

## EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q1 2017

### Weniger Eigenheimfinanzierungen in der Schweiz

Der Datenpool umfasst aktuell 136'678 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 105'167 Datensätze zu Einfamilienhäusern (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Die Anzahl finanziert Objekte hat gesamtschweizerisch im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal deutlich abgenommen (-17 %). Die bezahlten Medianpreise sanken sowohl bei den Einfamilienhäusern (-8 %) als auch bei den Eigentumswohnungen (-5 %) (Abbildungen 3, 4).

Die Entwicklung der Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Zentrumsregionen war innerhalb der letzten zwölf Monate – vom zweiten Quartal 2016 bis zum ersten Quartal 2017 – im Vergleich zur Vorperiode sehr heterogen: Am Genfersee nahmen die Transaktionsvolumina stark ab (Abbildung 8). Die Region Baselbiet/Aargau und Zürich zeigten eine leicht abnehmende Marktliquidität. Die Region Bern konnte die Anzahl Transaktionen halten. Der Markt im Tessin zeigte eine erfreuliche Entwicklung: die Anzahl Transaktionen haben stark zugenommen.

Trotz tiefer Marktliquidität in der Region Genfersee, konnten die Medianpreise gehalten werden. In der Region Zürich konnten die Medianpreise etwas zulegen (Abbildungen 15,16). Im Baselbiet/Aargau sind die Medianpreise gegenüber dem Vorjahr sowie dem Vorquartal gesunken. Der Medianpreis der Eigentumswohnungen in der Region Bern ist gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Eine deutliche Abnahme ist hingegen bei den Einfamilienhäusern im gehobenen Preissegment zu beobachten.

Der Neubauanteil der Eigentumswohnungen ist zum Vorjahresquartal um 5 % gesunken (Abbildung 5). Bei den Einfamilienhäusern hingegen ist der Neubauanteil zum Vorjahresquartal um 3 % gestiegen (Abbildung 6).

### DATENBESTAND 1. QUARTAL 2017

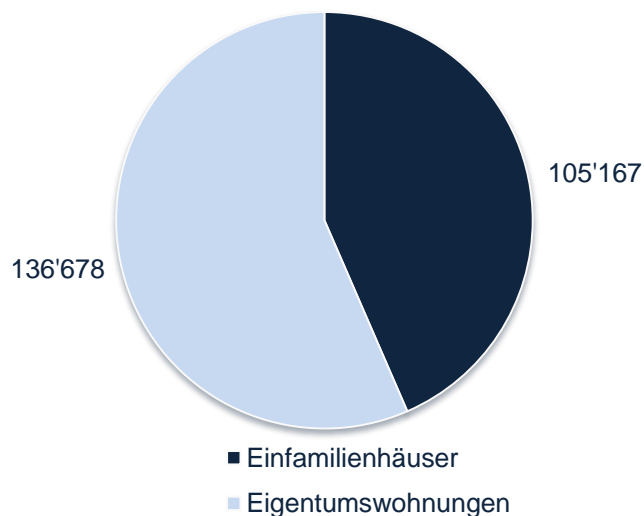


Abbildung 1

# MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

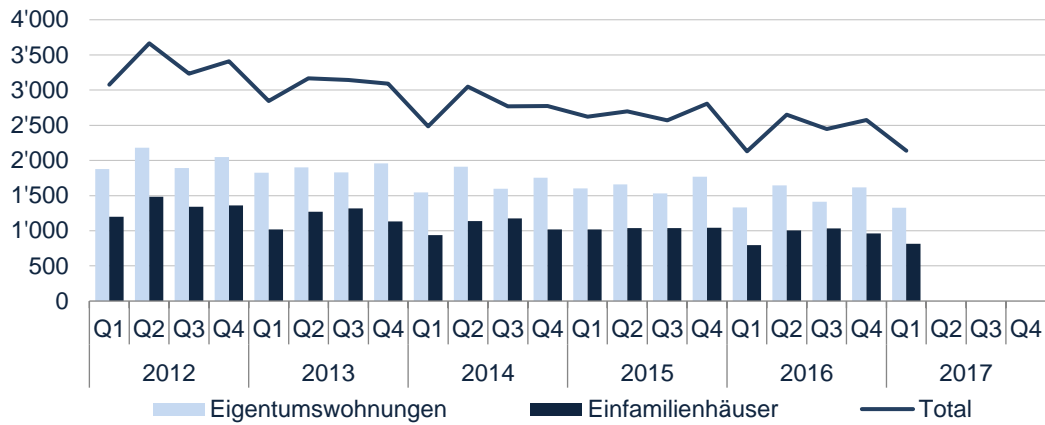


Abbildung 2

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

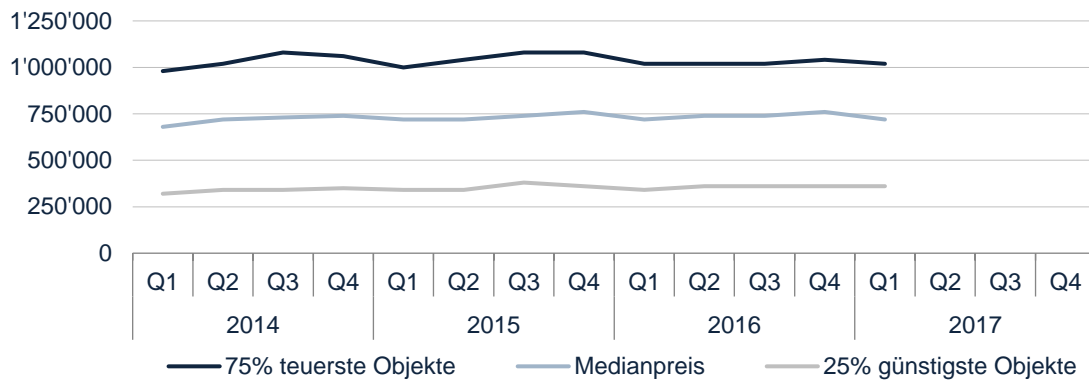


Abbildung 3

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

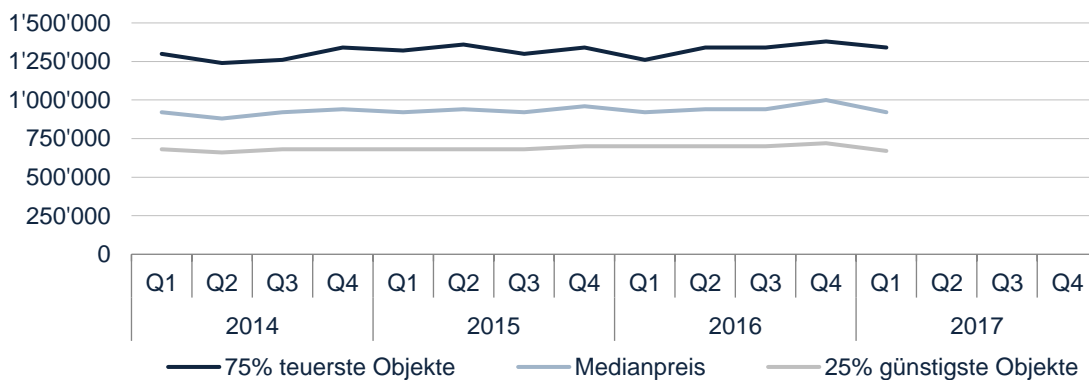


Abbildung 4

### NEUBAUANTEIL \* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

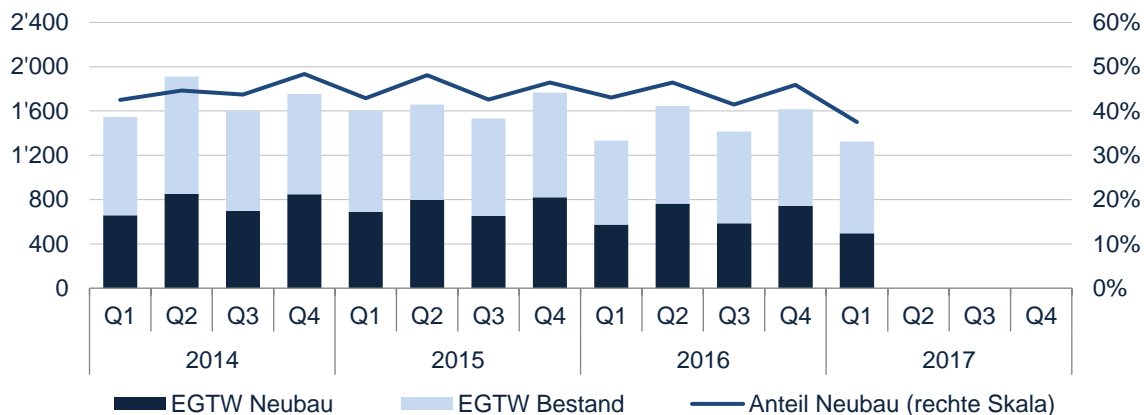
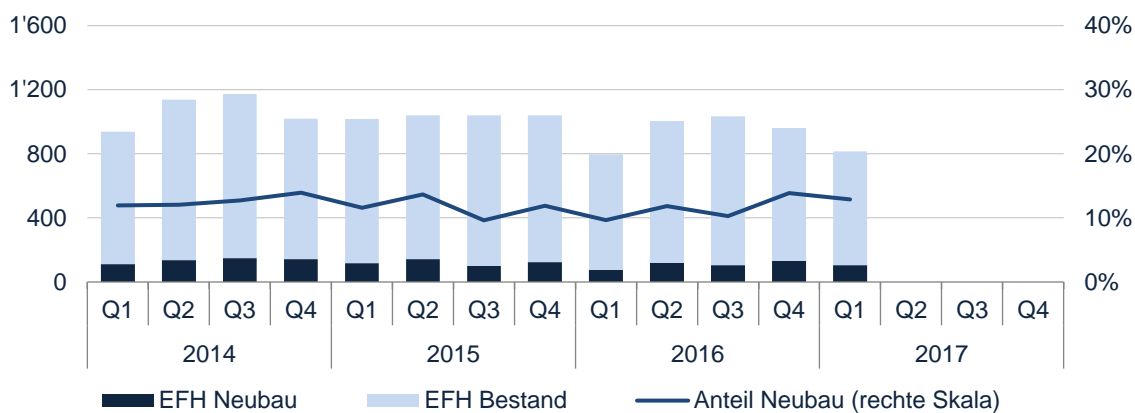


Abbildung 5

### 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\*

1. Quartal 2017



Abbildung 8

3. Quartal 2016



Abbildung 9

1. Quartal 2016



Abbildung 10

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

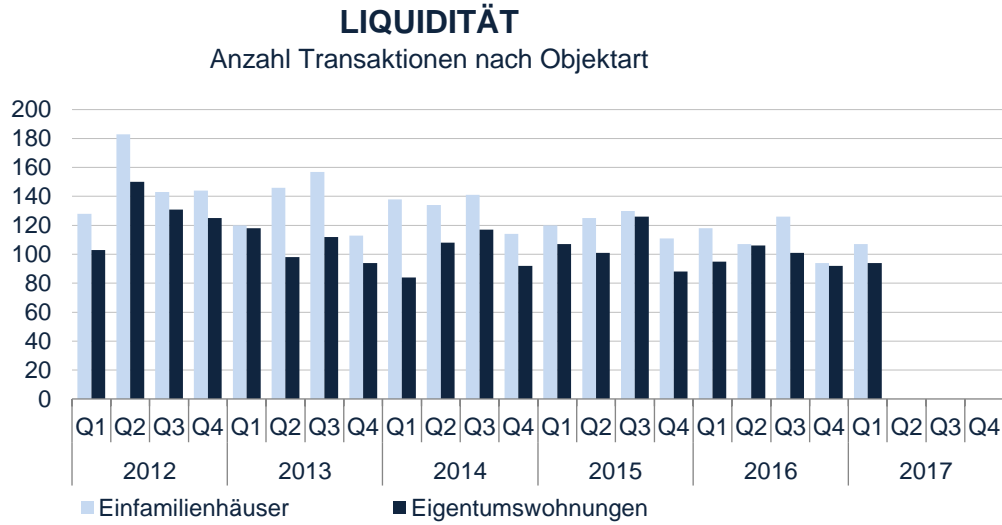
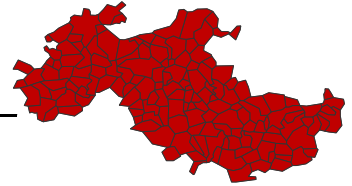


Abbildung 11

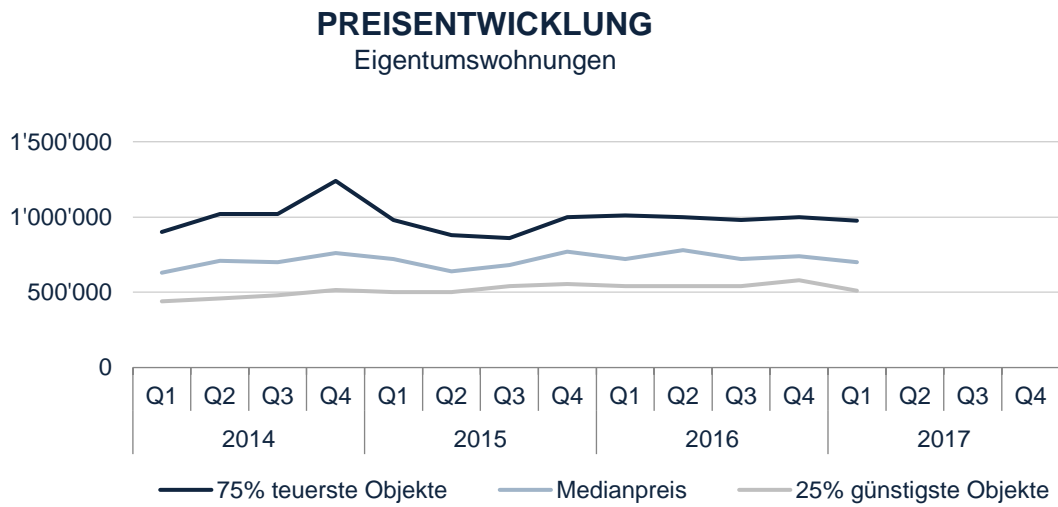


Abbildung 12

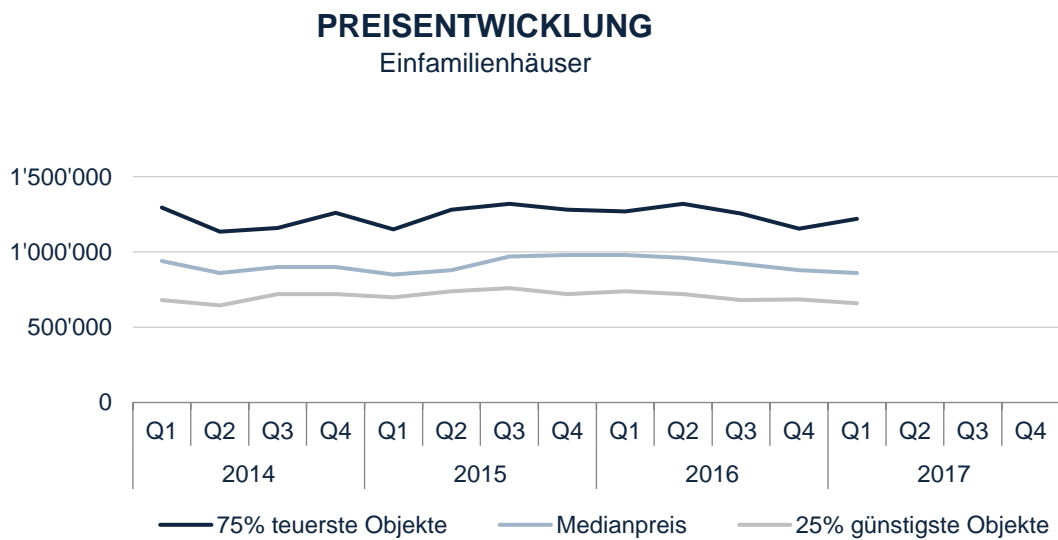
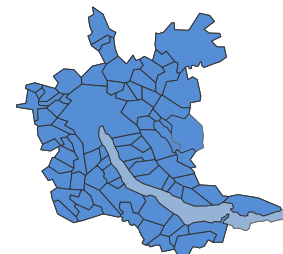


Abbildung 13

# REGION ZÜRICH



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

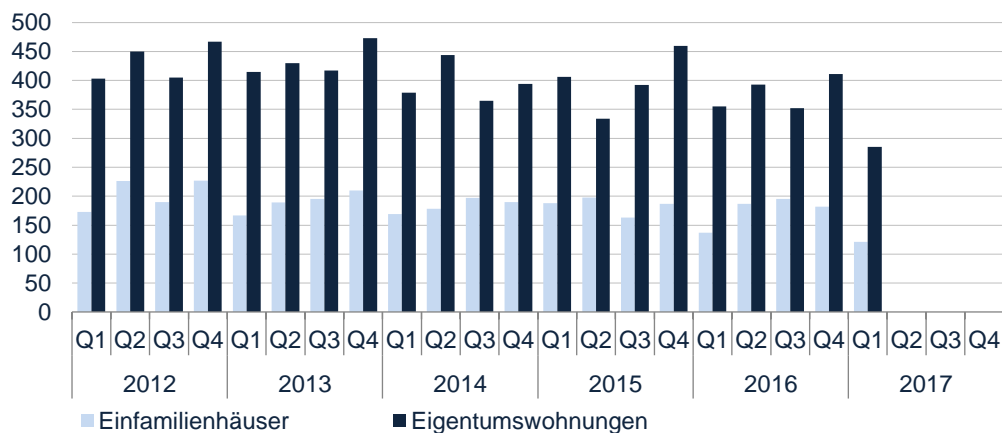


Abbildung 14

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

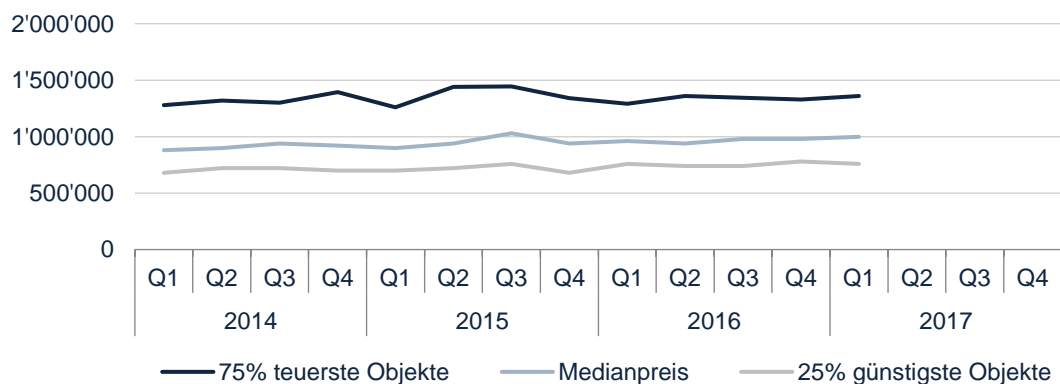


Abbildung 15

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

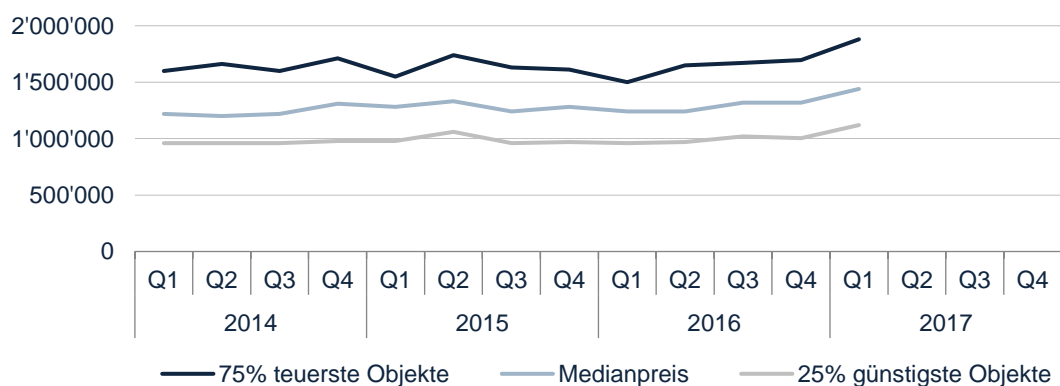
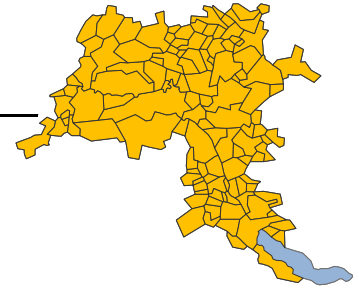


Abbildung 16

# REGION BERN



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

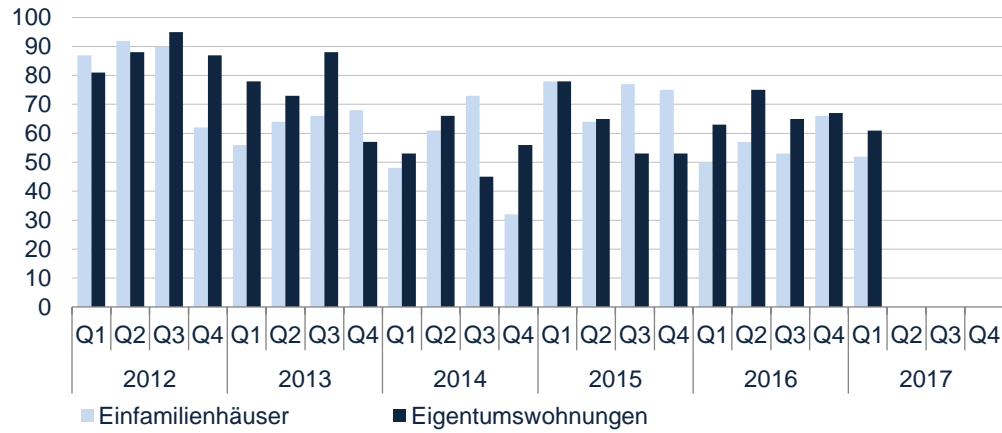


Abbildung 17

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

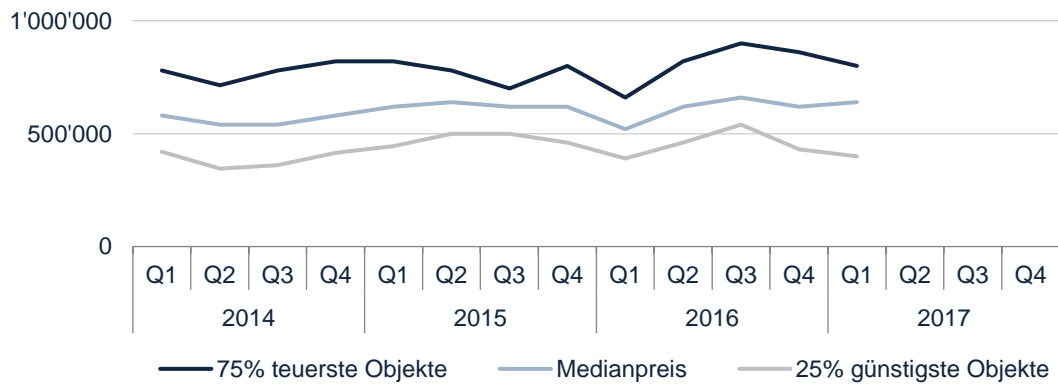


Abbildung 18

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

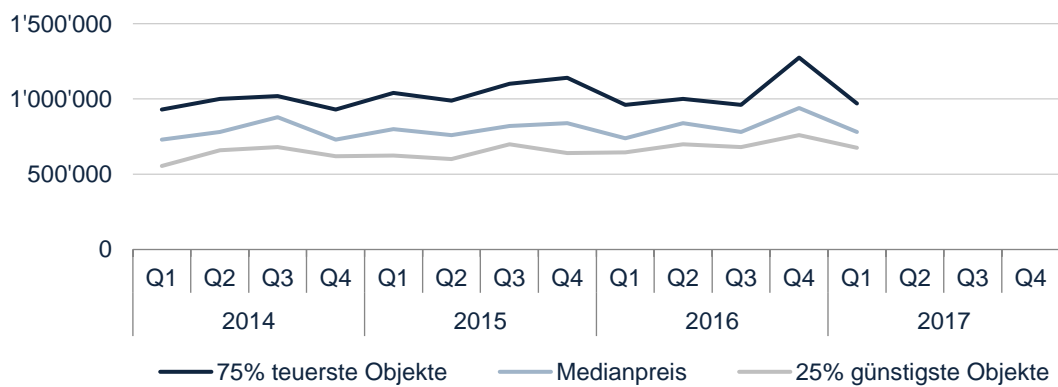
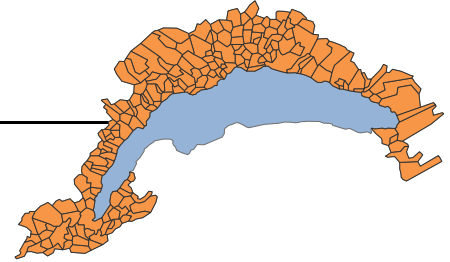


Abbildung 19

# REGION GENFERSEE



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

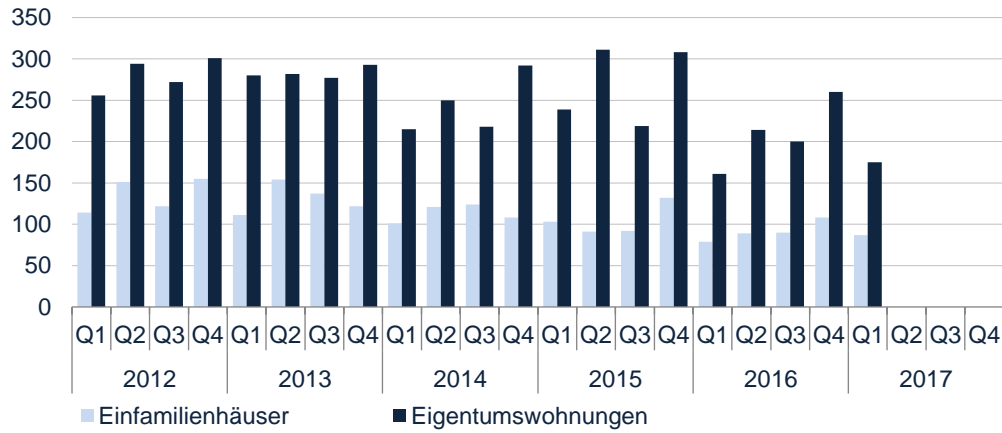


Abbildung 20

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

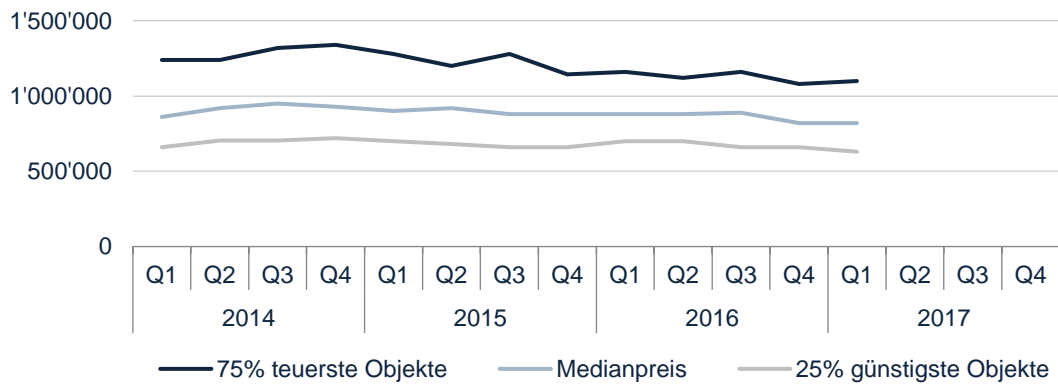


Abbildung 21

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

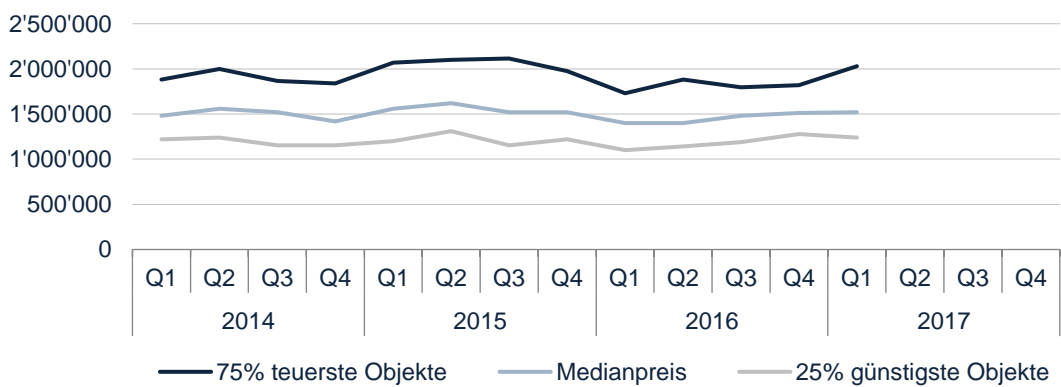
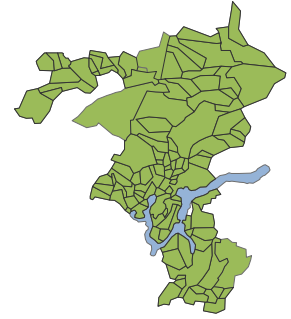


Abbildung 22



# REGION TESSIN



## LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

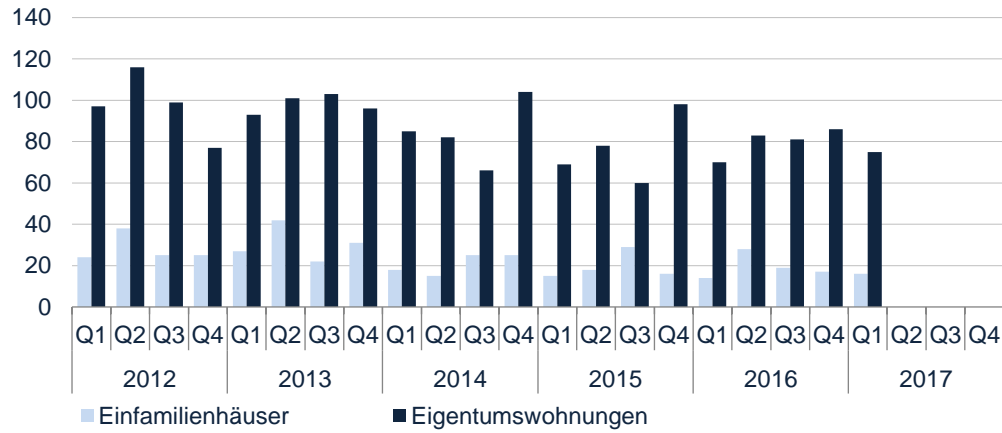


Abbildung 23

## PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

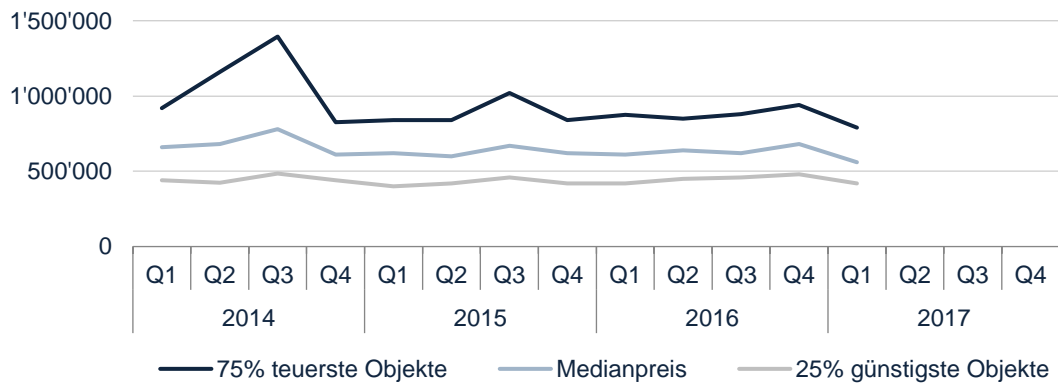


Abbildung 24

## PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

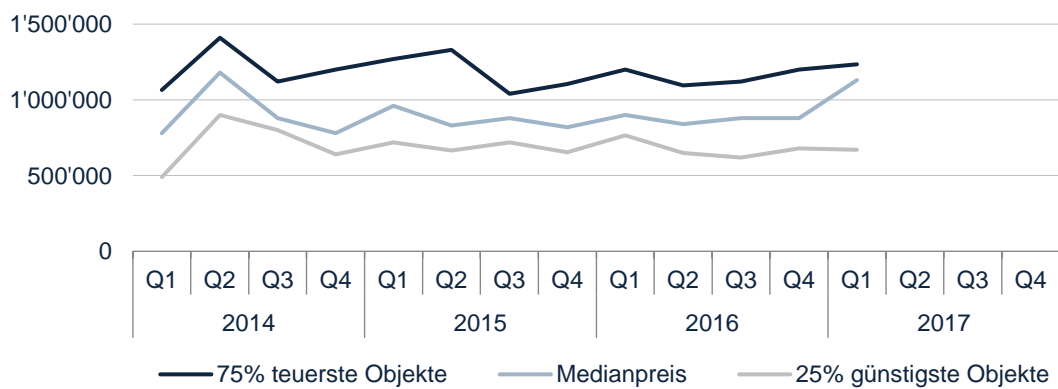


Abbildung 25

# REGIONALISIERUNG

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

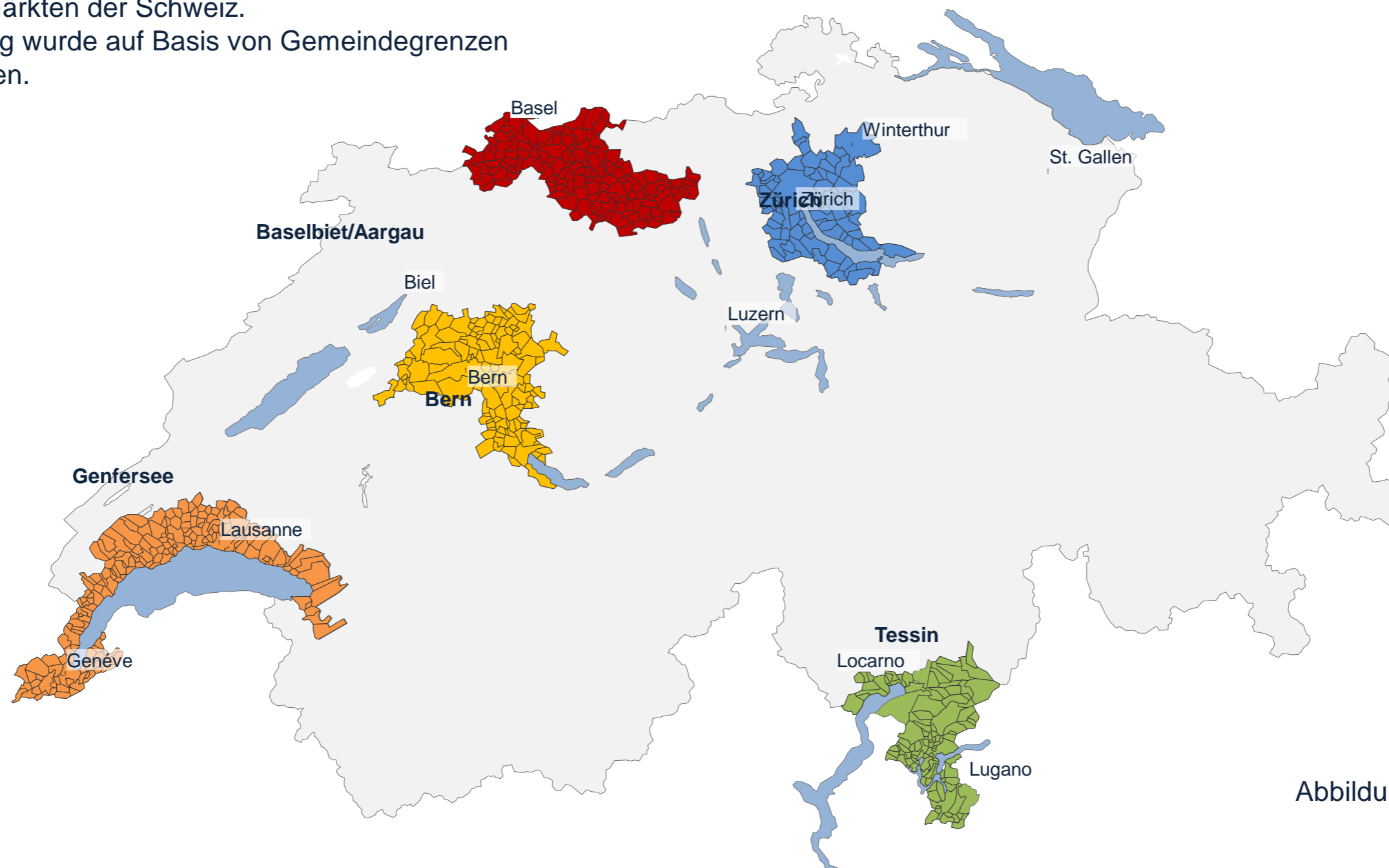


Abbildung 26

## Region Baselbiet/Aargau

Aarau Lupsingen  
 Aarburg Magden  
 Aesch (BL) Maisprach  
 Allschwil Metzleren-Mariastein  
 Anwil Möhlin  
 Arboldswil Möriken-Wildegg  
 Arisdorf Muhen  
 Arlesheim Mumpf  
 Augst Münchenstein  
 Basel Muttentz  
 Bättwil Nenzlingen  
 Bennwil Niederdorf  
 Bettingen Niedergösgen  
 Biberstein Niederlenz  
 Biel-Benken Nuglar-St. Pantaleon  
 Binningen Nussdorf  
 Birsfelden Oberdorf (BL)  
 Blauen Oberentfelden  
 Böckten Obegösgen  
 Boningen Oberwil (BL)  
 Bottingen Ottringen  
 Breitenbach Oltsberg  
 Brislach Olten  
 Bubendorf Oltingen  
 Buchs (AG) Ormalingen  
 Buckten Pfeffingen  
 Büren (SO) Pratteln  
 Burg im Leimental Ramlihsburg  
 Buus Reinach (BL)  
 Däniken Rheinfelden  
 Diegten Rickenbach (BL)  
 Diepflingen Rickenbach (SO)  
 Dittingen Riehen  
 Dornach Rodersdorf  
 Duggingen Rohr (SO)  
 Dulliken Röschenz  
 Egerkingen Rothenfluh  
 Eppenber-Wöschner Rümelingen  
 Eptingen Rünenberg  
 Erlinsbach (AG) Ruppertswil  
 Erlinsbach (SO) Safenwil  
 Ettingen Schafisheim  
 Frenkendorf Schöffland  
 Füllinsdorf Schönenbuch  
 Gelterkinden Schönenwerd  
 Gempfen Seltisberg  
 Giebenach Sissach  
 Gränichen Starrkirch-Wil  
 Grellingen Staufen  
 Gretzenbach Stein (AG)  
 Häfelfingen Stüsslingen  
 Hägendorf Suhr  
 Hauenstein-Iffenthal Tecknau  
 Hemmiken Tenniken  
 Hersberg Teufenthal (AG)  
 Himmelried Therwil  
 Hirschthal Thürnen  
 Hochwald Titterten  
 Hofstetten-Flüh Trimbach  
 Holderbank (AG) Uerkheim  
 Hölstein Unterentfelden  
 Holziken Unterkulm  
 Hunzenschwil 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 Zeglingen  
 Laufen Zeiningen  
 Lausen Ziefen  
 Lenzburg Zofingen  
 Liedertswil Zunzgen  
 Liestal Zwingen  
 Lostorf

## Region Zürich

Adliswil  
 Aesch (ZH)  
 Aegst am Albis  
 Affoltern am Albis  
 Bachenbülach  
 Bassersdorf  
 Birmensdorf (ZH)  
 Bonstetten  
 Brütten  
 Bülach  
 Dietikon  
 Niederdorf  
 Dübendorf  
 Egg  
 Erlenbach (ZH)  
 Fällanden  
 Feusisberg  
 Freienbach  
 Geroldswil  
 Hütten  
 Illnau-Effretikon  
 Kappel am Albis  
 Kilchberg (ZH)  
 Kloten  
 Knonau  
 Küsnacht (ZH)  
 Langnau am Albis  
 Lindau  
 Männedorf  
 Maur  
 Meilen  
 Mettmenstetten  
 Mönchaltorf  
 Nürensdorf  
 Oberengstringen  
 Oberrieden  
 Oetwil am See  
 Oetwil an der Limmat  
 Opfikon  
 Rapperswil-Jona  
 Regensdorf  
 Richterswil  
 Rifferswil  
 Rümlang  
 Rüslikon  
 Schlieren  
 Schönenberg (ZH)  
 Schwerzenbach  
 Stäfa  
 Stallikon  
 Thalwil  
 Uetikon am See  
 Uitikon  
 Unterengstringen  
 Urdorf  
 Uster  
 Volketswil  
 Wädenswil  
 Wallisellen  
 Wangen-Brüttisellen  
 Weiningen (ZH)  
 Wettswil am Albis  
 Winkel  
 Mühlethurnen  
 Münchenbuchsee  
 Münchringen  
 Münsingen  
 Muri bei Bern  
 Neueneegg  
 Niederhünigen  
 Noflen  
 Oberburg  
 Oberhofen am Thunersee  
 Oppligen

## Region Bern

Aarberg  
 Aeflingen  
 Allmendingen  
 Amsoldingen  
 Bangerten  
 Bäriswil  
 Belp  
 Bern  
 Biglen  
 Bolligen  
 Bremgarten bei Bern  
 Brenzikofen  
 Burgdorf  
 Burgiswil  
 Deisswil bei M.  
 Diemerswil  
 Erisigen  
 Fahrni  
 Ferenbalm  
 Forst-Längenb.  
 Fraubrunnen  
 Frauenkappelen  
 Freimettigen  
 Gelterfingen  
 Gerzensee  
 Golaten  
 Grafenried  
 Grossaffoltern  
 Grosshöchstetten  
 Gurbrü  
 Gurmels  
 Gurzelen  
 Hasle bei Burgdorf  
 Häutligen  
 Heiligenschwendi  
 Heimberg  
 Herbligen  
 Hillerfingen  
 Hindelbank  
 Iffwil  
 Ittigen  
 Jaberg  
 Jegenstorf  
 Kappelen  
 Kaufdorf  
 Kehrsatz  
 Kernried  
 Kienerstrüti  
 Kiesen  
 Kirchberg (BE)  
 Kirchdorf (BE)  
 Kirchenthurnen  
 Kirchlindach  
 König  
 Konolfingen  
 Krauchthal  
 Kriechenwil  
 Laupen  
 Lohnstorf  
 Lützeliffluh  
 Lyss  
 Lyssach  
 Mattstetten  
 Meikirch  
 Mirchel  
 Moosseedorf  
 Mötschwil  
 Mühleberg  
 Mühledorf (BE)  
 Mühlethurnen  
 Münchenbuchsee  
 Münchringen  
 Münsingen  
 Muri bei Bern  
 Neueneegg  
 Niederhünigen  
 Noflen  
 Oberburg  
 Oberhofen am Thunersee  
 Oppligen

## Region Genfersee

Aclens  
 Aigle  
 Aire-la-Ville  
 Allaman  
 Anières  
 Apples  
 Arnex-sur-Nyon  
 Assens  
 Aubonne  
 Avully  
 Avusy  
 Ballens  
 Bardonnex  
 Begnins  
 Bellevue  
 Belmont-sur-Lausanne  
 Bernex  
 Berolle  
 Bière  
 Bionay  
 Bogis-Bossey  
 Borex  
 Bottens  
 Bourg-Villars  
 Bourg-en-Lavaux  
 Bournens  
 Boussons  
 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  
 Chexbres  
 Chignin  
 Choulex  
 Clarmont  
 Coinsins  
 Collex-Bossy  
 Collonge-Bellerive  
 Cologny  
 Commugny  
 Confignon  
 Coppet  
 Corseaux  
 Corsier (GE)  
 Corsier-sur-Vevey  
 Cossonay  
 Cottens (VD)  
 Crans-près-Céligny  
 Crassier  
 Crissier  
 Cugy (VD)  
 Dailens  
 Dardagny  
 Denens  
 Denges  
 Duillier  
 Dully  
 Echandens  
 Echichens  
 Ecublens (VD)  
 Epalinges  
 Essertines-sur-Rolle  
 Etagnières  
 Etoy  
 Eysins

## Region Tessin

Féchy  
 Forel (Lavaux)  
 Founex  
 Froideville  
 Genève  
 Genolier  
 Genthod  
 Gilly  
 Gimel  
 Givrins  
 Gland  
 Gollion  
 Grancy  
 Grens  
 Gy  
 Hermance  
 Jongny  
 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  
 Mex (VD)  
 Meyrin  
 Mies  
 Mollens (VD)  
 Montherod  
 Montreux  
 Mont-sur-Rolle  
 Morges  
 Morrens (VD)  
 Noville  
 Nyon  
 Onex  
 Pampigny  
 Paudex  
 Penthalaz  
 Penthaz  
 Perly-Certoux  
 Prilly  
 Puidoux  
 Pully  
 Puplinge  
 Renens (VD)  
 Rennaz  
 Reverolle  
 Rivaz  
 Roche (VD)  
 Rolle  
 Romanel-sur-Lausanne  
 Romanel-sur-Morges  
 Russin  
 Saint-George  
 Saint-Légier-La Chiésaz  
 Saint-Livres  
 Saint-Oyens  
 Saint-Prex  
 Saint-Saphorin (Lavaux)  
 Saint-Sulpice (VD)  
 Satigny  
 Saubraz  
 Savigny

## Region Tessin

Agno  
 Aito Malcantone  
 Aranno  
 Arbedo-Castione  
 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  
 Cimaderra  
 Coldrerio  
 Collina d'Oro  
 Comano  
 Croglia  
 Cugnasco-Gerra  
 Cureglia  
 Curio  
 Giubiasco  
 Gordola  
 Gorduno  
 Grancia  
 Gravesano  
 Gudo  
 Isonne  
 Lamone  
 Ligornetto  
 Locarno  
 Losone  
 Lugano  
 Lumino  
 Magliaso  
 Manno  
 Maroggia  
 Massagno  
 Melano  
 Melide  
 Mendrisio  
 Meride  
 Mezzovico-Vira  
 Miglieglia  
 Minusio  
 Monte Carasso  
 Monteceneri  
 Monteggio  
 Morbio Inferiore  
 Morcote  
 Muralto  
 Muzzano  
 Neggio  
 Novaggio  
 Novazzano  
 Origgio  
 Orselina  
 Paradiso  
 Pianezzo  
 Ponte Capriasca  
 Ponte Tresa  
 Porza