

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q2 2016

Deutlicher Anstieg der Eigenheimtransaktionen in Schweizer Zentrumsregionen

Der Datenpool umfasst aktuell 132'326 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 102'359 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Die Anzahl finanziert Objekte nahm gegenüber dem letzten Quartal, mit einem Viertel, deutlich zu. Die Anzahl Transaktionen liegen nun wieder auf dem Vorjahresquartal (Abbildung 2). Der Anstieg der Transaktionen ging gesamtschweizerisch mit leicht höheren Medianpreisen einher (Abbildungen 3, 4). Insbesondere im Kanton Bern waren sowohl bei den Einfamilienhäusern, als auch bei den Eigentumswohnungen in allen Preissegmenten deutliche Anstiege der Transaktionspreise zu beobachten (Abbildungen 18, 19). Im Kanton Zürich stiegen die Preise im oberen Preissegment deutlich an (Abbildungen 15, 16).

Die Entwicklung der Anzahl Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Metropolregionen waren innerhalb der letzten zwölf Monate – vom dritten Quartal 2015 bis zum zweiten Quartal 2016 - im Vergleich zur Vorperiode je nach Region sehr unterschiedlich. In der Region Genfersee nahmen die Transaktionsvolumina deutlich ab (Abbildung 8). Dies nachdem vor einem halben Jahr noch eine starke Zunahme der Handänderungen zu vermelden war (Abbildung 9). In der Region Baselbiet/Aargau gingen die Transaktionsvolumina leicht zurück (Abbildung 8). In den anderen Regionen waren die Marktaktivitäten in etwa konstant (Abbildung 8). Im Kanton Tessin hat die lang andauernde Abkühlung auf dem Wohneigentumsmarkt scheinbar die Talsole erreicht. (Abbildung 8, 9, 10).

DATENBESTAND 2. QUARTAL 2016

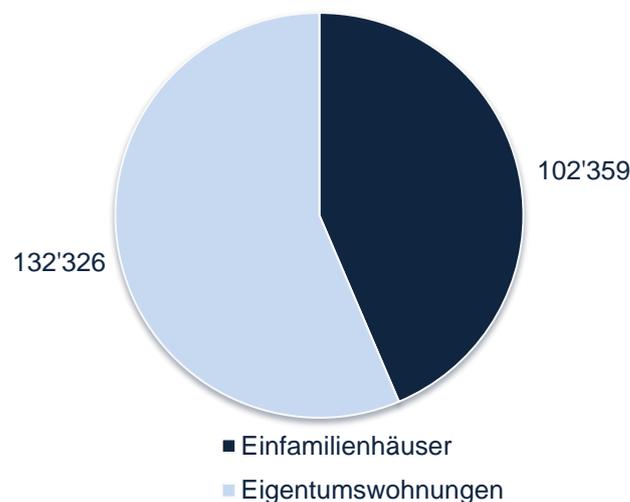


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

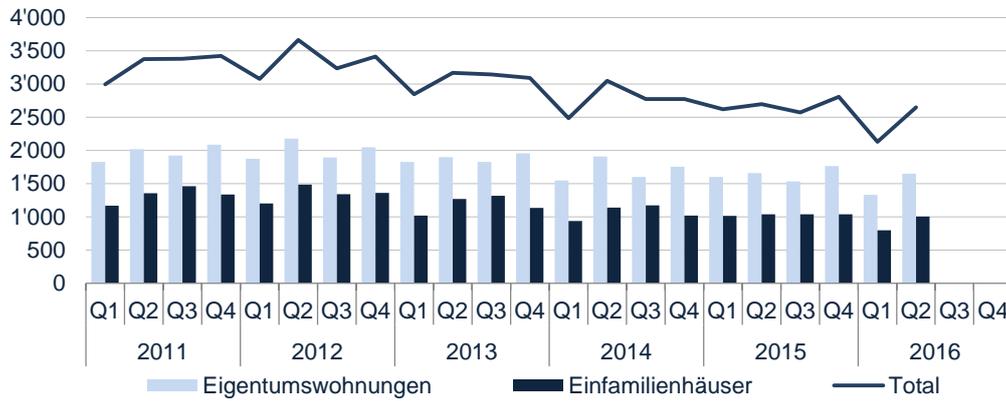


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

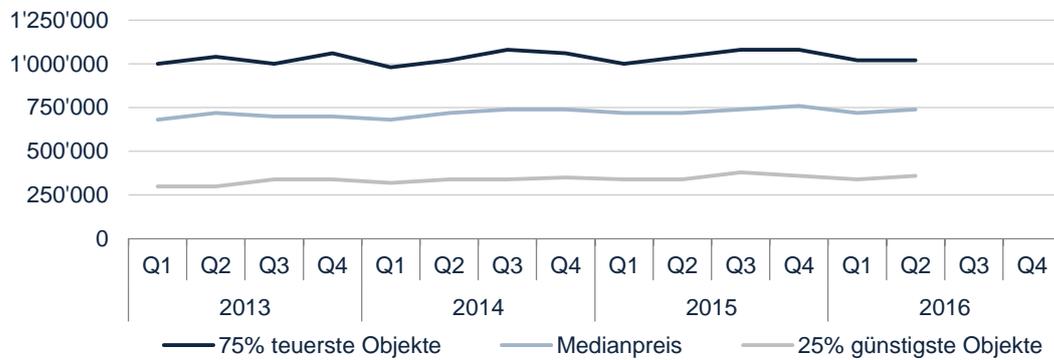


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

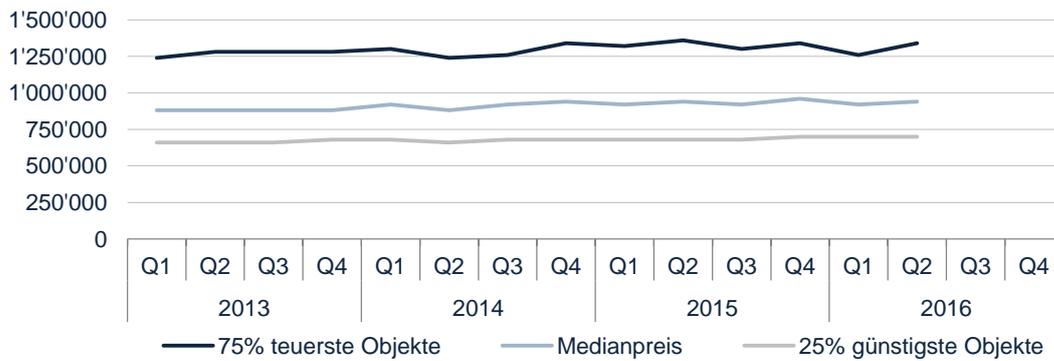


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

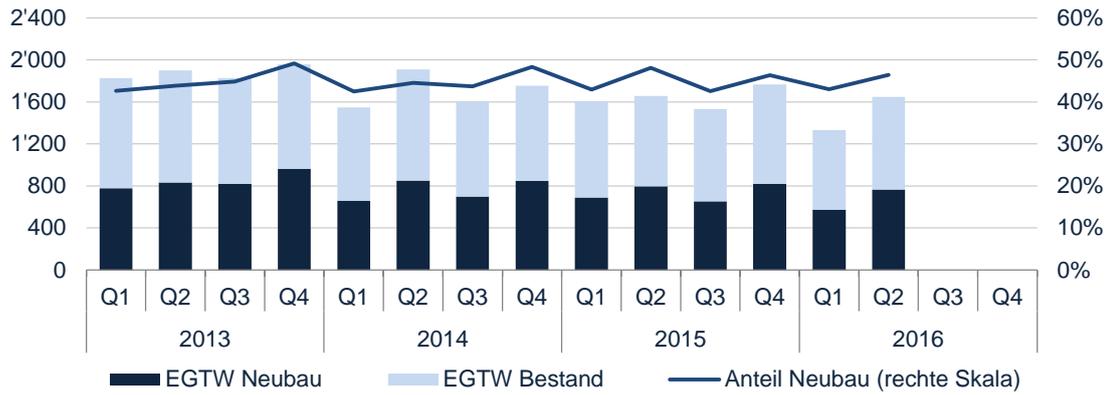
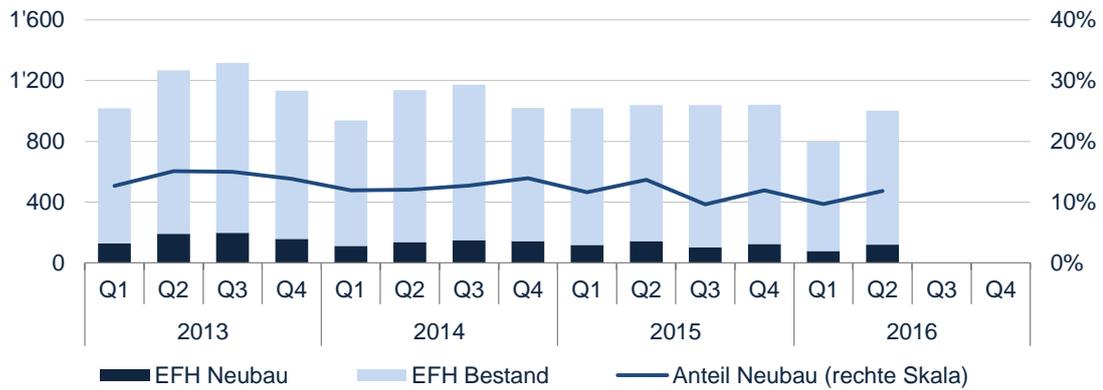


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2016 Q2
Innerer Kreis 2015 Q2

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



Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2016 Q2
Innerer Kreis 2015 Q2

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

2. Quartal 2016

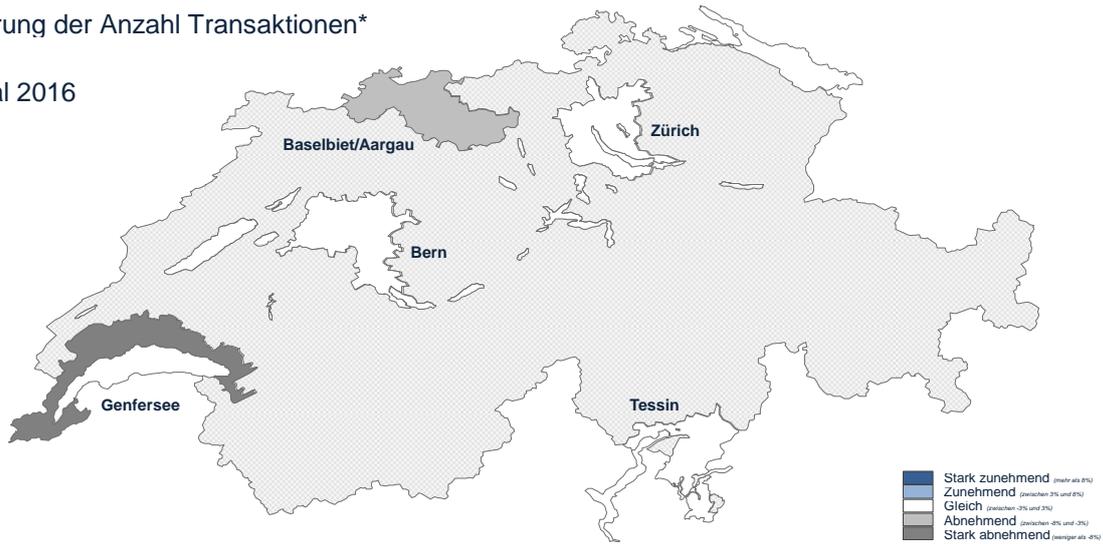


Abbildung 8

4. Quartal 2015

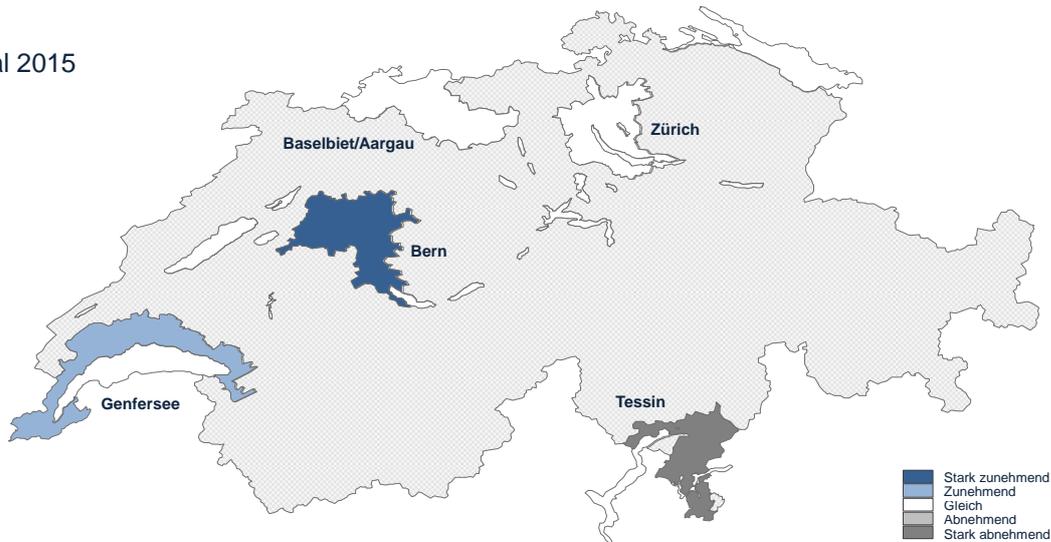


Abbildung 9

2. Quartal 2015

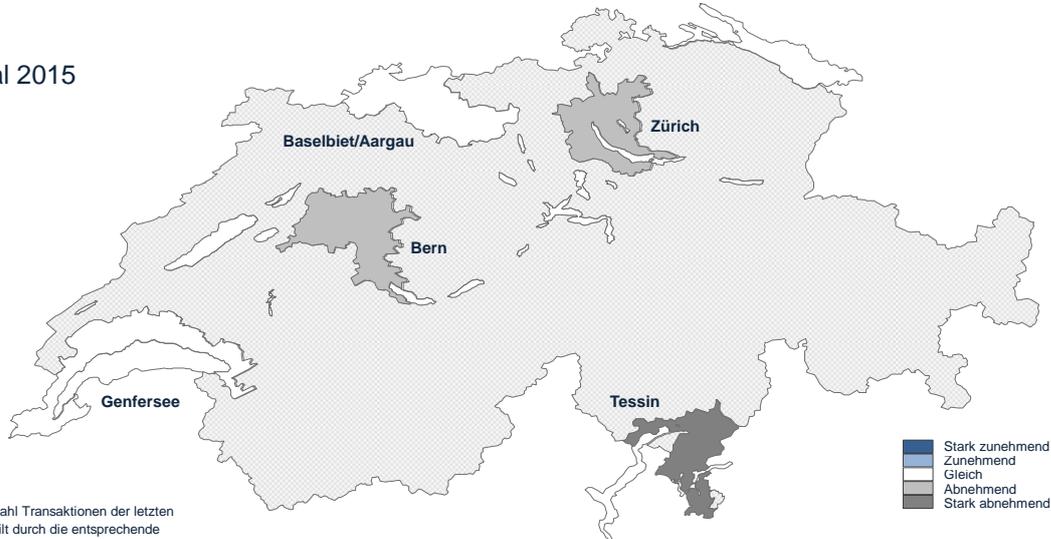


Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

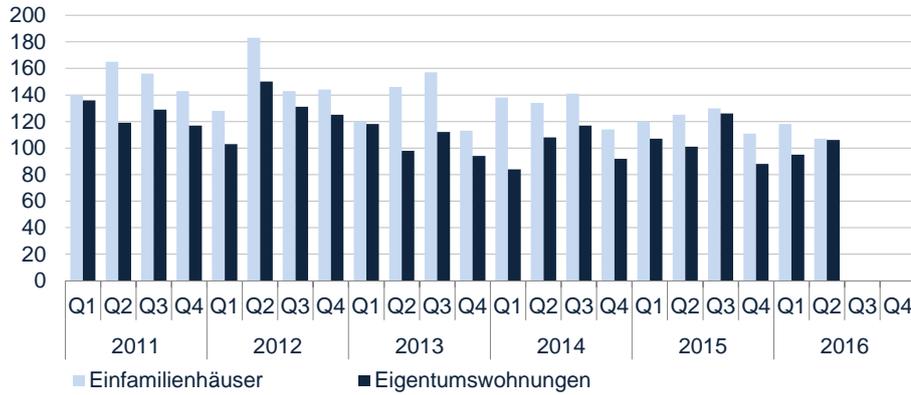


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

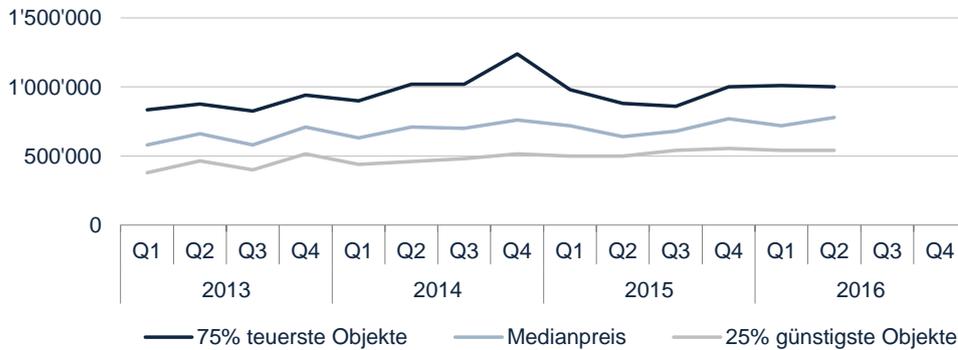


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

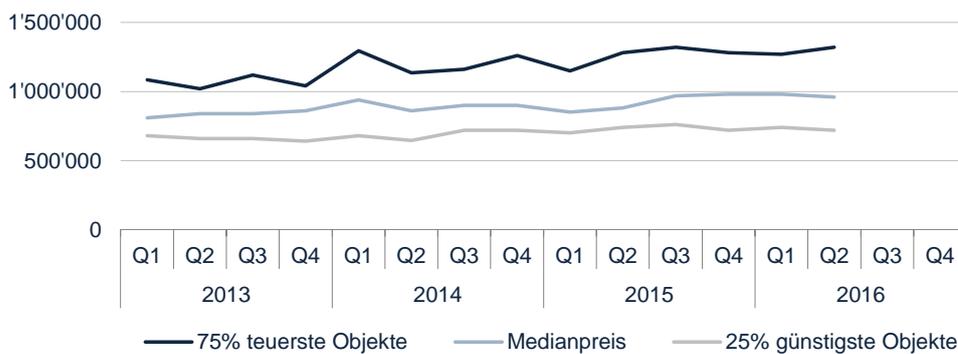


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

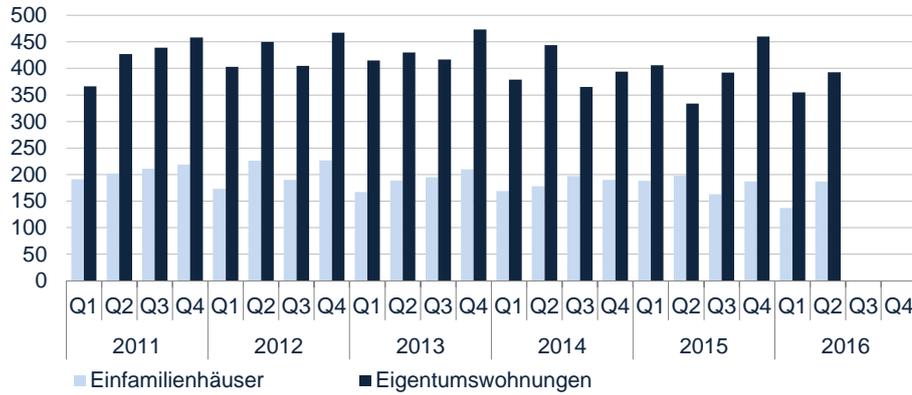


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

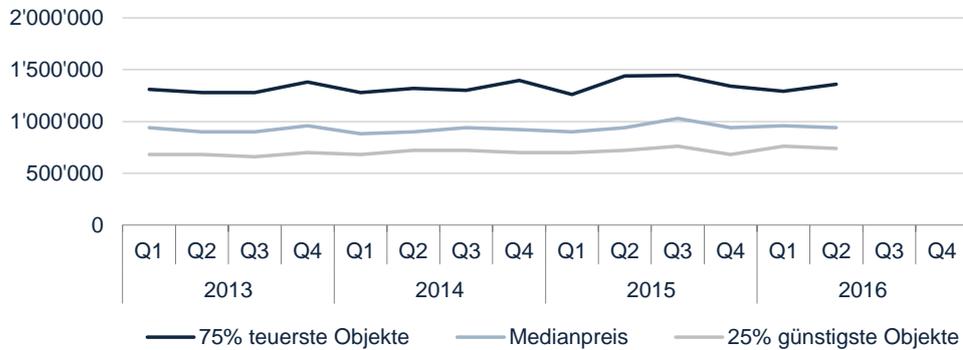


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

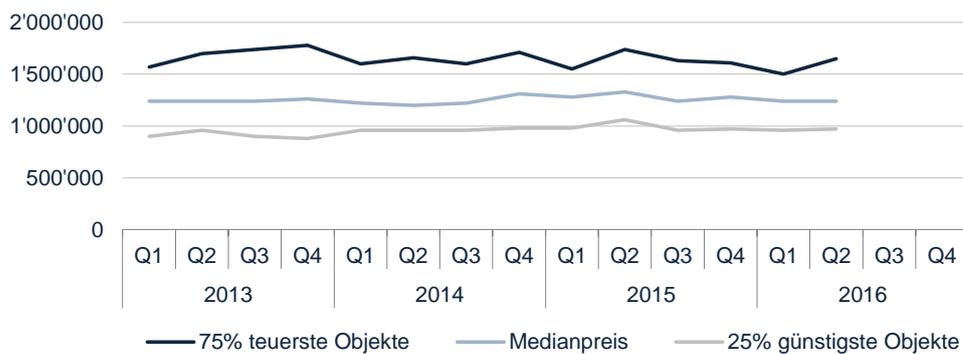


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

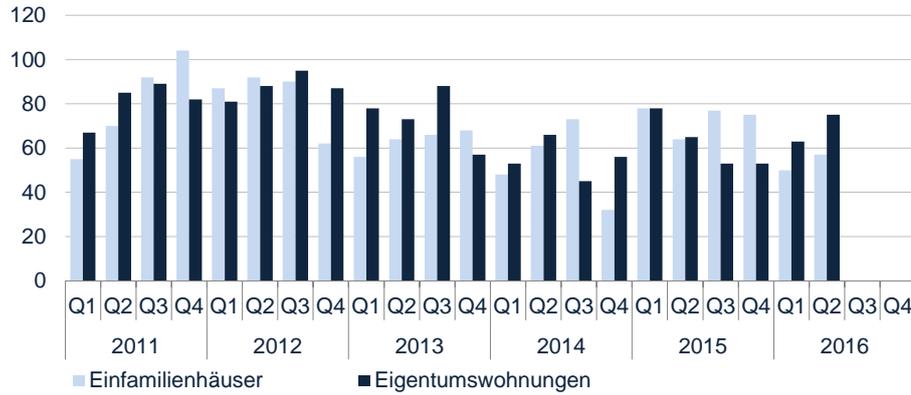


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

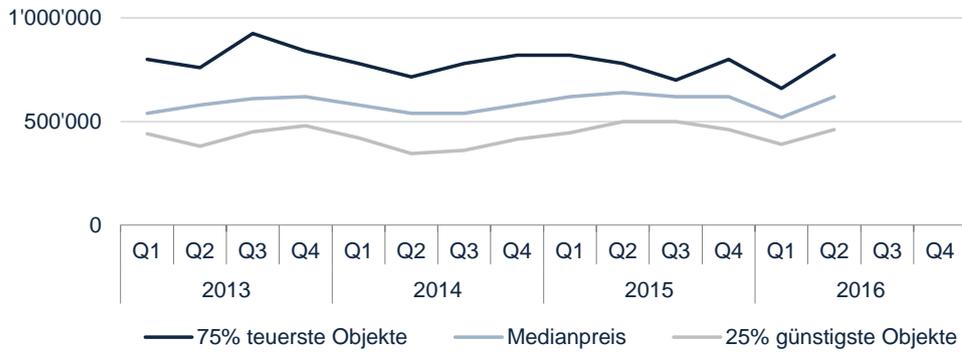


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

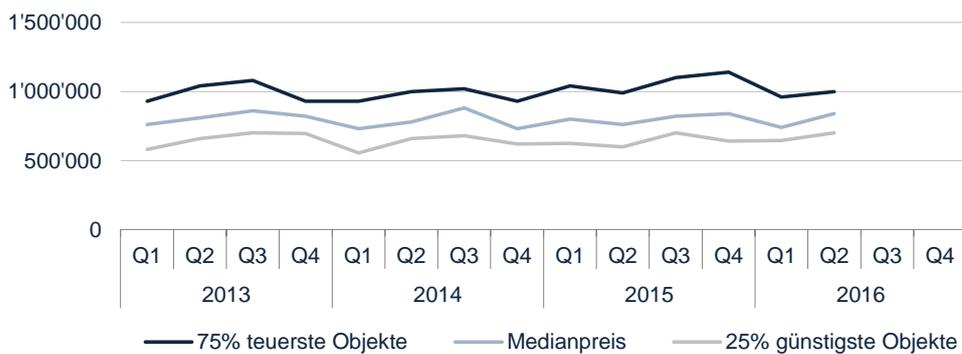
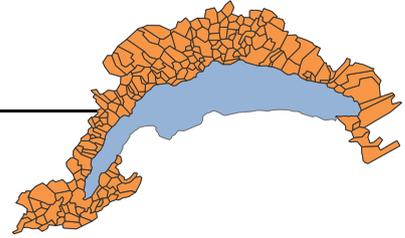


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

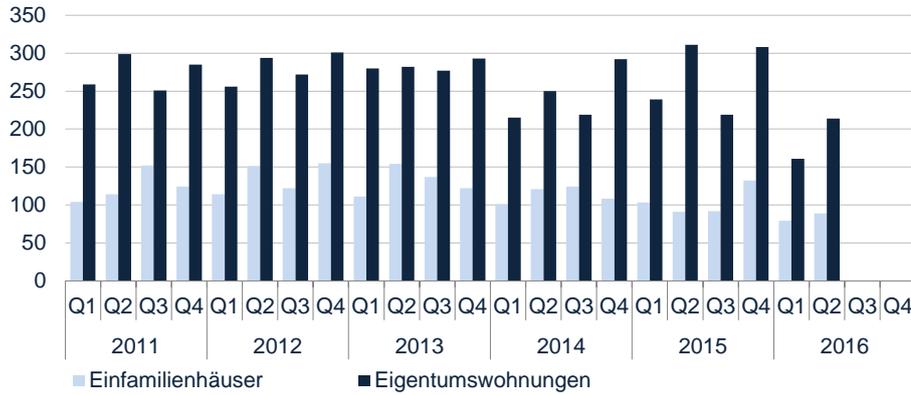


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

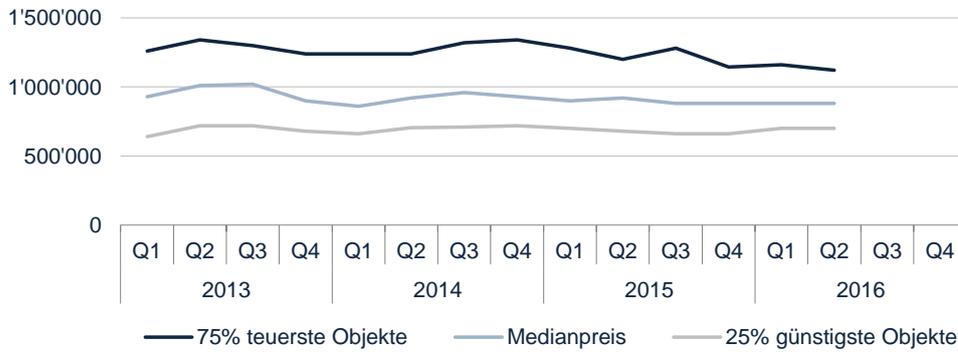


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

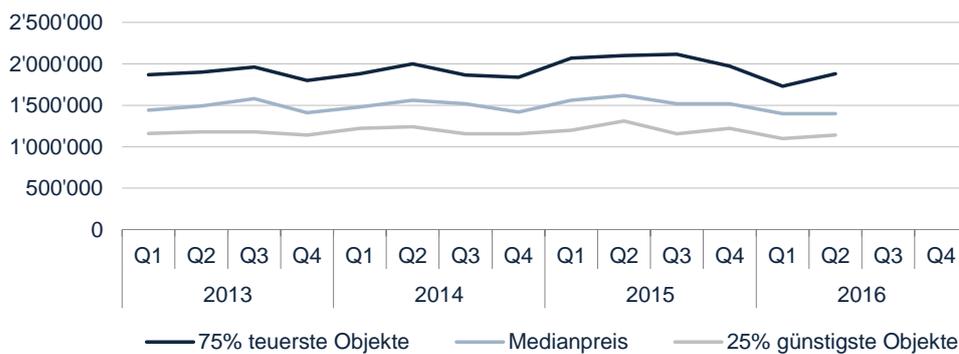
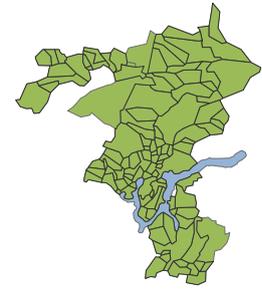


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart



Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

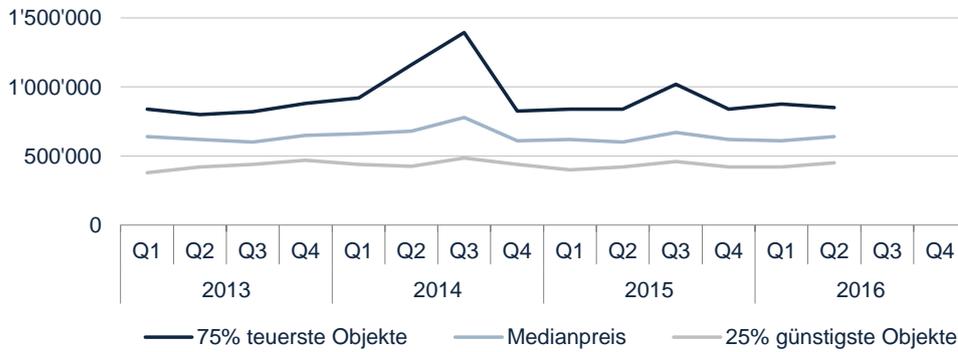


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

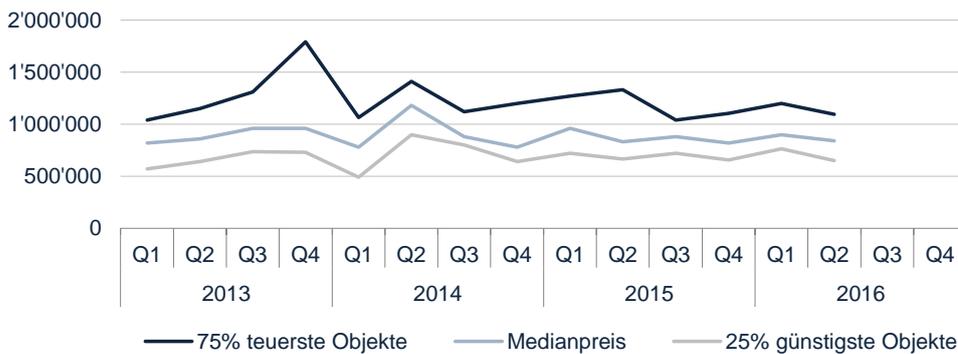


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

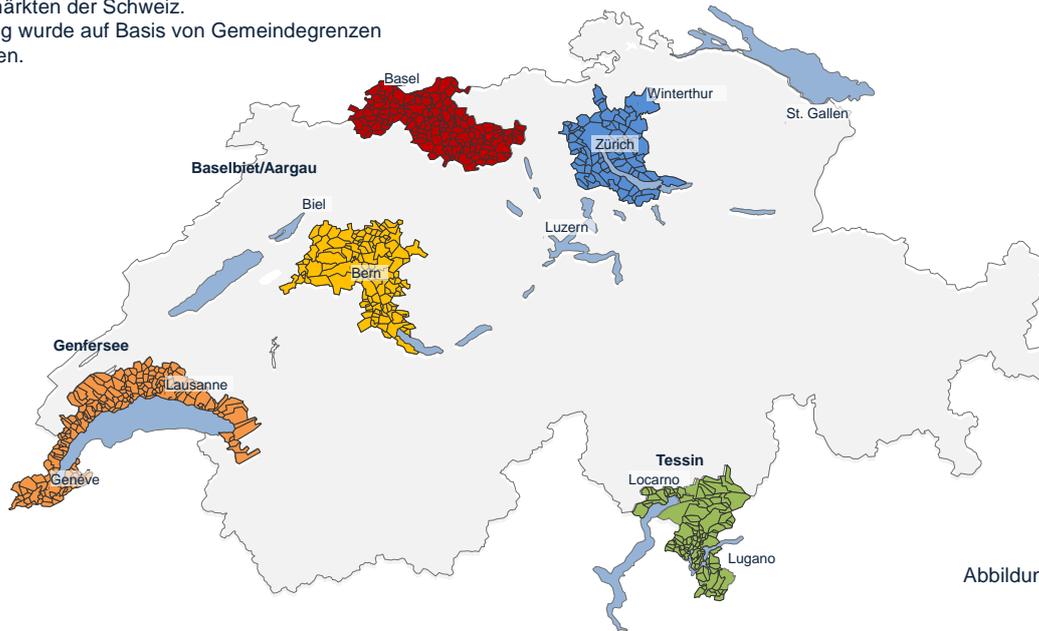


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Aarburg
Aesch (BL)
Allschwil
Anwil
Arboldswil
Arisdorf
Arlersheim
August
Basel
Bättwil
Bennwil
Bettingen
Biberstein
Biel-Benken
Binningen
Birsfelden
Blauen
Böckten
Boningen
Bottingen
Breitenbach
Brislach
Bubendorf
Buchs (AG)
Buckten
Büren (SO)
Burg im Leimental
Buus
Däniken
Diengen
Diepflingen
Dittingen
Domach
Duggingen
Dulliken
Egerkingen
Eppenberg-Weschn
Eptingen
Erlinsbach (AG)
Erlinsbach (SO)
Ettingen
Frenkendorf
Füllinsdorf
Gelterkinden
Gempfen
Giebenach
Gränichen
Grellingen
Gretzenbach
Hägendorf
Hauenstein-Iffenthal
Hemmiken
Hersberg
Himmelried
Hirschthal
Hochwald
Hofstetten-Flüh
Holderbank (AG)
Hölslein
Holzikon
Hunzenschwil
Itingen
Kaiseraugst
Känerkinderen
Kappel (SO)
Kienberg
Küchberg (BL)
Kölliken
Küttigen
Lampenberg
Langenbruck
Läufelfingen
Laufen
Lausen
Lenzburg
Liedertswil
Liestal
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Aeschi (ZH)
Aeugst am Albis
Alftöfen am Albis
Möhl
Möriken-Wildegg
Muhlen
Mumpf
Münchenstein
Muttenz
Nenzlingen
Niederdorf
Niedergösgen
Niederlenz
Nuglar-St. Pantaleon
Nussdorf
Oberdorf (BL)
Oberentfelden
Oberglönggen
Oberwil (BL)
Oftringen
Olten
Ottingen
Ormingen
Pfeffingen
Pratteln
Raminsburg
Reinach (BL)
Reinach (SO)
Röschenz
Rothenfluh
Rümlingen
Rünenberg
Rüpperswil
Schaffheim
Schönenbuch
Schönenwerd
Seltschwil
Sissach
Starkkirch-Wil
Staufien
Stein (AG)
Stüsslingen
Suhr
Tecknau
Tenniken
Teufenthal (AG)
Therwil
Thürnen
Titteswil
Trimbach
Uerkheim
Unterentfelden
Unterkuim
Wahlen
Waldenburg
Wallbach
Walterswil (SO)
Wangen bei Olten
Wenslingen
Wintersingen
Winznau
Wisen (SO)
Witterswil
Wittinsburg
Zeglingen
Zerfingen
Ziefen
Zofingen
Zunzgen
Zwingen

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Amsoldingen
Bangerten
Bärswil
Belp
Bern
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Brenzkofen
Burgdorf
Burgstein
Deitswil bei M.
Diemerswil
Ersigen
Fehrenbalm
Föhni
Ganzselsee
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Hirzel
Höngg
Hornbracklikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Küsnacht (ZH)
Künäna
Künäna (ZH)
Langnau am Albis
Heiligenschwendli
Helmberg
Herbligen
Hilterfingen
Hindelbank
Illwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kohlsatz
Körntenried
Kiensrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenhurten
Kirchlindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Lyssach
Mattenstetten
Meikirch
Mirchel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühlebühl
Mühledorf (BE)
Mühliethurnen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Aclens
Aigle
Aise-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Ballens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolte
Blare
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourgen-Lavaux
Bournens
Boussens
Bremblens
Breigny-sur-Morrens
Buchsillon
Bursinel
Bursins
Burtigny
Bussy
Bussy-Charbonney
Carouge (GE)
Cartigny
Céligny
Chancy
Chardonne
Chavannes-de-Bogis
Chavannes-des-Bois
Chavannes-près-Renens
Chêne-Bougeries
Chêne-Bourg
Cheseaux-sur-Lausanne
Chexbres
Chigny
Choulex
Clarmont
Coisins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Cologny
Commugny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevey
Cossouay
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crassier
Crisser
Cugy (VD)
Dallens
Dardagny
Darens
Denges
Dullier
Dully
Echandens
Echichens
Ecublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etragnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Arceno
Arbedo-Castione
Arogn
Ascona
Astano
Balerna
Beduggio
Bedigliora
Bellinzona
Bessazio
Bioggio
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cadamario
Cadempino
Cadenazzo
Cadro
Caminoro
Cantobbio
Capriata
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Cetara
Chiasso
Cimadara
Coldreio
Collina d'Oro
Comano
Croglio
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curio
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Gudo
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Magliaso
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Meride
Mezzovico-Vira
Migliaglia
Minusio
Murillo
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Murillo
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza