

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q4 2015

Transaktionsvolumen entwickeln sich regional unterschiedlich

Der Datenpool umfasst aktuell 129'448 Datensätze zu Eigentumswohnungen und erstmals über 100'000 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkredit-Finanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit dem Jahr 2002.

Mit 9 Prozent hat die Anzahl finanziert Objekte gegenüber dem Vorquartal deutlich zugenommen (Abbildung 2). Die Zunahme erfolgte mit einem Plus von 15 Prozent, vor allem im Segment der Eigentumswohnungen. Die Transaktionsvolumen im Markt der Einfamilienhäuser konnten weniger als 1 Prozent zulegen.

Im vierten Quartal 2015 wurden 2810 neue Transaktionen in den Datenpool eingeliefert. Damit war die Marktliquidität in diesem Quartal etwa gleich hoch wie im vorhergehenden Quartal (Abbildung 2). Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Medianpreise der finanzierten Objekte schweizweit etwas an (Abbildungen 3).

Die Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Metropolregionen der letzten zwölf Monate – vom ersten bis zum vierten Quartal 2015 – entwickeln sich im Vergleich zur Vorjahresperiode regional unterschiedlich (Abbildung 8):

Im Tessin nehmen die Transaktionsvolumen weiter deutlich ab, in den Regionen Zürich und Baselbiet/Aargau haben sie sich weiter stabilisiert.

In der Westschweiz, in den Regionen Genfersee und Bern, nehmen die Transaktionsvolumen dagegen zu. Der Turnaround scheint vor allem in der Region Genfersee geschafft. Diese Regionen weist auch gegenüber den Vorperioden eine kontinuierliche Verbesserung auf (Abbildung 9 und 10).

DATENBESTAND 4. QUARTAL 2015

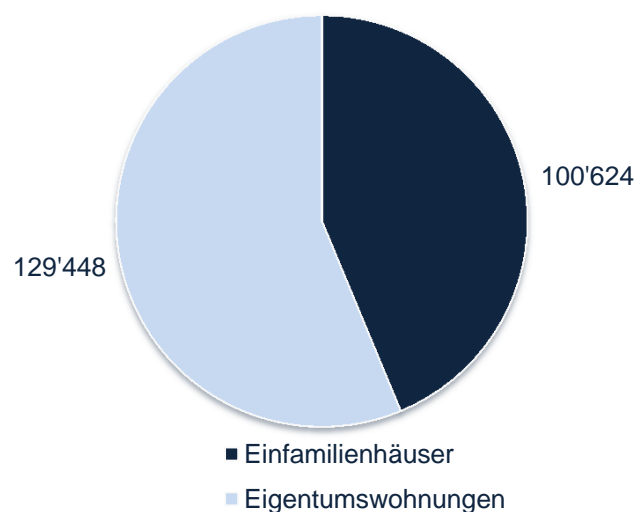


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

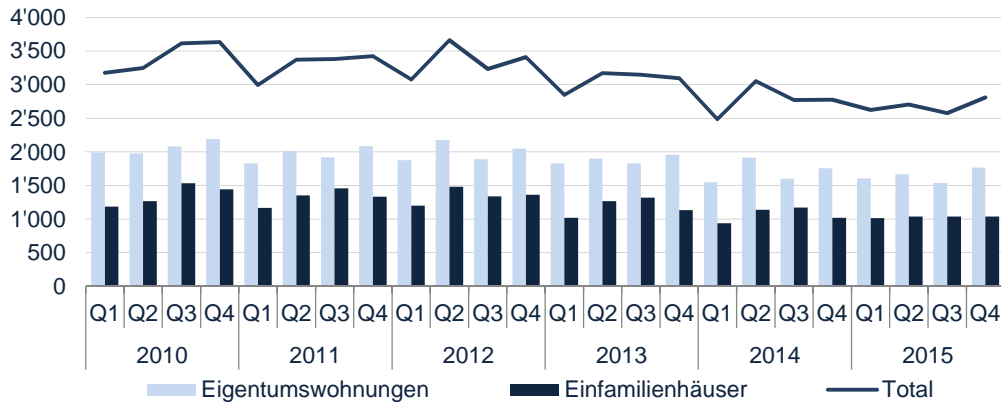


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

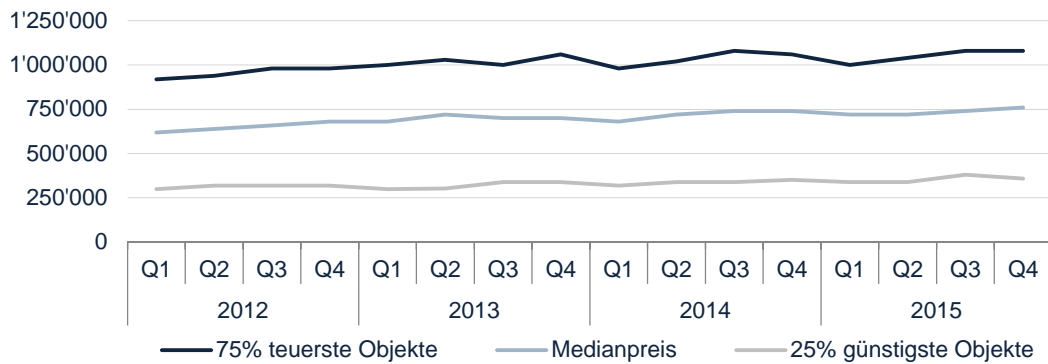


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

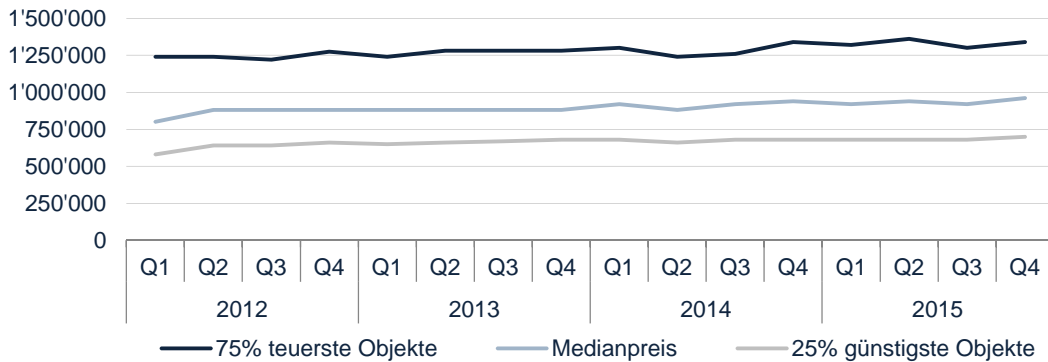


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

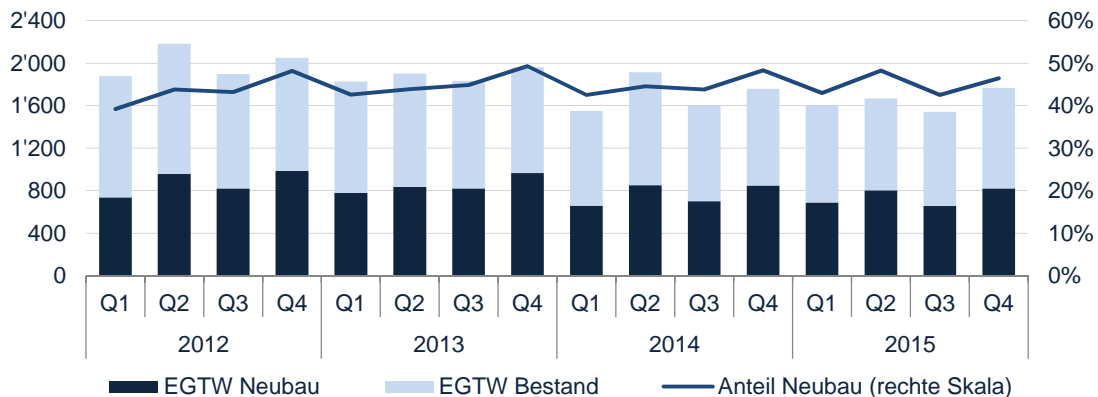
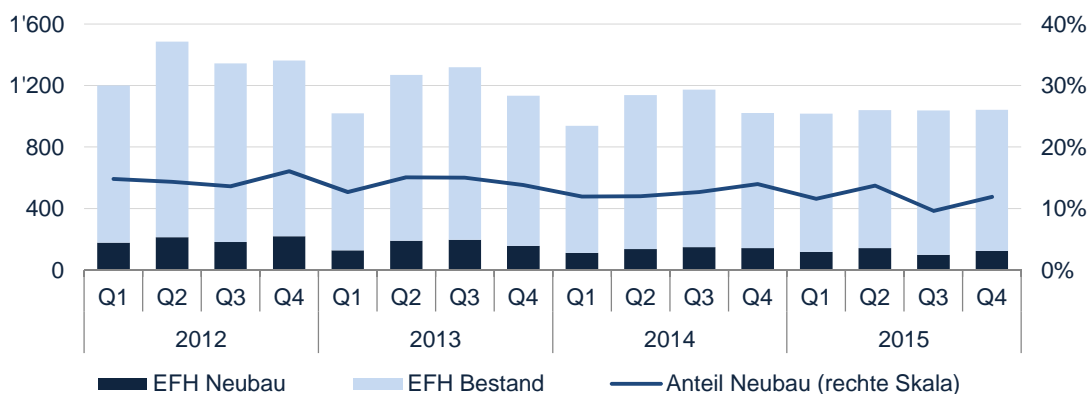


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER ANZAHL EIGENHEIMTRANSAKTIONEN IN DEN LIQUIDESTEN REGIONEN

4. Quartal 2015

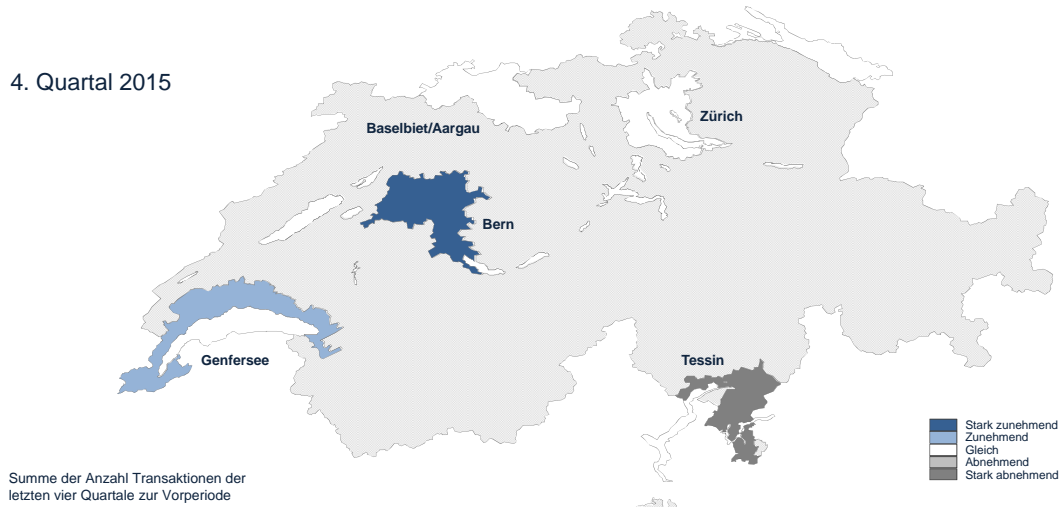


Abbildung 8

2. Quartal 2015

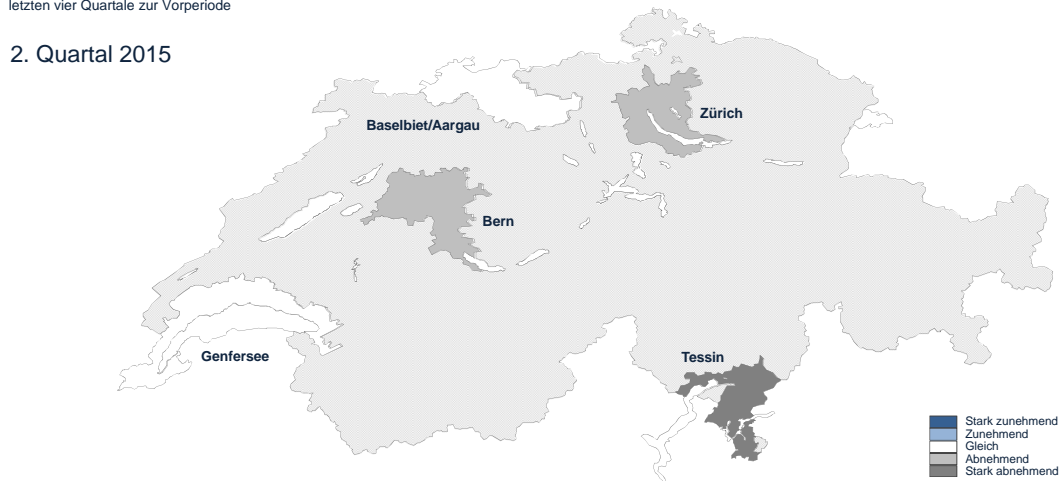


Abbildung 9

4. Quartal 2014

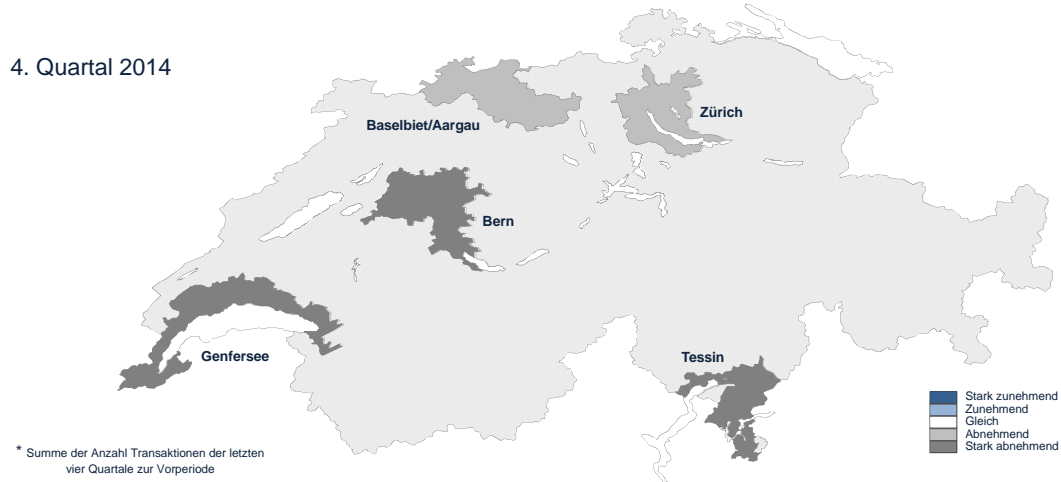


Abbildung 10



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

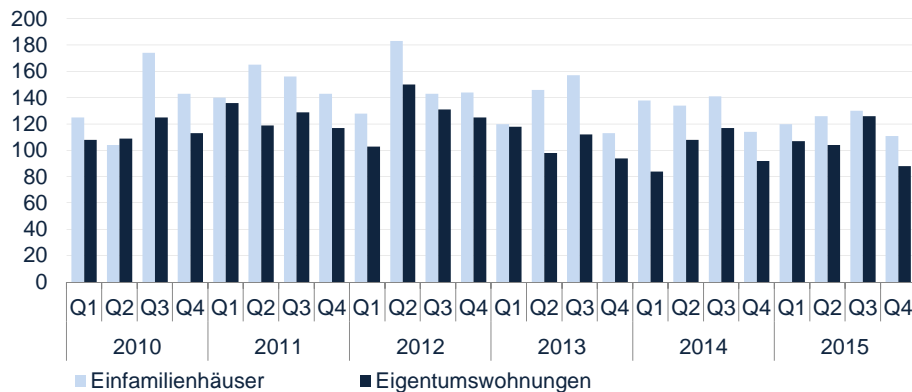


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

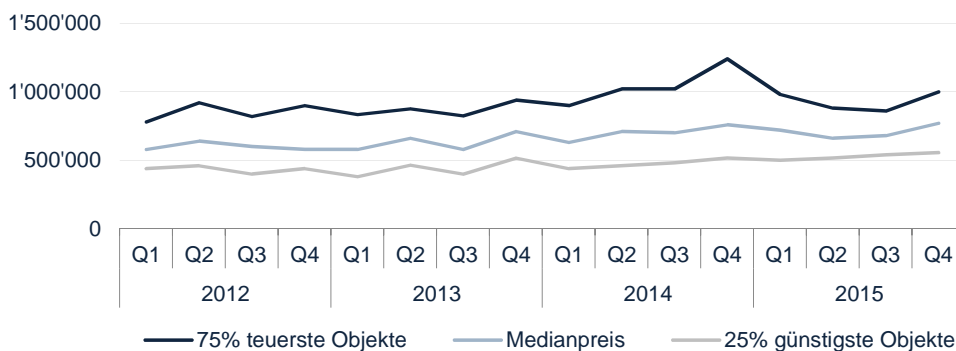


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

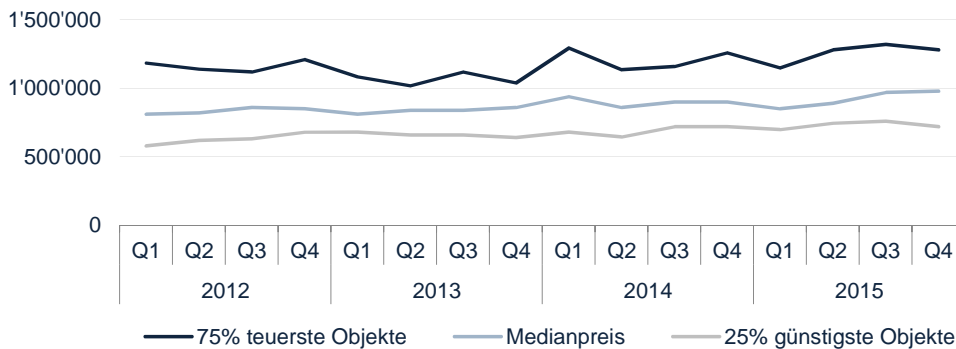
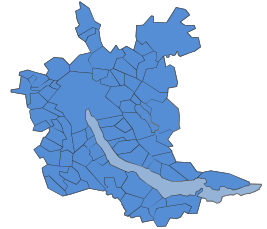


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

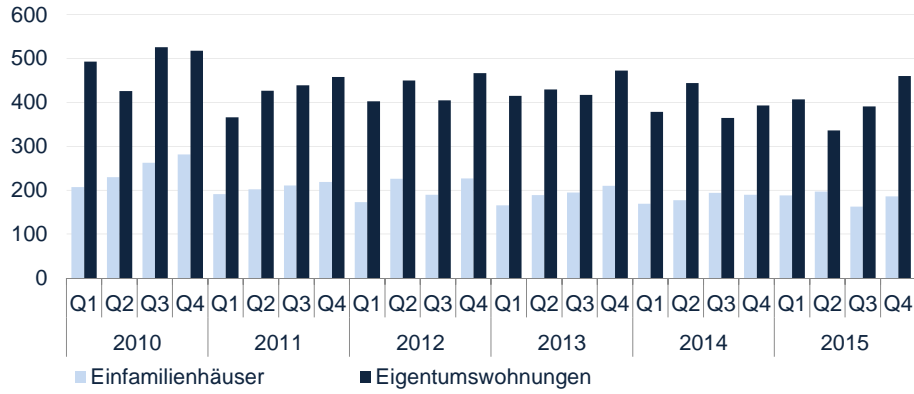


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

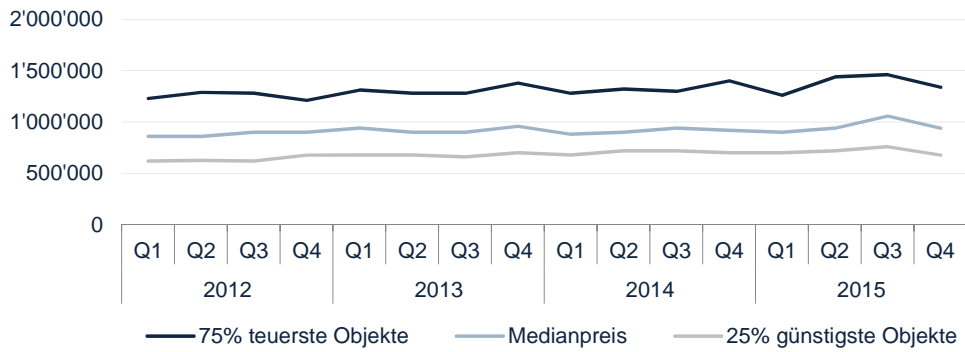


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

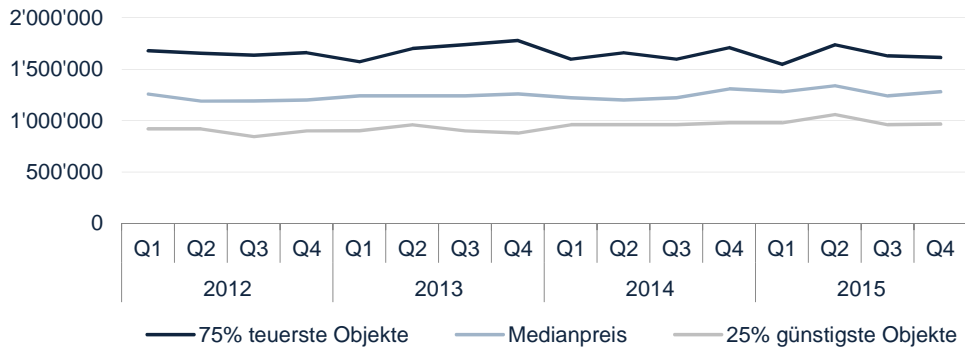
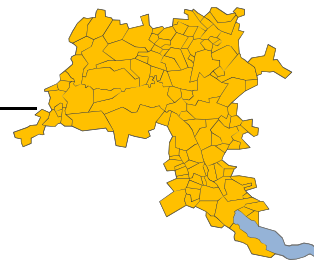


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

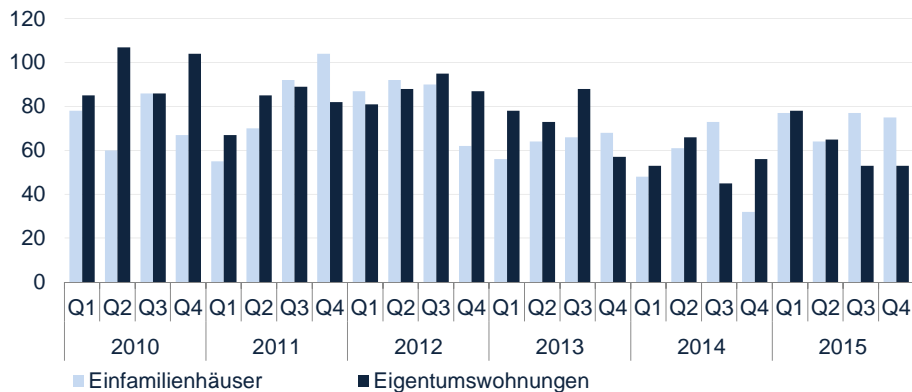


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

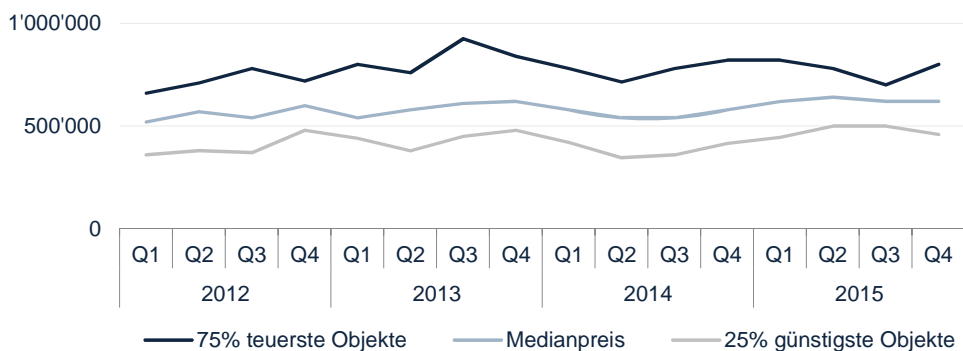


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

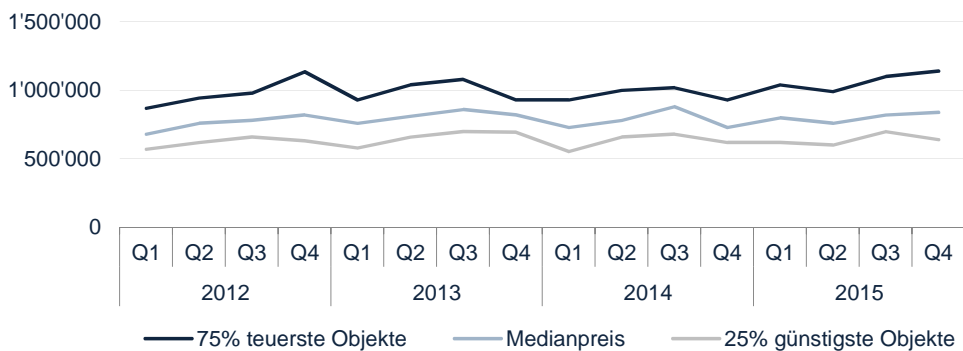
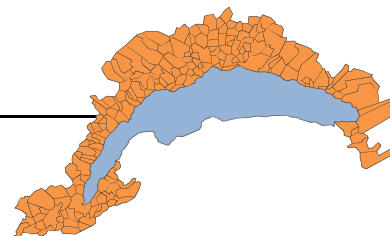


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

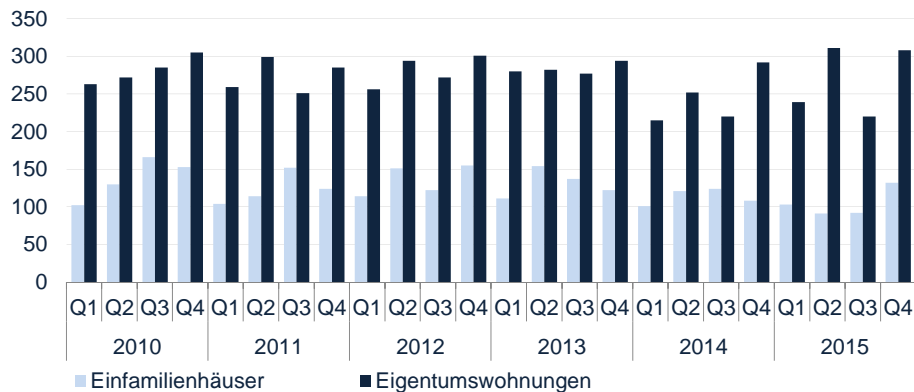


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

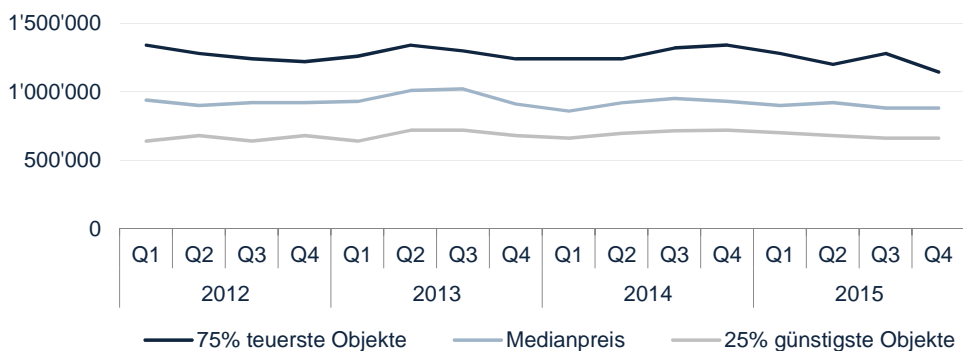


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

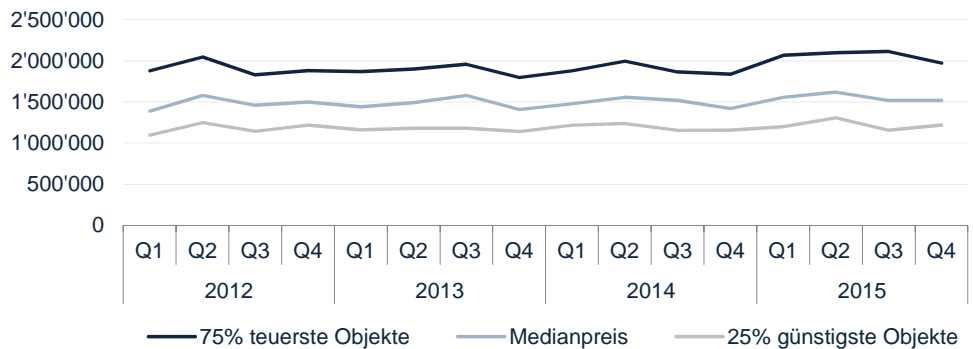
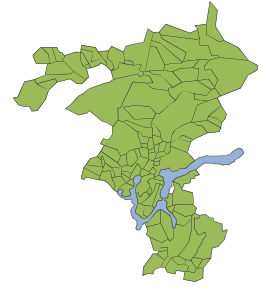


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

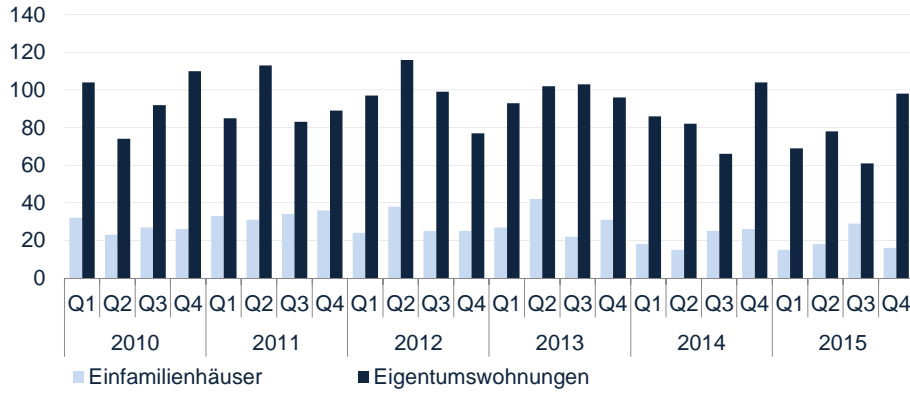


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

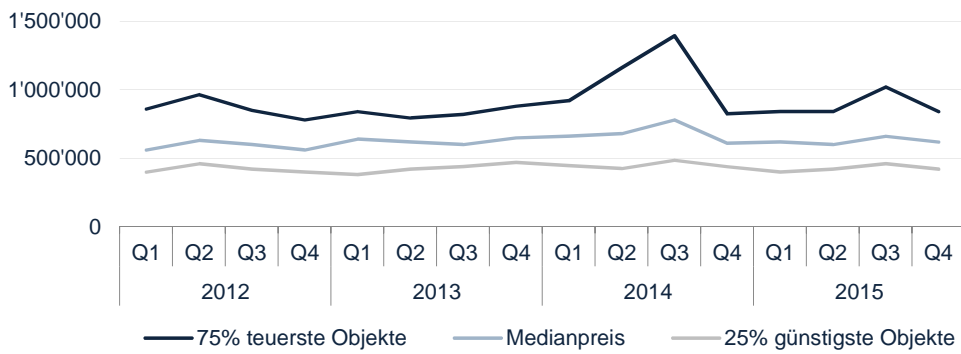


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

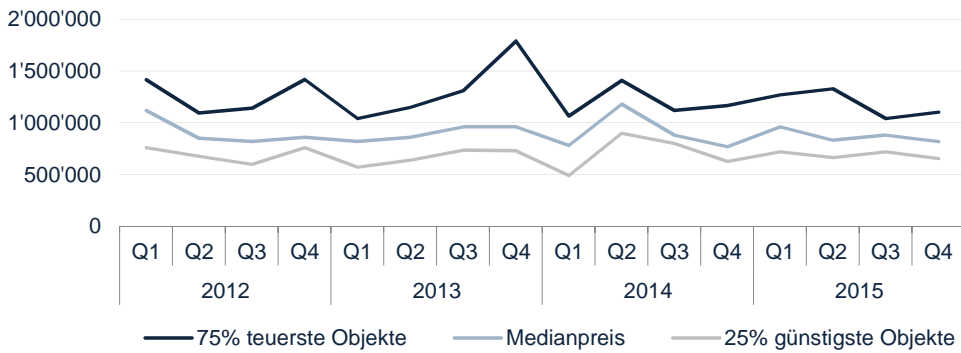


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

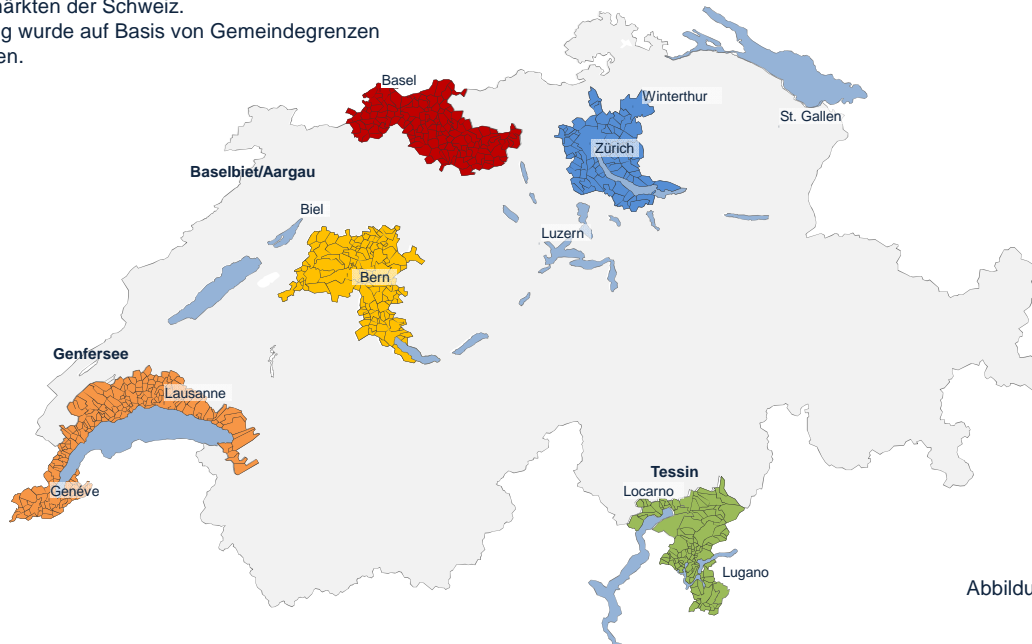


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau Lupsingen
 Aargau Nagenen
 Aesch (BL) Malsprach
 Aleschwil Metzleren-Mariastein
 Anwil Möhlin
 Arboldswil Möriken-Wildegg
 Arisdorf Muhen
 Arlesheim Muri
 Augst Münchenstein
 Basel Muttenz
 Bättwil Nenzlingen
 Bennwil Niederdorf
 Bettingen Niedergösgen
 Ebberstein Niederlenz
 Biel-Benken Nuglar-St. Pantoleon
 Binningen Nusshof
 Birsfelden Oberdorf (BL)
 Blauen Oberentfelden
 Böcken Obergösgen
 Boningen Oberwil (BL)
 Böttingen Oltingen
 Breitenbach Oltsberg
 Brislach Olten
 Bubendorf Oltingen
 Buchs (AG) Ormalingen
 Buckten Pfeffingen
 Büren (SO) Präteln
 Burg im Leimental Ramlinsburg
 Buus Reinach (BL)
 Däniken Rheinfelden
 Diegten Rickenbach (BL)
 Diepfingen Rickenbach (SO)
 Dittingen Riehen
 Domach Rodersdorf
 Duggingen Rohr (SO)
 Dulliken Rösschen
 Egerkingen Rothenfluh
 Eppenberg-Wöschen Rümelingen
 Epizingen Schönenbuch
 Erlinsbach (AG) Ruppertswil
 Erlinsbach (SO) Safenwil
 Ettingen Schafisheim
 Frenkendorf Schöffland
 Föllinsdorf Schönenbuch
 Gellenkinden Schönenwerd
 Gempen Seltisberg
 Giebenach Sissach
 Gränichen Starrkirch-Wil
 Grellingen Staufen
 Gretzenbach Stein (AG)
 Häfenlingen Schlüslingen
 Hägendorf Suhr
 Hauenstein-Iffenthal Tecknau
 Hemmiken Tenniken
 Hersberg Teufenthal (AG)
 Himmelried Therwil
 Hirschi Thalwil
 Hochwald Tittelen
 Hofstetten-Flüh Trimbach
 Holderbank (AG) Urkerheim
 Hölstein Unterentfelden
 Holziken Unterkulm
 Hunzenschwil Wahlen
 Itingen Wädenswil
 Kaiseraugst Wallbach
 Känerkinden Walterswil (SO)
 Kappel (SO) Wangen bei Olten
 Kienberg Wenslingen
 Kiltberg (BL) Wintersingen
 Kölliken Wädenswil
 Küttigen Wissen (SO)
 Lampenberg Witterswil
 Langenbruck Wittinsburg
 Läufeuffingen Zeglingen
 Laufen Zeiningen
 Lausen Zollikofen
 Lenzburg Zofingen
 Liedertswil Zunzgen
 Liestal Zwingen
 Lostorf

Region Zürich

Adliswil Aesch (ZH)
 Affgen Augst am Albis
 Affoltern am Albis
 Bachenbülach
 Bassersdorf
 Birmsensdorf (ZH)
 Bonstetten
 Brütten
 Büllach
 Dietikon
 Dietswil bei M.
 Dübendorf
 Egg
 Erlenbach (ZH)
 Fällanden
 Feusisberg
 Freienbach
 Geroldswil
 Greifensee
 Hausen am Albis
 Hedingen
 Herrliberg
 Hirzelen
 Hombrechtikon
 Horgen
 Hüten
 Illnau-Effretikon
 Kappel am Albis
 Klichberg (ZH)
 Kloten
 Knonau
 Kusnacht (ZH)
 Langnau am Albis
 Lindau
 Männedorf
 Gurbur
 Gurmels
 Gurzelen
 Hasten bei Burgdorf
 Hättlingen
 Heiligenschwendi
 Heimberg
 Herbligen
 Hiltferdingen
 Mettmenstetten
 Mönchaltorf
 Nürensdorf
 Oberegstringen
 Oberrieden
 Otewil am See
 Otewil an der Limmat
 Opfikon
 Rapperswil-Jona
 Regensdorf
 Richterswil
 Rifferswil
 Rümling
 Rüschlikon
 Schlieren
 Schönenberg (ZH)
 Schwerzenbach
 Sita
 Stälikon
 Thalwil
 Uetikon am See
 Uitikon
 Unterengstringen
 Urder
 Uster
 Volketswil
 Wädenswil
 Wallisellen
 Wangen-Brüttellen
 Weinigen (ZH)
 Wetzwil am Albis
 Winkel
 Winterthur
 Wollerau
 Zollikon
 Zumikon
 Zürich

Region Bern

Aarberg
 Adligenswil
 Allmendingen
 Amsoldingen
 Bangerten
 Bäriswil
 Belp
 Bern
 Biglen
 Bolligen
 Bremgarten bei Bern
 Brenzikofen
 Burgdorf
 Burgstien
 Dietswil bei M.
 Diemerswil
 Ersigen
 Fahni
 Ferenbalm
 Forst-Längenb.
 Fraubrunnen
 Frauenkappelen
 Freimettigen
 Getterfingen
 Gerzensee
 Golaten
 Grafenried
 Grossaffoltern
 Grosshöchstetten
 Gurbrü
 Gurmels
 Gurzelen
 Hasle bei Burgdorf
 Hättlingen
 Heiligenschwendi
 Heimberg
 Herbligen
 Hiltferdingen
 Kappelen
 Kaufdorf
 Kehrsatz
 Kernried
 Kienersrüti
 Kiesen
 Kirchberg (BE)
 Kirchdorf (BE)
 Kirchenturnen
 Kirchlindach
 König
 Konolfingen
 Krauchthal
 Kriechenwil
 Laupen
 Lohnstorf
 Lützelflüh
 Lyss
 Lyssach
 Mattstetten
 Melkkirch
 Mirchel
 Moosseedorf
 Mütschwil
 Mühleberg
 Mühledorf (BE)
 Mühlstumen
 Münchbuchsee
 Münchringen
 Münsingen
 Muri bei Bern
 Neuenegg
 Niederhünigen
 Noflen
 Oberburg
 Oberhofen am Thunersee
 Oppligen

Region Bern

Ostermüdingen
 Radelfingen
 Rapperswil (BE)
 Rüben
 Rüdigen-Alchenflüh
 Rümelingen
 Rütli bei Lyssach
 Scheunen
 Schlosswil
 Schüpfen
 Schwendibach
 Seedorf (BE)
 Seftigen
 Spiez
 Steffisburg
 Stettlen
 Tägerschi
 Thierachern
 Thun
 Toffen
 Uetendorf
 Urtenen-Schönbühl
 Utigen
 Vecheden
 Walkringen
 Wattenwil
 Wichtrach
 Wiggliswil
 Wileroltigen
 Wohlen bei Bern
 Zauggenried
 Zäziwil
 Zollikofen
 Zuzwil (BE)

Region Genfersee

Acicns
 Aigle
 Aire-la-Ville
 Allaman
 Anières
 Apples
 Arnex-sur-Nyon
 Assens
 Aubonne
 Avully
 Avusy
 Ballens
 Bardonnex
 Blonay
 Bognis-Bossey
 Borax
 Bougy-Villars
 Bourg-en-Lavaux
 Bourmies
 Boussens
 Bremblens
 Bretigny-sur-Morrens
 Buchillon
 Bursin
 Bursins
 Burgign
 Bussy-Chardonney
 Carouge (GE)
 Carigny
 Céligny
 Chancy
 Chardonne
 Chavannes-de-Bogis
 Chavannes-des-Bois
 Chavannes-près-Renens
 Chêne-Bougeries
 Chêne-Bourg
 Cheseaux-sur-Lausanne
 Chébrés
 Chigny
 Choulex
 Clairmont
 Colinsins
 Collex-Bossey
 Collonge-Bellerive
 Cologny
 Commugny
 Confignon
 Coppet
 Corsaux
 Corsier (GE)
 Corsier-sur-Vevy
 Cossonay
 Cottens (VD)
 Crans-près-Céligny
 Crassier
 Crissier
 Cugy (VD)
 Dallens
 Dardagny
 Denens
 Denges
 Duillier
 Dully
 Echandens
 Ecublens (VD)
 Epalinges
 Essertines-sur-Rolle
 Etagnières
 Etoy
 Eysins

Region Genfersee

Féchy
 Forel (Lavaux)
 Founex
 Frodoville
 Genève
 Genolier
 Genthod
 Gilly
 Gimel
 Girvins
 Gland
 Gollion
 Grancy
 Gréns
 Gy
 Hermanche
 Jongny
 Jouxtenens-Mézery
 Jussey
 La Tour-de-Pelliz
 Ladox
 Lancy
 Lausanne
 Lavigny
 Le Grand-Saconn.
 Le Mont-sur-L.
 Lorigny
 Longirod
 Luins
 Lully (VD)
 Lussy-sur-Morges
 Lutry
 Marchissy
 Meinier
 Mex (VD)
 Meyrin
 Mies
 Mollens (VD)
 Monthérol
 Montreux
 Mont-sur-Rolle
 Morges
 Morrens (VD)
 Noville
 Nyon
 Onex
 Pampigny
 Paudex
 Penthalex
 Pentharz
 Pery-Certoux
 Pexy
 Plan-les-Quates
 Prangins
 Pregny-Chambésy
 Presinge
 Préverenges
 Prilly
 Puidoux
 Pully
 Puplinge
 Renens (VD)
 Rennaz
 Revenelle
 Rivaz
 Roche (VD)
 Rolle
 Romanel-sur-Lausanne
 Romanel-sur-Morges
 Russin
 Saint-George
 Saint-Léger-La Chiesaz
 Saint-Livres
 Saint-Oyens
 Saint-Prex
 Saint-Saphorin (Lavaux)
 Saint-Sulpice (VD)
 Satigny
 Saubraz
 Savigny

Region Tessin

Féchy
 Forel (Lavaux)
 Founex
 Frodoville
 Genève
 Genolier
 Genthod
 Gilly
 Gimel
 Girvins
 Gland
 Gollion
 Grancy
 Gréns
 Gy
 Hermanche
 Jongny
 Jouxtenens-Mézery
 Jussey
 La Tour-de-Pelliz
 Ladox
 Lancy
 Lausanne
 Lavigny
 Le Grand-Saconn.
 Le Mont-sur-L.
 Lorigny
 Longirod
 Luins
 Lully (VD)
 Lussy-sur-Morges
 Lutry
 Marchissy
 Meinier
 Mex (VD)
 Meyrin
 Mies
 Mollens (VD)
 Monthérol
 Montreux
 Mont-sur-Rolle
 Morges
 Morrens (VD)
 Noville
 Nyon
 Onex
 Pampigny
 Paudex
 Penthalex
 Pentharz
 Pery-Certoux
 Pexy
 Plan-les-Quates
 Prangins
 Pregny-Chambésy
 Presinge
 Préverenges
 Prilly
 Puidoux
 Pully
 Puplinge
 Renens (VD)
 Rennaz
 Revenelle
 Rivaz
 Roche (VD)
 Rolle
 Romanel-sur-Lausanne
 Romanel-sur-Morges
 Russin
 Saint-George
 Saint-Léger-La Chiesaz
 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
 Bellinzona
 Bellinzona
 Besazio
 Bioggio
 Bissone
 Bognò
 Brione sopra Minusio
 Brusio
 Brusino Arsizino
 Cademario
 Cadempino
 Cadzando
 Cadio
 Camorino
 Canobbio
 Capriasca
 Carona
 Caslano
 Castel San Pietro
 Cavigliano
 Certara
 Chiasso
 Cimadèra
 Coliderio
 Collina d'Oro
 Comano
 Croglio
 Cugnasco-Gerra
 Cureglia
 Lugano
 Lugano
 Lumino
 Magliaso
 Gordola
 Gorduno
 Grancia
 Gravesano
 Guido
 Isone
 Lamone
 Ligometto
 Locarno
 Losone
 Lugano
 Minusio
 Monte Carasso
 Monteceneri
 Monteggio
 Morbio Inferiore
 Morcote
 Murarzo
 Muzzano
 Neggio
 Novaggio
 Novazzano
 Origgio
 Orsellina
 Paradiso
 Pianezzo
 Ponte Capriasca
 Ponte Tresa
 Porza