

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2015

Preisanstieg bei den Eigentumswohnungen

Der Datenpool umfasst aktuell 127'683 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 99'582 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Gesamte Schweiz

Die Anzahl finanziert Objekte ist gegenüber der Vorperiode insgesamt zurückgegangen (Abbildung 2). Während die Anzahl finanziert Einfamilienhäuser dabei konstant blieb, waren 7.6% weniger Handänderungen bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Verglichen mit dem Vorjahresquartal ging jedoch die Anzahl Transaktionen bei den Einfamilienhäusern mit minus 11.4% stärker zurück als diejenige bei den Eigentumswohnungen (-3.8%).

Für Eigentumswohnungen mussten, trotz weniger Transaktionen, um 2.8% höhere Preise bezahlt werden, als in der Vorperiode (Abbildung 3). Die Preise von Einfamilienhäusern gingen dagegen zurück (-2.1%). Dieser Rückgang wurde vor allem durch das obere Preissegment verursacht (Abbildung 4).

Der Anteil an Neubau-Transaktionen ist im Vergleich zur Vorperiode rückläufig. Von 10 verkauften Einfamilienhäusern ist aktuell nur noch eines ein Neubau. Damit setzt sich der langfristige Trend, dass immer weniger Einfamilienhäuser erstellt werden, fort (Abbildung 6).

Zentrumsregionen

In diesem Newsletter werden die fünf Zentrumsregionen Zürich, Bern, Baselbiet/Aargau, Genfersee und Tessin vertieft dargestellt. Diese Regionen weisen die höchste Marktliquidität im Schweizer Eigenheimmarkt auf. Um langfristige Trends besser zu erkennen, werden im Folgenden jeweils vier Quartale zusammen mit dem Vorjahr betrachtet. In Abbildung 8 wird der Zeitraum vom 4. Quartal 2014 bis zum 3. Quartal 2015 im Vergleich zur Periode vom 4. Quartal 2013 bis zum 3. Quartal 2014 verglichen.

Nachdem in der letzten Periode Basel die Talsohle erreicht hat und nun eine stabile Anzahl Transaktionen aufweist, hat Genf in der aktuellen Periode nachgezogen und weist ebenfalls eine stabile Anzahl Transaktionen auf.

Die Region Bern hat gar den Turnaround geschafft. Die Anzahl Transaktionen hat deutlich um 6.5% zugelegt. In Zürich und im Tessin ist weiterhin eine Abkühlung im Gange. In Zürich hat sich die Abkühlung noch leicht verstärkt, während sie sich im Tessin verlangsamt.

DATENBESTAND 3. QUARTAL 2015

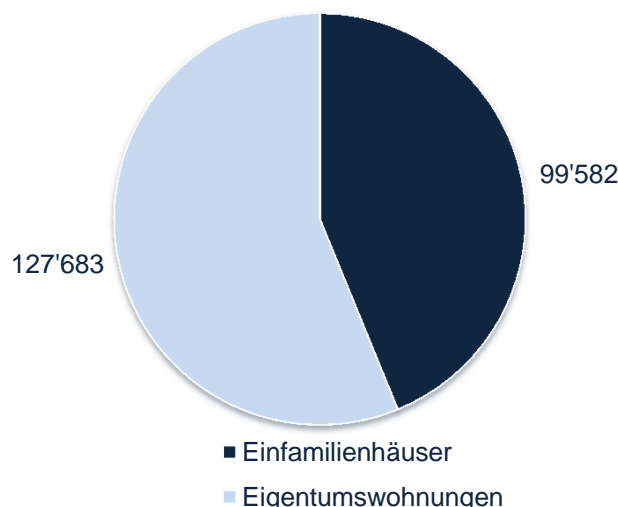


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

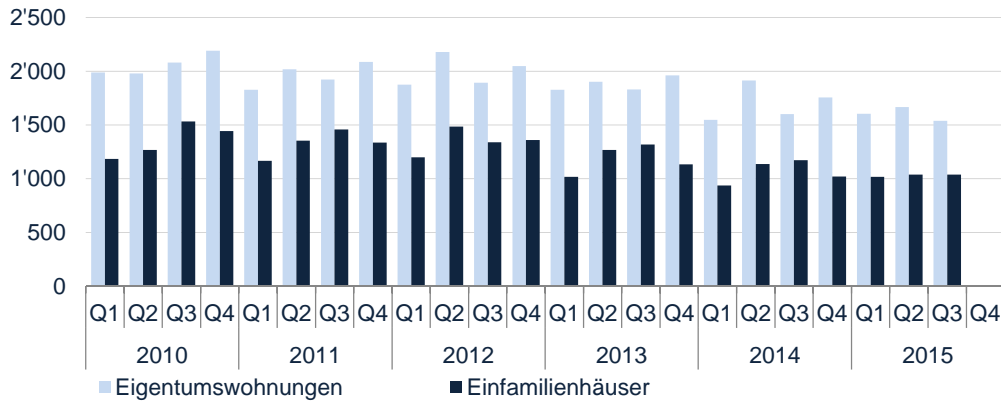


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

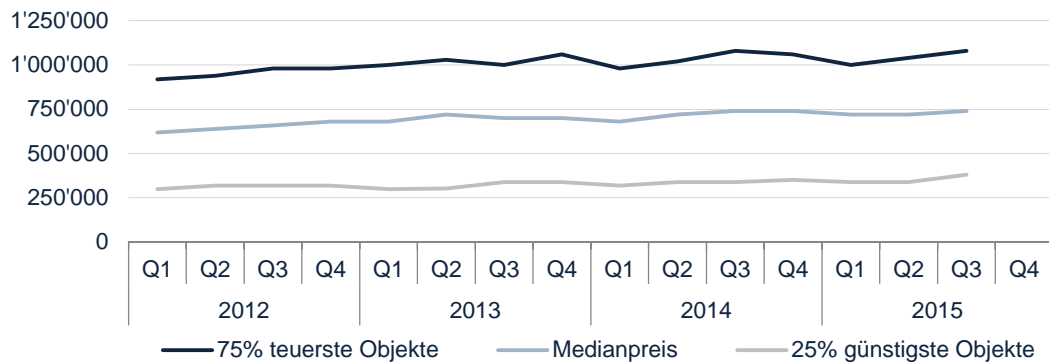


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

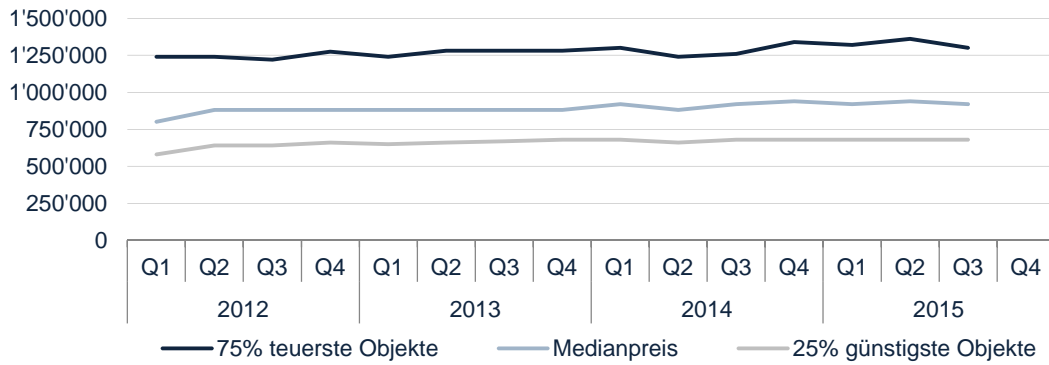


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

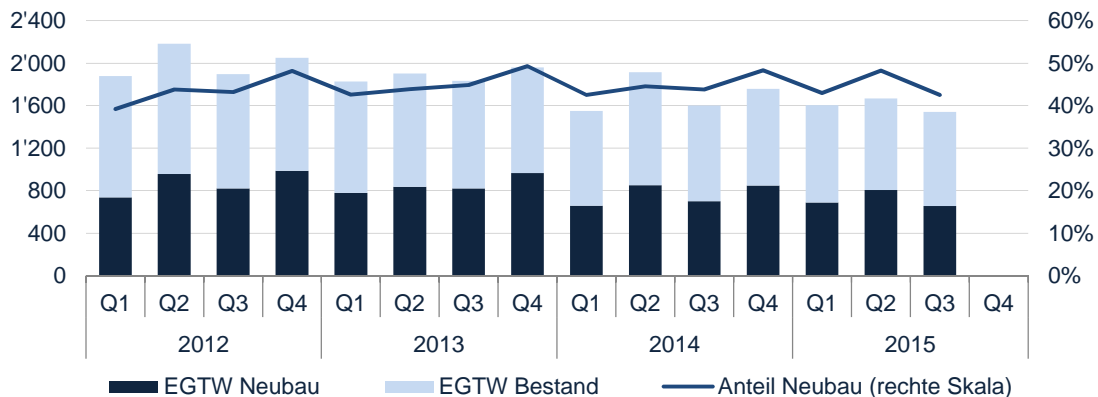
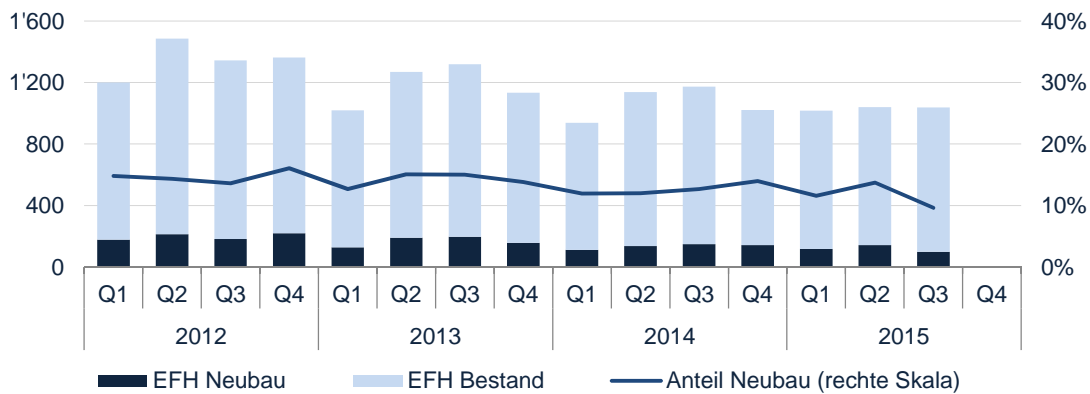


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

3. Quartal 2015



Abbildung 8

1. Quartal 2015



Abbildung 9

3. Quartal 2014



Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

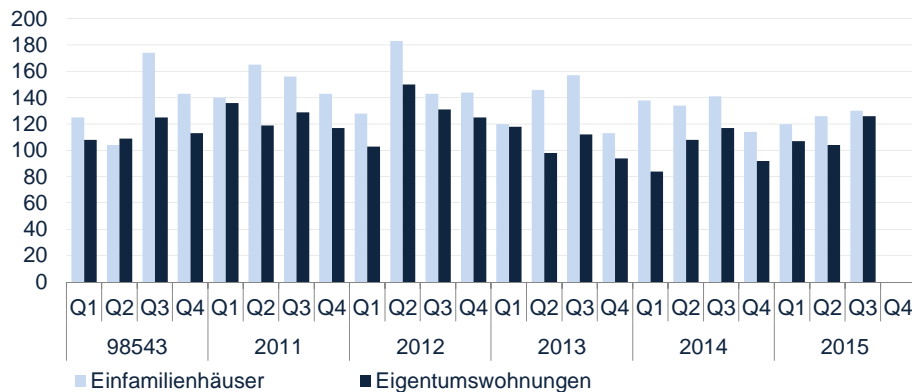


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

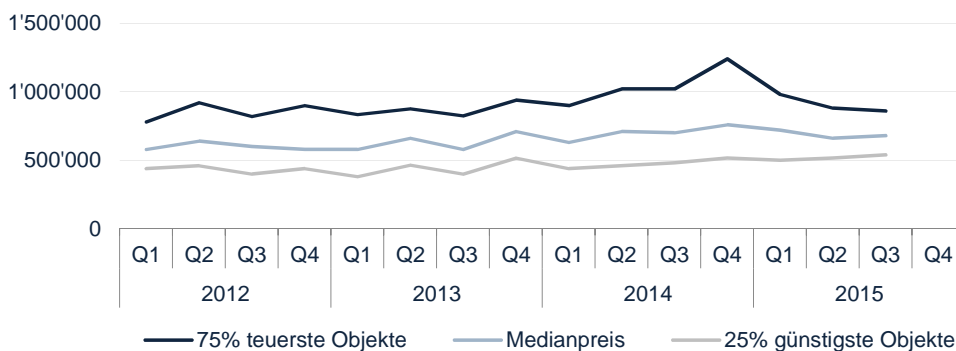


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

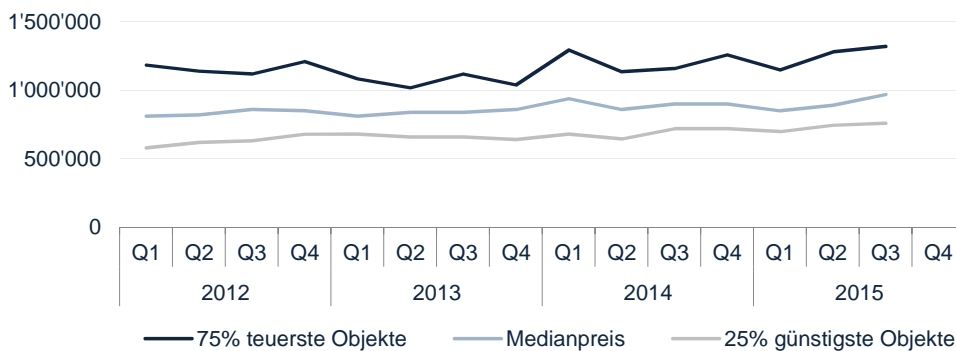
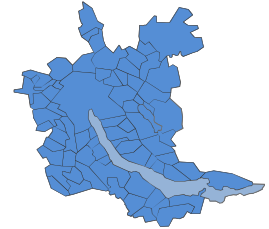


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

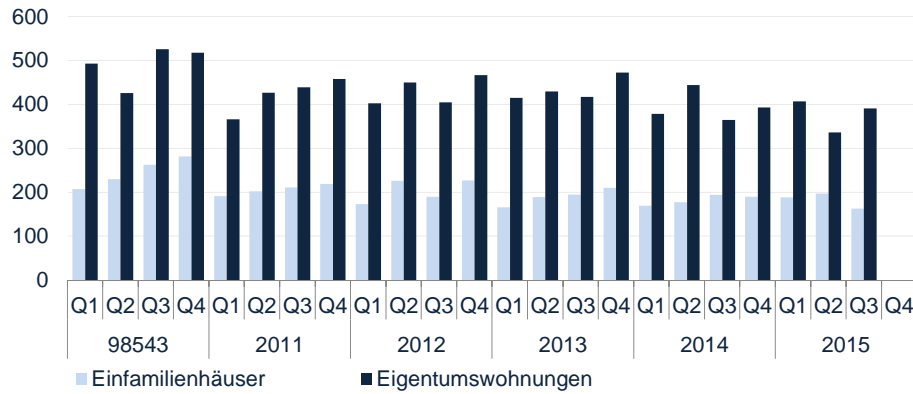


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

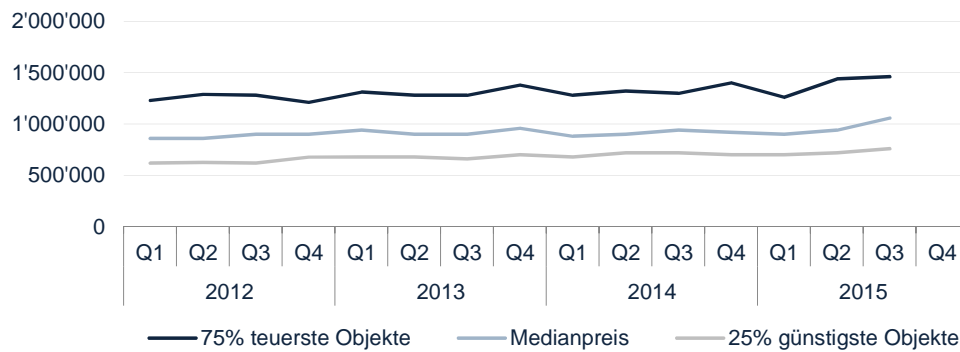


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

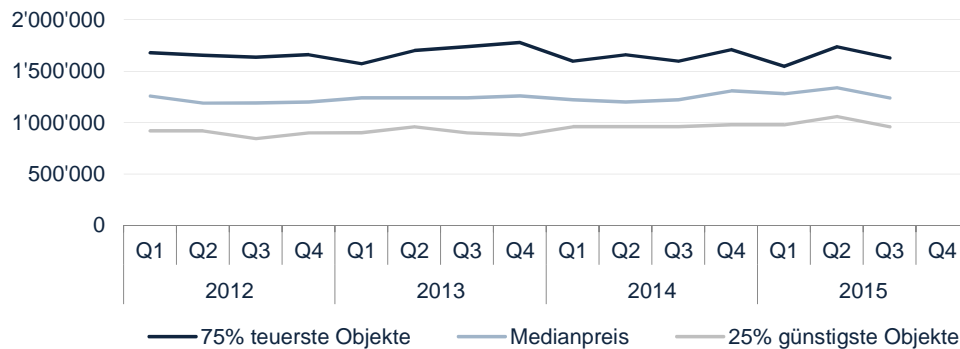
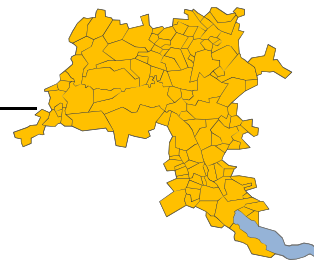


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

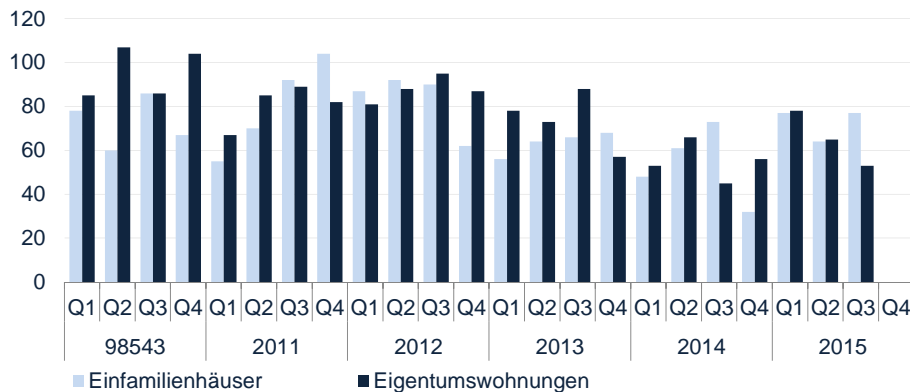


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

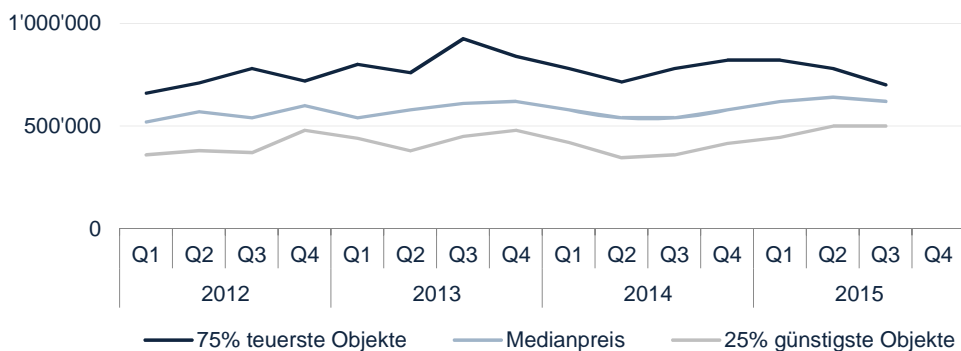


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

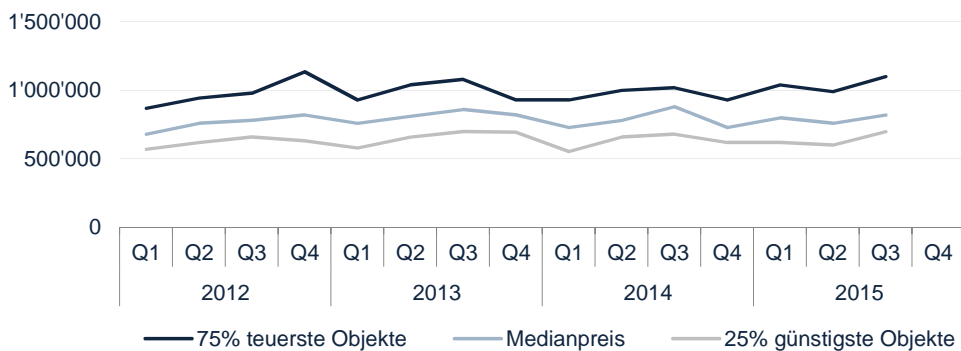
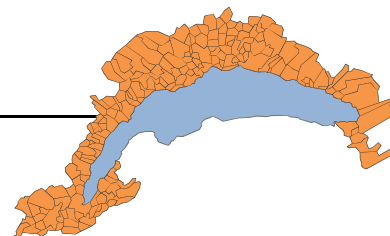


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

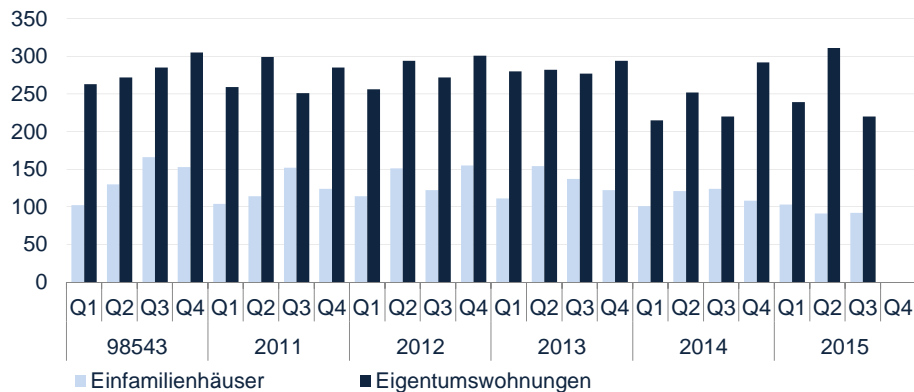


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

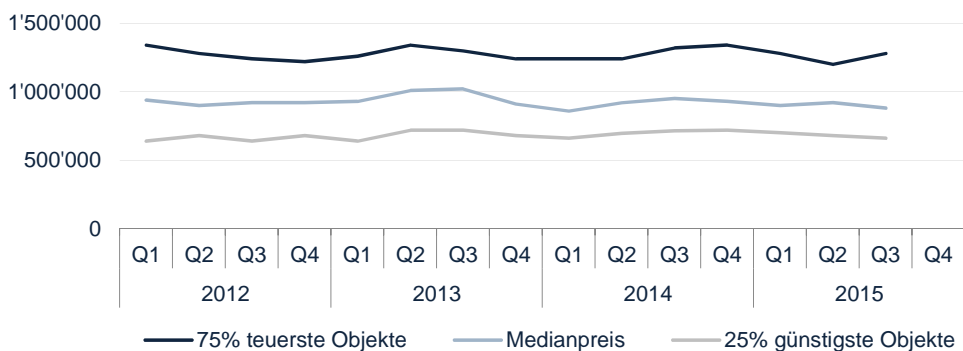


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

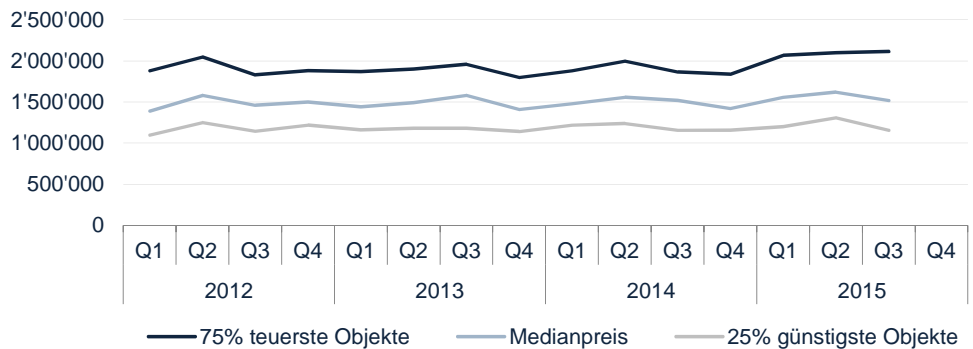
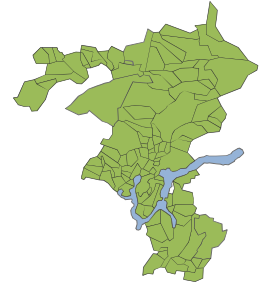


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

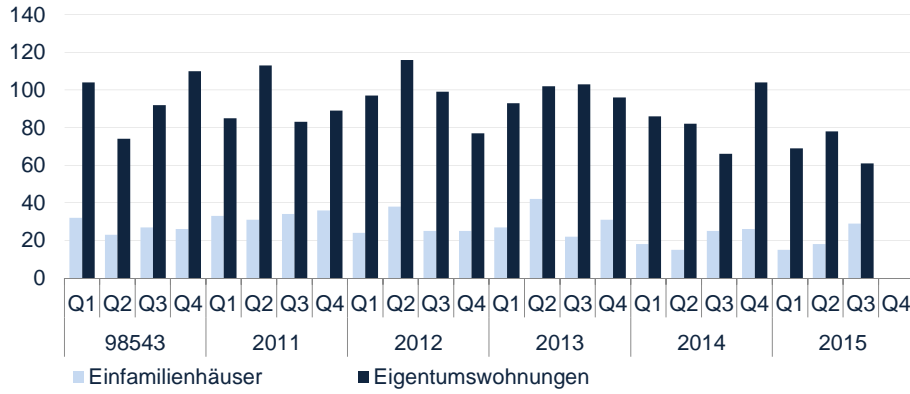


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

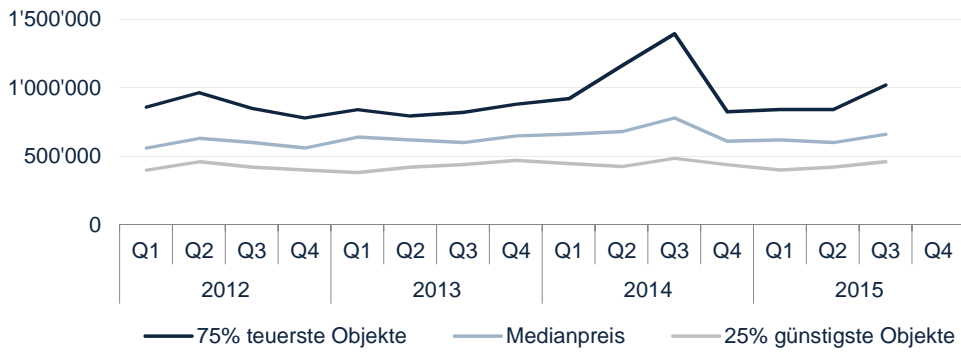


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

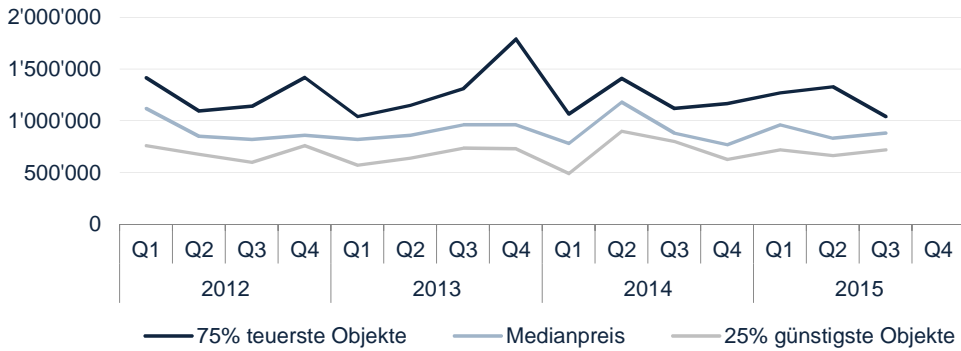


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

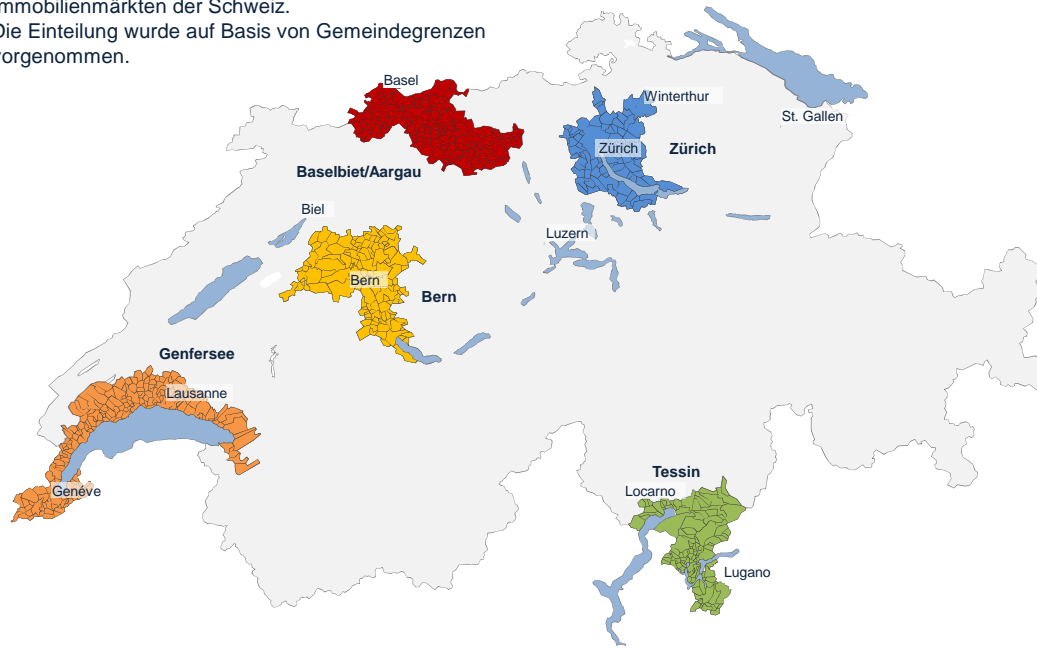


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

- Aarau Lupsingen
- Aarburg Magsden
- Aesch (BL) Maisprach
- Alfischwil Metzleren-Mariastein
- Arwil Möhlin
- Arboldswil Möriken-Wildegg
- Arisdorf Muhlen
- Arlesheim Mumpf
- Augst Münchenstein
- Basel Muttenz
- Bättwil Nenzlingen
- Bennwil Niederdorf
- Bettingen Niederbögen
- Biberstein Niederlenz
- Biel-Benken Nuglar-St. Pantaleon
- Binningen Nusshof
- Birsfelden Oberdorf (BL)
- Blauen Oberentfelden
- Böckten Oberbögen
- Boningen Oberriv (BL)
- Botmingen Ottringen
- Breitenbach Otisberg
- Brislach Otten
- Bubendorf Otlingen
- Buchs (AG) Ormalingen
- Buckten Pfeffingen
- Büren (SO) Pratteln
- Burg im Leimental Ramlnsburg
- Bus Reinach (BL)
- Däniken Rheinfelden
- Diegten Rickenbach (BL)
- Diepfingen Oberriv (SO)
- Dittingen Riehen
- Dornach Rodersdorf
- Duggingen Rohr (SO)
- Dulliken Röschenz
- Egerkingen Rothenfluh
- Eppenberg-Wöschn Rümelingen
- Eplingen Rünenberg
- Erlinsbach (AG) Ruppelswil
- Erlinsbach (SO) Safenwil
- Etingen Schafisheim
- Frenkendorf Schöffland
- Füllinsdorf Schönenbuch
- Galterkinden Schönenwerd
- Gempfen Seltisberg
- Giebenach Sissach
- Gränichen Starkkirch-Wil
- Grellingen Staufen
- Gretzenbach Stein (AG)
- Häfelfingen Stüsslingen
- Hägendorf Sühr
- Hauenstein-Henthal Tecknau
- Hemmiken Tenniken
- Hersberg Teufenthal (AG)
- Himmelried Therwil
- Hirschtal Thürnen
- Hochwald Tüttert
- Hofstetten-Fliüh Trimbach
- Holderbank (AG) Uerkheim
- Hölstein Unterefelden
- Holziken Unterikon
- Hunzenschwil Wahlen
- Itingen Waldenburg
- Kaiseraugst Wallbach
- Känerkinden Walterswil (SO)
- Kappel (SO) Wangen bei Otten
- Kienberg Wenslingen
- Kilchberg (BL) Wintersingen
- Külkiken Witznau
- Küttigen Wisen (SO)
- Lampenberg Witterswil
- Langenbruck Wittinsburg
- Läufelfingen Zeglingen
- Laufen Zenningen
- Lausen Zollikon
- Lenzburg Zolingen
- Liedertswil Zunzgen
- Liestal Zwingen
- Lostorf

Region Zürich

- Adiswil Aesch (ZH)
- Augst am Albis
- Affoltern am Albis
- Bachembühl
- Bassersdorf
- Birmensdorf (ZH)
- Barssetten
- Biglen
- Bülach
- Dietikon
- Dietlikon
- Dübendorf
- Egg
- Erlenbach (ZH)
- Fällanden
- Feusisberg
- Freienbach
- Geroldswil
- Greifensee
- Hausen am Albis
- Hedingen
- Herrliberg
- Hirzel
- Hombrechtikon
- Horgen
- Hütten
- Illnau-Effretikon
- Kappel am Albis
- Kilchberg (ZH)
- Kloten
- Knonau
- Küsnacht (ZH)
- Langnau am Albis
- Lindau
- Männedorf
- Maur
- Melien
- Mettmenstetten
- Münchhofdorf
- Nürensdorf
- Oberengstringen
- Oberrieden
- Oetwil am See
- Oetwil an der Limmat
- Opfikon
- Rapperswil-Jona
- Regensdorf
- Richterswil
- Rifferswil
- Rümling
- Rüschlikon
- Schlieren
- Schönenberg (ZH)
- Schwerzenbach
- Stäfa
- Stälikon
- Thalwil
- Uetikon am See
- Uetikon
- Unterestringen
- Urdorf
- Uster
- Volkeswil
- Wädenswil
- Wallisellen
- Wangen-Brüttisellen
- Weinigen (ZH)
- Wetzwil am Albis
- Winterthur
- Winkel
- Wissen (SO)
- Wollerau
- Zollikon
- Zurikon
- Zürich

Region Bern

- Aarberg
- Aefligen
- Allmendingen
- Arnsoldingen
- Bangerten
- Bäriswil
- Belp
- Bern
- Biglen
- Bolligen
- Bremgarten bei Bern
- Brenzikofen
- Burgdorf
- Burgstein
- Diesswil bei M.
- Diemerswil
- Ersingen
- Fahrrni
- Ferenbalm
- Forst-Längenb.
- Frutigen
- Frauenkappelen
- Uetendorf
- Urtenen-Schönbühl
- Uttingen
- Vechigen
- Wälkingen
- Wattenwil
- Wichtach
- Wiggiswil
- Wileroltigen
- Wohlen bei Bern
- Worb
- Zauggenried
- Zäziwil
- Zollikon
- Zuzwil (BE)
- Ostermündigen
- Rapperswil (BE)
- Rubigen
- Rüdtligen-Alchenflüh
- Rumendingen
- Rümliigen
- Rüti bei Lyssach
- Scheunigen
- Schlosswil
- Schüpfen
- Seedorf (BE)
- Seftigen
- Spiez
- Steffisburg
- Stettlen
- Tägertschi
- Thierachern
- Thun
- Trafen
- Uetendorf
- Urtenen-Schönbühl
- Uttingen
- Vechigen
- Wälkingen
- Wattenwil
- Wichtach
- Wiggiswil
- Wileroltigen
- Wohlen bei Bern
- Worb
- Zauggenried
- Zäziwil
- Zollikon
- Zuzwil (BE)

Region Genfersee

- Aclens
- Aigle
- Aire-la-Ville
- Allaman
- Anières
- Apples
- Arnex-sur-Nyon
- Assens
- Aubonne
- Avully
- Avusy
- Balens
- Bardonnex
- Begnins
- Bellevue
- Belmont-sur-Lausanne
- Berex
- Berolle
- Bière
- Bionay
- Bogis-Bossey
- Borex
- Bottens
- Bourg-en-Lavaux
- Bournens
- Bousiers
- Bremblens
- Bretigny-sur-Morrens
- Buchillon
- Bursinel
- Bursins
- Burtigny
- Bussigny
- Bussy-Chardonney
- Carouge (GE)
- Cartigny
- Céligny
- Chancy
- Chardonne
- Chavannes-de-Bogis
- Chavannes-des-Bois
- Chavannes-près-Renens
- Chêne-Bougeries
- Chêne-Bourg
- Cheseaux-sur-Lausanne
- Chevres
- Chigny
- Choulex
- Clarmont
- Coinins
- Collex-Bossy
- Collonge-Bellerive
- Cologny
- Commugny
- Confignon
- Coppet
- Corseaux
- Corsier (GE)
- Corsier-sur-Vevay
- Cossonay
- Cottens (VD)
- Crans-près-Céligny
- Crassier
- Crissier
- Cugy (VD)
- Dailens
- Dardagny
- Denens
- Denges
- Dullier
- Dully
- Echandens
- Echichens
- Ecublens (VD)
- Epalinges
- Essertines-sur-Rolle
- Etagnières
- Etoy
- Eysins
- Féchy
- Forest (Lavaux)
- Founex
- Froideville
- Genève
- Genolier
- Genthod
- Gilly
- Gimel
- Givtins
- Gland
- Gollion
- Grancy
- Grens
- Gry
- Hermance
- Jongny
- Jouxtes-Mézery
- Jussy
- La Tour-de-Peilz
- Lacornex
- Lancy
- Lausanne
- Lavigny
- Le Grand-Saconn
- Le Mont-sur-L.
- Lensay
- Longirod
- Luiins
- Lully (VD)
- Lussy-sur-Morges
- Lutry
- Marchissy
- Meinier
- Mex (VD)
- Meyrin
- Mies
- Mollens (VD)
- Nyon
- Montreux
- Mont-sur-Rolle
- Morges
- Morrens (VD)
- Noville
- Orny
- Onex
- Pampigny
- Paudex
- Penthaz
- Penthaz
- Péry-Certoux
- Perray
- Puidoux
- Pully
- Puplinge
- Renens (VD)
- Rennaz
- Roverolle
- 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
- Silvery
- Signy-Avenex
- Soral
- Sullens
- Tannay
- Tartegnin
- Thörnex
- Tolochenaz
- Trélex
- Troinex
- Vandoeuvres
- Vaux-sur-Morges
- Vernier
- Versoix
- Vevay
- Veyrier
- Veytaux
- Vich
- Villars-Sainte-Croix
- Villars-sous-Yens
- Villeneuve (VD)
- Vinzel
- Vufflens-la-Ville
- Vufflens-le-Château
- Vullierens
- Yens
- Yverne
- Senarclens
- Agno
- Alto Malcantone
- Aranno
- Arbedo-Castione
- Argono
- Ascona
- Astano
- Balema
- Bedano
- Bedigliora
- Bellinzona
- Besazio
- Bioggio
- Bisone
- Bogno
- Brione sopra Minusik
- Brisago
- Brunico
- Cademaio
- Cadempino
- Cadrezzato
- Cadro
- Camorino
- Canobbio
- Capriasca
- Carona
- Casilano
- Castel San Pietro
- Cavigliano
- Certara
- Chiasso
- Cimaderna
- Coldreio
- Collina d'Oro
- Comano
- Croglio
- Cugnasco-Gerra
- Cureglia
- Curio
- Giubiasco
- Gordola
- Gorduno
- Grancia
- Gravesano
- Guido
- Isonne
- 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
- Muralto
- Muzzano
- Neggio
- Novaggio
- Novazzano
- Origgio
- Orselina
- Parisio
- Pianezzo
- Ponte Capriasca
- Ponte Tresa
- Porza

Region Tessin

- Pura
- Riva San Vitale
- Ronco sopra Ascona
- Rovio
- Sant'Antonio
- Sant'Antonio
- Savosa
- Samentina
- Sessa
- Stabio
- Sorengo
- Tegna
- Tenero-Contra
- Toricella-Taverne
- Valcolla
- Vacallo
- Vernate
- Verscio
- Vezia
- Vico Morcote