

## EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2017

### Die Marktliquidität in der Schweiz bleibt konstant

Der Datenpool umfasst aktuell 139'408 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 107'249 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Die Anzahl finanziert Objekte ist gesamtschweizerisch gegenüber dem Vorquartal praktisch konstant geblieben. Gegenüber dem Vorjahresquartal haben sie sich mit einer Abnahme von einem Prozent ebenfalls kaum verändert. Werden die letzten 12 Monate mit denen davor verglichen, stellt man jedoch einen Rückgang der Anzahl Transaktionen von rund fünf Prozent fest (Abbildung 2).

Die Entwicklung der Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Zentrumsregionen war innerhalb der letzten zwölf Monate – vom vierten Quartal 2016 bis zum dritten Quartal 2017 – im Vergleich zur Vorperiode heterogen: Die Regionen Baselbiet/Aargau, Genf sowie Bern konnten die Anzahl Transaktionen halten. Einzig in Zürich nahmen die Transaktionsvolumina stark ab (Abbildung 8). Der Markt im Tessin zeigte eine erfreuliche Entwicklung: die Anzahl Transaktionen haben zugenommen.

Werden die von der CS, UBS und ZKB finanzierten Objekte mit dem Vorjahr verglichen, ist folgendes zu beobachten: Im Baselbiet/Aargau sind die Medianpreise der Einfamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen um drei Prozent gesunken (Abbildungen 12,13). In Zürich zeigt sich hingegen ein Anstieg der Medianpreise der Einfamilienhäuser (+7 %) als auch der Eigentumswohnungen (+5 %). Bern weist einen Anstieg der Einfamilienhäuser um rund sieben Prozent auf (Abbildung 18). Die Region Genf zeigt ein heterogenes Bild: zu beobachten ist eine Zunahme der Medianpreise der Einfamilienhäuser (+5 %) sowie eine Abnahme der Eigentumswohnungen (-2 %). Das Tessin zeigt ein ähnliches Bild: die Medianpreise der Einfamilienhäuser sind um drei Prozent gestiegen, diejenigen der Eigentumswohnungen um zwei Prozent gesunken.

Der Neubauanteil der Eigentumswohnungen ist zum Vorjahresquartal um zwei Prozent gesunken (Abbildung 5). Bei den Einfamilienhäusern hingegen ist der Neubauanteil zum Vorjahresquartal gleich geblieben (Abbildung 6).

### DATENBESTAND 3. QUARTAL 2017

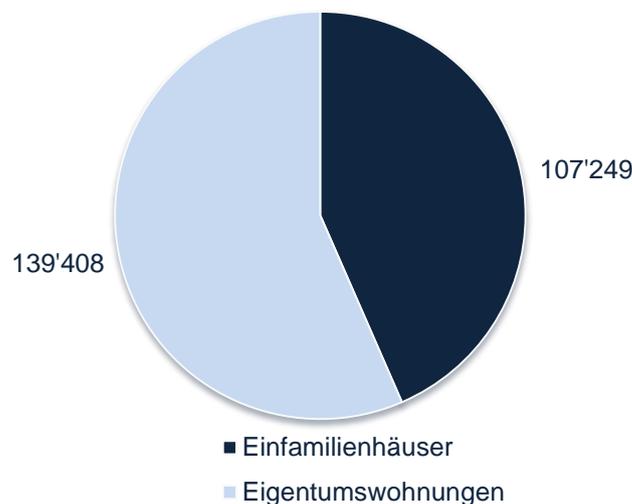


Abbildung 1

# MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

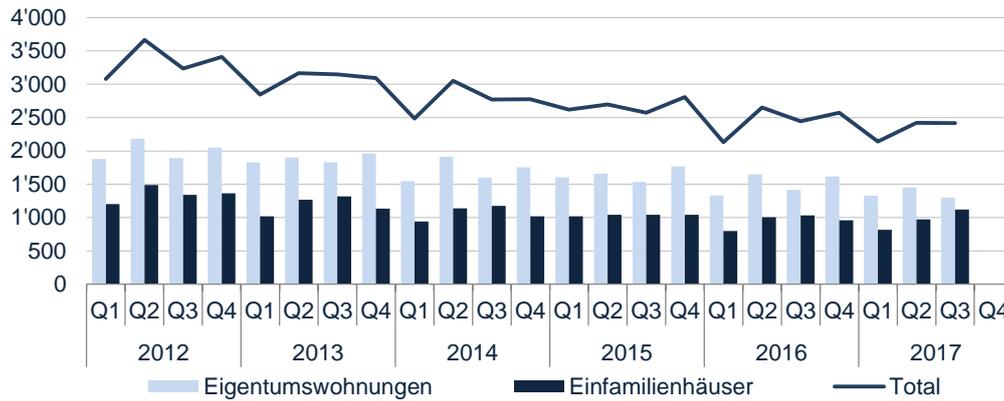


Abbildung 2

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

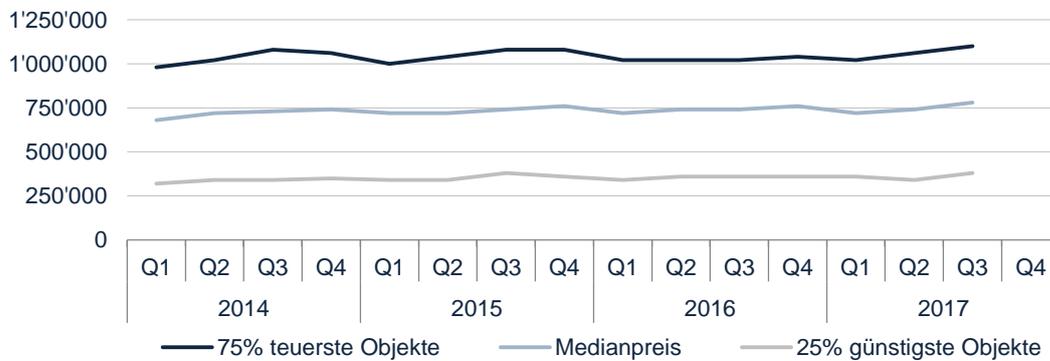


Abbildung 3

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

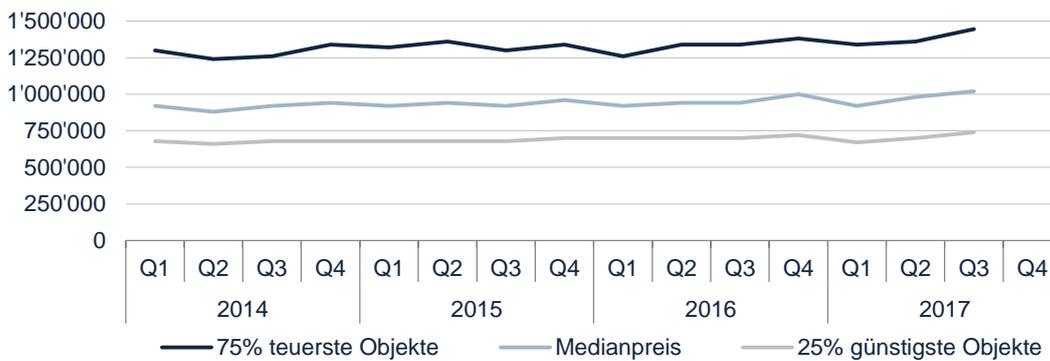


Abbildung 4

### NEUBAUANTEIL\* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

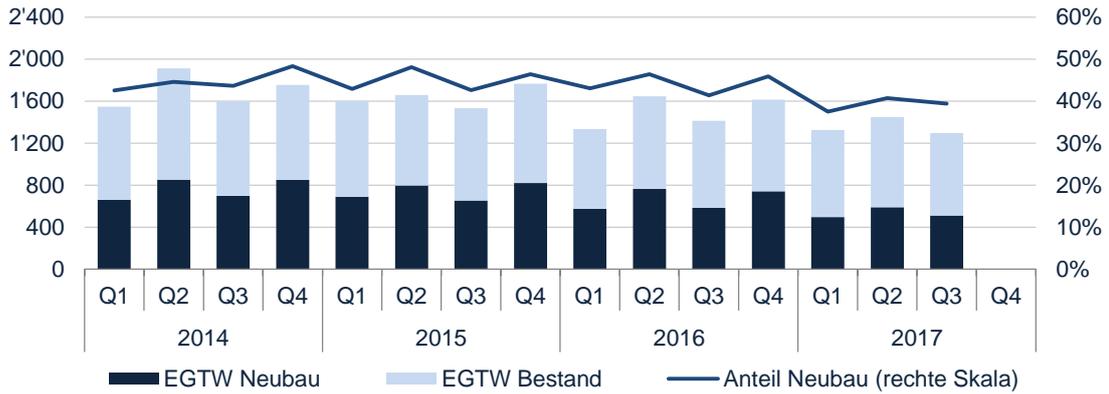
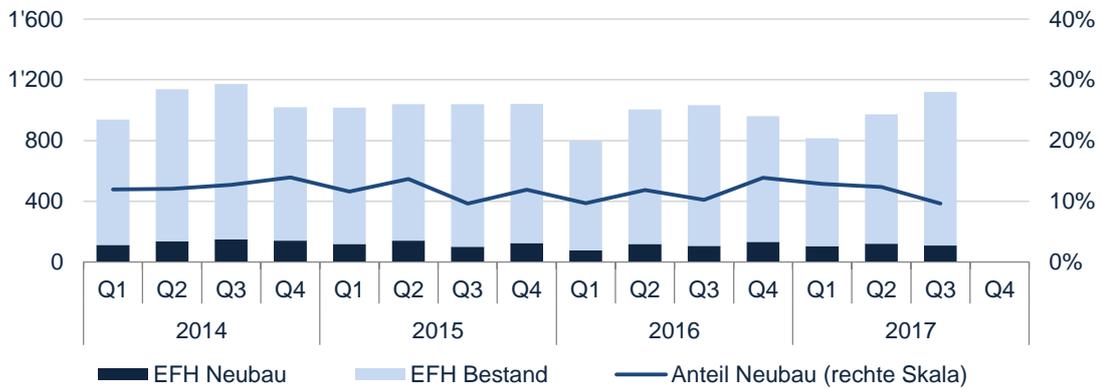


Abbildung 5

### 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 2017

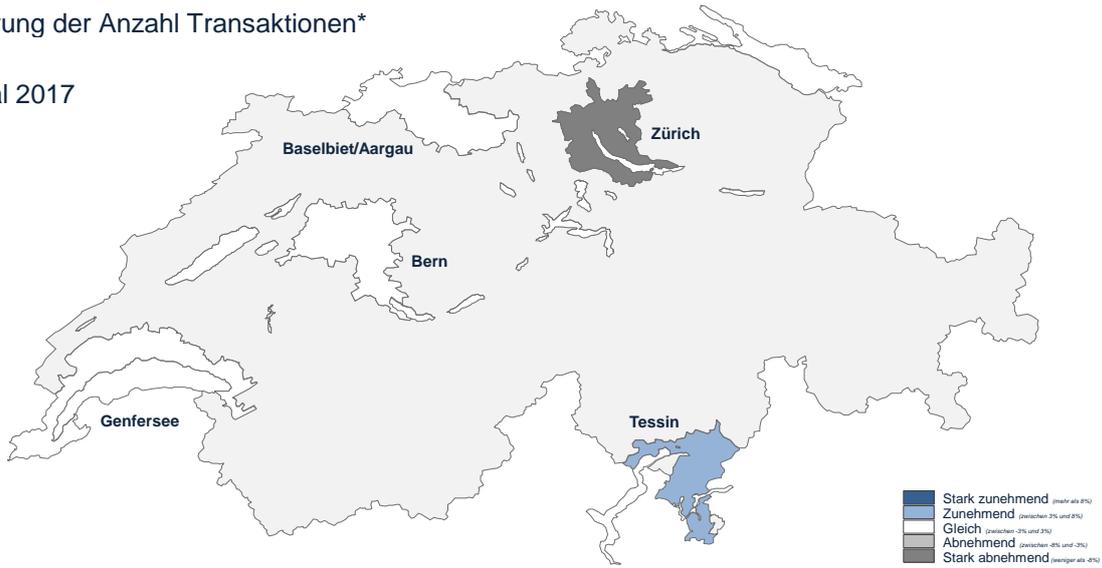


Abbildung 8

1. Quartal 2017



Abbildung 9

3. Quartal 2016



Abbildung 10

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

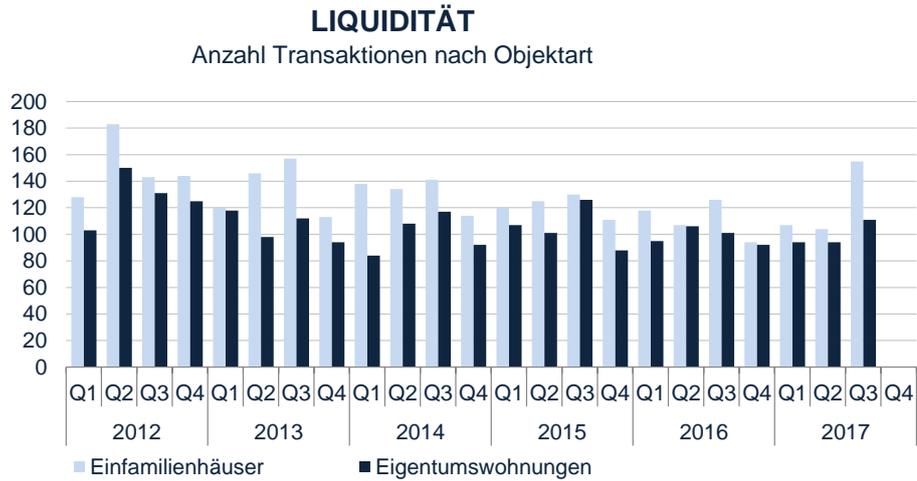


Abbildung 11

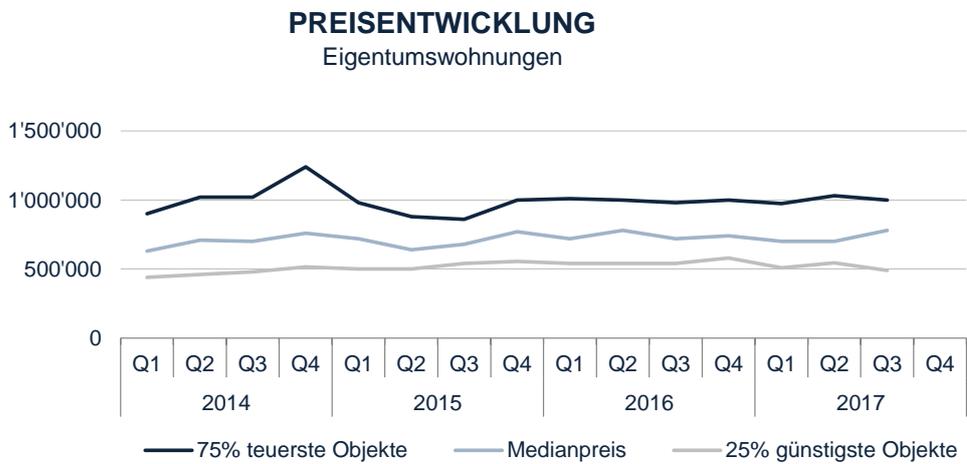


Abbildung 12

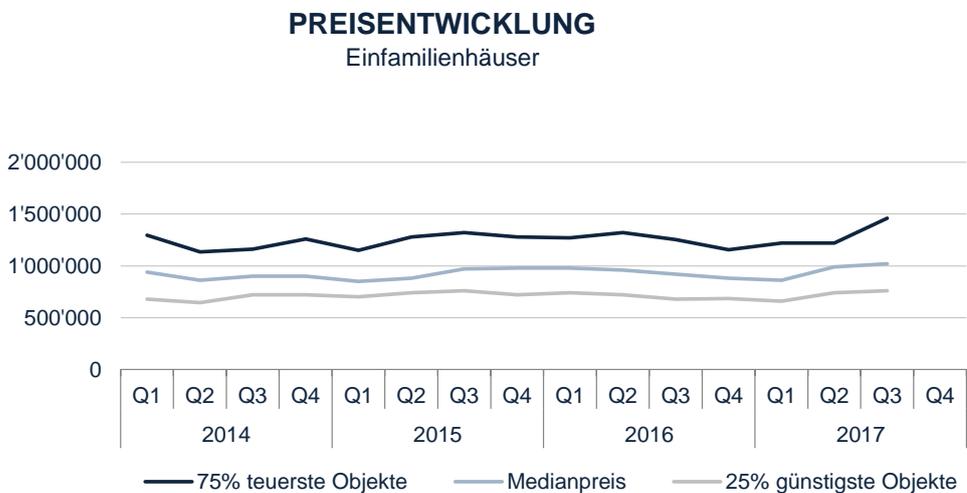
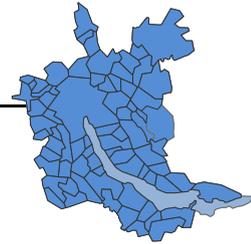


Abbildung 13

# REGION ZÜRICH



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

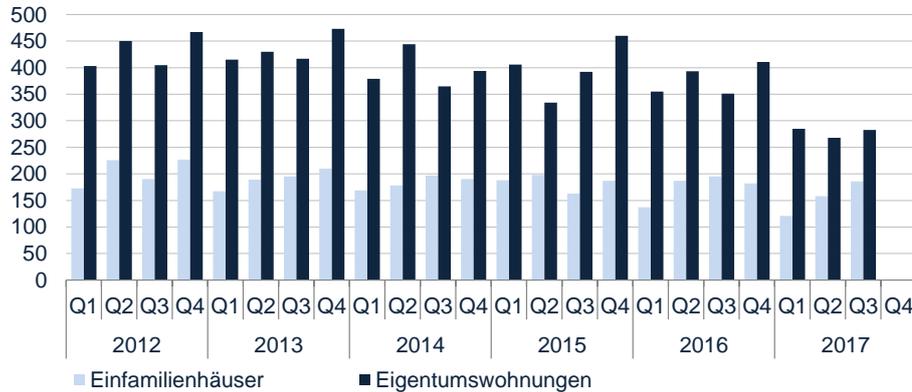


Abbildung 14

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

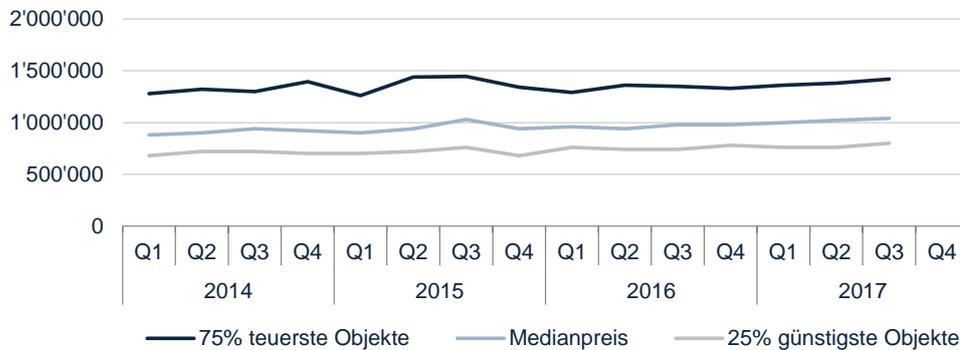


Abbildung 15

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

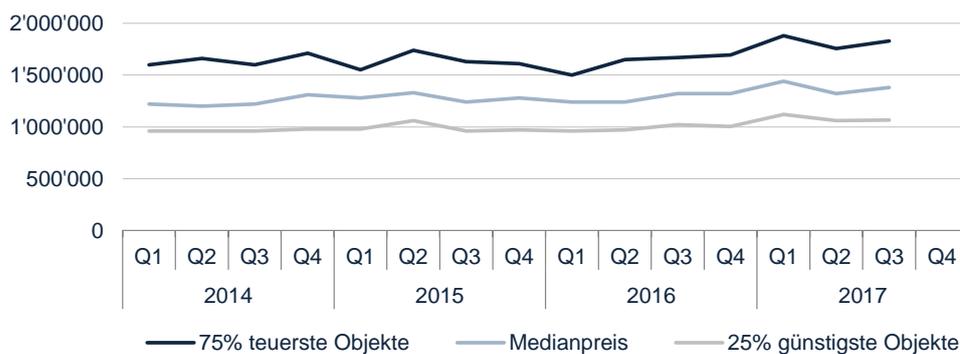
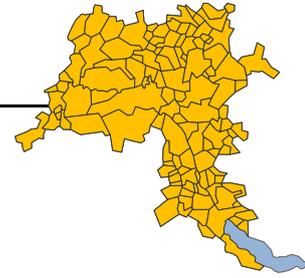


Abbildung 16

# REGION BERN



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

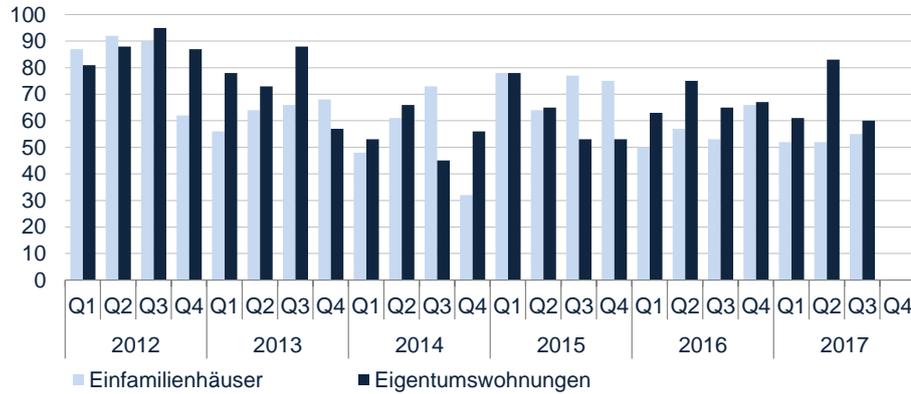


Abbildung 17

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

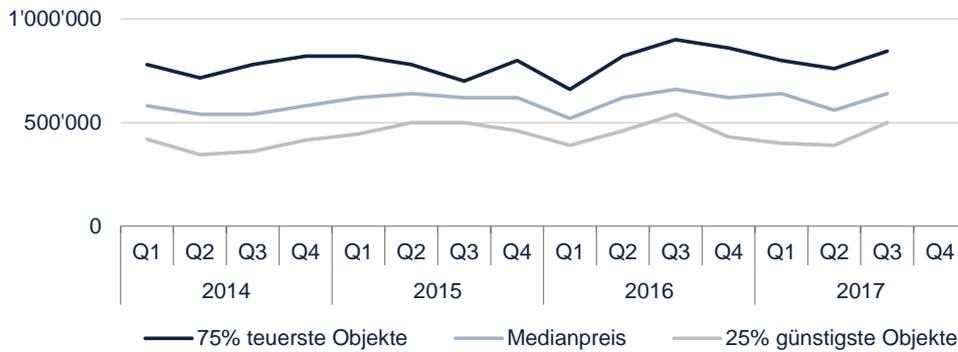


Abbildung 18

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

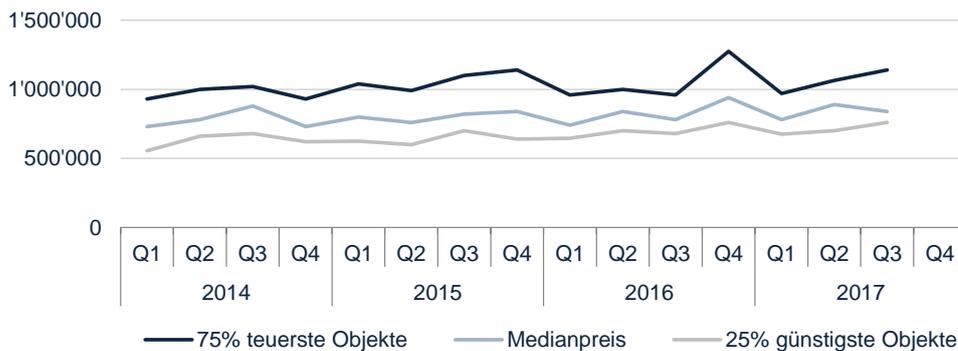
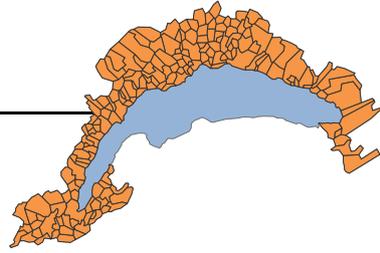


Abbildung 19

# REGION GENFERSEE



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

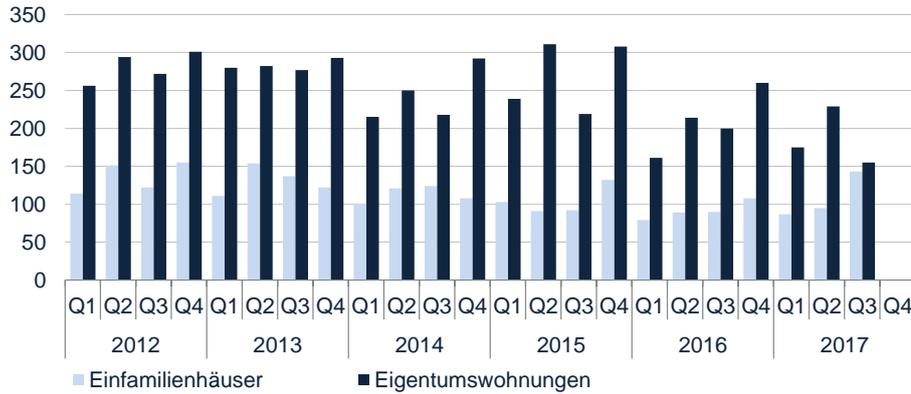


Abbildung 20

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

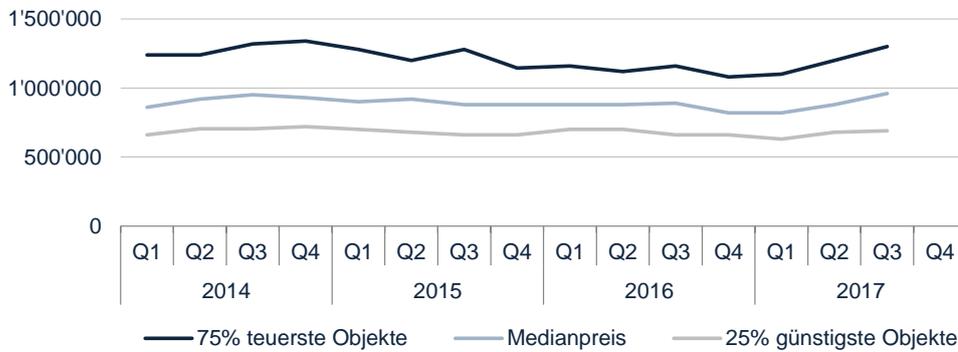


Abbildung 21

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

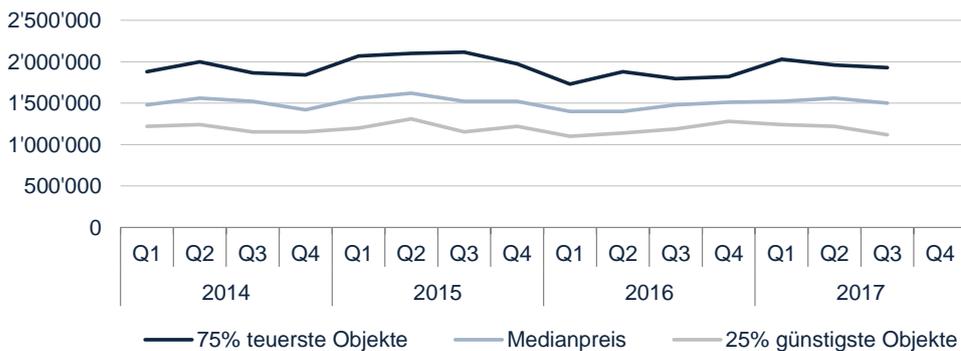


Abbildung 22

# REGION TESSIN

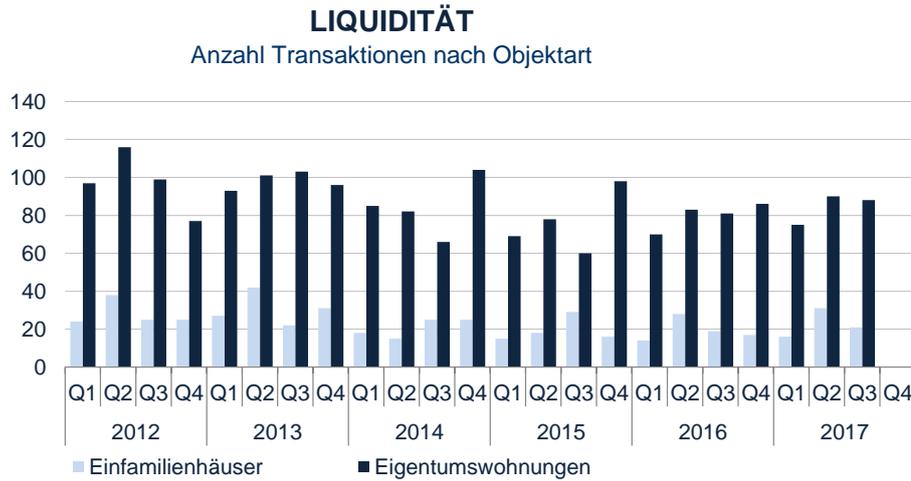
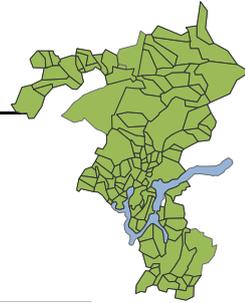


Abbildung 23

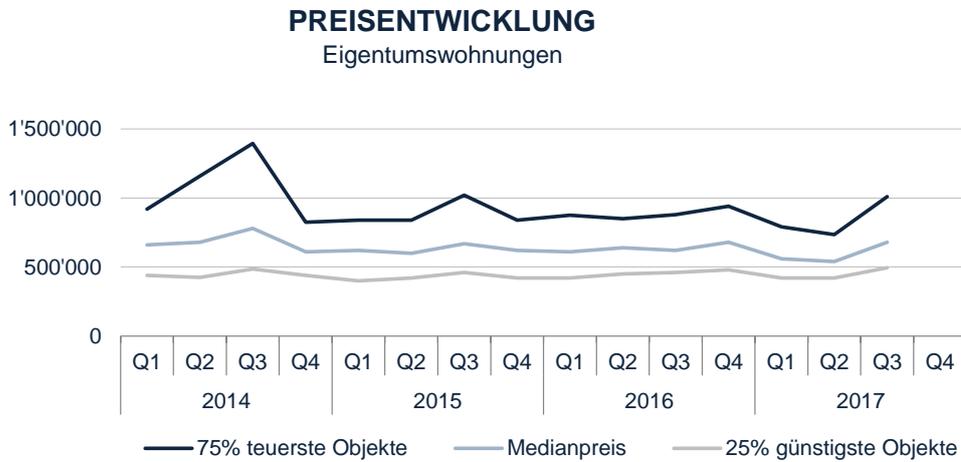


Abbildung 24

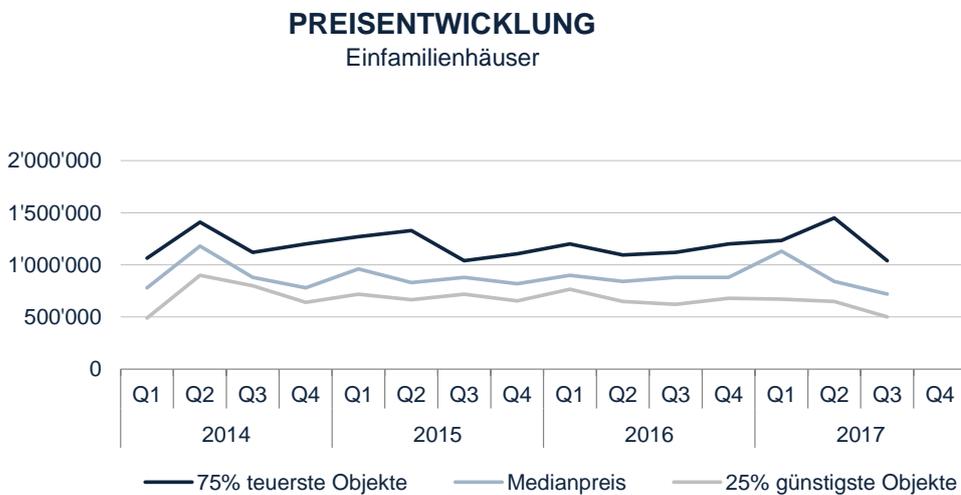


Abbildung 25

# REGIONALISIERUNG

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

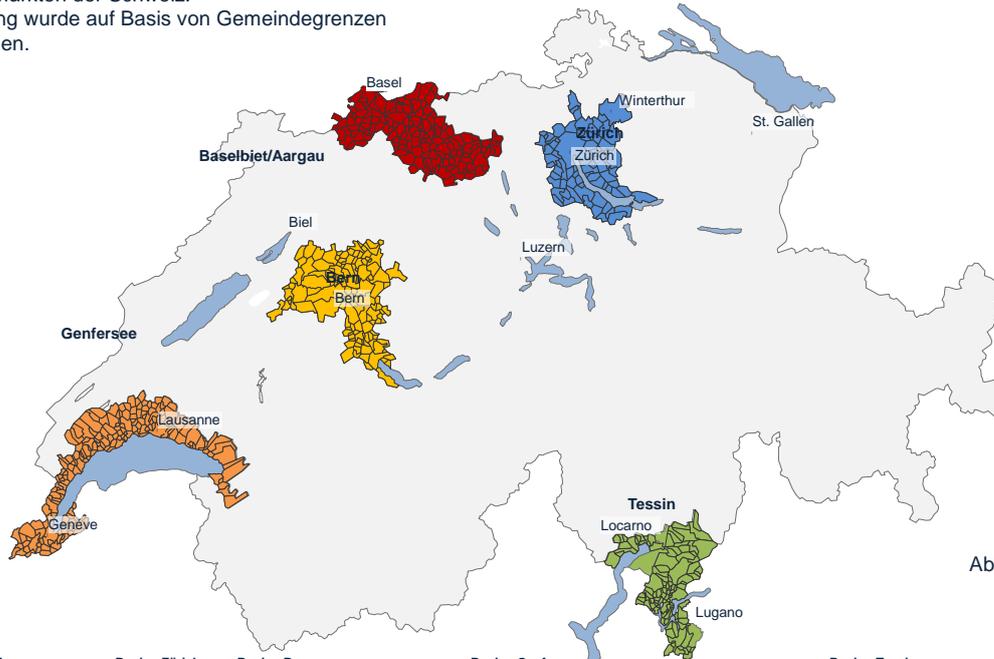


Abbildung 26

## Region Baselbiet/Aargau

Aarau  
Aarburg  
Aesch (BL)  
Allschwil  
Arwil  
Arboldswil  
Arisdorf  
Arlesheim  
August  
Basel  
Bäretswil  
Bemwil  
Bettingen  
Biberstein  
Biel-Benken  
Binningen  
Birsfelden  
Blauen  
Böckten  
Boningen  
Bottmingen  
Breitenbach  
Brislach  
Bubendorf  
Buchs (AG)  
Buckten  
Büren (SO)  
Burg im Leimental  
Buus  
Däniken  
Diegten  
Diepflingen  
Dittingen  
Domach  
Duggingen  
Dulliken  
Egerkingen  
Eppenber-Wöschn  
Eptingen  
Erlinsbach (AG)  
Erlinsbach (SO)  
Ettlingen  
Frenkendorf  
Füllinsdorf  
Gelterkinden  
Gempfen  
Giebenach  
Gränichen  
Grellingen  
Gretzenbach  
Häfelfingen  
Hägendorf  
Häusern-Ifenthal  
Hemlikon  
Hersberg  
Himmelried  
Hirschthal  
Hochwald  
Hofstetten-Flüh  
Holderbank (AG)  
Hösten  
Holzikon  
Hunzenschwil  
Itingen  
Kaiseraugst  
Känerkinden  
Kappel (SO)  
Kienberg  
Kilchberg (BL)  
Kölliken  
Küttigen  
Lampenberg  
Langenbruck  
Läufelfingen  
Lauden  
Lausen  
Lenzburg  
Liedertschwil  
Liestal  
Lostorf

## Region Zürich

Adliswil  
Affoltern (ZH)  
Aeuget am Albis  
Altmettlen  
Bachernbühl  
Bäretswil  
Birmensdorf (ZH)  
Bonstetten  
Bülach  
Dietlikon  
Dübendorf  
Egg  
Erlenbach (ZH)  
Fällanden  
Feusisberg  
Freienbach  
Geroldswil  
Grafensee  
Häusern am Albis  
Hedingen  
Herbligen  
Hirzel  
Hornbrechtikon  
Horgen  
Hütten  
Illnau-Effretikon  
Kappel am Albis  
Kilchberg (ZH)  
Kloten  
Kloten  
Königsplatz  
Königsplatz (ZH)  
Langnau am Albis  
Lindau  
Männedorf  
Maur  
Mellien  
Mettenstetten  
Mönchaltorf  
Nürensdorf  
Oberengstringen  
Oberrieden  
Oetwil am See  
Oetwil an der Limmat  
Opfikon  
Rapperswil-Jona  
Regensdorf  
Richterswil  
Rifferswil  
Rümlang  
Rüschlikon  
Schlieren  
Schönenberg (ZH)  
Schwarzenbach  
Stäfa  
Stallikon  
Thalwil  
Uetikon am See  
Uetikon  
Unterengstringen  
Urdorf  
Uster  
Voltekswil  
Wädenswil  
Wallisellen  
Wangen-Brüttellen  
Weinigen (ZH)  
Wetzwil am Albis  
Winkel  
Winterthur  
Wollerau  
Zollikon  
Zürich

## Region Bern

Aarberg  
Aefligen  
Allmendingen  
Arnsoldingen  
Bansleten  
Bärswil  
Belp  
Birmensdorf  
Rüti bei Lyssach  
Brünnen  
Bölligen  
Bümpliz  
Diemertswil  
Ersigen  
Fahrl  
Gösgen  
Grafenried  
Fraubrunnen  
Frauenkappelen  
Herbligen  
Hilteringen  
Hornbühl  
Ittigen  
Jaberg  
Jegenstorf  
Kappelen  
Kaufdorf  
Kehrsatz  
Kernried  
Kienerried  
Kiesen  
Kirchberg (BE)  
Kirchdorf (BE)  
Kirchenthurnen  
Kirchlindach  
Köniz  
Konolfingen  
Krauchthal  
Kriechenwil  
Laupen  
Lohnstorf  
Lützelbach  
Lüsslingen  
Lyssach  
Mattstetten  
Meikirch  
Mirschel  
Moosseedorf  
Mötschwil  
Mühlebühl  
Mühledorf (BE)  
Mühleturmen  
Münchenbuchsee  
Münchringen  
Münsingen  
Muri bei Bern  
Neuenegg  
Niederhünigen  
Noflen  
Oberburg  
Oberhofen am Thunersee  
Oppligen

## Region Genfersee

Aclens  
Aigle  
Aire-la-Ville  
Allaman  
Anières  
Apples  
Arnex-sur-Nyon  
Assens  
Aubonne  
Avully  
Avully  
Ballens  
Bardonnex  
Begnins  
Bellevue  
Belmont-sur-Lausanne  
Bernex  
Berolte  
Blère  
Blonay  
Bogis-Bossey  
Borex  
Bottens  
Bougy-Villars  
Bourgen-en-Lavaux  
Bourrens  
Boussens  
Bremblens  
Bretigny-sur-Morrens  
Buchsillon  
Bursinel  
Bursins  
Burgny  
Bussy  
Bussy-Chardonney  
Carouge (GE)  
Cartigny  
Céligny  
Chancy  
Chardonne  
Chavannes-de-Bogis  
Chavannes-des-Bois  
Chavannes-près-Renens  
Chêne-Bougeries  
Chêne-Bourg  
Cheseaux-sur-Lausanne  
Chézard  
Chigny  
Choulex  
Clarmont  
Coinsins  
Collex-Bossy  
Collonge-Bellerive  
Coligny  
Commugny  
Confignon  
Coppet  
Corseaux  
Corsier (VE)  
Corsier-sur-Vevey  
Cossigny  
Cottens (VD)  
Crans-près-Céligny  
Crassier  
Crisser  
Cugy (VD)  
Dallens  
Dardagny  
Denens  
Denges  
Dullier  
Dully  
Echandens  
Echichens  
Ecublens (VD)  
Epalings  
Essertines-sur-Rolle  
Etagnières  
Etoy  
Eysins

## Region Tessin

Agno  
Alto Malcantone  
Aranno  
Arbedo-Castione  
Arogno  
Ascona  
Astano  
Balerna  
Bedano  
Bedigliora  
Bellinzona  
Bessano  
Bioggio  
Bissone  
Bogno  
Brione sopra Minusio  
Brissago  
Brusino Arsizio  
Vernate  
Bassiglio  
Vezia  
Cadenazzo  
Cadro  
Camorino  
Canobbio  
Capriasca  
Cassina  
Castano  
Castel San Pietro  
Cavigliano  
Certara  
Chiasso  
Cimadara  
Cimadomo  
Collina d'Oro  
Comano  
Croglia  
Cugnasco-Gerra  
Cureglia  
Curio  
Cimadomo  
Gordola  
Gorduno  
Grancia  
Gravesano  
Gudo  
Isone  
Lamone  
Ligornetto  
Locarno  
Losone  
Lugano  
Lumino  
Magliaso  
Manno  
Maroggia  
Massagno  
Melano  
Melide  
Mendrisio  
Menzobona  
Mezzocico-Vira  
Migaglia  
Minusio  
Monte Carasso  
Monteceneri  
Monteggio  
Morbio Inferiore  
Morcote  
Murato  
Muzzano  
Neggio  
Novaggio  
Novazzano  
Origgio  
Orsina  
Paradiso  
Pianezzo  
Ponte Capriasca  
Ponte Tresa  
Porza