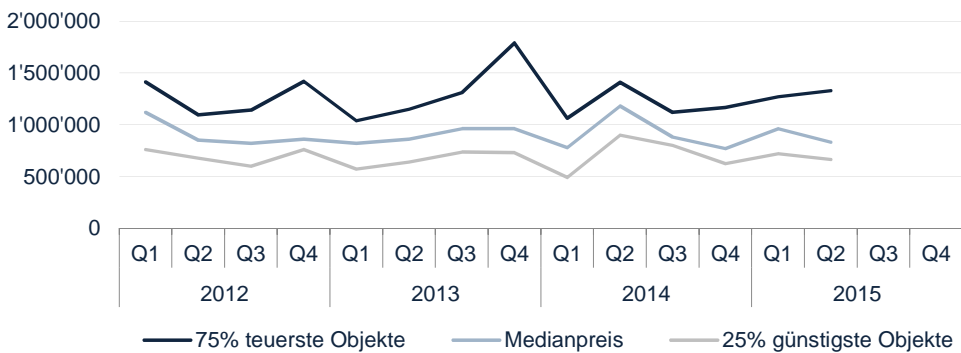


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

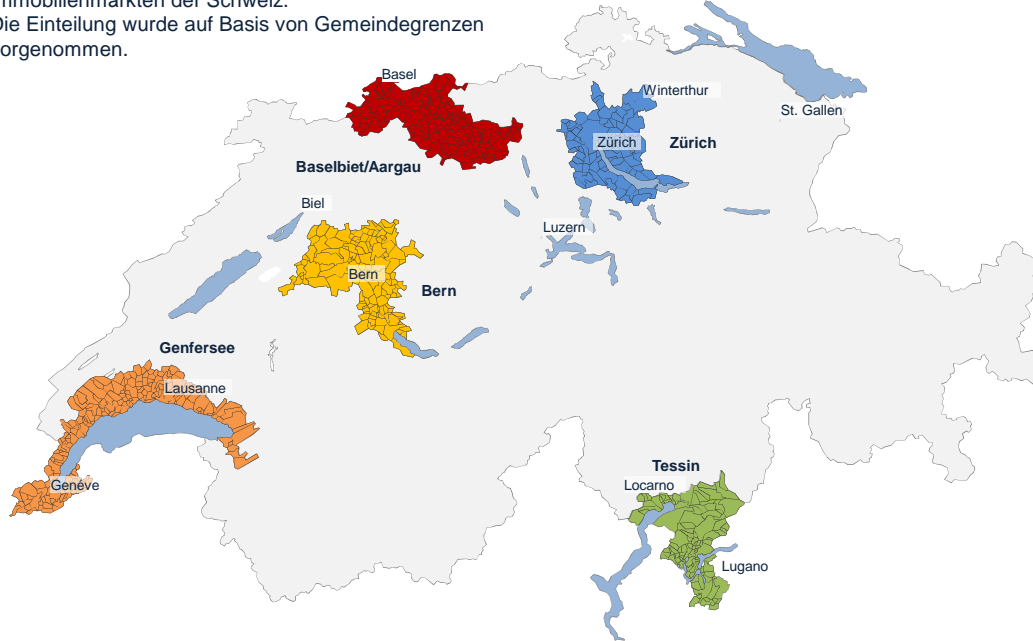


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Lupsingen
Aarburg
Magen
Aesch (BL)
Altschwil
Anwil
Möhl
Arboldswil
Möriken-Wildegg
Arisdorf
Muhen
Arlshelm
Mumpf
August
Münchenstein
Basel
Muttenz
Bättwil
Nauzingen
Bannwil
Niederdorf
Bettingen
Niedergögen
Biberstein
Niederlenz
Biel-Benken
Nuglar-St. Pantaleon
Binningen
Nussdorf
Birsfelden
Oberdorf (BL)
Blauen
Oberentfelden
Böcken
Oberbögen
Boningen
Oberwil (BL)
Bottingen
Oftringen
Breitenbach
Olten
Brislach
Olten
Bubendorf
Ollingen
Buchs (AG)
Ormingen
Buckten
Pfeffingen
Büren (SO)
Pratteln
Burg im Leimental
Ramlnsburg
Buis
Reinach (BL)
Däniken
Rheinelden
Diengen
Rickenbach (BL)
Diepfingen
Rüschingen (SO)
Dittingen
Riehen
Dornach
Rodersdorf
Duggingen
Rohr (SO)
Dulliken
Röschenz
Egerkingen
Rothenfuh
Epenberg-Wösch
Rümlingen
Epingen
Rünenen
Erlinsbach (AG)
Ruppertswil
Erlinsbach (SO)
Safenwil
Ettingen
Schafisheim
Frenkendorf
Schöfiland
Füllinsdorf
Schönenbuch
Gelterkinden
Schönenwerd
Gampfen
Salisberg
Giebenach
Sissach
Gränichen
Starkkirch-Wil
Gröllingen
Staufen
Gretzenbach
Stein (AG)
Häfelfingen
Stüsslingen
Hägerdorf
Suhr
Hauenstein-Henthal
Tacknau
Hemmenken
Tenniken
Hersberg
Teufenthal (AG)
Himmelried
Therwil
Hirschthal
Thürnen
Hochwald
Titteren
Hochstetten-Füh
Trimbach
Hölderbank (AG)
Uerkheim
Hölstein
Unterentfelden
Holziken
Urdorf
Hunzenschwil
Wahlen
Ittingen
Waldenburg
Kaiseraugst
Wallbach
Kappel (SO)
Walterswil (SO)
Kienberg
Wangen bei Otten
Wenslingen
Kilchberg (BL)
Wettingen
Kölliken
Winznau
Küttigen
Wisnen (SO)
Lampenberg
Witterswil
Lampenbrück
Witnsburg
Läufelfingen
Zägglingen
Laufen
Zeningen
Lausen
Ziefen
Lenzburg
Zofingen
Liedertswil
Zunzgen
Liestal
Zwingen
Lostorf

Region Zurich

Adiswil
Aesch (ZH)
Aegerten
Alfollern am Albis
Ansdödingen
Bachernbühl
Bärnsdorf
Birmensdorf (ZH)
Bonstetten
Brütten
Brügg
Bülach
Dietikon
Dietikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Fraisenberg
Frauenkappelen
Gefrensee
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herzberg
Hirzel
Hombrechtikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Kloten
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Möllen
Metmenstetten
Mönchaltorf
Nürensdorf
Oberengstringen
Oberrieden
Oetwil am See
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümling
Rüschlikon
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schönenberg
Stäfa
Stälikon
Thalwil
Uetikon am See
Uetikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Volkerswil
Wädenswil
Wädenswil
Wälliellen
Wangen-Brüttellen
Wenigen (ZH)
Wetzwil (BE)
Winkel
Winterthur
Wollerau
Zollikon
Zürich

Region Bern

Ostermündingen
Radelfingen
Almendingen
Rapperswil (BE)
Ansdödingen
Rubigen
Bangerten
Rüdtigen-Alchenfluh
Bärnsdorf
Rumendingen
Belp
Rümligen
Bern
Rüti bei Lyssach
Biglen
Scheunen
Biläsch
Schlosswil
Bremgarten bei Bern
Schipfien
Brenzikofen
Schwendibach
Burgdorf
Seedorf (BE)
Burgistein
Seftigen
Thun
Speiz
Diemerswil
Steffisburg
Stettlen
Ersigen
Tägertschi
Fehren
Thierachern
Forst-Längenb.
Wohlten bei Bern
Fraunrunnen
Utendorf
Frauenkappelen
Uetendorf
Freimettigen
Urtenen-Schönbühl
Gelterkingen
Utigen
Gerzensee
Vechigen
Gölaten
Walkringen
Grafenried
Wattenwil
Grossaffoltern
Wichtzach
Grosshöchstetten
Wiggiswil
Gurbrü
Wileröttingen
Herzogen
Wohlten bei Bern
Gurzelen
Worb
Hasle bei Burgdorf
Zuggenried
Häutligen
Zäziwil
Heiligenschwendi
Zollikofen
Heimberg
Zuzwil (BE)
Herbligen
Möllen
Hiltfelingen
Hinterlabank
Ifflwil
Nürensdorf
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kehrsatz
Kernenried
Kienserrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchschindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Löhntorf
Lützelried
Lüss
Lyssach
Mattstetten
Meikirch
Mirchel
Mosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühlethummen
Münchenbuchsee
Müncheningen
Münsingen
Zumikon
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünigen
Noffen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Aclens
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Aussy
Ballens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Borex
Bière
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourgen-Lavaux
Bournens
Boussens
Bremblens
Breitigny-sur-Morrens
Buchillon
Bursinel
Bursigny
Burtigny
Bussigny
Bussy-Chardonney
Carouge (GE)
Cartigny
Céligny
Chancy
Chardonne
Chavannes-de-Bogis
Chavannes-des-Bois
Chavannes-près-Remens
Chêne-Bougeries
Chêne-Bourg
Cheseaux-sur-Lausanne
Chexbres
Chigny
Choulex
Clarmont
Coinsins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Coligny
Commugny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevay
Cossayon
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crassier
Crissier
Cugy (VD)
Dallens
Dardagny
Denens
Denges
Duillier
Dully
Echandens
Eclépens
Ecublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Aranino
Arbedo-Castione
Argno
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Bedigliora
Bellinzona
Besazio
Bioggio
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cademario
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriata
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Centara
Chivasso
Cimadosta
Coltreno
Collina d'Oro
Comano
Croglio
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curoio
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Guado
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Maggiasco
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Meride
Migozzo-Vira
Miglieglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Montebello
Morcote
Murato
Muzzano
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza