

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q1 2016

Abkühlung der Eigenheimmärkte in Schweizer Zentrumsregionen

Der Datenpool umfasst aktuell 130'787 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 101'424 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Die Anzahl finanziert Objekte ist, sowohl gegenüber der Vorperiode, wie auch im Vorjahresvergleich deutlich um fast ein Viertel zurückgegangen (Abbildung 2). Gegenüber der Vorperiode sanken dabei auch die Transaktionspreise. Die bezahlten Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern befinden sich nun wieder auf dem selben Niveau wie vor einem Jahr. Einzig Einfamilienhäuser im unteren Preissegment konnten im Marktumfeld der Berichtsperiode ihren Preis halten (Abbildungen 3, 4).

Die Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Metropolregionen waren innerhalb der letzten zwölf Monate – vom zweiten Quartal 2015 bis zum ersten Quartal 2016 – in den Regionen Zürich, Genfersee, Basel und Tessin im Vergleich mit der Vorjahresperiode stark rückläufig. Einzig die Region Bern konnte ihre Transaktionsvolumen halten (Abbildung 8). In Bern hatte die Anzahl der Transaktionen vor einem halben Jahr noch zugenommen, In den Regionen Basel und Genfersee waren die Transaktionsvolumina in der Vorperiode noch konstant gewesen, während sie in Zürich und im Tessin schon länger rückläufig sind (Abbildung 9, 10).

Auffällig ist der starke Einbruch bei den Eigentumswohnungstransaktionen in der Region Genfersee. Die Anzahl Transaktionen hat sich gegenüber dem Vorquartal beinahe halbiert (Abbildung 20). Die Preise hingegen blieben in etwa konstant (Abbildung 21). In Bern dagegen, wo die Transaktionsvolumina konstant blieben, sanken die Transaktionspreise deutlich (Abbildung 17, 18, 19).

DATENBESTAND 1. QUARTAL 2016

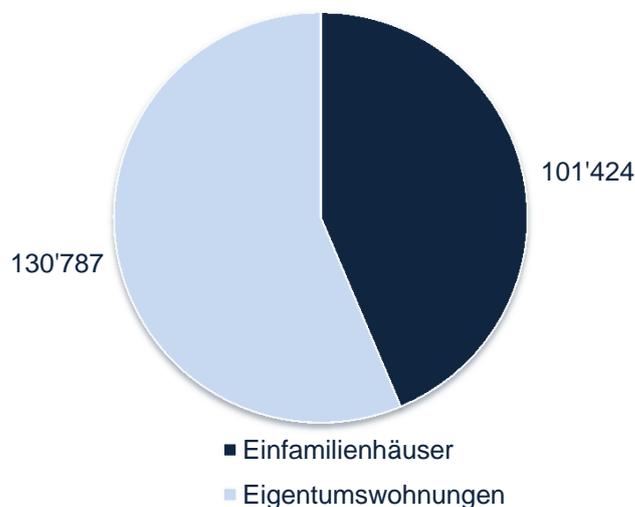


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

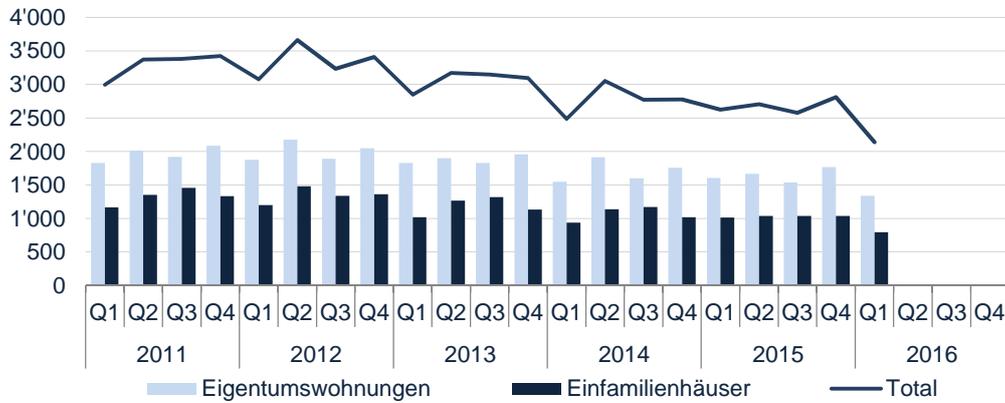


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

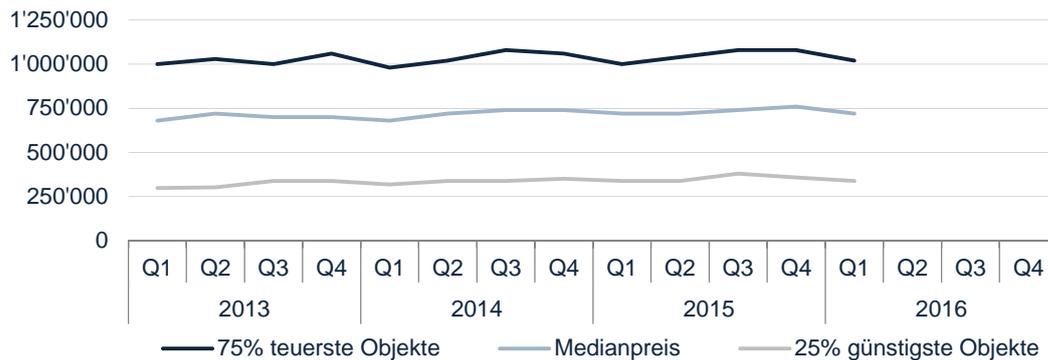


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

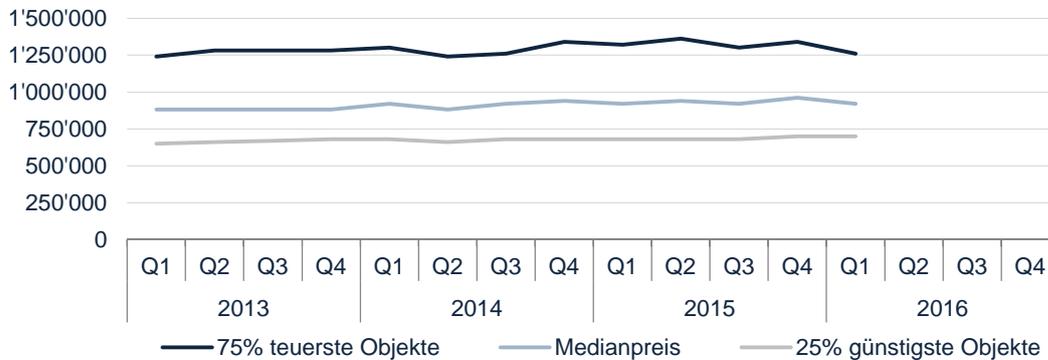


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

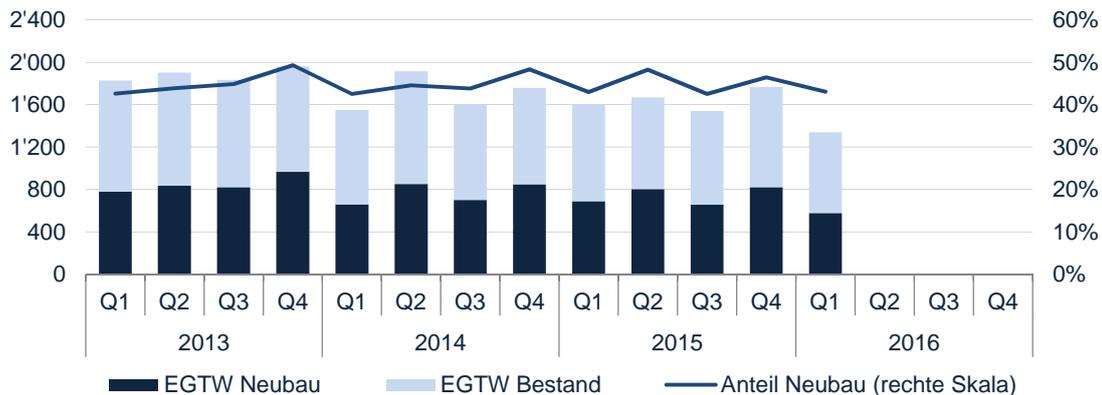
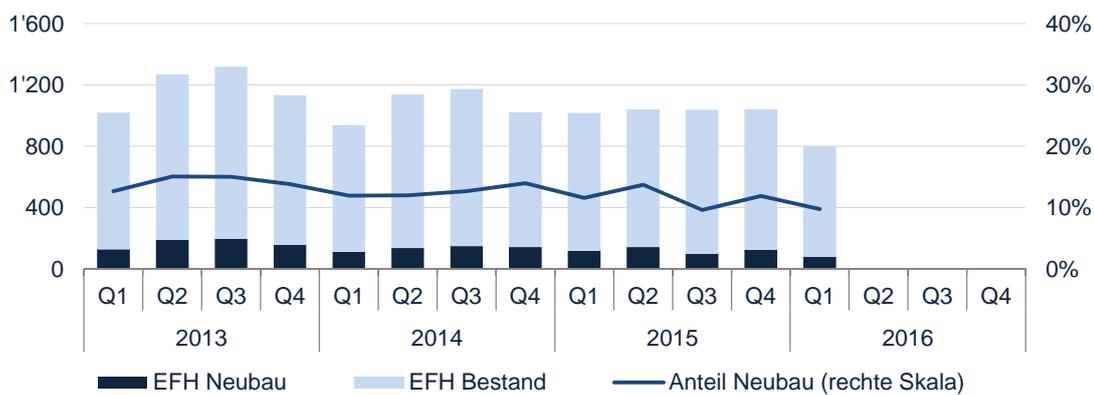


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2016 Q1
Innerer Kreis 2015 Q1

Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2016 Q1
Innerer Kreis 2015 Q1

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

1. Quartal 2016

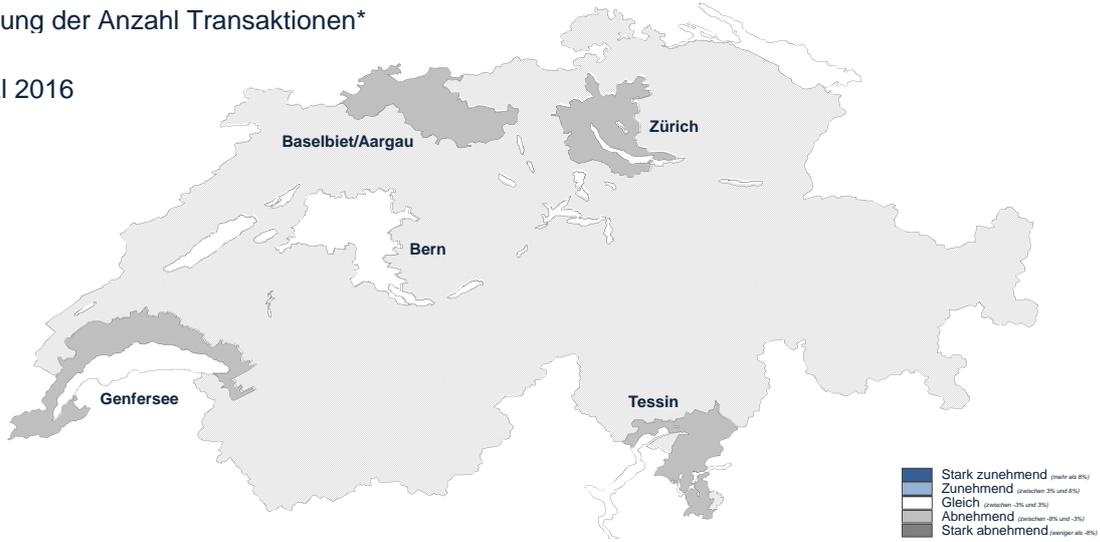


Abbildung 8

3. Quartal 2015



Abbildung 9

1. Quartal 2015



Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

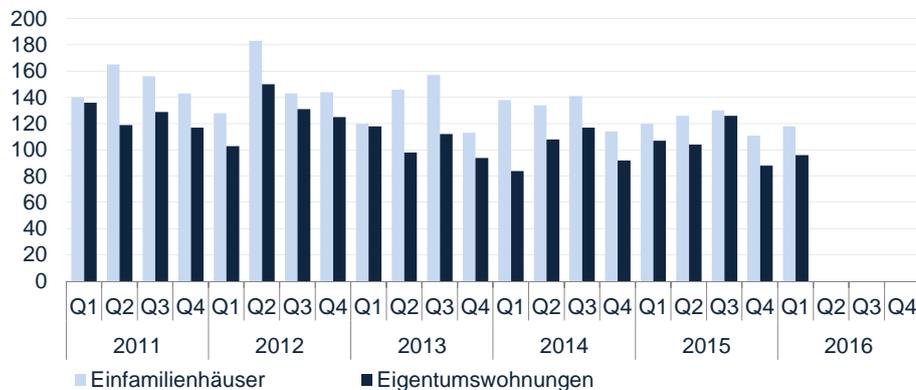


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

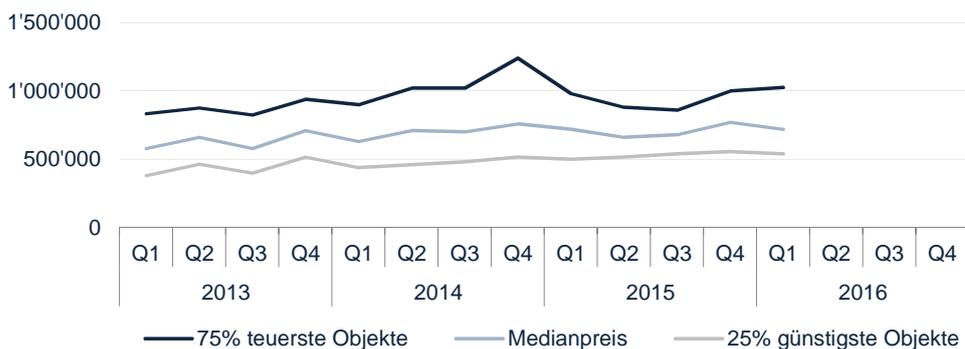


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

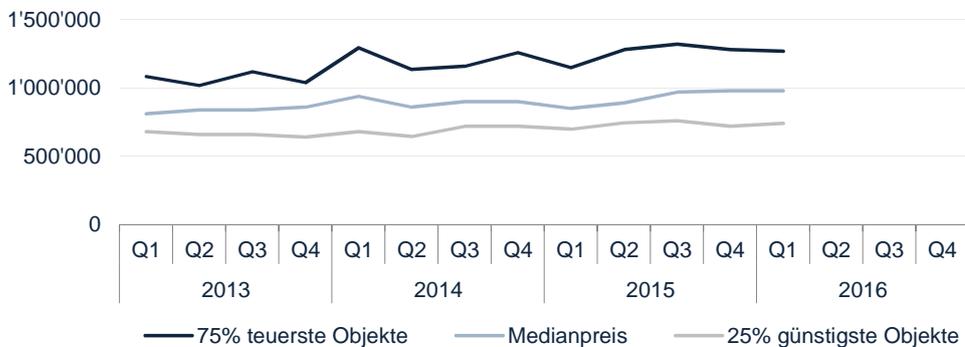
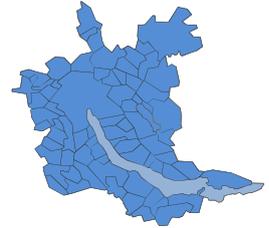


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart



Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

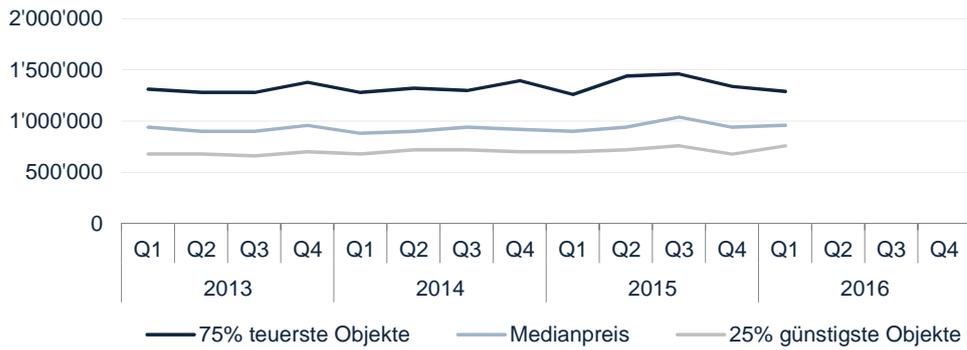


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

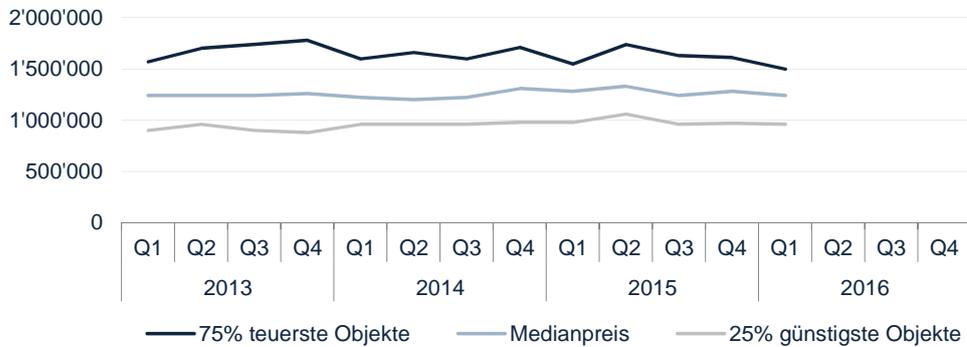
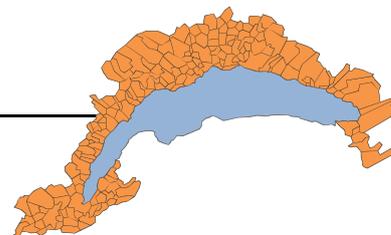


Abbildung 16

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart



Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

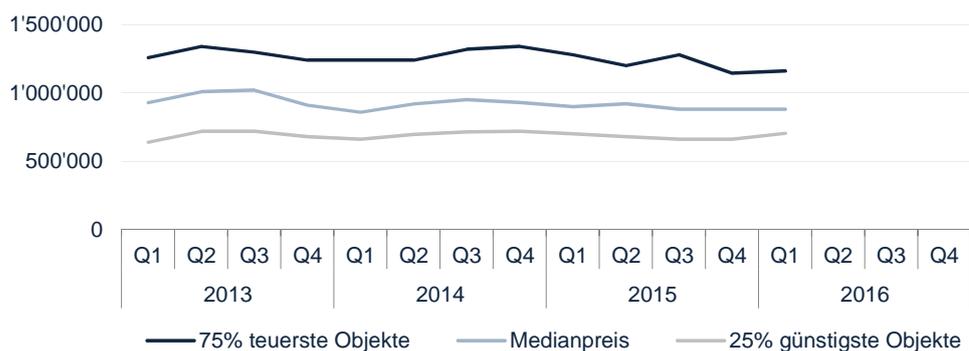


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

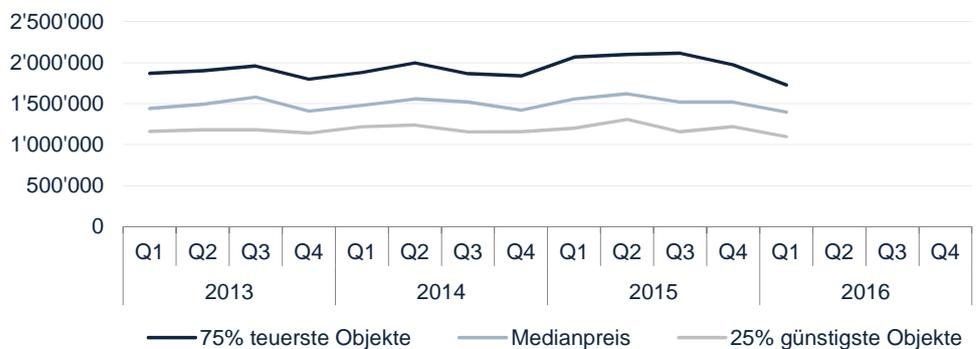


Abbildung 22

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

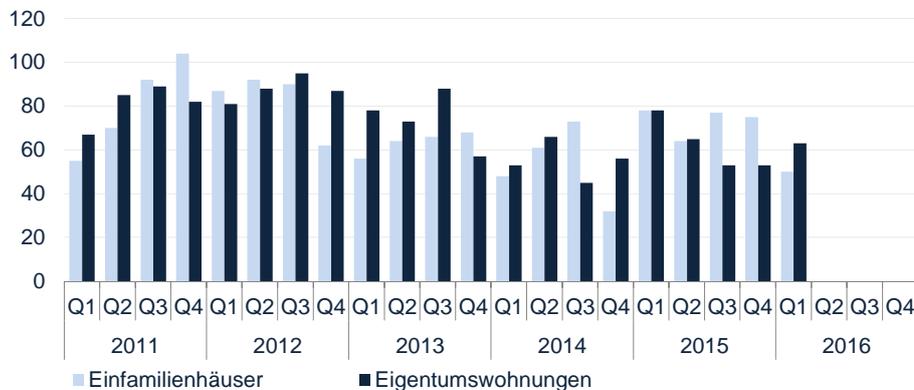


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

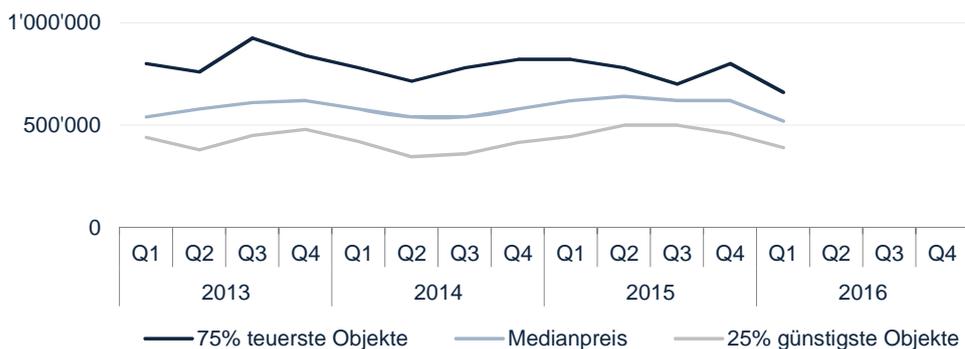


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

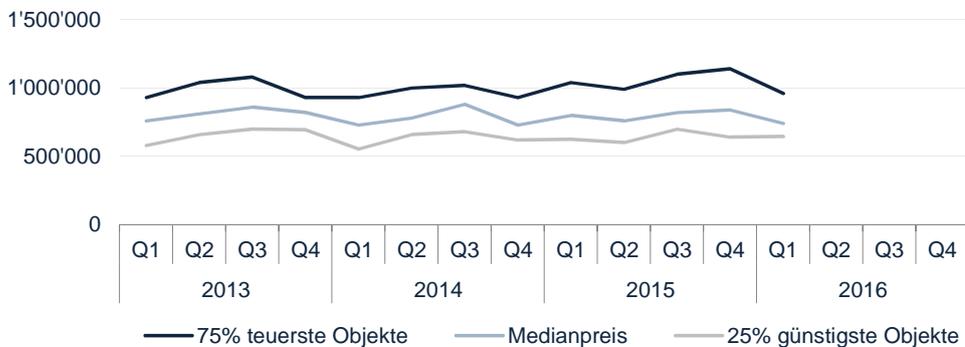


Abbildung 19

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart



Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

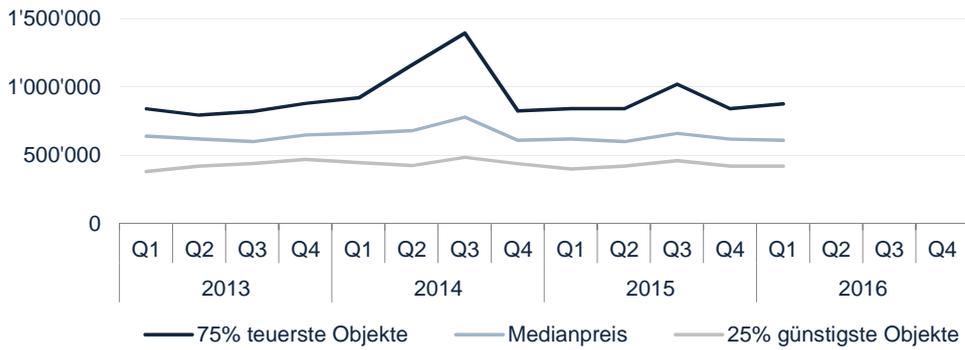


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

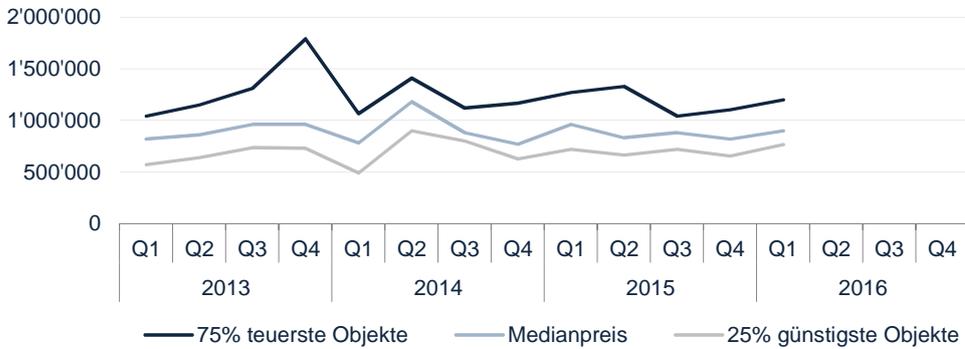


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

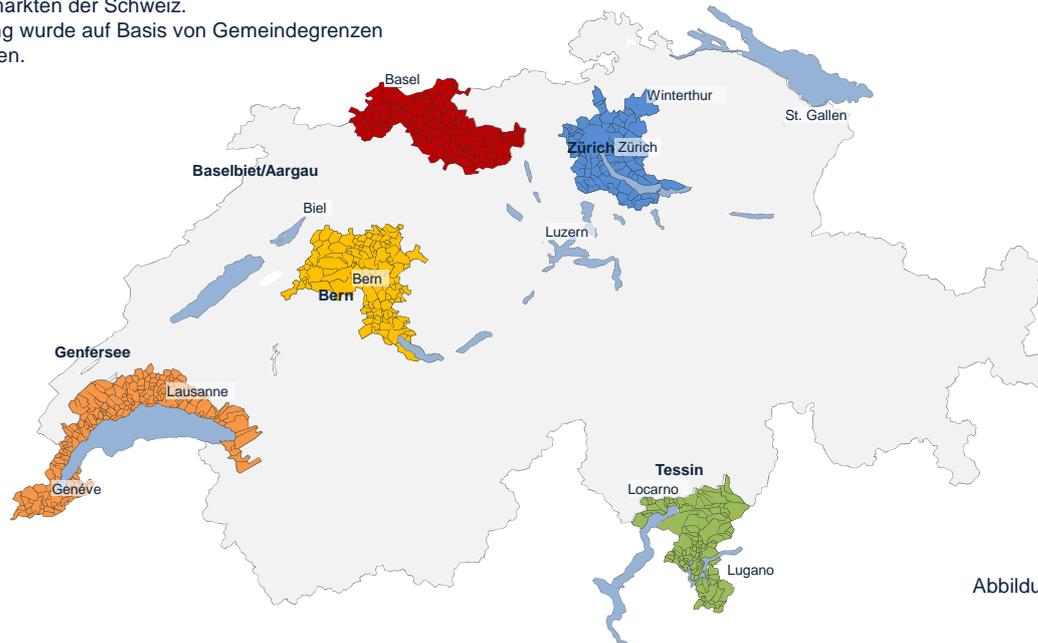


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau Lupsingen
Aargau Nagden
Aesch (BL) Malsprach
Allschwil Metzerlen-Maristain
Anwil Möhlin
Arbidswil Möriken-Wildeg
Arisdorf Muhen
Arlersheim Mümpf
Augst Münchenstein
Basel Muttenz
Bättwil Nenzlingen
Bennwil Niederdorf
Bettingen Niedergösgen
Eberstein Niederlenz
Biel-Benken Nuglar-St. Pantaleon
Binningen Nusshof
Birsfelden Oberdorf (BL)
Blauen Oberentfelden
Böckten Obergösgen
Boningen Oberwil (BL)
Bottmingen Ottingen
Breitenbach Oltsberg
Brislach Olten
Bubendorf Oltingen
Buchs (AG) Ormalingen
Buckten Pfäffingen
Büren (SO) Pratteln
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
Eptingen Riehen
Erlinsbach (AG) Ruppertswil
Erlinsbach (SO) Safenwil
Ettingen Schafisheim
Frenkendorf Schöffland
Füllinsdorf Schönenbuch
Geltnerkinder Schönenwerd
Gempen Seltisberg
Giebenach Sissach
Gränichen Starrkirch-Wil
Grellingen Staufen
Gretzenbach Stein (AG)
Häfelfingen Sliesslingen
Hägendorf Suhr
Hauenstein-Iffenthal Tecknau
Hemmiken Tenniken
Hersberg Teufenthal (AG)
Himmelried Therwil
Hirschthal Thürnen
Hochwald Tittelen
Hofstetten-Flüh Trimbach
Holderbank (AG) Urkerheim
Hölstein Unterentfelden
Holziken Unterkulm
Hünzenschwil Wahlen
Ittingen Waldenburg
Kaiseraugst Wallbach
Känerkinder Walterswil (SO)
Kappel (SO) Wangen bei Olten
Kienberg Wenslingen
Kilchberg (BL) Wintersingen
Kölliken Wädenswil
Küttigen Wisen (SO)
Lampenberg Witterswil
Langenbruck Wittinsburg
Läufelfingen Zeglingen
Laufen Zehningen
Lausen Zollikofen
Lenzburg Zofingen
Liedertswil Zunzgen
Liestal Zwingen
Lostorf

Region Zürich

Adliswil Aesch (ZH)
Affoltern am Albis Aegst am Albis
Affoltern am Albis Amsoldingen
Bachembühl Bassersdorf
Birmensdorf (ZH) Birmensdorf
Bönstetten Brütten
Bülach Bolligen
Bettlach Bremgarten bei Bern
Dietikon Brenzikofen
Dübendorf Burgdorf
Egg Burgstien
Erlenbach (ZH) Dietswil bei M.
Fällanden Diemerswil
Feusisberg Ersigen
Freienbach Fahrni
Geroldswil Ferenbalm
Greifensee Thun
Hausen am Albis Fraubrunnen
Hedingen Frauenkappelen
Herrliberg Urtenen-Schönbühl
Hirzel Gelterfingen
Hombrechtikon Vechigen
Horgen Gölten
Hütten Grafenried
Illnau-Effretikon Wichtzach
Kappel am Albis Grosshöchstetten
Kilchberg (ZH) Gurbrü
Kloten Gurmels
Knobau Gurzelen
Königsnacht (ZH) Hasle bei Burgdorf
Langnau am Albis Häutligen
Lindau Heiligenschwendi
Männedorf Heimberg
Meilen Maur
Mettmenstetten Mönchaltorf
Münchenbuchsee Nürensdorf
Niederlenz Oberengstringen
Oberrieden Oberrieden
Oetwil am See Oetwil an der Limmat
Opfikon Opfikon
Rapperswil-Jona Kernried
Regensdorf Kienerstrüti
Richterswil Kiesen
Rifferswil Kirchberg (BE)
Rümling Kirchdorf (BE)
Rüschlikon Kirchenturnen
Schlieren Kirchlindach
Schönenberg (ZH) Köniz
Schwarzenbach Konolfingen
Stäfa Krauchthal
Stälikon Kriechenwil
Thalwil Laupen
Uetikon am See Lohnstorf
Uetikon Lützelflüh
Unterengstringen Lyss
Urdorf Lyssach
Uster Mattstetten
Volkenburg Volketswil
Wädenswil Mirchel
Wallisellen Moosseedorf
Wangen-Brüttellen Mötschwil
Weiningen (ZH) Mühleberg
Wetzwil am Albis Mühledorf (BE)
Winkel Mühletshummen
Winterthur Münchenbuchsee
Wollerau Münchringen
Zollikon Münsingen
Zumikon Muri bei Bern
Zürich Neuenegg
Epsaugen Niederhünzigen
Noflen Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Bern

Ostermündigen
Radelfingen
Rapperswil (BE) Rapperswil
Allmadingen
Balgern
Bärwil
Belp
Bern
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Brenzikofen
Burgdorf
Burgstien
Dietswil bei M.
Diemerswil
Ersigen
Fahrni
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Grenzsee
Gölten
Grafenried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbrü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häutligen
Heiligenschwendi
Heimberg
Kernenried
Kienerstrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Lyssach
Mattstetten
Melschach
Mirchel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühletshummen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünzigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Acens
Aigle
Allam
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Ballens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolte
Bière
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourg-en-Lavaux
Bourmies
Boussens
Bremblens
Bretigny-sur-Morrens
Buchs
Bursin
Bursins
Burtigny
Bussy-Chardonney
Carouge (GE)
Carigny
Céligny
Chancy
Chardonne
Chavannes-de-Bogis
Chavannes-des-Bois
Chavannes-près-Renens
Chêne-Bougeries
Chêne-Bourg
Cheseaux-sur-Lausanne
Chêxbres
Chigny
Choulex
Clarmont
Colinsins
Collex-Bossey
Collonge-Bellerive
Cologny
Commugny
Conflignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevey
Cossouay
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crassier
Crissier
Cugy (VD)
Dallens
Dardagny
Denens
Denges
Dullier
Dully
Echandens
Echichens
Ecublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Féchy
Forel (Lavaux)
Founex
Frodoville
Genève
Genolier
Genthod
Gilly
Gimel
Givrins
Gland
Gollion
Grancy
Grens
Gy
Hermande
Jongny
Jouxtenis-Mézery
Jussy
La Tour-de-Pelliz
Lacornex
Lancy
Lausanne
Lavigny
Le Grand-Saconn.
Le Mont-sur-L.
Lonsay
Longirod
Luisin
Lully (VD)
Lussy-sur-Morges
Lutry
Marchissy
Meinier
Mex (VD)
Meyrin
Mies
Mollens (VD)
Montbello
Montreux
Mont-sur-Rolle
Morges (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Paudex
Penthalex
Penthaz
Pierly-Certoux
Perray
Plan-les-Quates
Prangins
Pregny-Chambésy
Presinge
Prévèrenges
Prilly
Puidoux
Pully
Puplinge
Renens (VD)
Rennaz
Reverolle
Rivaz
Roche (VD)
Rolle
Romanel-sur-Lausanne
Romanel-sur-Morges
Rusin
Saint-George
Saint-Léger-La Chiesaz
Saint-Livres
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Satigny
Saubraz
Savigny

Region Tessin

Senarclens
Sévey
Signy-Avenex
Soral
Sullens
Tannay
Tartegnin
Thônex
Tolochenaz
Trélex
Troinex
Vandoeuvres
Vaux-sur-Morges
Vernier
Versoix
Vevey
Veyrier
Veytaux
Vich
Villars-Sainte-Croix
Villars-sous-Yens
Villeneuve (VD)
Yverne

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castione
Arogn
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Bellinzona
Bellinzona
Bioggio
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizino
Cadenario
Cadenpino
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Carona
Castano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certa
Chiasco
Cimadèra
Coliderio
Collina d'Oro
Corno
Cromano
Croglia
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curno
Cusignasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Guido
Isone
Lamone
Ligometto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Magliaso
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Meride
Mezzovico-Vira
Miglieglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Murillo
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza