

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q4 2017

Marktliquidität 2017 mit deutlichen regionalen Unterschieden

Der Datenpool umfasst aktuell 141'000 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 108'000 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Marktliquidität 2017:

Im 4. Quartal 2017 lag die Anzahl finanziert Objekte in der Schweiz auf hohem Niveau (Abbildung 2). Betrachtet man alle vier Quartale des Jahres 2017, liegt die Liquidität ziemlich genau auf dem Niveau des Vorjahres. Die Marktliquidität 2017 zeigt aber regional deutliche Unterschiede. In der Region Bern und noch ausgeprägter im Raum Zürich ist sie tiefer als im Vorjahr. In den Regionen Baselbiet/Aargau, in der Genferseeregion und im Tessin ist ein Anstieg feststellbar (Abbildung 8).

Preise:

Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sind im Schweizer Durchschnitt im vierten Quartal 2017 leicht angestiegen. Der mittlere Transaktionspreis für Stockwerkeigentum liegt aktuell bei 800'000 Franken. 25% der Eigentumswohnungen sind teurer als 1.12 Millionen Franken (Abbildung 3). Kein Preisanstieg ist bei den Einfamilienhäusern zu beobachten. Der Medianpreis liegt unverändert bei 1 Million Franken, die Preise der 25% teuersten Objekte haben sich leicht reduziert (Abbildung 4).

DATENBESTAND 4. QUARTAL 2017

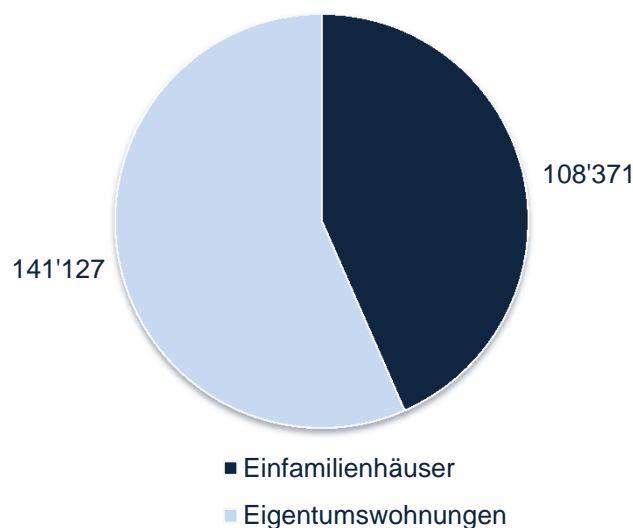


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

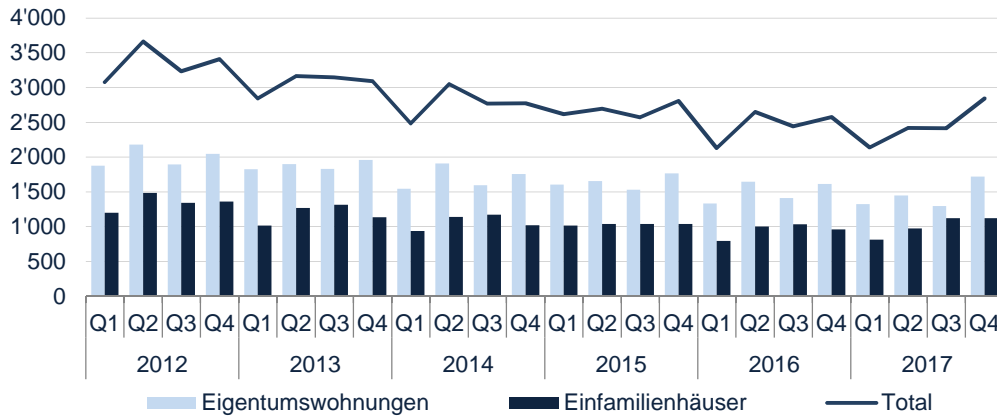


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

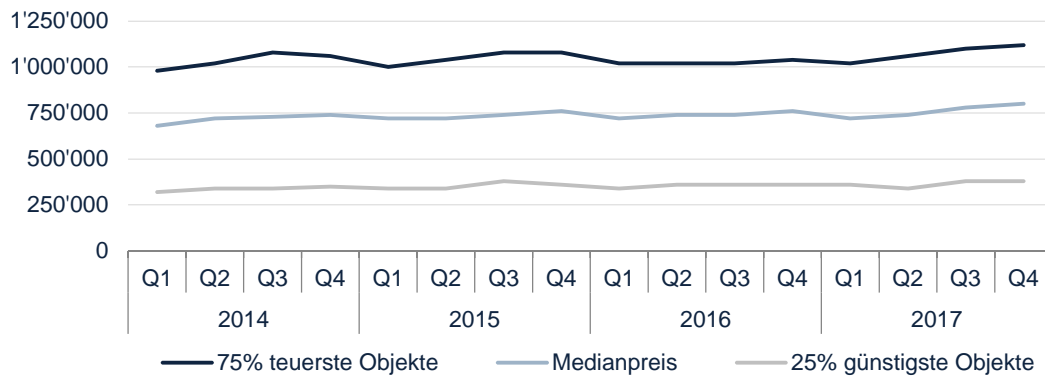


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

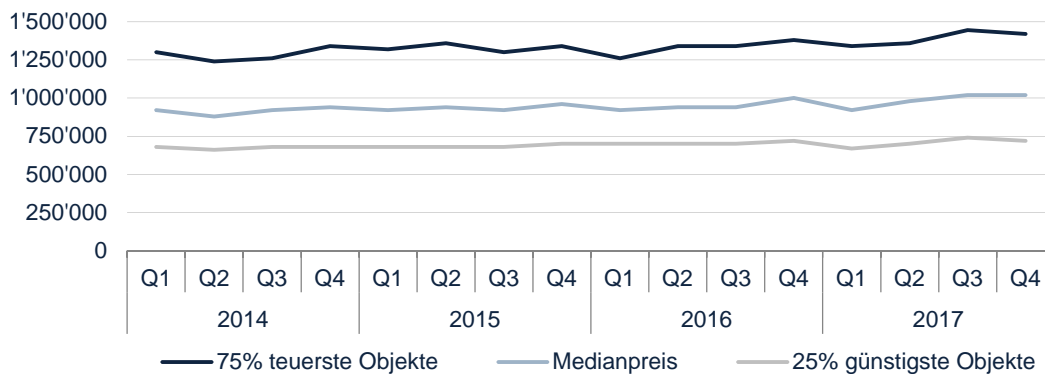


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Eigentumswohnungen

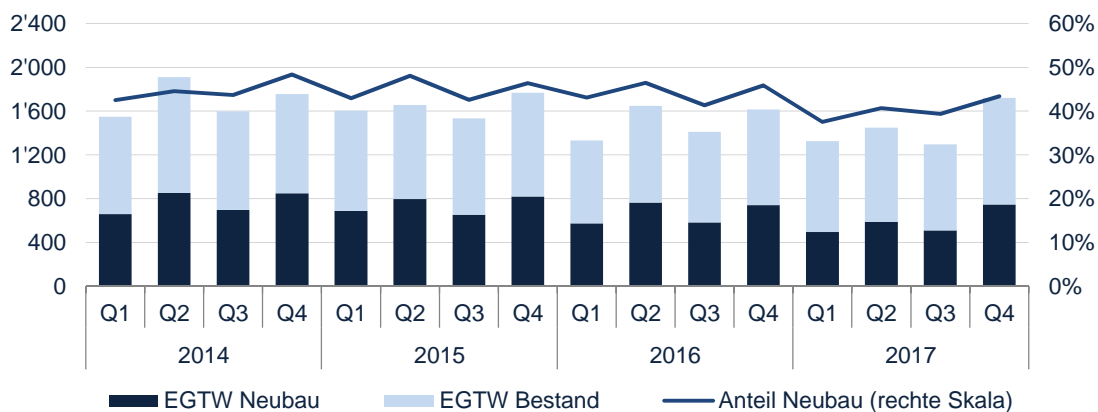
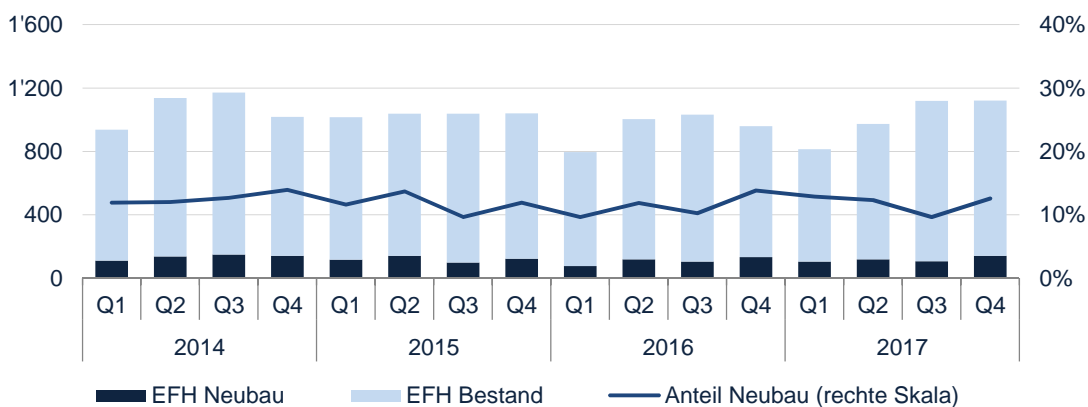


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

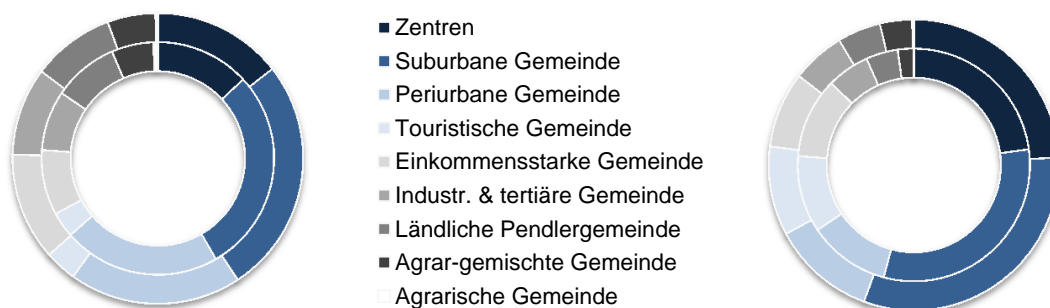
Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2017 Q4
Innerer Kreis 2016 Q4

Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2017 Q4
Innerer Kreis 2016 Q4

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

4. Quartal 2017

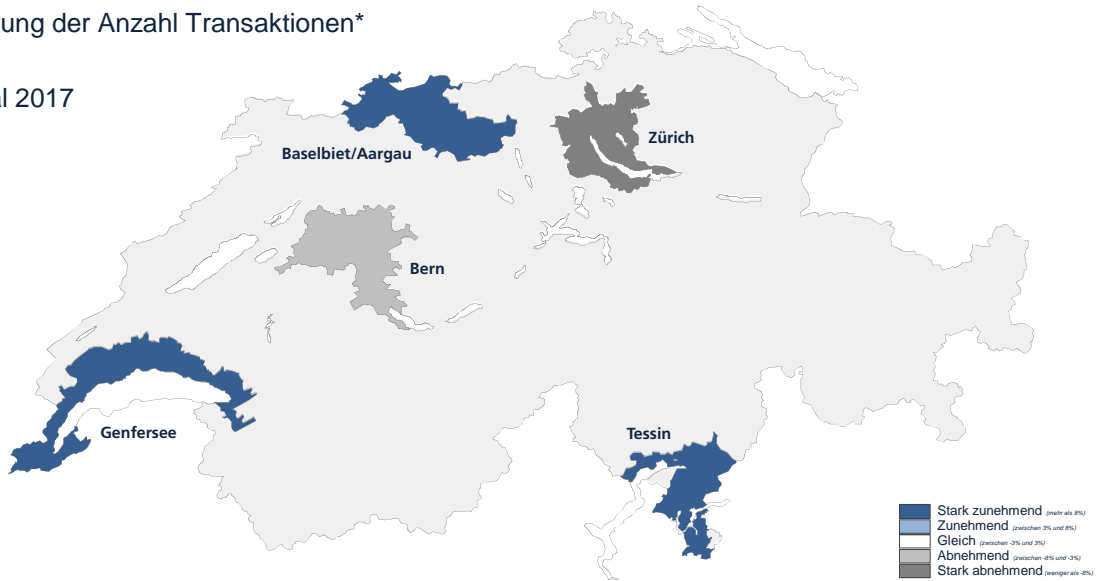


Abbildung 8

2. Quartal 2017

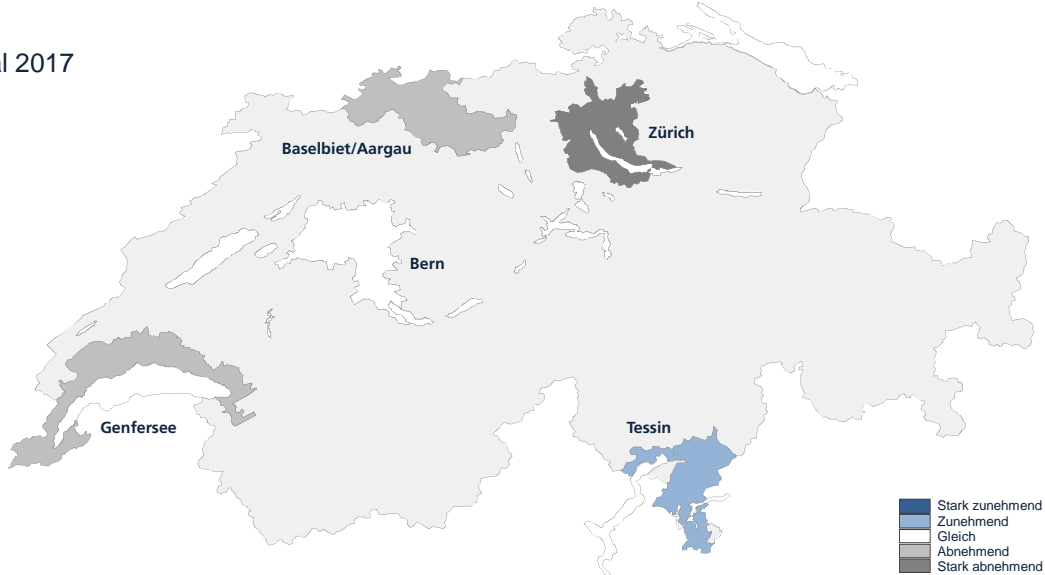


Abbildung 9

4. Quartal 2016

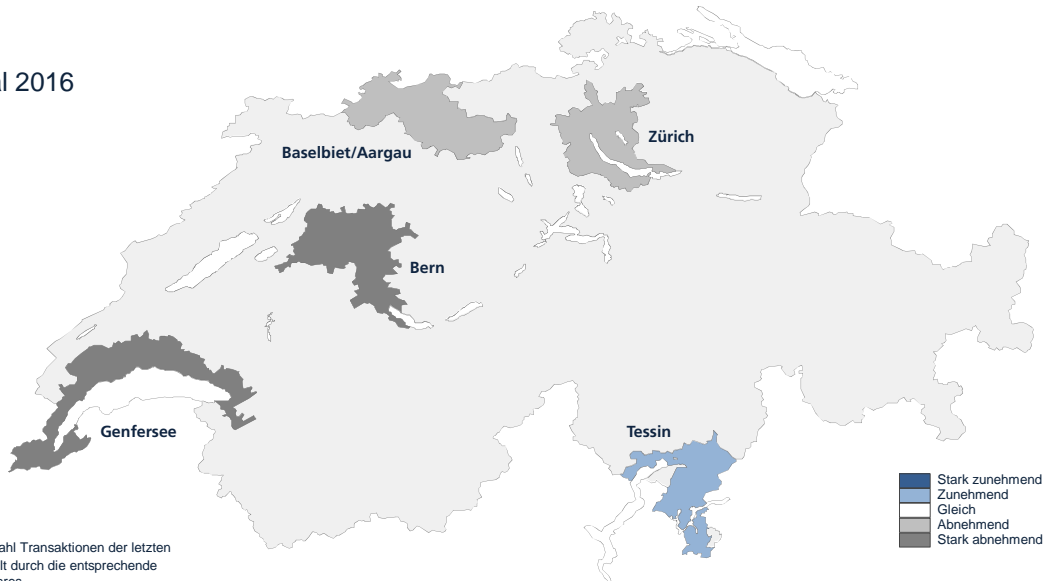
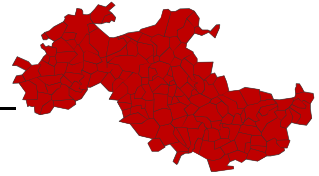


Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

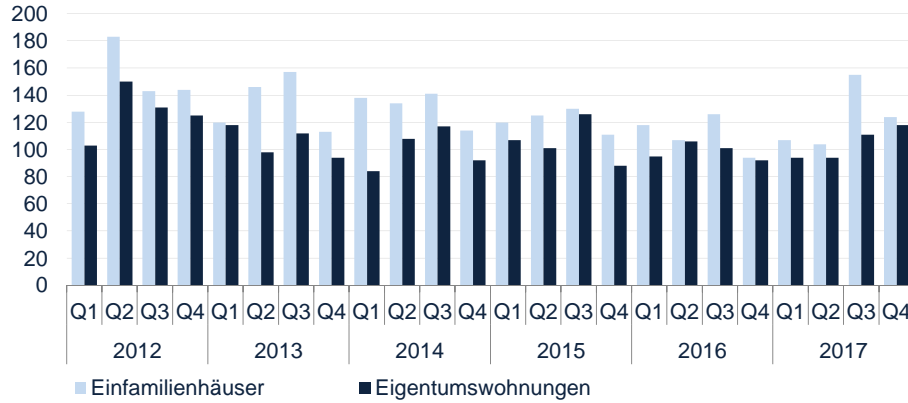


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

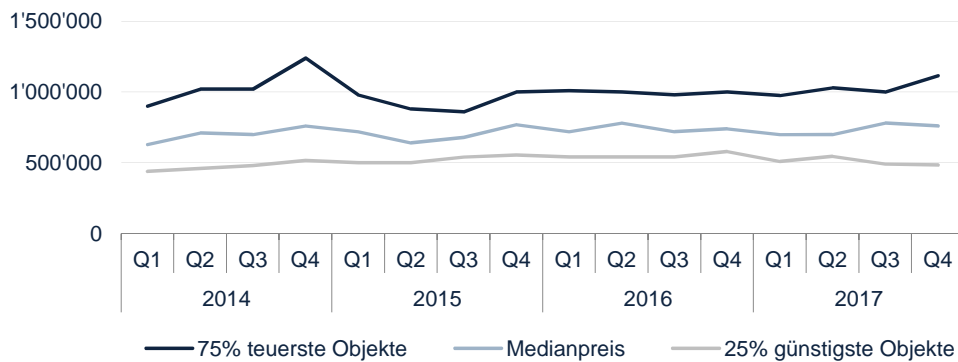


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

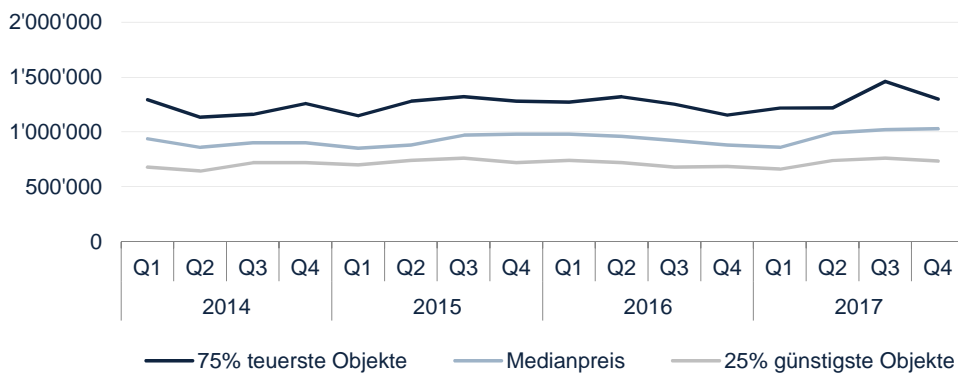
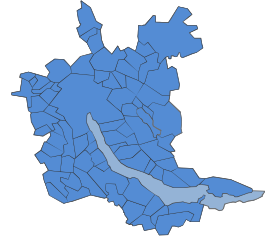


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

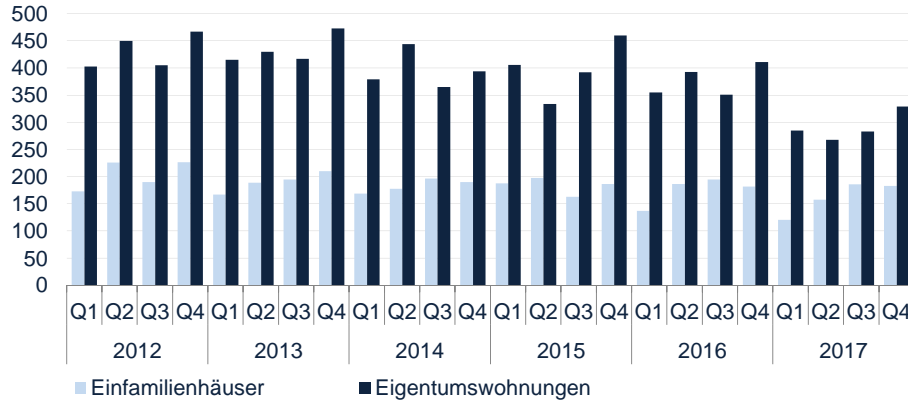


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

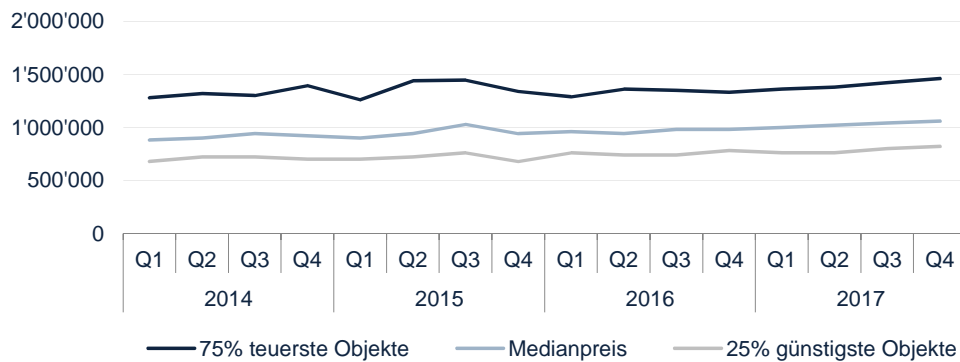


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

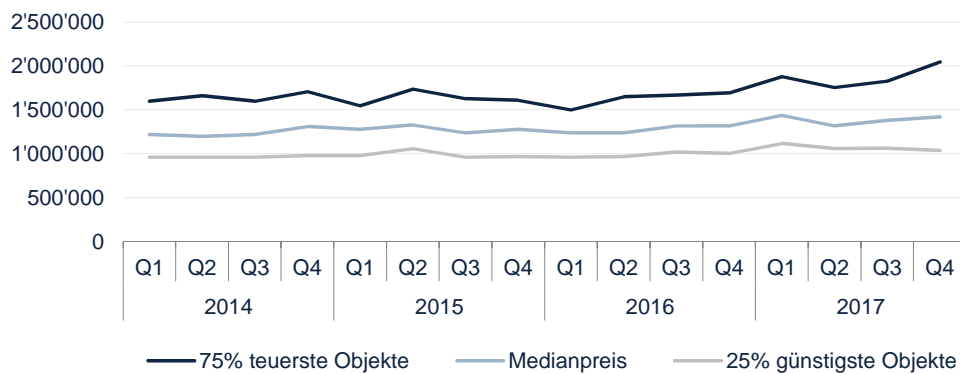
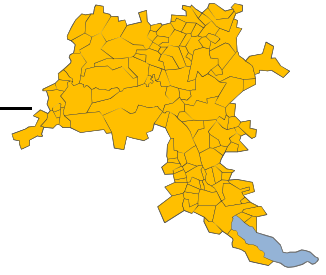


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

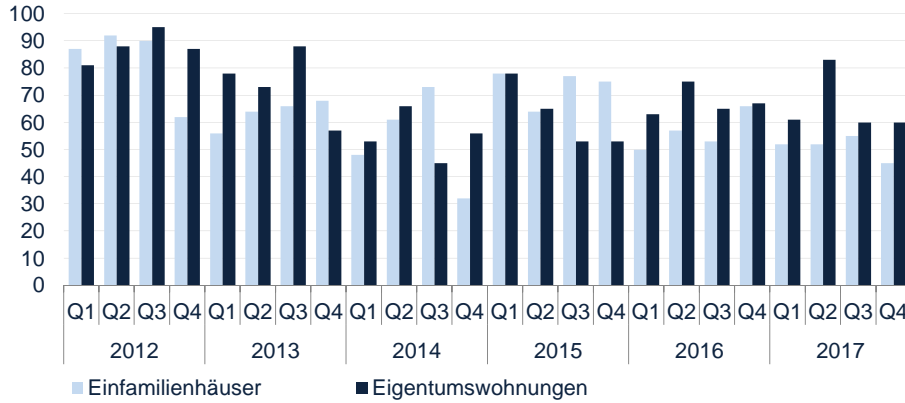


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

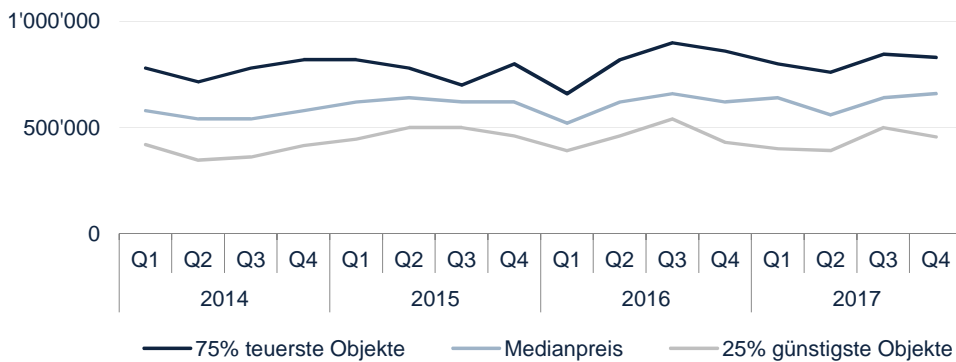


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

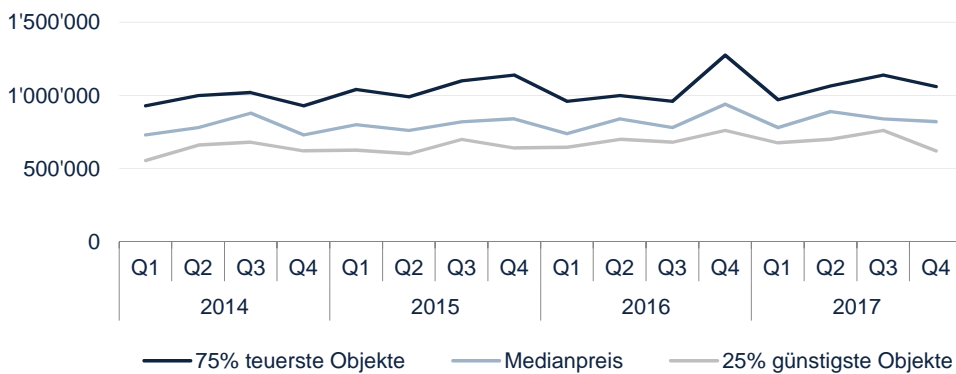
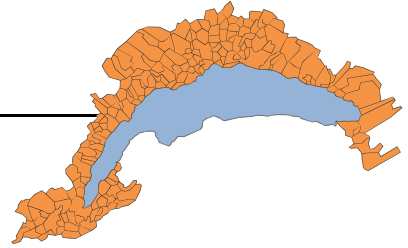


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

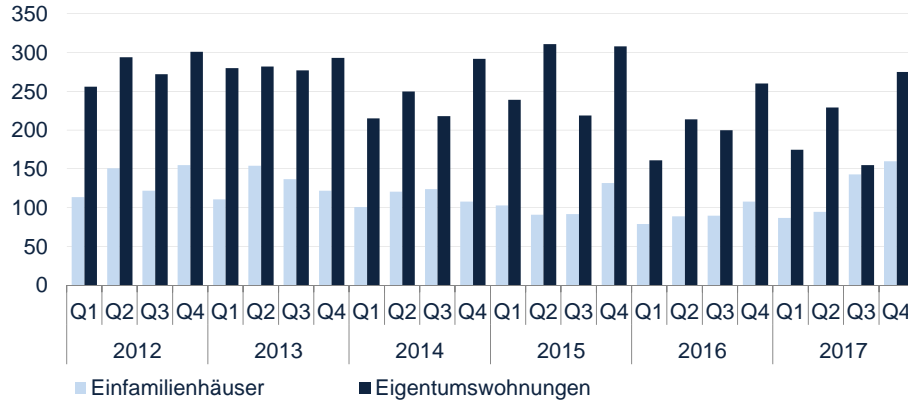


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

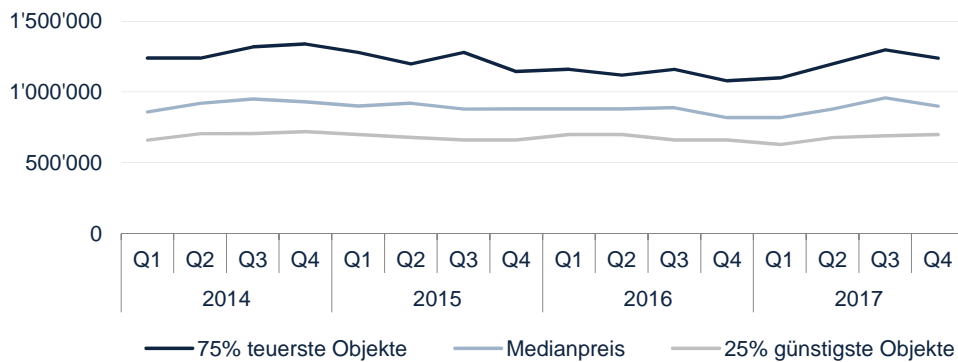


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

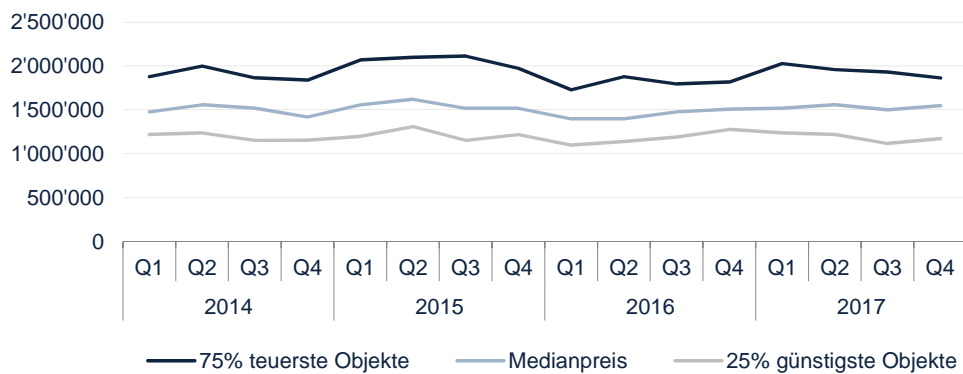
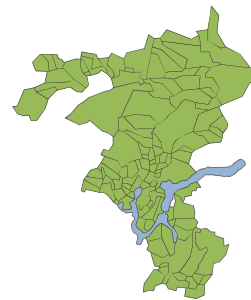


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

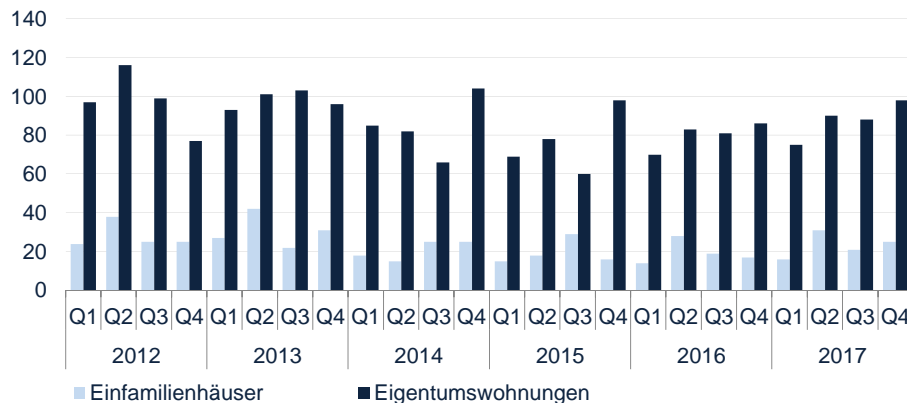


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

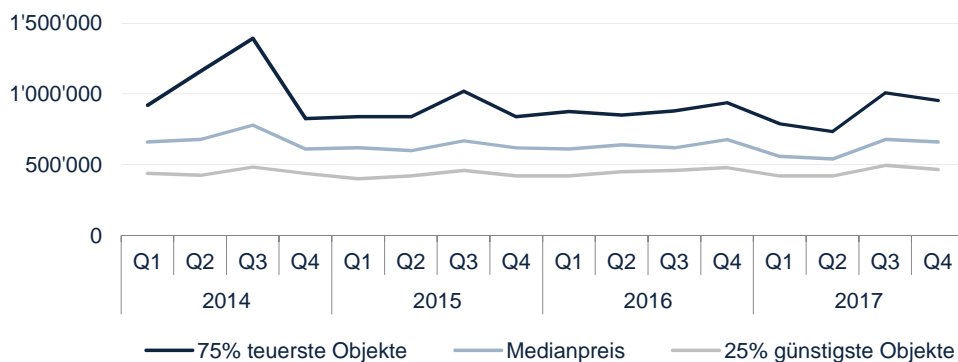


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

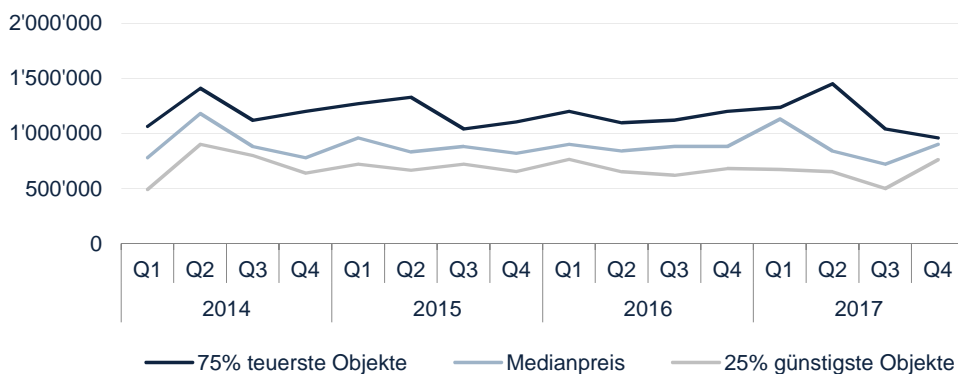


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

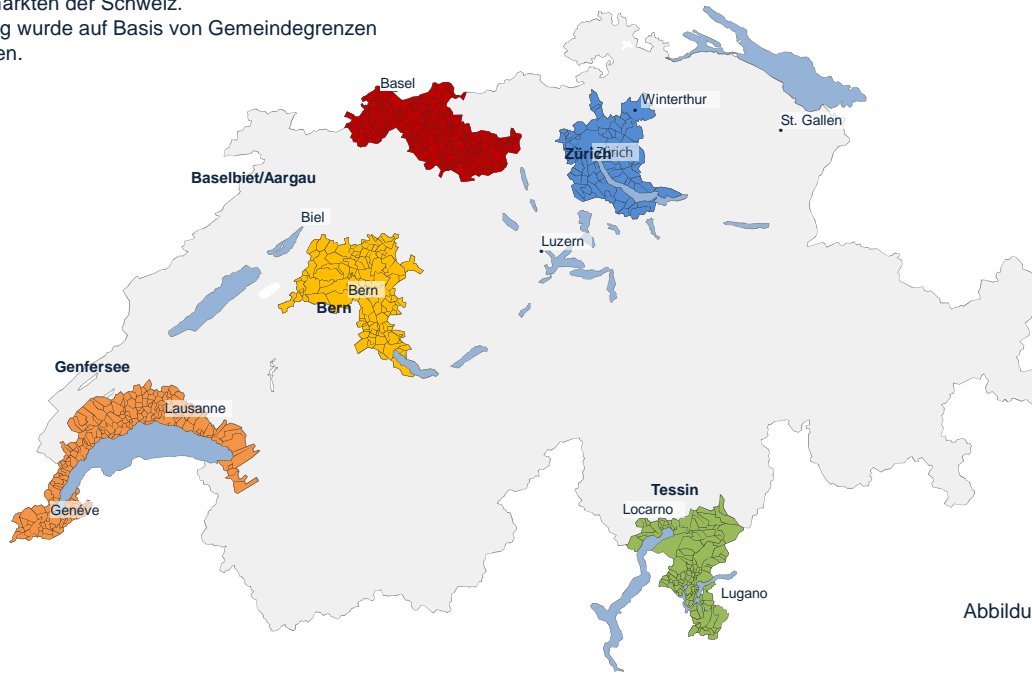


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Lupsingen
Aarburg
Magden
Aesch (BL)
Maispach
Allschwil
Metzlerfen-Mariastein
Anwil
Mörlin
Arboldswil
Mörken-Wildegg
Arisdorf
Muhen
Arlesheim
Mumpf
August
Münchenstein
Basel
Muttenz
Bättwil
Nenzlingen
Benwil
Niederdorf
Bettingen
Niedergösgen
Biberstein
Niederlenz
Blä-Beriken
Nuglar-St. Pantaleon
Binningen
Nusshof
Birstfelden
Oberdorf (BL)
Blauen
Oberentfelden
Böcken
Obergösgen
Boningen
Oberwil (BL)
Bottingen
Oltringen
Breitenbach
Oltsberg
Brislach
Olten
Bubendorf
Oltingen
Buchs (AG)
Ormalingen
Buckten
Pfelfingen
Büren (SO)
Pratteln
Burg im Leimental
Ramlinsburg
Buus
Reinach (BL)
Däniken
Rheinfelden
Diegten
Rickenbach (BL)
Diepflingen
Rickenbach (SO)
Dittingen
Riehen
Dornach
Rodersdorf
Duggingen
Rohr (SO)
Dulliken
Röschenz
Eggenkingen
Rothenfluh
Eppenberg-Wöschen
Rümlingen
Eptingen
Rünenberg
Erllinsbach (AG)
Rapperswil
Erllinsbach (SO)
Safenwil
Schaffisheim
Frenkendorf
Schöffland
Füllinsdorf
Schönenbuch
Geltnerkinder
Schönenwerd
Gempfen
Seltisberg
Giebenach
Sissach
Gränichen
Starkkirch-Wil
Grellingen
Staufen
Gretzenbach
Stein (AG)
Häfelfingen
Stüsslingen
Hägendorf
Suhr
Hauenstein-Iffenthal
Tecknau
Hermiken
Terniken
Hersberg
Teufenthal (AG)
Himmelried
Therwil
Hirschthal
Thümen
Hochwald
Titterten
Hofstetten-Flüh
Trimbach
Holderbank (AG)
Uerkheim
Hölstein
Unterentfelden
Holziken
Unterkum
Hünzenschwil
Wahlen
Itingen
Waldenburg
Kaiseraugst
Wallbach
Känerkinder
Walterswil (SO)
Kappel (SO)
Wangen bei Olten
Kienberg
Wenslingen
Kilchberg (BL)
Wintersingen
Kölliken
Winznau
Küttigen
Wislen (SO)
Lampenberg
Witterswil
Langenbruck
Wittensburg
Läufelfingen
Zieglingen
Laufen
Zürich
Lausen
Ziefen
Lenzburg
Zofingen
Liederswil
Zunzgen
Liestal
Zwingen
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Aesch (ZH)
Aegst am Albis
Allfollern am Albis
Bachmatt
Bassersdorf
Birmensdorf (ZH)
Bonstetten
Brütten
Bülach
Dietikon
Dietswil
Dietikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herrliberg
Hirzel
Hombrechikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Knonau
Küsnacht (ZH)
Oetwil am Albis
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümlang
Rüschlikon
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schwarzenbach
Stäfa
Stallikon
Thalwil
Uetikon am See
Ulmetikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Vallenberg
Volketswil
Wädenswil
Waltilen
Wangen-Brüttisellen
Wenningen (ZH)
Wetzwil am Albis
Winkel
Winterthur
Wollerau
Zollikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aeffligen
Allmendingen
Amoldingen
Bargarten
Bärswil
Belp
Bern
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Brenzikofen
Burgdorf
Burgstein
Daiswil bei M.
Diemerswil
Erisigen
Fahmi
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Gerzensee
Golaten
Grafenried
Grossaffoltern
Grosshöchstetten
Gurbü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häufligen
Lindau
Linderau
Halmberg
Herbligen
Hilterfingen
Hindelbank
Iffwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kehrsatz
Kernenried
Kiensrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Lyssach
Matsstetten
Mettlach
Mittelbach
Müschwil
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühlethurnen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
Niederhünigen
Nolten
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Aarberg
Aclens
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Bailens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolle
Bière
Blonay
Bogis-Bossy
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourgen-Lavaux
Bournens
Boussens
Bremblens
Bretignion-sur-Morrens
Buchillon
Bursinel
Bursins
Burtigny
Busigny
Busy-Charbonney
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
Coinsins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Cologny
Comagny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevay
Cossonay
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crisleire
Crisser
Cugy (VD)
Dailens
Dardagny
Denens
Dengs
Duillier
Dully
Echandens
Eclichens
Eclibens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Féchy
Forel (Lavaux)
Founex
Froidelleville
Genève
Genollier
Genthod
Gilly
Gimel
Givvins
Gland
Gollion
Grancy
Grens
Guy
Hermance
Jonigny
Jouxten-Mézery
Jussy
La Tour-de-Peilz
Laconnex
Lancy
Lausanne
Lavigny
Le Grand-Saconn.
Le Mont-sur-L.
Lonay
Longirod
Luins
Lully (VD)
Lussy-sur-Morges
Lutry
Marchissy
Meinier
Mies
Mollens (VD)
Montherod
Montreux
Mont-sur-Rolle
Morges
Morges (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Chigny
Penthaz
Penthaz
Pery-Certoux
Perroy
Plan-les-Ouates
Prangins
Pregny-Chambésy
Presinge
Préverenges
Prilly
Puidoux
Pully
Puplinge
Renens (VD)
Renmaz
Revelin
Rivaz
Roche (VD)
Rolle
Romanel-sur-Lausanne
Romanel-sur-Morges
Russin
Saint-George
Saint-Léger-La Chiésaz
Saint-Livres
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Satigny
Saubraz
Savigny

Region Tessin

Pura
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castello
Arogno
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Bedigliora
Bellinzona
Besazio
Bioggio
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cademario
Cadempino
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certara
Chiasso
Cimadara
Coldriero
Collina d'Oro
Como
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
Murato
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Planizzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza