

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2014

Weiterer Rückgang der Anzahl Eigenheimtransaktionen in der Schweiz

Der Datenpool umfasst aktuell 121'000 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 96'000 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002. Im dritten Quartal (Q3) kamen 2'775 weitere Objekte dazu.

Die Anzahl finanziert Objekte sank, sowohl in der Vorperiode, wie auch im Vorjahresvergleich (Abbildung 2). Demgegenüber stiegen die Preise in allen Preisklassen der finanzierten Objekte gesamtschweizerisch (noch) etwas an (Abbildungen 3, 4). Einzig in spezifischen Segmenten wie den teuren Einfamilienhäuser in der Region Zürich (Abbildung 16), den Einfamilienhäusern in der Region Genfersee (Abbildung 22) sowie Tessin (Abbildung 25) nahmen die Preise der durch die Mitgliedbanken finanzierten Objekte, ab. Einen starken Preisanstieg wurde allein bei teuren Eigentumswohnungen im Tessin verzeichnet (Abbildung 24). Die nächsten Quartale werden zeigen, ob es sich bei diesen Entwicklungen um Einmaleffekte oder einen sich abzeichnenden Trend handelt.

Die Abbildungen 8,9 und 10 zeigen, dass sich die Region mit der meisten Transaktionen in der Schweiz kontinuierlich abkühlen. Einzig die Region Zürich kommt im 3. Quartal 2014 eine geringe Abnahme der Transaktionen vorweisen (Abbildung 8), alle übrigen Regionen weisen eine stark abnehmende Anzahl Eigenheimtransaktionen auf. Auch die Regionen Genfersee und Tessin, die in der Vorperiode noch leicht abnehmende beziehungsweise eine konstante Anzahl transaktionen erreichten, sind nun stark abnehmend. Aufgrund dieses Trends und einer gewissen Saisonalität scheint es relativ Wahrscheinlich, dass die Anzahl Transaktionen im 4. Quartal weiter sinken werden.

DATENBESTAND 3. QUARTAL 2014

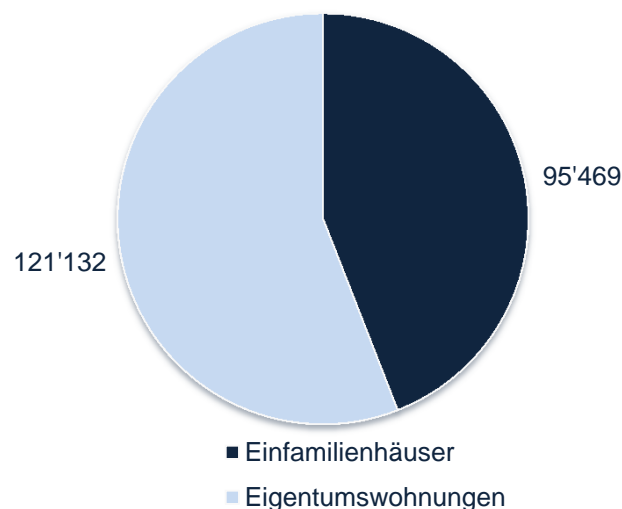


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

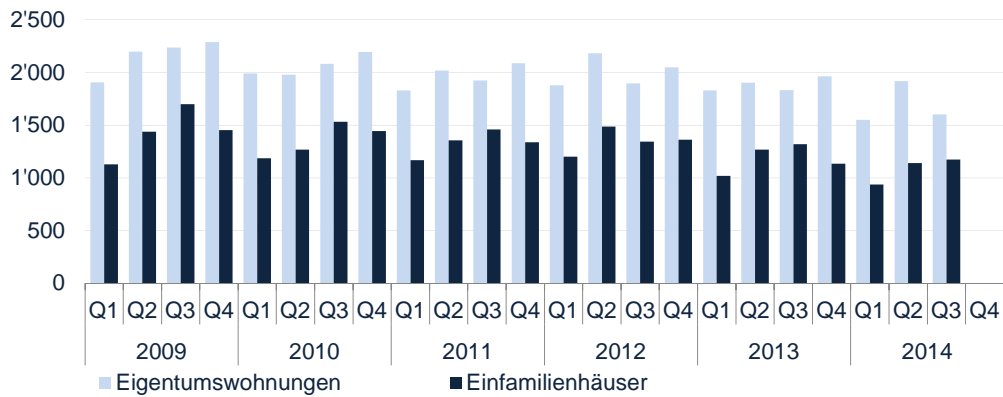


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

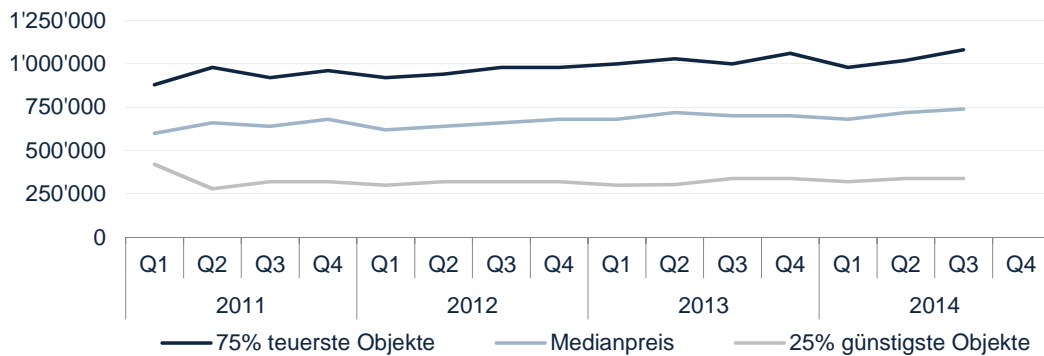


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

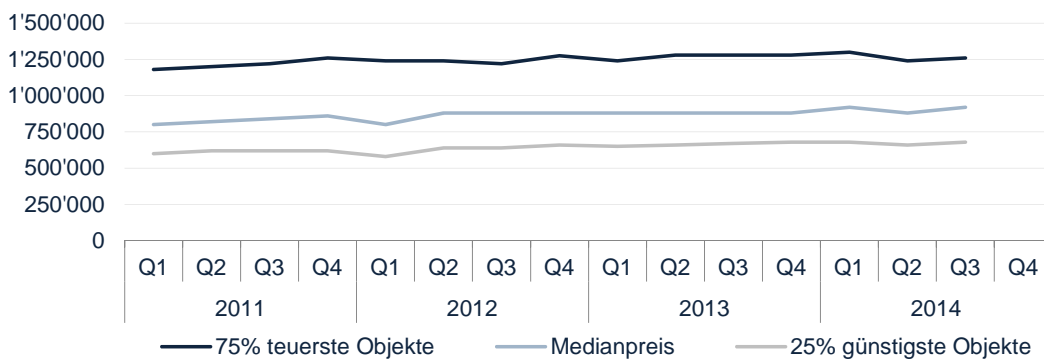


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

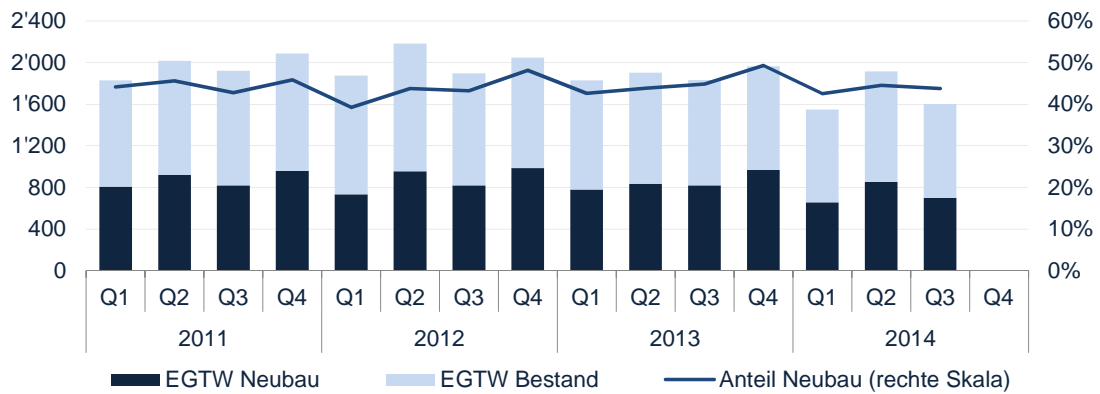
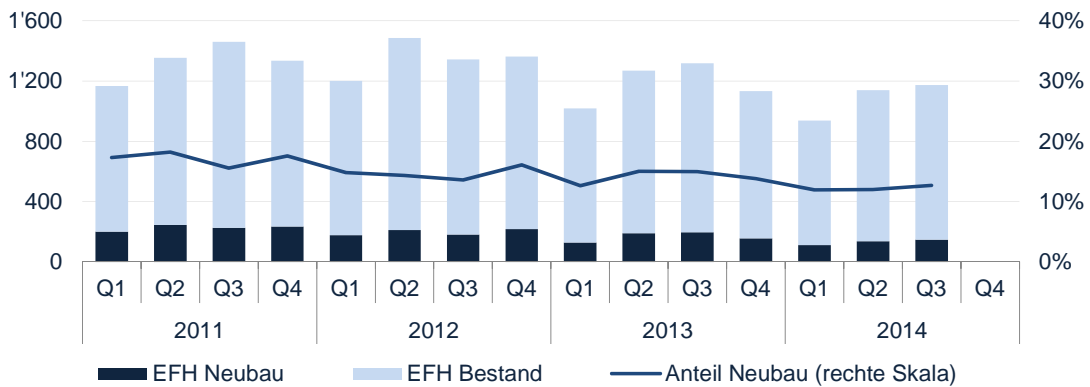


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN

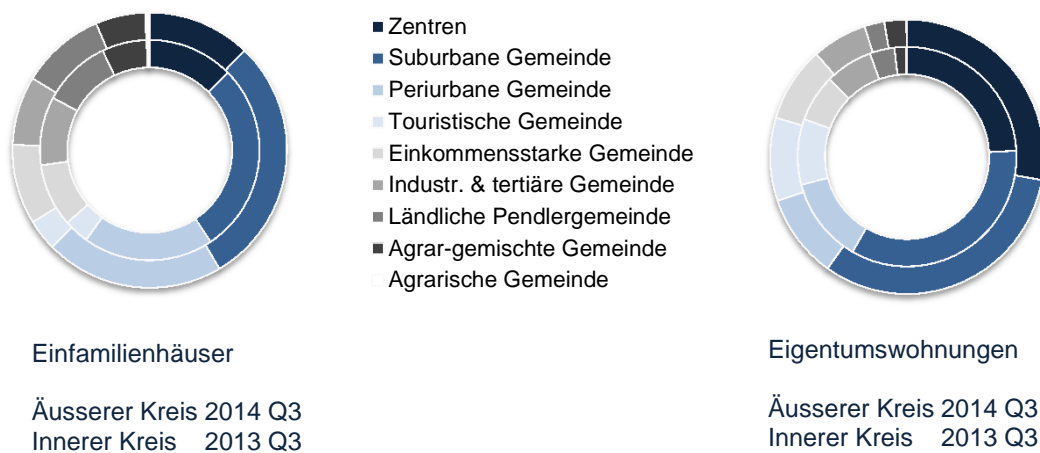


Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen

3. Quartal 2014

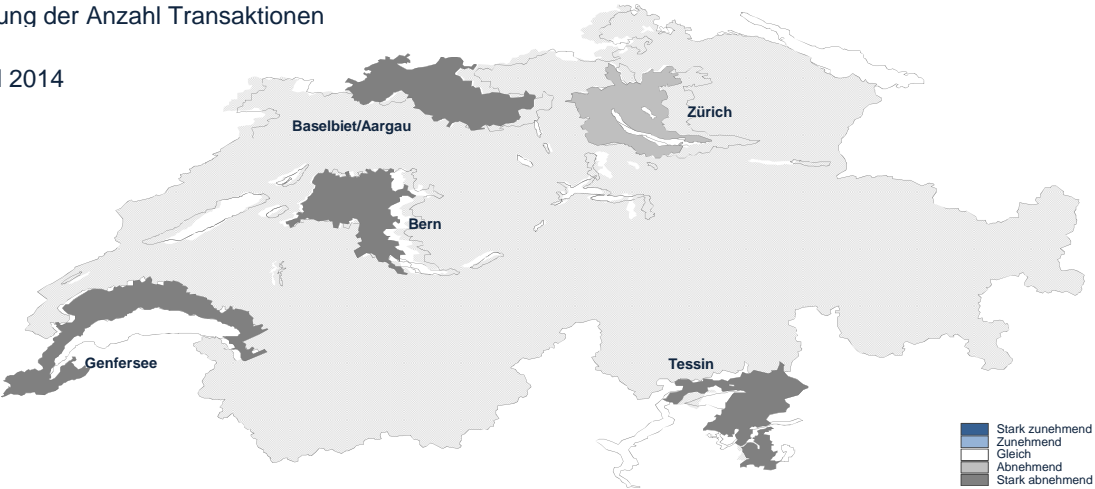


Abbildung 8

1. Quartal 2014



Abbildung 9

3. Quartal 2013

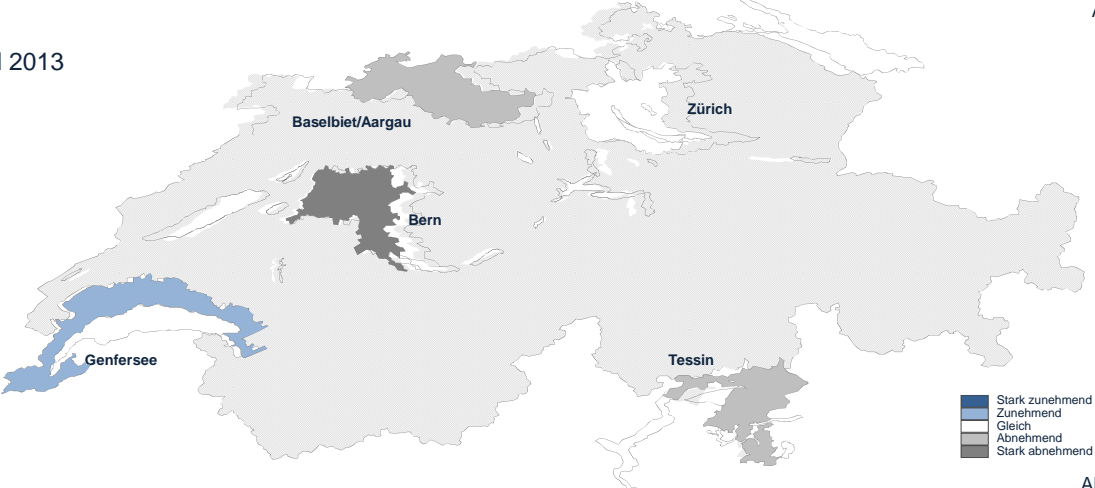


Abbildung 10



LIQUIDITÄT

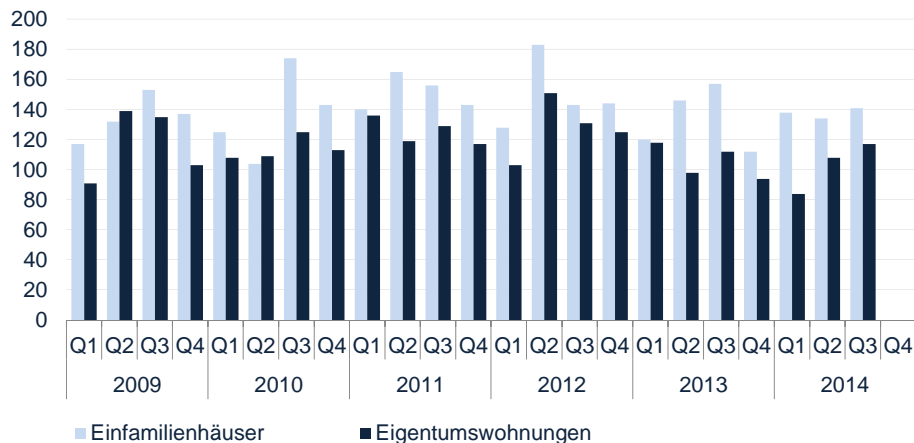


Abbildung 11

Preisentwicklung
Eigentumswohnungen

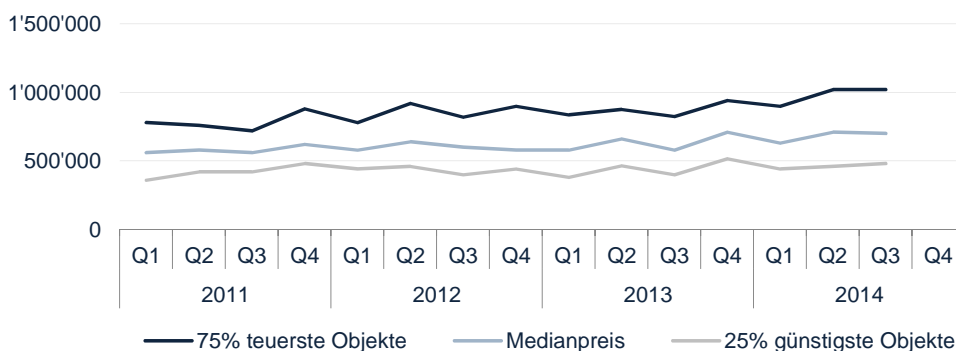


Abbildung 12

Preisentwicklung
Einfamilienhäuser

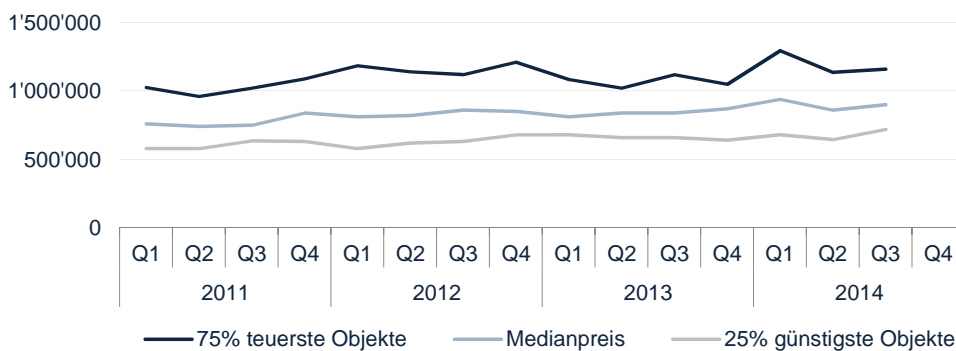
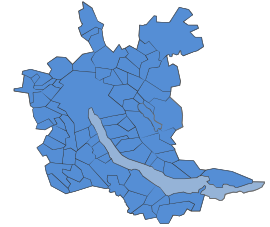


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

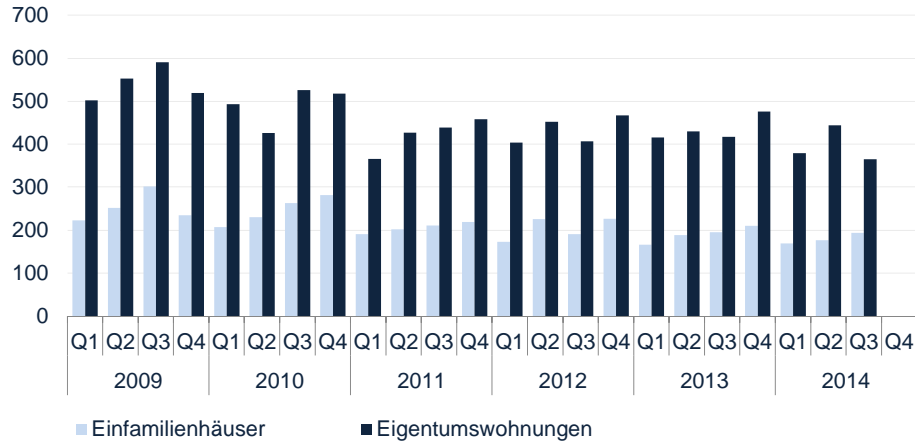


Abbildung 14

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

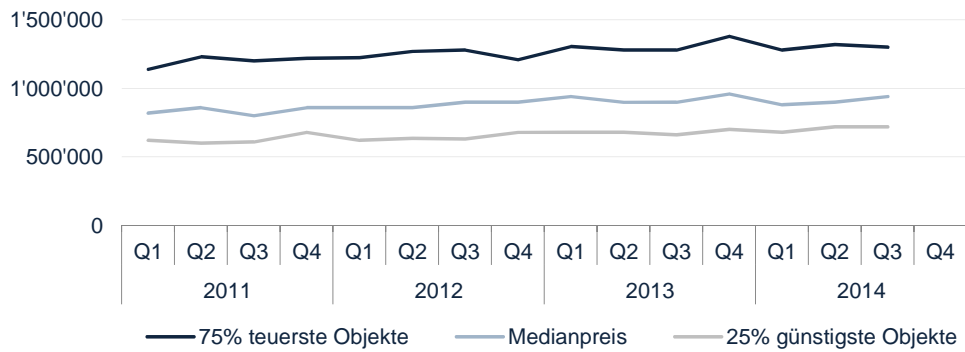


Abbildung 15

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

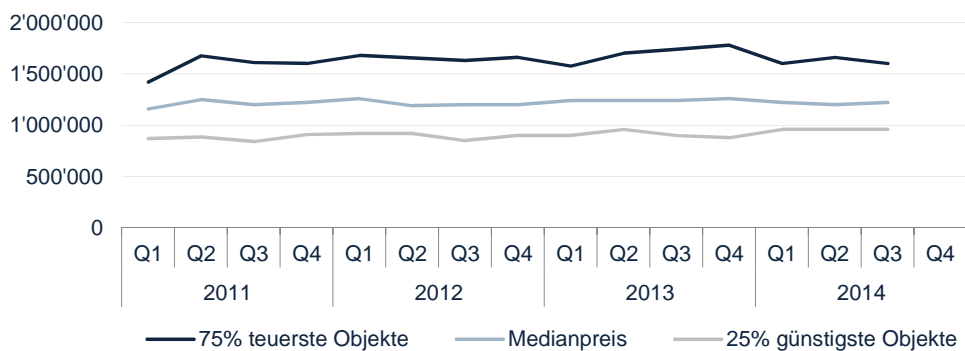
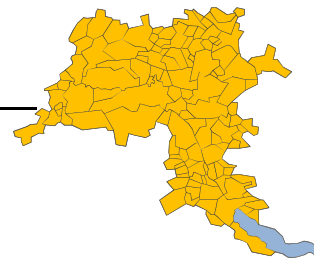


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

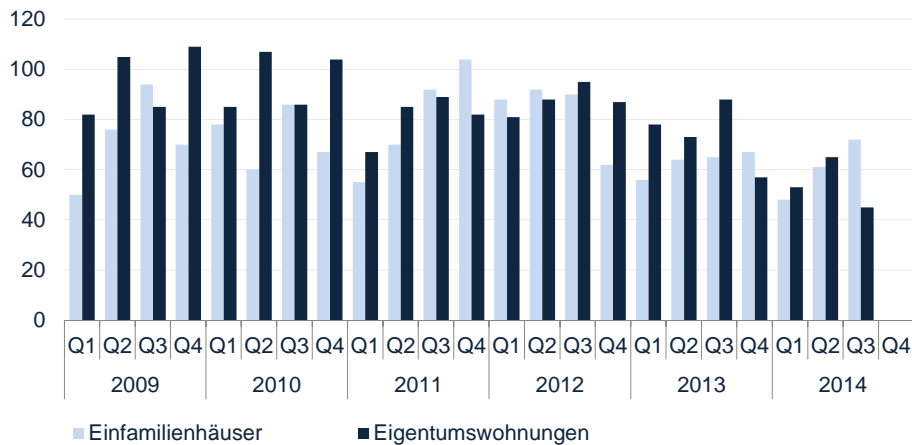


Abbildung 17

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

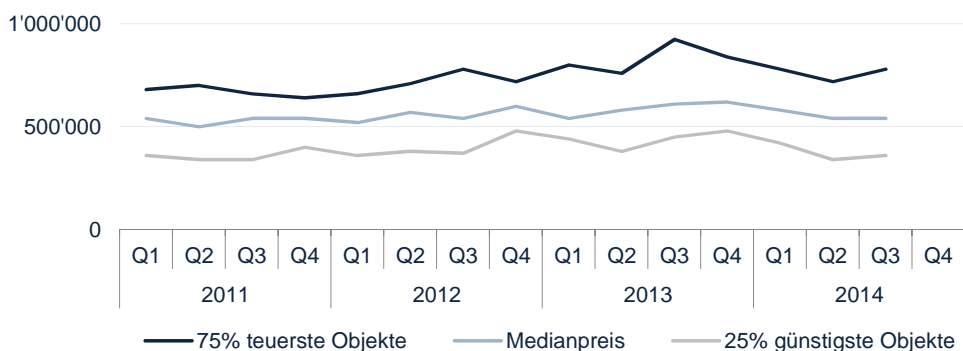


Abbildung 18

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

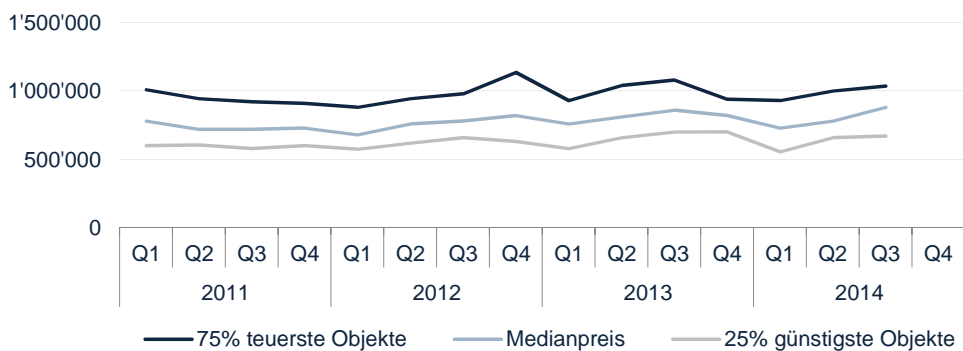
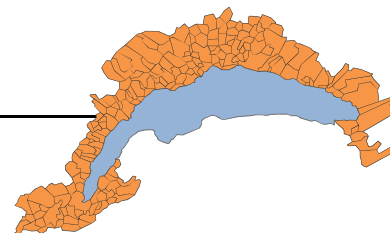


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

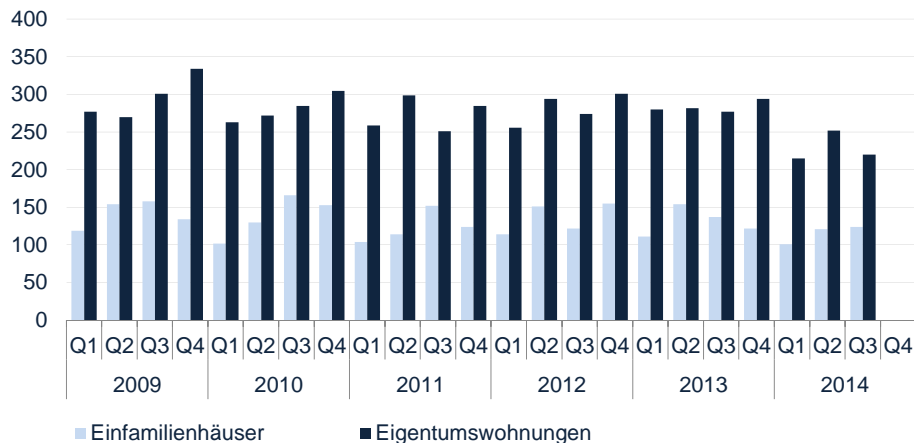


Abbildung 20

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

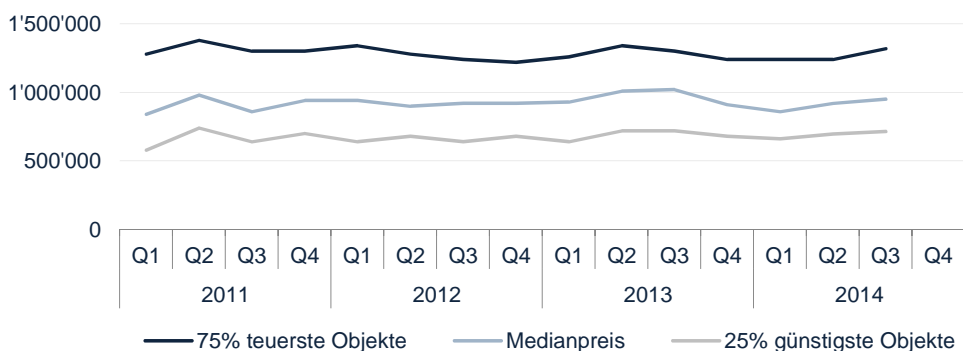


Abbildung 21

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

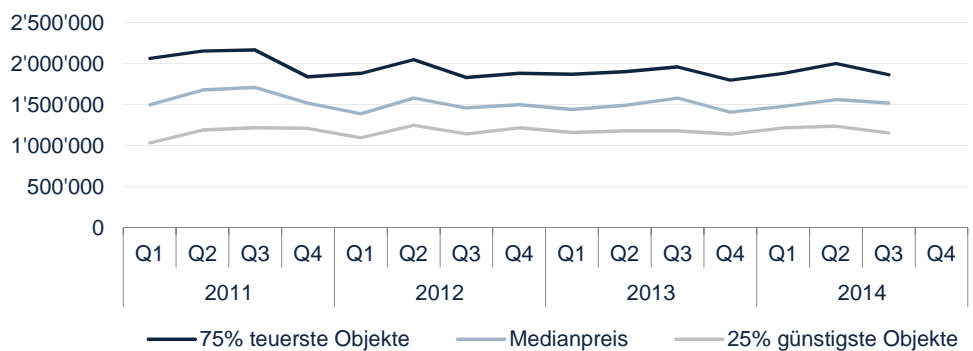
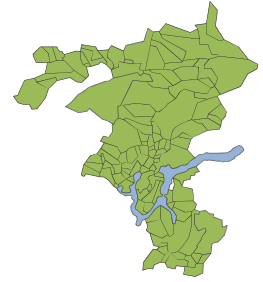


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

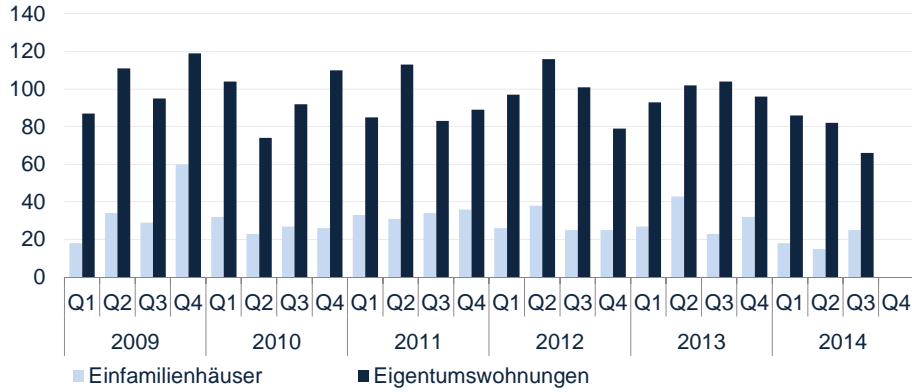


Abbildung 23

Preisentwicklung Eigentumswohnungen

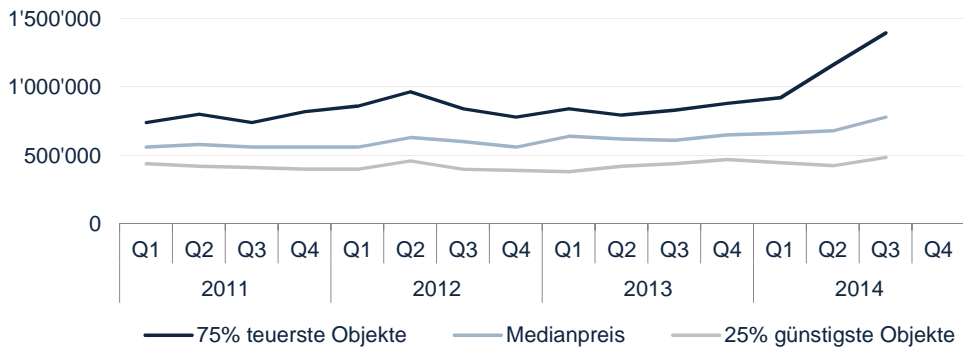


Abbildung 24

Preisentwicklung Einfamilienhäuser

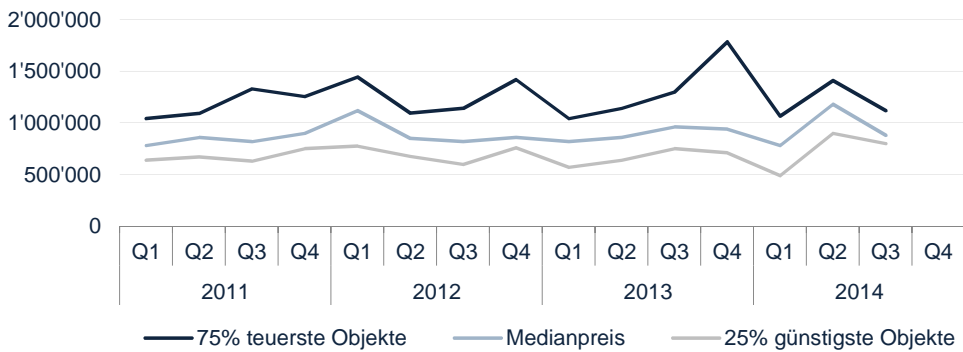


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

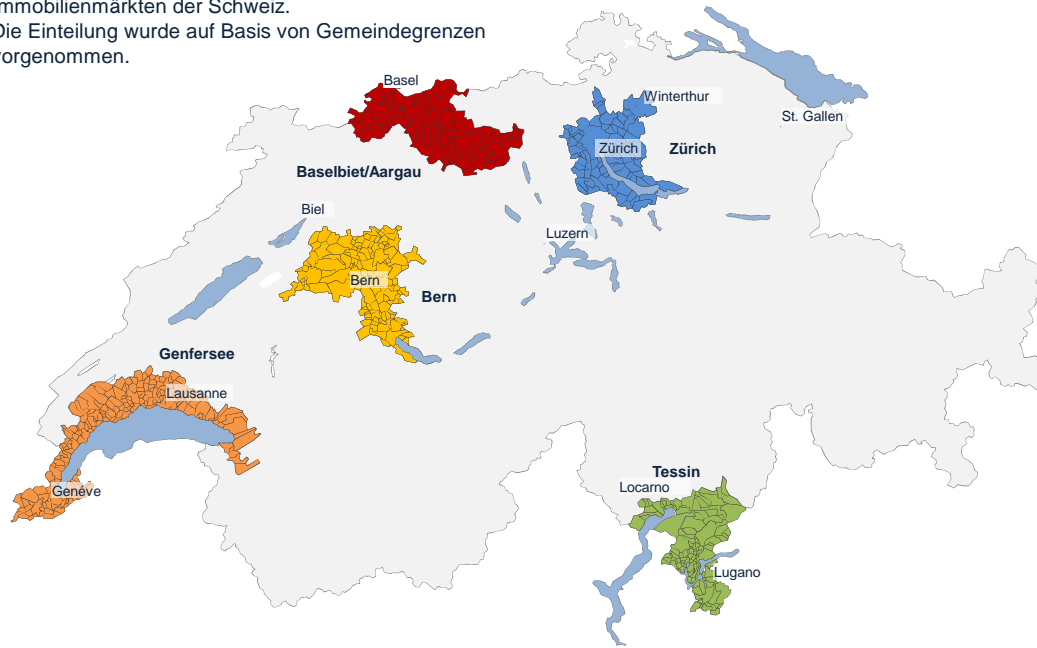


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau	Region Zürich	Region Bern	Region Genfersee	Region Tessin
Aarau	Adliswil	Aarberg	Aclens	Féchy
Aarburg	Aesch (ZH)	Aarfigen	Aclens	Forest (Lavaux)
Aesch (BL)	Augst am Albis	Aefligen	Aigle	Sarcelens
Alfischwil	Attoltern am Albis	Adliglen	Aire-la-Ville	Silvery
Anwil	Bachembühl	Amoldingen	Allaman	Signy-Avenex
Arboldswil	Bassersdorf	Bangerten	Alaman	Soral
Arisdorf	Birmensdorf (ZH)	Bärswil	Anières	Sullens
Arlesheim	Birsletten	Belp	Apples	Genolier
Augst	Bülach	Birmensdorf (ZH)	Arnex-sur-Nyon	Genthod
Basel	Bättwil	Birmensdorf (ZH)	Assens	Gilly
Bettlingen	Bettwil	Birsletten	Aubonne	Thônex
Bibernsried	Biel	Birmensdorf (ZH)	Avully	Gimel
Biel-Benken	Biel-Benken	Birsletten	Avusy	Givins
Binningen	Biel-Benken	Birsletten	Balens	Gland
Birsfelden	Biel-Benken	Birsletten	Bardonnex	Gollion
Blauen	Biel-Benken	Birsletten	Belmont-sur-Lausanne	Grancy
Böckten	Biel-Benken	Birsletten	Berex	Grens
Boningen	Biel-Benken	Birsletten	Berolle	Gy
Botmingen	Biel-Benken	Birsletten	Bière	Hermance
Breitenbach	Biel-Benken	Birsletten	Bionay	Jongny
Brislach	Biel-Benken	Birsletten	Bogis-Bossey	Jouxtes-Mézery
Bubendorf	Biel-Benken	Birsletten	Borex	Jussy
Buchs (AG)	Biel-Benken	Birsletten	Bottens	La Tour-de-Peilz
Buckten	Biel-Benken	Birsletten	Bougy-Villars	Laconnex
Büren (SO)	Biel-Benken	Birsletten	Bourg-en-Lavaux	Lacornex
Burg im Leimental	Biel-Benken	Birsletten	Bournens	Lancy
Bus	Biel-Benken	Birsletten	Bousiers	Lausanne
Däniken	Biel-Benken	Birsletten	Bremblens	Lavigny
Diegten	Biel-Benken	Birsletten	Bretigny-sur-Morrens	Le Grand-Saconn
Diepfingen	Biel-Benken	Birsletten	Buchillon	Le Mont-sur-L.
Dittingen	Biel-Benken	Birsletten	Bursinell	Lenay
Dornach	Biel-Benken	Birsletten	Bursins	Longirod
Duggingen	Biel-Benken	Birsletten	Burtsigny	Luins
Dulliken	Biel-Benken	Birsletten	Busigny-près-Lausanne	Lully (VD)
Egerkingen	Biel-Benken	Birsletten	Carouge (GE)	Lussy-sur-Morges
Eppenberg-Wöschn	Biel-Benken	Birsletten	Cartigny	Lutry
Erlingen	Biel-Benken	Birsletten	Châtigny	Marchissy
Erlinsbach (AG)	Biel-Benken	Birsletten	Chardonne	Meinier
Erlinsbach (SO)	Biel-Benken	Birsletten	Chavannes-de-Bogis	Mex (VD)
Etingen	Biel-Benken	Birsletten	Chavannes-des-Bois	Meyrin
Frenkendorf	Biel-Benken	Birsletten	Chavannes-près-Renens	Mies
Füllinsdorf	Biel-Benken	Birsletten	Chêne-Bougeries	Mollens (VD)
Galterkinden	Biel-Benken	Birsletten	Chêne-Bourg	Nyon
Gempfen	Biel-Benken	Birsletten	Cheseaux-sur-Lausanne	Montreux
Giebenach	Biel-Benken	Birsletten	Chexbres	Mont-sur-Rolle
Gränichen	Biel-Benken	Birsletten	Chigny	Morges
Grellingen	Biel-Benken	Birsletten	Choulex	Morrens (VD)
Gretzenbach	Biel-Benken	Birsletten	Clarmont	Noville
Häfelfingen	Biel-Benken	Birsletten	Coirans	Oron
Hägendorf	Biel-Benken	Birsletten	Collex-Bossy	Pully
Hauenstein-Henthal	Biel-Benken	Birsletten	Collonge-Bellerive	Plan-les-Ouates
Hemmiken	Biel-Benken	Birsletten	Coligny	Prangins
Hersberg	Biel-Benken	Birsletten	Commugny	Pregny-Chambésy
Himmelnried	Biel-Benken	Birsletten	Confignon	Présinge
Hirschtal	Biel-Benken	Birsletten	Coppet	Prévèrenges
Hochwald	Biel-Benken	Birsletten	Corseaux	Pully
Hofstetten-Füh	Biel-Benken	Birsletten	Corcier (GE)	Puidoux
Holderbank (AG)	Biel-Benken	Birsletten	Corcier-sur-Vevay	Pully
Höstein	Biel-Benken	Birsletten	Cossonay	Puplinge
Holziken	Biel-Benken	Birsletten	Cottens (VD)	Renens (VD)
Hunzenschwil	Biel-Benken	Birsletten	Crans-près-Céligny	Rennaz
Ittigen	Biel-Benken	Birsletten	Crassier	Roverelle
Kaiseraugst	Biel-Benken	Birsletten	Crisser	Rivaz
Känerkinden	Biel-Benken	Birsletten	Cugy (VD)	Roche (VD)
Kappel (SO)	Biel-Benken	Birsletten	Dallens	Rolle
Kienberg	Biel-Benken	Birsletten	Dardagny	Romanel-sur-Lausanne
Kilchberg (BL)	Biel-Benken	Birsletten	Denens	Romanel-sur-Morges
Külken	Biel-Benken	Birsletten	Denges	Russin
Küttigen	Biel-Benken	Birsletten	Dullier	Saint-George
Lampenberg	Biel-Benken	Birsletten	Dully	Saint-Légier-La Chésaz
Langenbruck	Biel-Benken	Birsletten	Echandens	Saint-Livres
Läufelfingen	Biel-Benken	Birsletten	Echichens	Saint-Oyens
Laufen	Biel-Benken	Birsletten	Ecublens (VD)	Saint-Prex
Lausen	Biel-Benken	Birsletten	Epalinges	Saint-Saphorin (Lavaux)
Lenzburg	Biel-Benken	Birsletten	Essertines-sur-Rolle	Saint-Sulpice (VD)
Liedertswil	Biel-Benken	Birsletten	Etagnières	Satigny
Liestal	Biel-Benken	Birsletten	Etoy	Saubraz
Lostorf	Biel-Benken	Birsletten	Eysins	Savigny
				Senarclens
				Signy-Avenex
				Soral
				Sullens
				Genolier
				Genthod
				Gilly
				Thônex
				Gimel
				Givins
				Gland
				Gollion
				Grancy
				Grens
				Gy
				Hermance
				Jongny
				Jouxtes-Mézery
				Jussy
				La Tour-de-Peilz
				Laconnex
				Lacornex
				Lancy
				Lausanne
				Lavigny
				Le Grand-Saconn
				Le Mont-sur-L.
				Lenay
				Longirod
				Luins
				Lully (VD)
				Lussy-sur-Morges
				Lutry
				Marchissy
				Meinier
				Mex (VD)
				Meyrin
				Mies
				Mollens (VD)
				Nyon
				Montreux
				Mont-sur-Rolle
				Morges
				Morrens (VD)
				Noville
				Oron
				Pully
				Plan-les-Ouates
				Prangins
				Pregny-Chambésy
				Présinge
				Prévèrenges
				Pully
				Puidoux
				Pully
				Puplinge
				Renens (VD)
				Rennaz
				Roverelle
				Rivaz
				Roche (VD)
				Rolle
				Romanel-sur-Lausanne
				Romanel-sur-Morges
				Russin
				Saint-George
				Saint-Légier-La Chésaz
				Saint-Livres
				Saint-Oyens
				Saint-Prex
				Saint-Saphorin (Lavaux)
				Saint-Sulpice (VD)
				Satigny
				Saubraz
				Savigny
				Senarclens
				Signy-Avenex
				Soral
				Sullens
				Genolier
				Genthod
				Gilly
				Thônex
				Gimel
				Givins
				Gland
				Gollion
				Grancy
				Grens
				Gy
				Hermance
				Jongny
				Jouxtes-Mézery
				Jussy
				La Tour-de-Peilz
				Laconnex
				Lacornex
				Lancy
				Lausanne
				Lavigny
				Le Grand-Saconn
				Le Mont-sur-L.
				Lenay
				Longirod
				Luins
				Lully (VD)
				Lussy-sur-Morges
				Lutry
				Marchissy
				Meinier
				Mex (VD)
				Meyrin
				Mies
				Mollens (VD)
				Nyon
				Montreux
				Mont-sur-Rolle
				Morges
				Morrens (VD)
				Noville
				Oron
				Pully
				Plan-les-Ouates
				Prangins
				Pregny-Chambésy
				Présinge
				Prévèrenges
				Pully
				Puidoux
				Pully
				Puplinge
				Renens (VD)
				Rennaz
				Roverelle
				Rivaz
				Roche (VD)
				Rolle
				Romanel-sur-Lausanne
				Romanel-sur-Morges
				Russin
				Saint-George
				Saint-Légier-La Chésaz
				Saint-Livres
				Saint-Oyens
				Saint-Prex
				Saint-Saphorin (Lavaux)
				Saint-Sulpice (VD)
				Satigny
				Saubraz
				Savigny