

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q4 2018

Marktliquidität im 4. Quartal 2018 auf neuem Höchststand

Der Datenpool umfasst aktuell 147'700 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 112'800 Datensätze zu Einfamilienhäuser (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Marktliquidität 4. Quartal 2018:

Die Liquidität im vierten Quartal 2018 lag mit 3'300 Transaktionen nicht nur deutlich über dem Wert des Vorjahres, es ist zudem der höchste Wert seit 2013 (Abbildung 2). Die Marktliquidität im vierten Quartal ist mit Ausnahme von Bern in allen Regionen deutlich angestiegen (Abbildung 8).

Preise 4. Quartal 2018:

Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen waren im Schweizer Durchschnitt im vierten Quartal 2018 stabil. Der mittlere Transaktionspreis für Stockwerkeigentum liegt unverändert bei 780'000 Franken (Abbildung 3).

Auch bei den Einfamilienhäusern zeigt sich eine Seitwärtsbewegung. Der Medianpreis im vierten Quartal 2018 liegt bei 1'020'000 Franken (Abbildung 4).

Sowohl bei den Eigentumswohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern hat sich im vierten Quartal der Anteil neuer Objekte leicht erhöht, der Abwärtstrend der letzten Quartale wurde damit vorerst gestoppt. Der Neubauanteil bei Stockwerkeigentum liegt bei 41%, bei Einfamilienhäusern beträgt der Neubauanteil aktuell 10% (Abbildungen 5 & 6).

DATENBESTAND 4. QUARTAL 2018

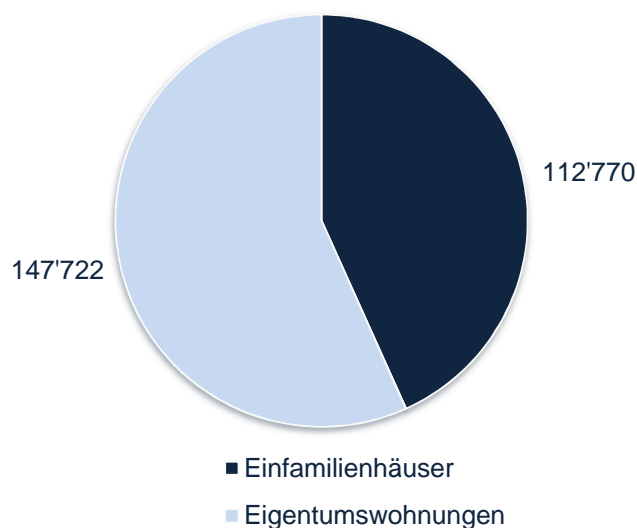


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

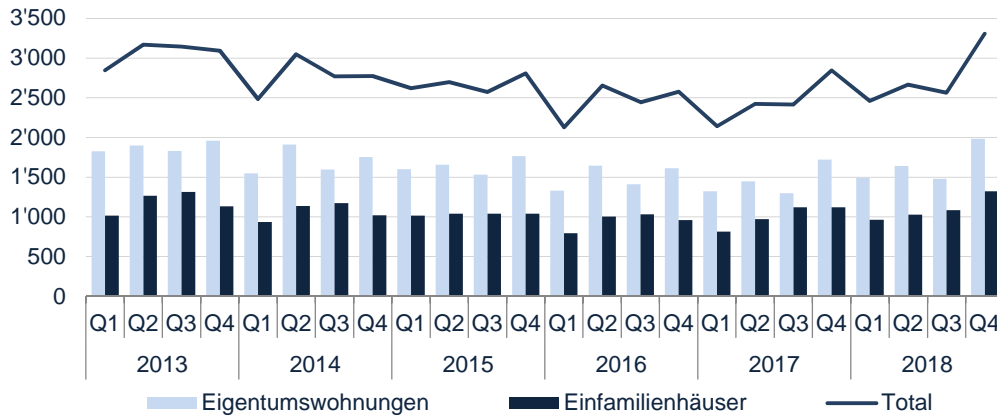


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

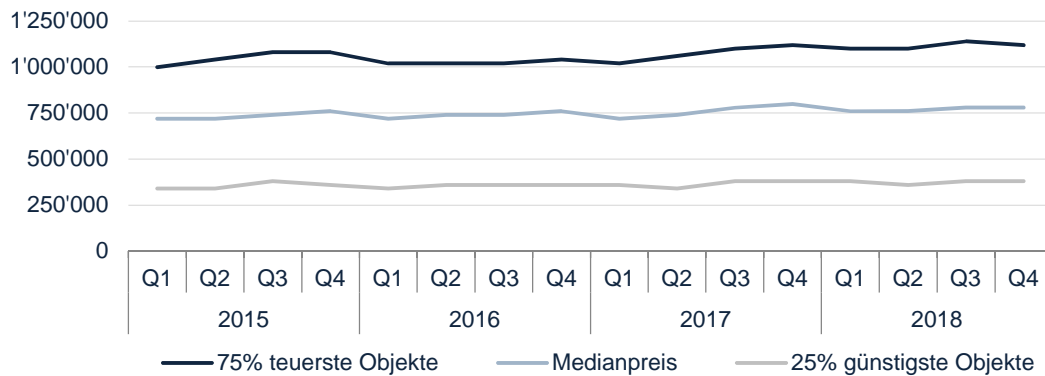


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

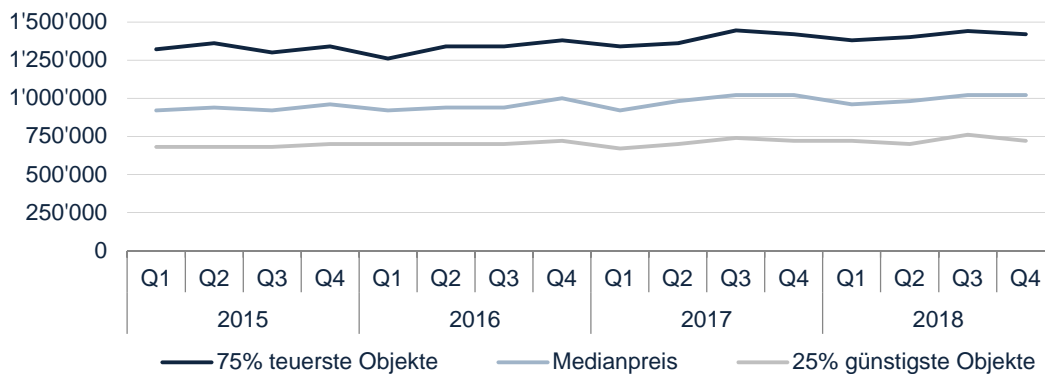


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Eigentumswohnungen

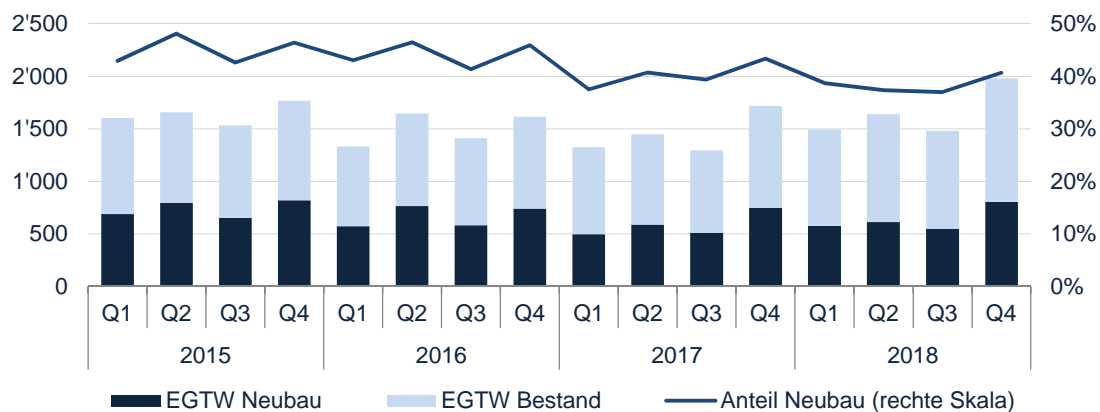
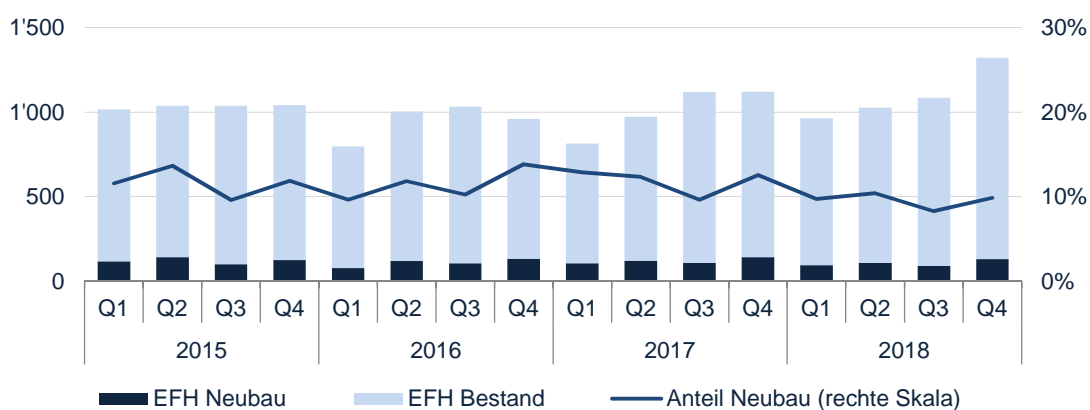


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2018 Q4
Innerer Kreis 2017 Q4

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



Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2018 Q4
Innerer Kreis 2017 Q4

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

4. Quartal 2018

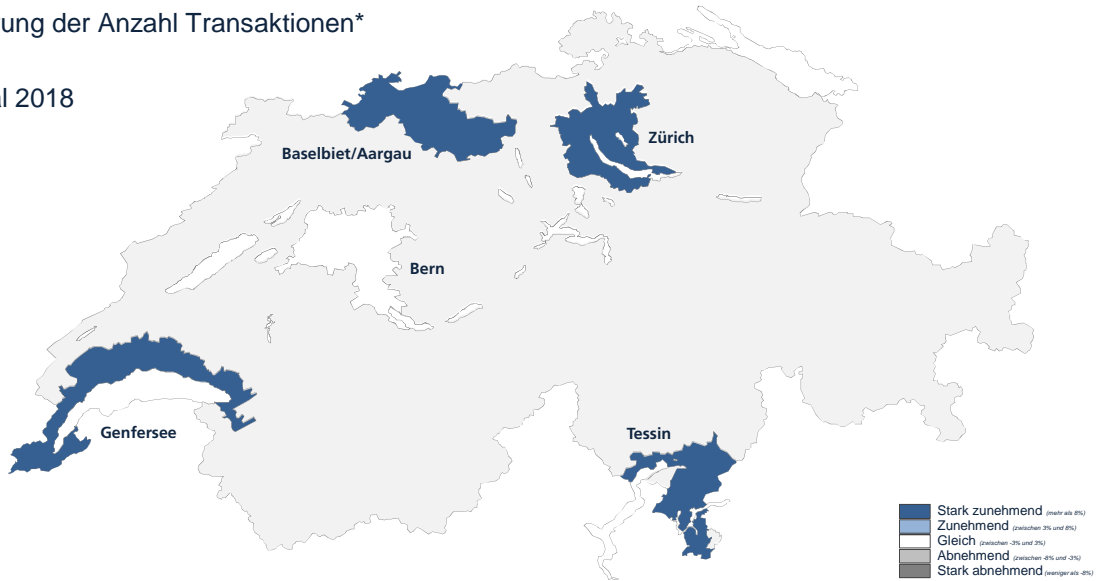


Abbildung 8

2. Quartal 2018

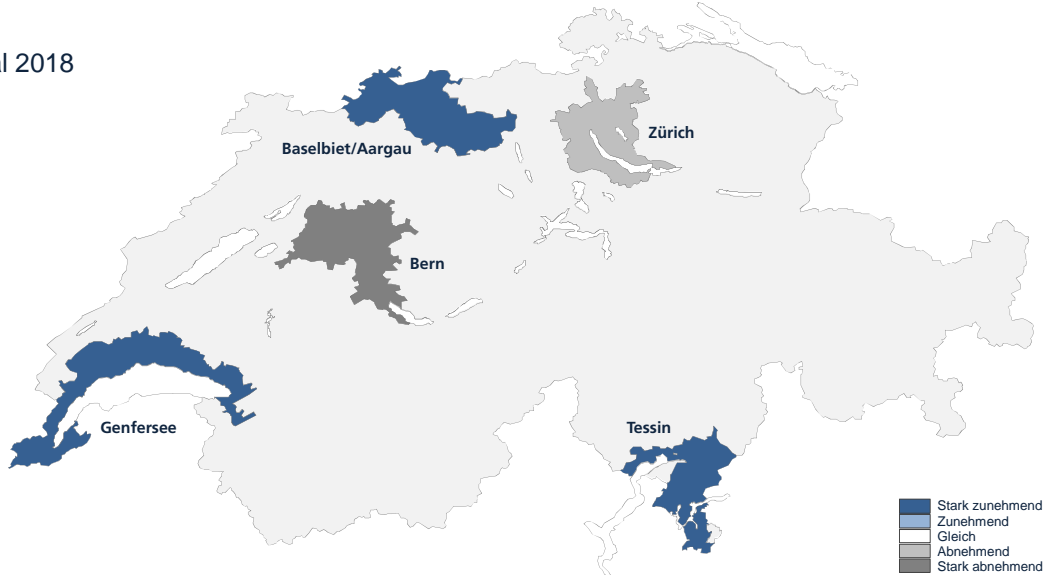


Abbildung 9

4. Quartal 2017

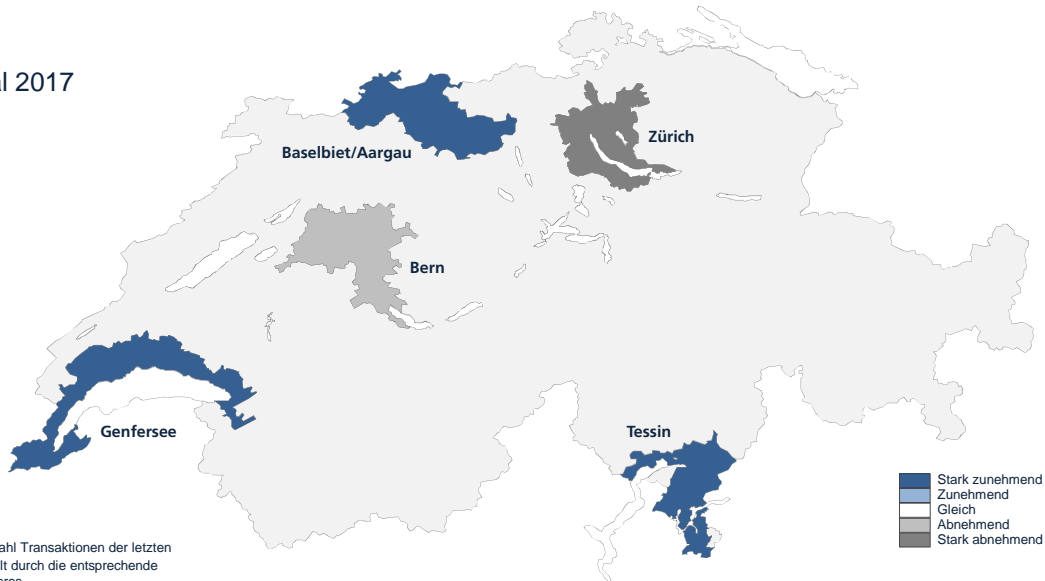


Abbildung 10

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

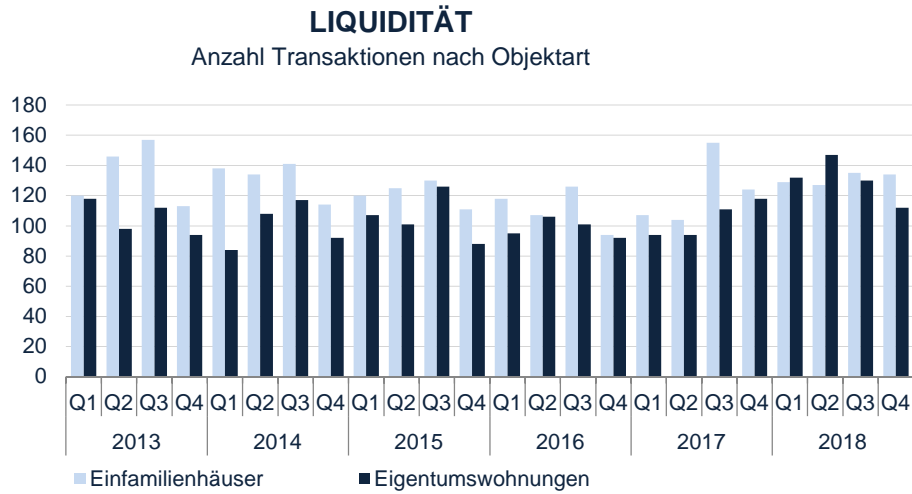
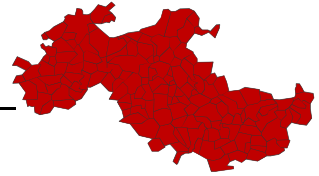


Abbildung 11

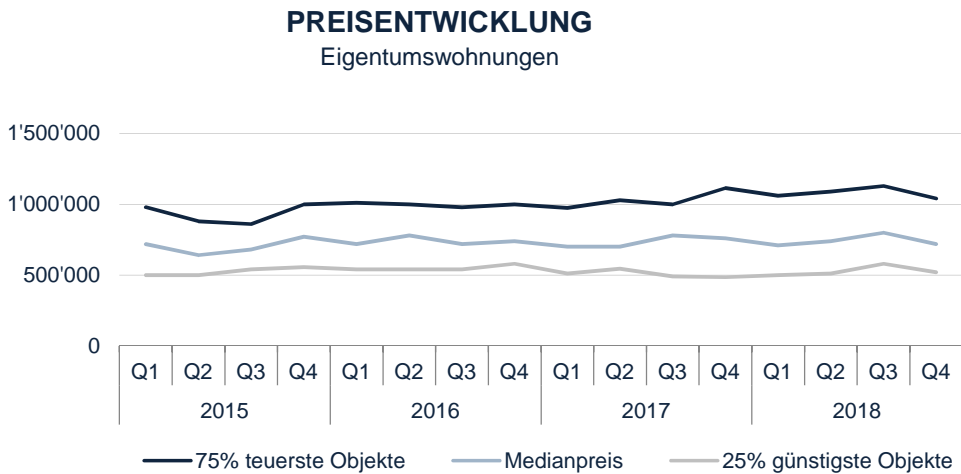


Abbildung 12

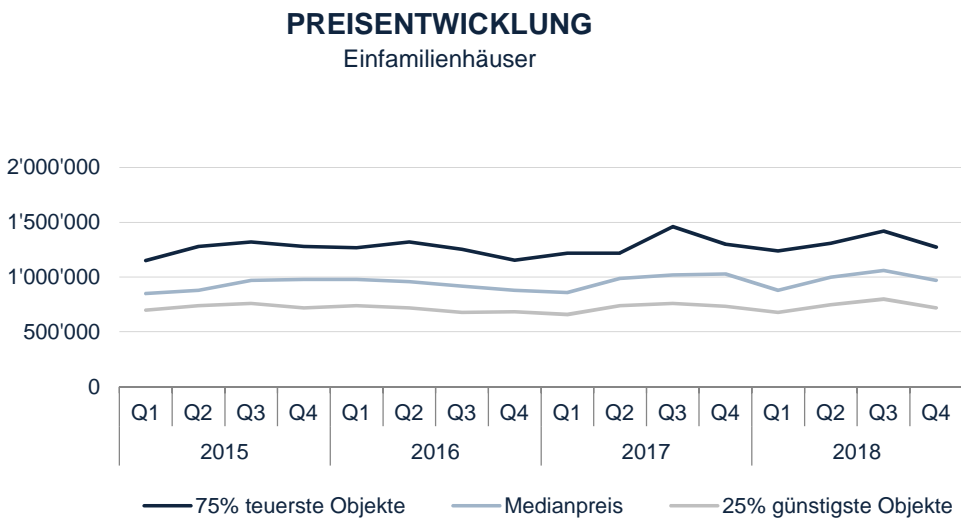
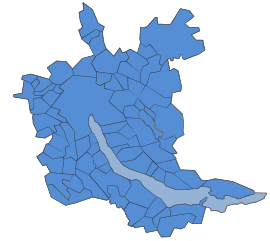


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

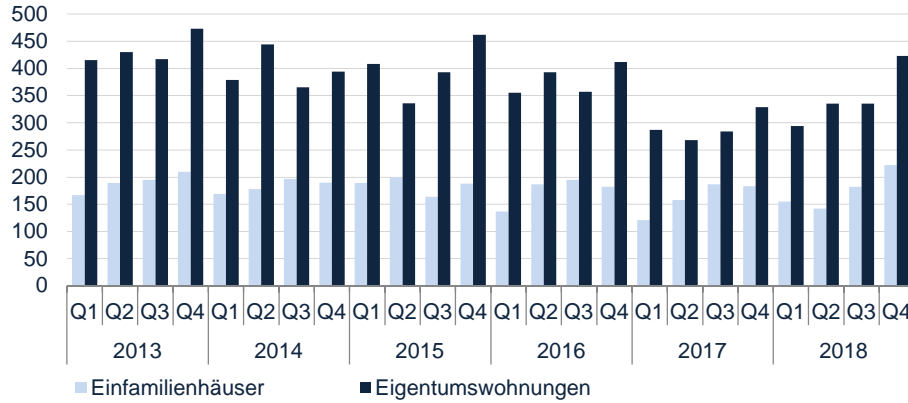


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

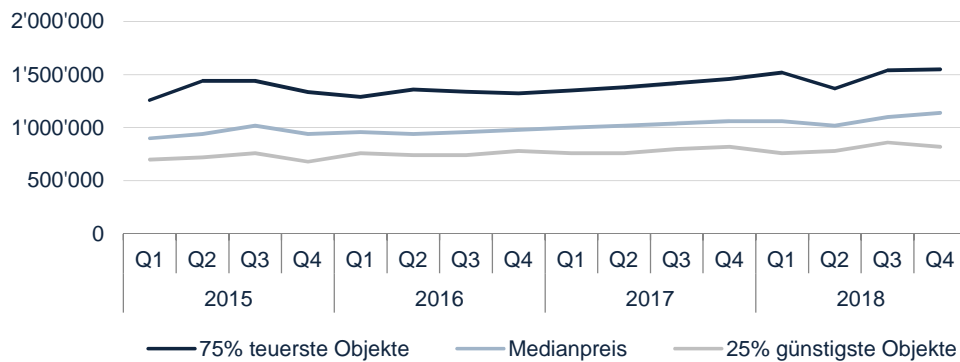


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

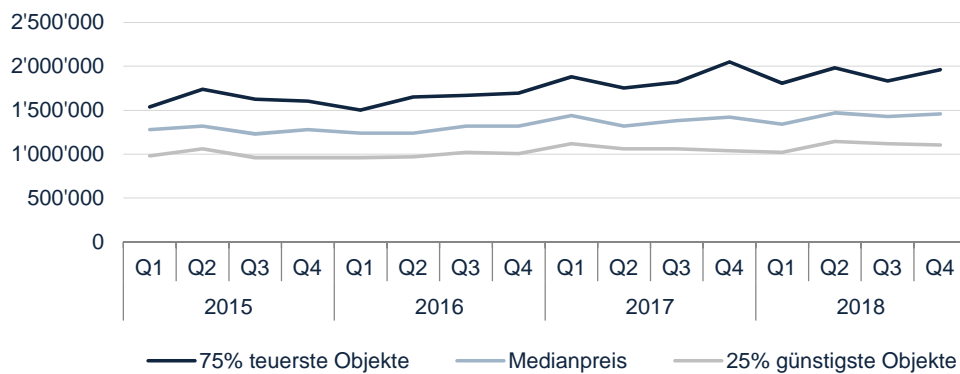
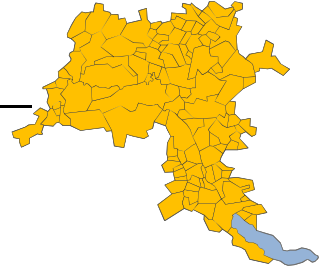


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

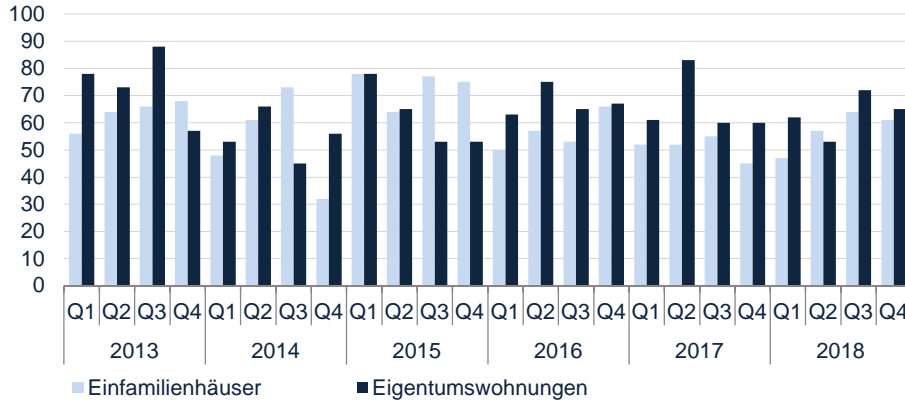


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

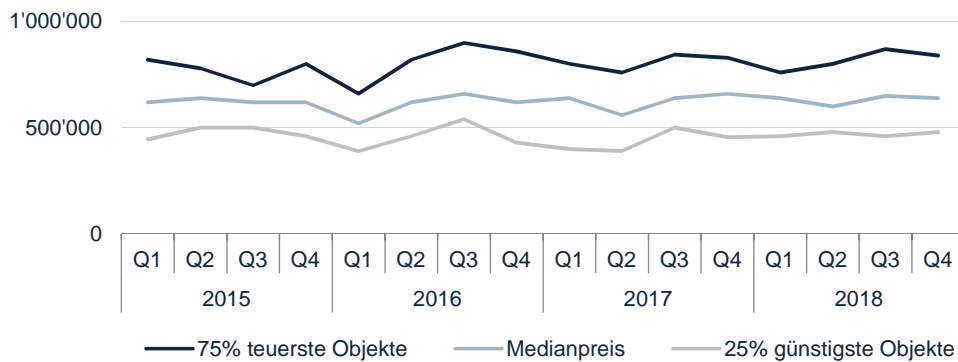


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

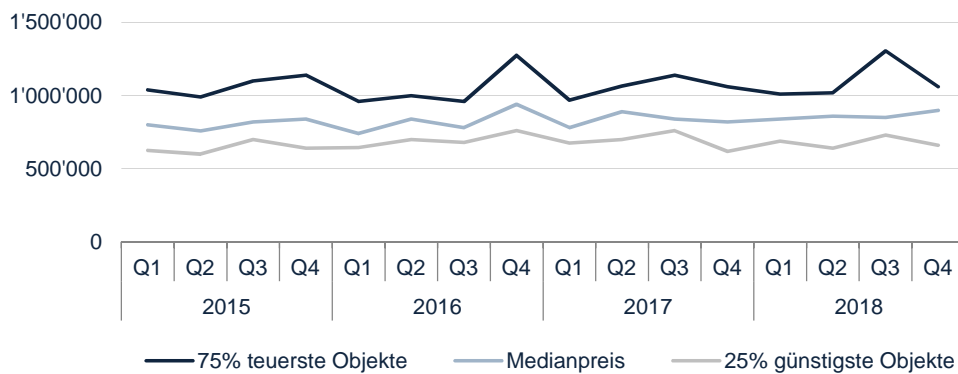
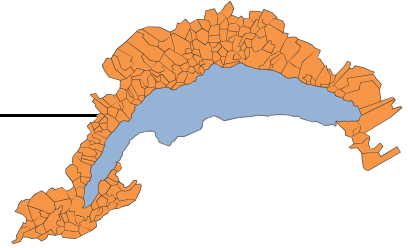


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

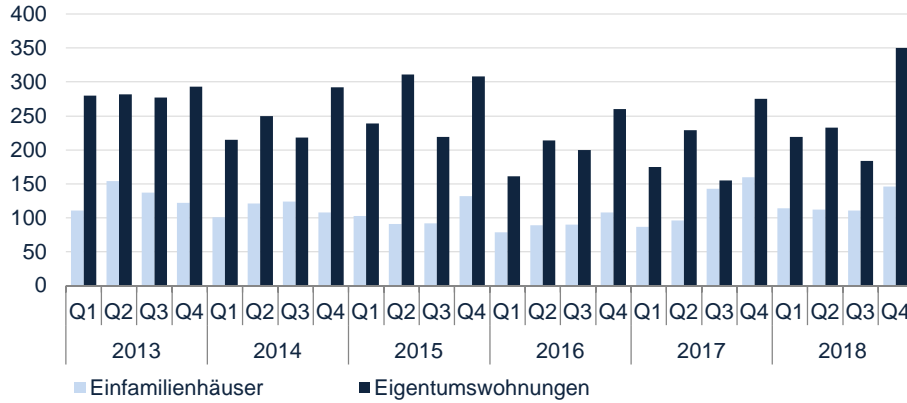


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

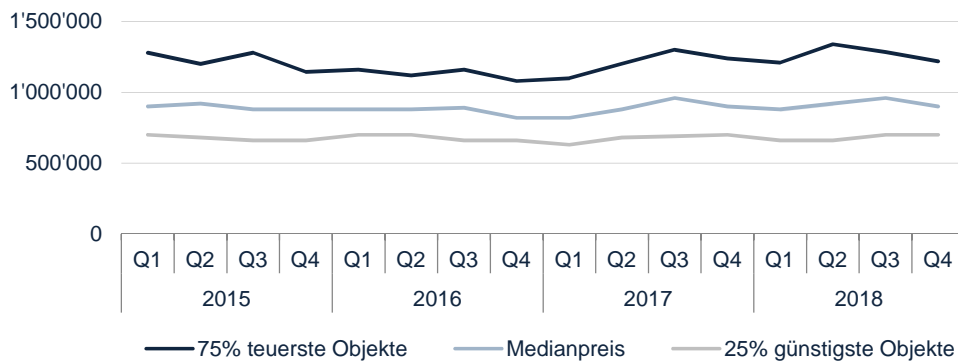


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

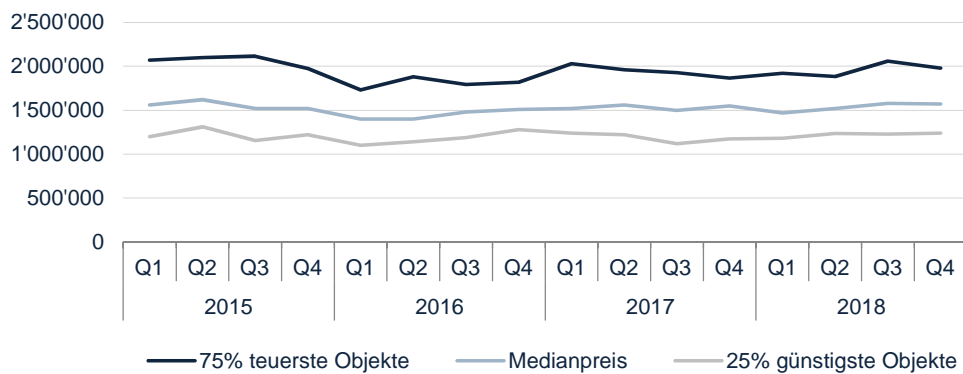


Abbildung 22

REGION TESSIN

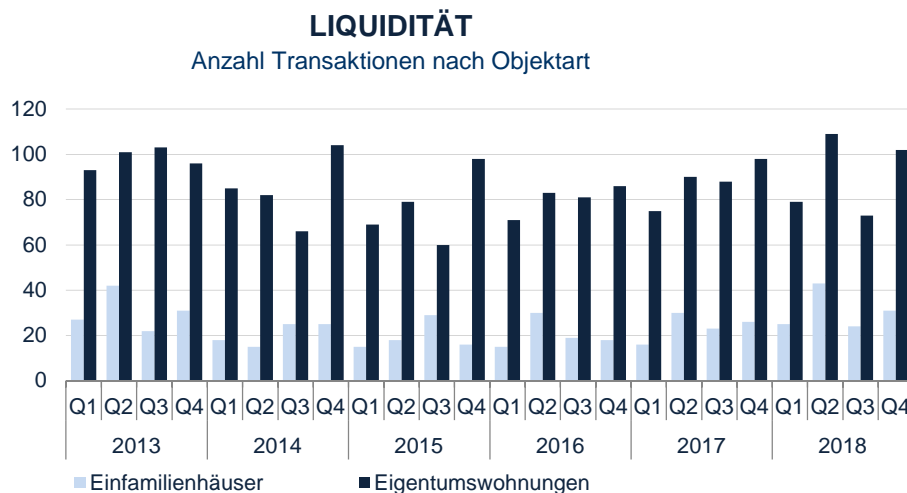
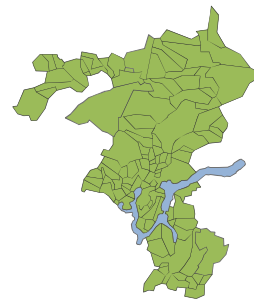


Abbildung 23

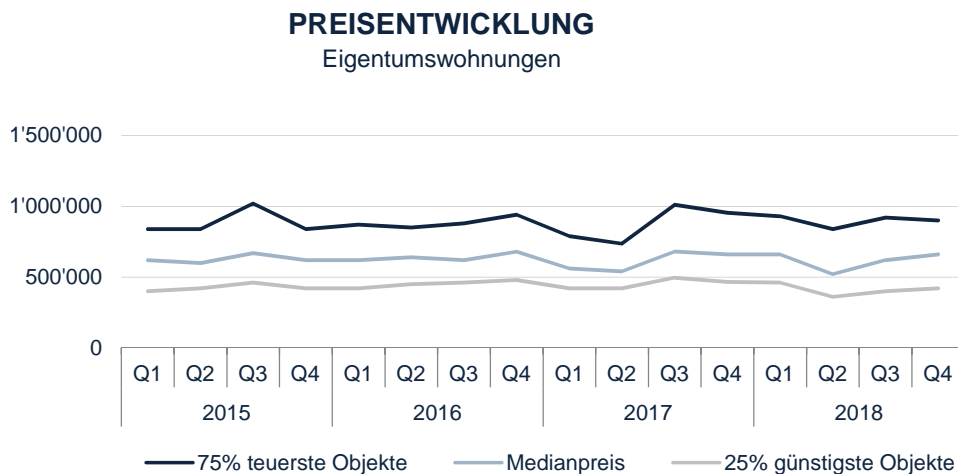


Abbildung 24

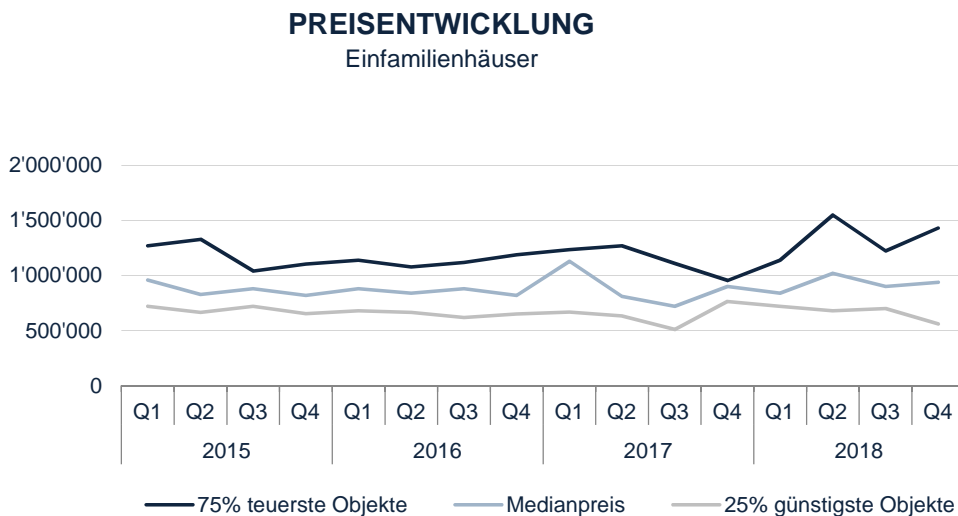


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

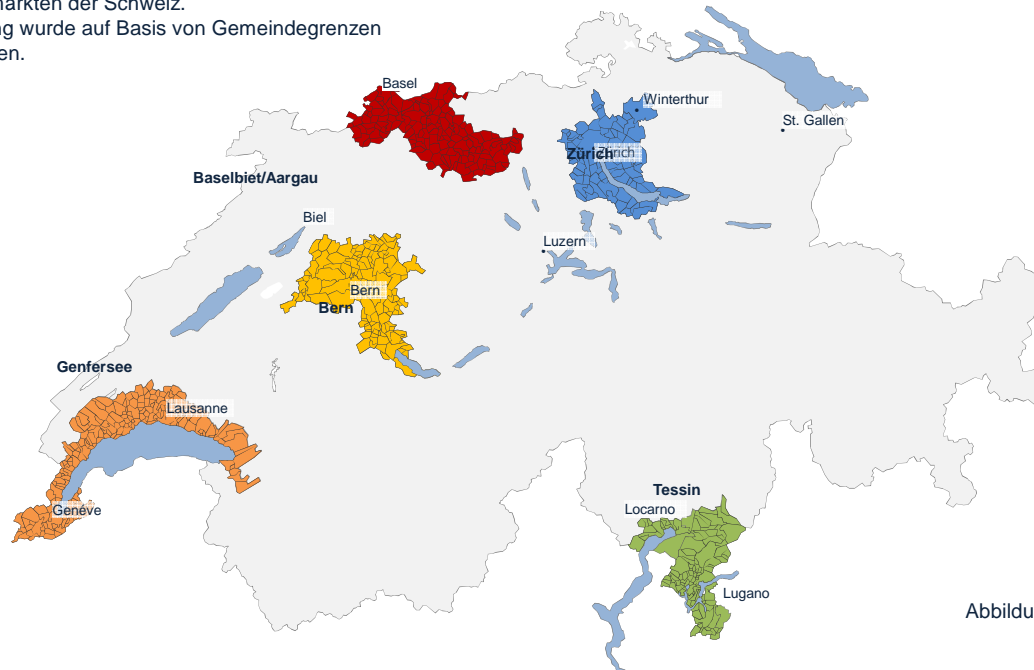


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Lupsingen
Aarburg
Magden
Aesch (BL)
Maispach
Allschwil
Metzleren-Mariastein
Anwil
Mölin
Arboldswil
Mörken-Wildegg
Arisdorf
Muhen
Arlesheim
Mumpf
August
Münchenstein
Basel
Muttenz
Bättwil
Nenzlingen
Benwil
Niederdorf
Bettingen
Niedergösgen
Biberstein
Niederenz
Biel-Berken
Nuglar-St. Pantaleon
Binningen
Nusshof
Birsfelden
Oberdorf (BL)
Blauen
Oberentfelden
Böcken
Obergösgen
Boningen
Oberwil (BL)
Bottingen
Oltringen
Breitenbach
Oltsberg
Brislach
Olten
Bubendorf
Oltingen
Buchs (AG)
Ormalingen
Buckten
Pfeffingen
Büren (SO)
Pratteln
Burg im Leimental
Ramlinsburg
Buus
Reinach (BL)
Däniken
Rheinfelden
Diegten
Rickenbach (BL)
Diepflingen
Rickenbach (SO)
Dittingen
Riehen
Domach
Rodersdorf
Duggingen
Rohr (SO)
Dulliken
Röschenz
Eggenkingen
Rothenfluh
Eppenberg-Wöschen
Rümlingen
Eptingen
Rünenberg
Erlinsbach (AG)
Ruppertswil
Erlinsbach (SO)
Safenwil
Schaffisheim
Frenkendorf
Schöffland
Füllinsdorf
Schönenbuch
Gelterkinden
Schönenwerd
Gempen
Seltsberg
Giebenach
Sissach
Gränichen
Starkkirch-Wil
Grellingen
Staufen
Gretzenbach
Stein (AG)
Häfelfingen
Stüsslingen
Hägendorf
Suhr
Hauenstein-Iffenthal
Tacknau
Hemlikon
Terniken
Hersberg
Teufenthal (AG)
Himmelfried
Therwil
Hirschthal
Thürnen
Hochwald
Titterten
Hofstetten-Flüh
Trimbach
Holderbank (AG)
Uerkheim
Hölstein
Unterenfelden
Holzikon
Unterkulm
Hünzenschwil
Wahlen
Itingen
Waldenburg
Kaiseraugst
Wallbach
Känerkinden
Walterswil (SO)
Kappel (SO)
Wangen bei Olten
Kienberg
Wenslingen
Kilchberg (BL)
Wintersingen
Kölliken
Winznau
Küttigen
Wisen (SO)
Lampenberg
Witterswil
Langenbruck
Wittinsburg
Läufelfingen
Zieglingen
Laufen
Zeltingen
Lausen
Ziefen
Lenzburg
Zofingen
Liederswil
Zunzgen
Liestal
Zwingen
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Aesch (ZH)
Aesch (ZH)
Augst am Albis
Alförm am Albis
Bachenbühl
Bassersdorf
Birmensdorf (ZH)
Bonstetten
Brütten
Bülach
Dietikon
Feusisberg
Dietikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herlberg
Hirzel
Hombrechtikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Knonau
Küssnacht (ZH)
Oetwil am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Meilen
Mettenstetten
Mönchaltorf
Nürensdorf
Oberengstringen
Oberrieden
Langnau am Albis
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümlang
Rüschlikon
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schwarzenbach
Stäfa
Stallikon
Thalwil
Uetikon am See
Ulitikon
Unterengstringen
Urdorf
Vöhlten
Waldenburg
Volkerswil
Wädenswil
Wädenswil
Walisellen
Wangen-Brüttisellen
Wenningen (ZH)
Wettswil am Albis
Winkel
Winterthur
Wollerau
Zollikon
Zumikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Amsoldingen
Bargarten
Bärswil
Belp
Bern
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Schüpfen
Brenzikofen
Burgdorf
Burgstein
Daiswil bei M.
Diemerswil
Erisgen
Fahmi
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Gerzensee
Golaten
Grafenried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häufli
Längnau am Albis
Lindau
Heiligenschwendi
Zollikon
Zuzwil (BE)
Kehrsatz
Kernenried
Kienerstrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Lyssach
Mattsatten
Meikirch
Michel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühleturmen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Aclesn
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Bailens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Erisgen
Fahmi
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Gerzensee
Golaten
Grafenried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häufli
Längnau am Albis
Lindau
Heiligenschwendi
Zollikon
Zuzwil (BE)
Ostermundigen
Radelfingen
Rapperswil (BE)
Rubigen
Rüdlingen-Alcherfluh
Rumendingen
Rümligen
Rüti bei Lyssach
Scheunen
Schlosswil
Schüpfen
Schwendibach
Seedorf (BE)
Seftigen
Spiez
Steffisburg
Stettlen
Tägertschi
Thierachern
Thun
Toffen
Uetendorf
Urtenen-Schönbühl
Utigen
Veckingen
Walkringen
Wattenwil
Wichtach
Wiggiswil
Wileröden
Wohlen bei Bern
Worb
Zauggenried
Zürich

Region Tessin

Féchy
Forel (Lavaux)
Founex
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Bailens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Erisgen
Fahmi
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Gerzensee
Golaten
Grafenried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häufli
Längnau am Albis
Lindau
Heiligenschwendi
Zollikon
Zuzwil (BE)
Chavannes-de-Bogis
Morges (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Chigny
Choulex
Clamont
Coinsins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Cologny
Commugny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevay
Cossonay
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crisse
Crisser
Cugy (VD)
Dailens
Dardagny
Denens
Denges
Duillier
Dully
Echandens
Eclichens
Ecublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Pura
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castello
Arrogno
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Bedigliora
Bellinzona
Besazio
Bioggio
Bissone
Bognone
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cademario
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certara
Chiasso
Cimadara
Colderio
Collina d'Oro
Comoana
Croglia
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curio
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
Muraltio
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza