

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q3 2018

Stabile Marktliquidität im 3. Quartal 2018, aber immer mehr ältere Objekte im Verkauf

Der Datenpool umfasst aktuell 145'700 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 111'400 Datensätze zu Einfamilienhäuser (Abbildung 1). Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Marktliquidität 3. Quartal 2018:

Die Liquidität im 3. Quartal 2018 lag mit 2'570 Transaktionen über dem Wert des Vorjahres (Abbildung 2). Die Marktliquidität zeigt aktuell regional deutliche Unterschiede. In den Regionen Genfersee, Baselbiet/Aargau und im Tessin ist ein deutlicher Anstieg feststellbar, in der Marktregion Zürich ist die Liquidität im Vergleich zum Vorjahr stabil (Abbildung 8).

Preise 3. Quartal 2018:

Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sind im Schweizer Durchschnitt im dritten Quartal 2018 leicht angestiegen. Der mittlere Transaktionspreis für Stockwerkeigentum liegt aktuell bei 780'000 Franken (Abbildung 3).

Auch bei den Einfamilienhäusern zeigt sich ein Aufwärtstrend. Der Medianpreis im dritten Quartal 2018 liegt bei 1'020'000 Franken (Abbildung 4).

Sowohl bei den Eigentumswohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern hat sich im dritten Quartal der Anteil neuer Objekte weiter vermindert. Es werden somit vermehrt ältere Objekte gehandelt.

Der Neubauanteil bei Stockwerkeigentum liegt bei 37%, bei Einfamilienhäusern beträgt der Neubauanteil aktuell 8%. Dies ist der bisher tiefste gemessene Wert (Abbildungen 5 & 6).

DATENBESTAND 3. QUARTAL 2018

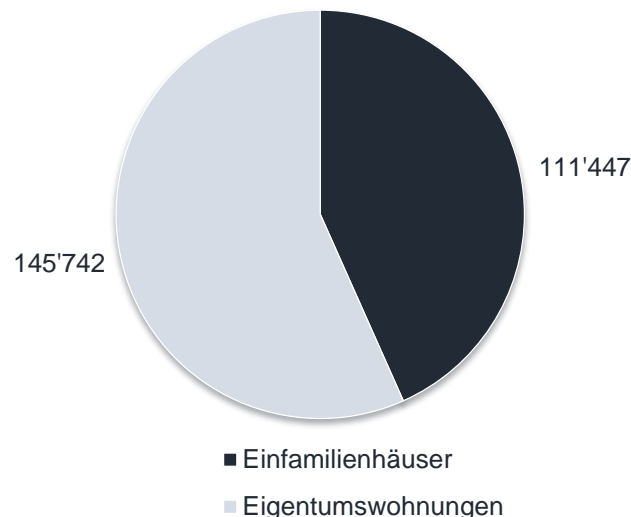


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

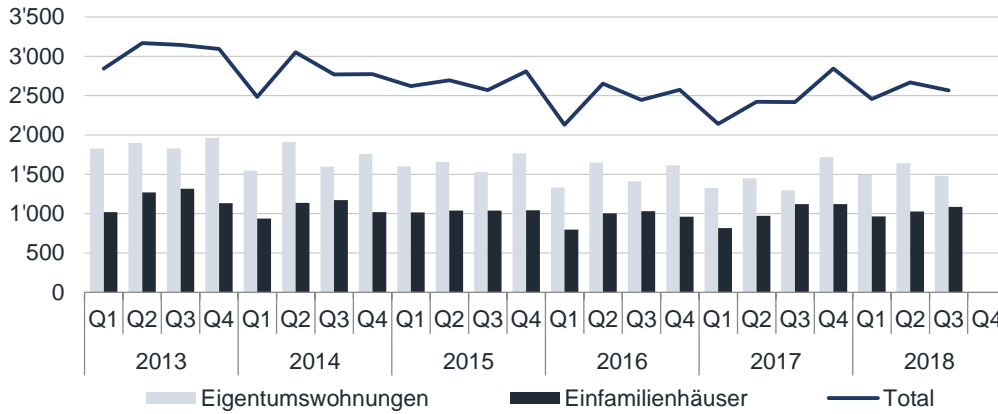


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

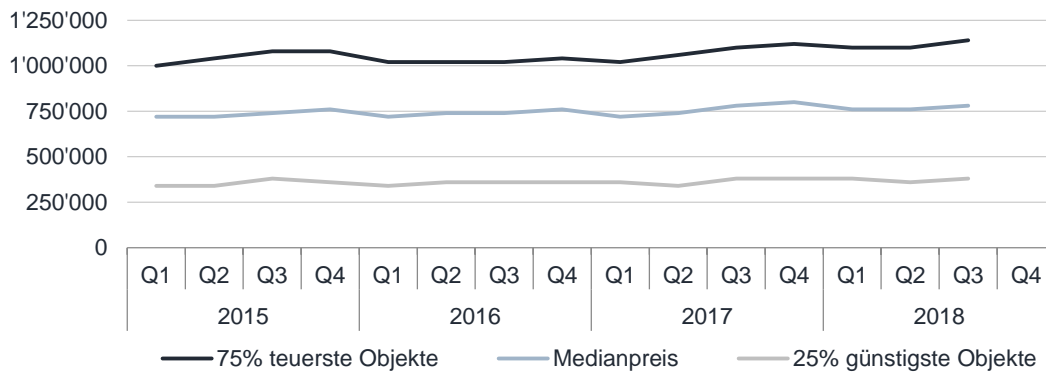


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

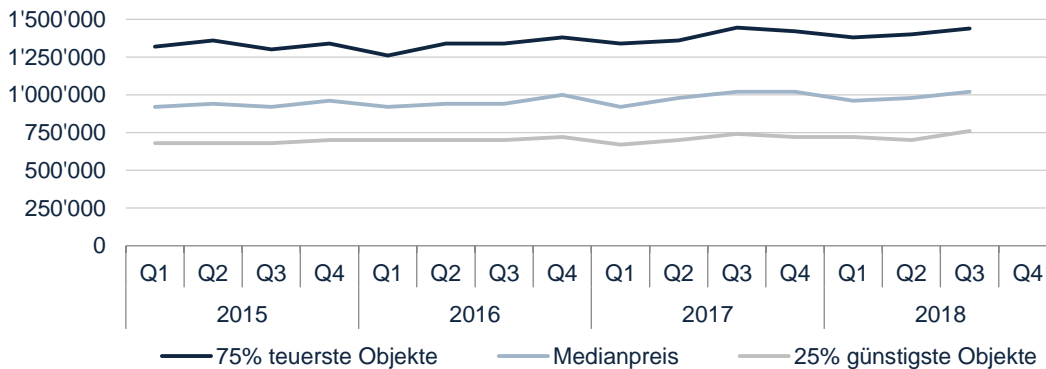


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

Eigentumswohnungen

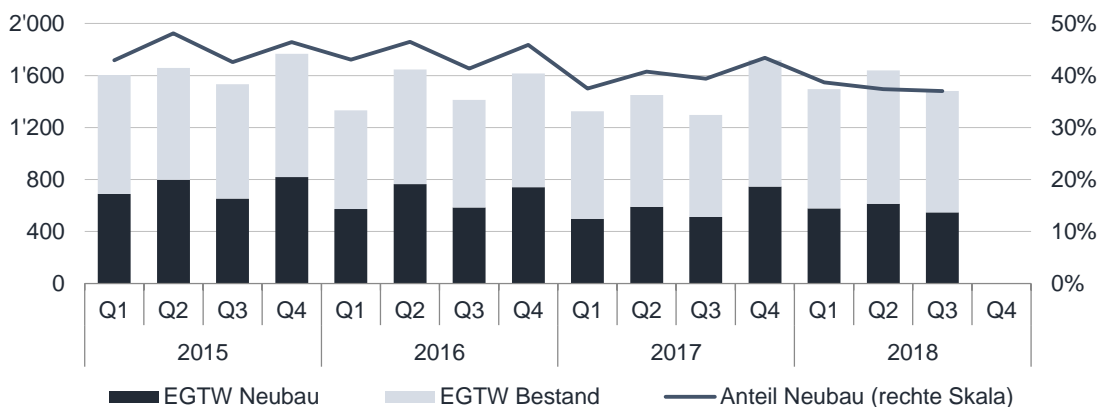
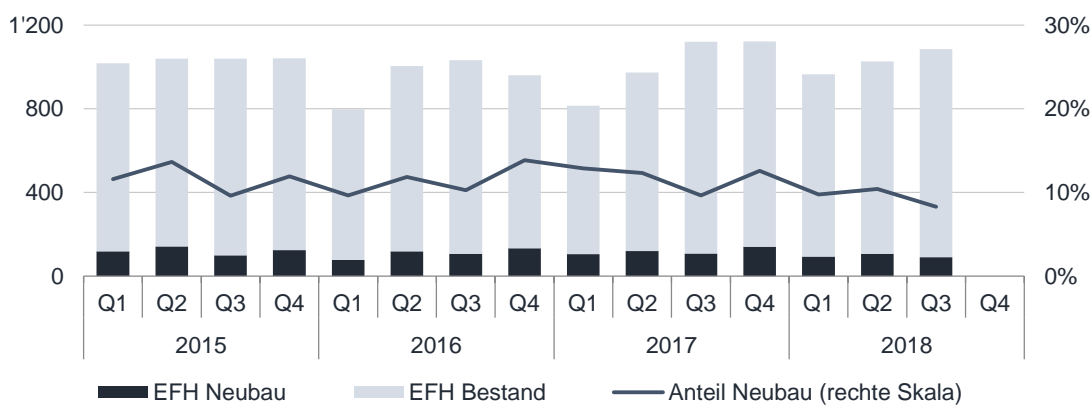


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN

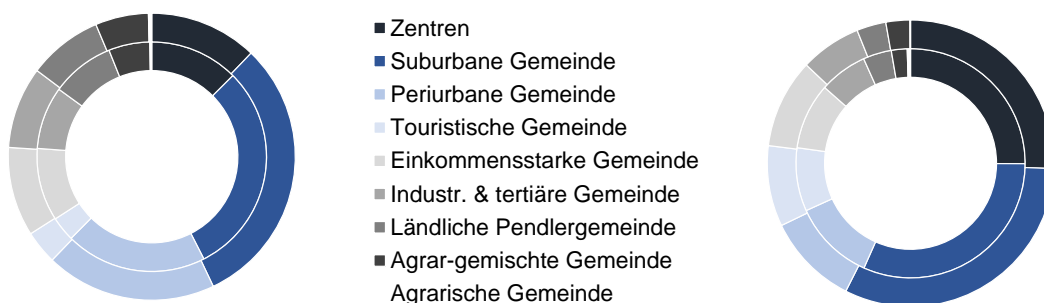
Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2018 Q3
Innerer Kreis 2017 Q3

Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2018 Q3
Innerer Kreis 2017 Q3

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

3. Quartal 2018

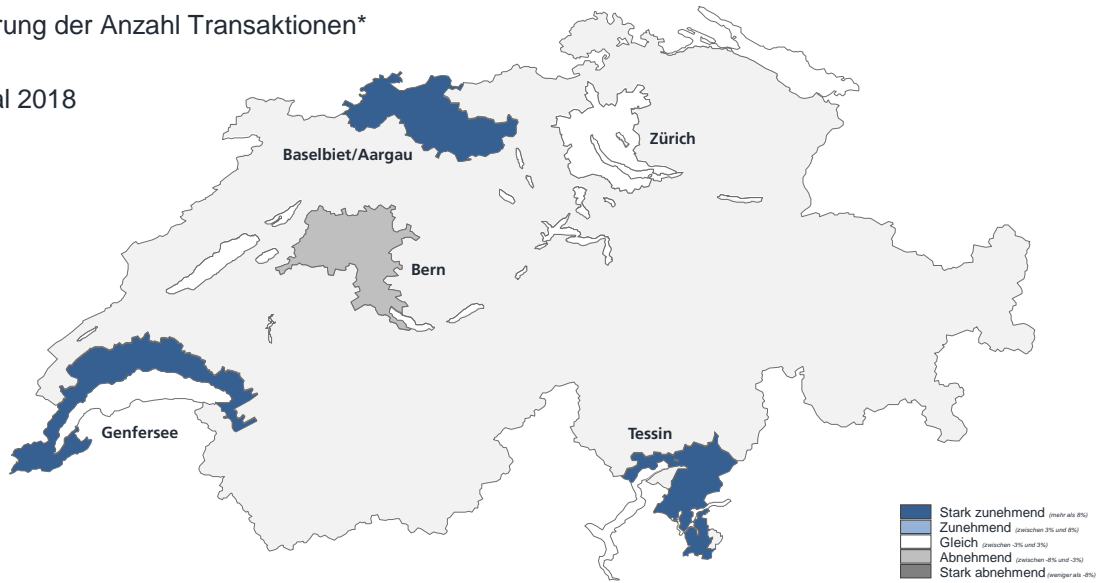


Abbildung 8

1. Quartal 2018

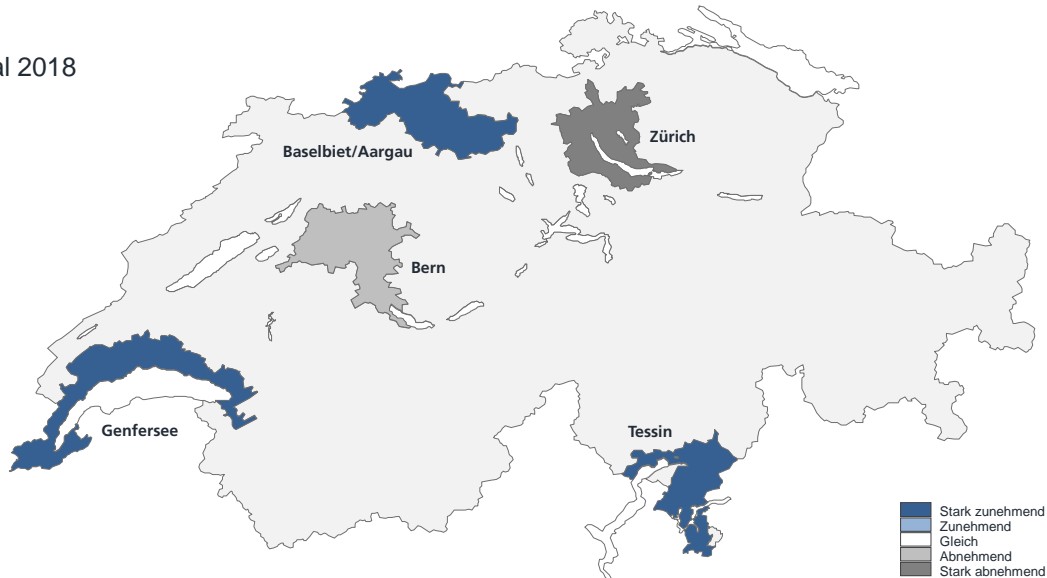


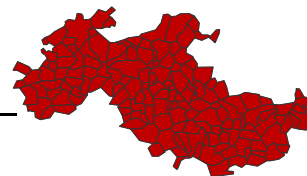
Abbildung 9

3. Quartal 2017



Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

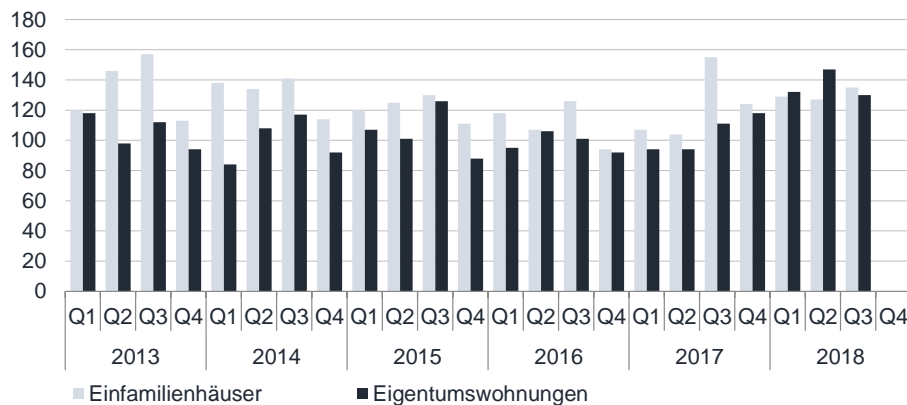


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

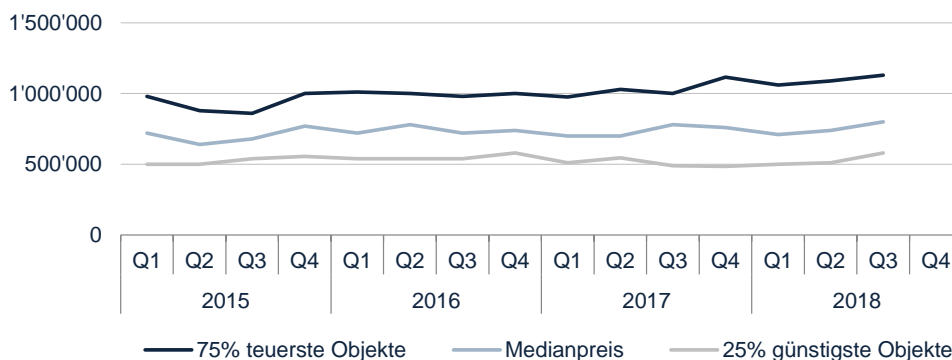


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

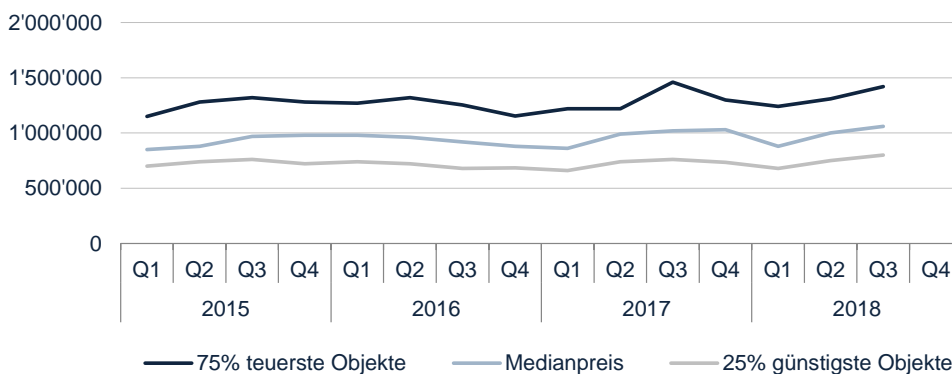
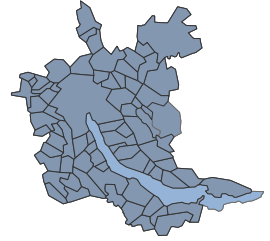


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

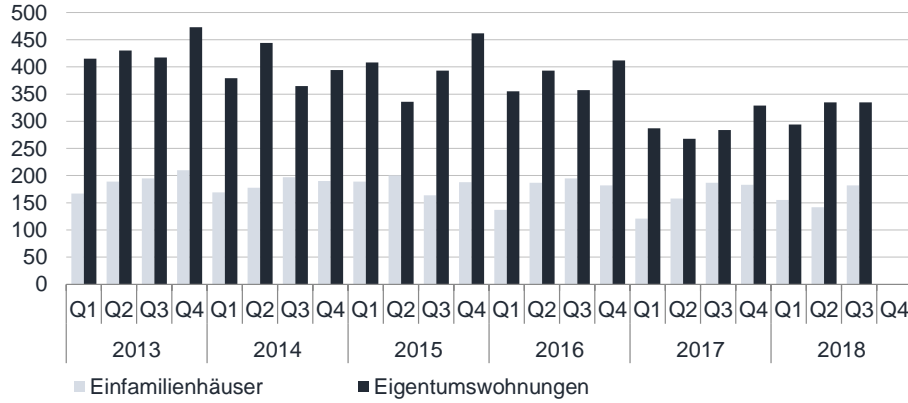


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

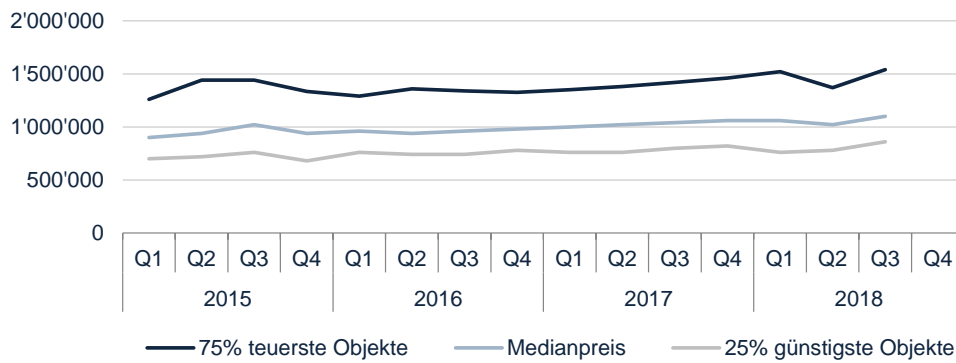


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

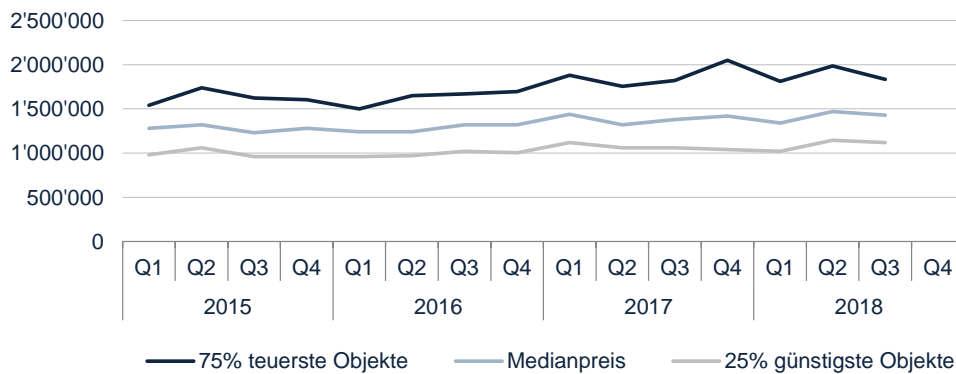
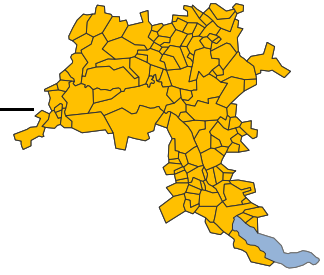


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

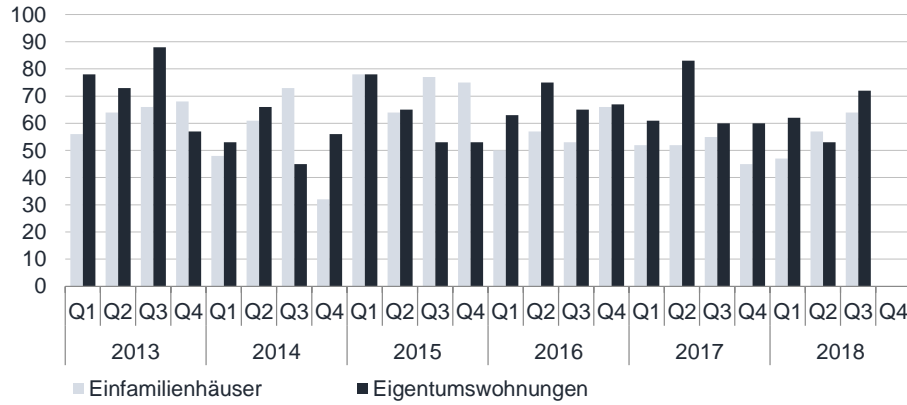


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

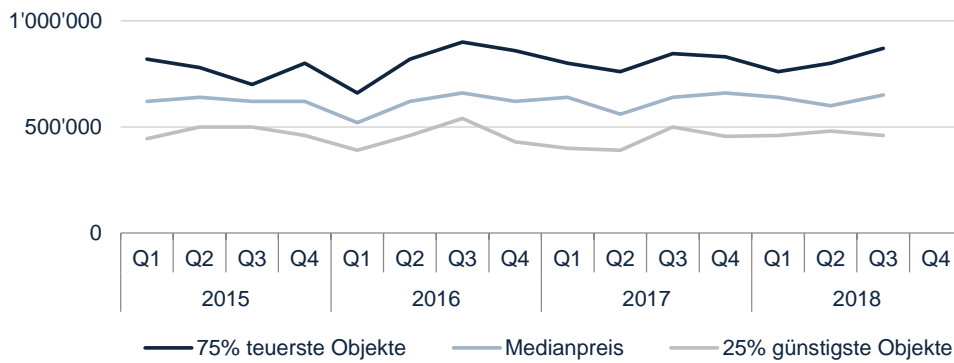


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

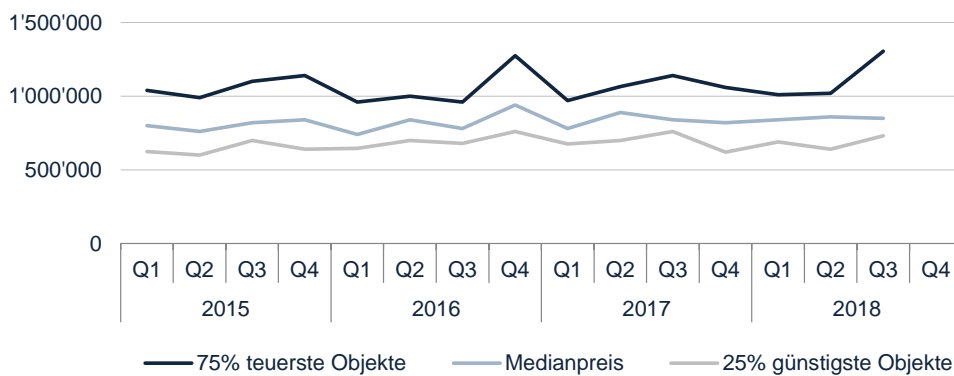
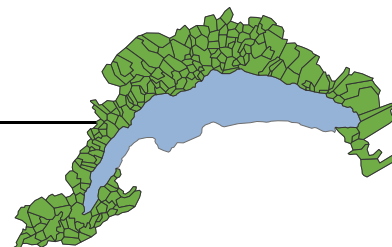


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

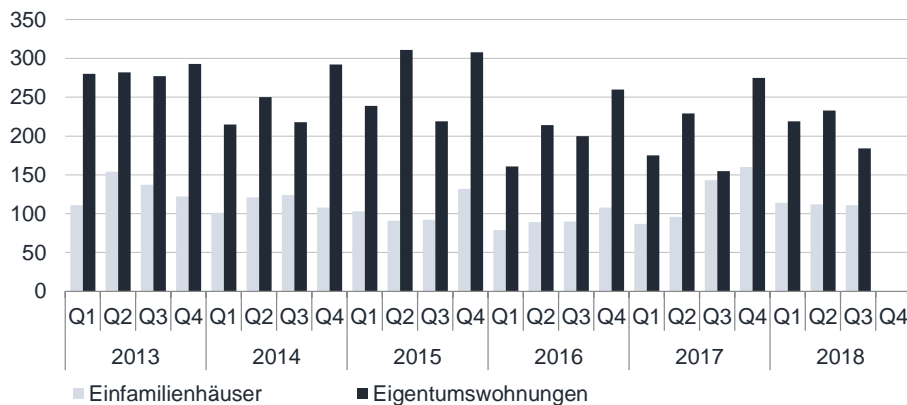


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

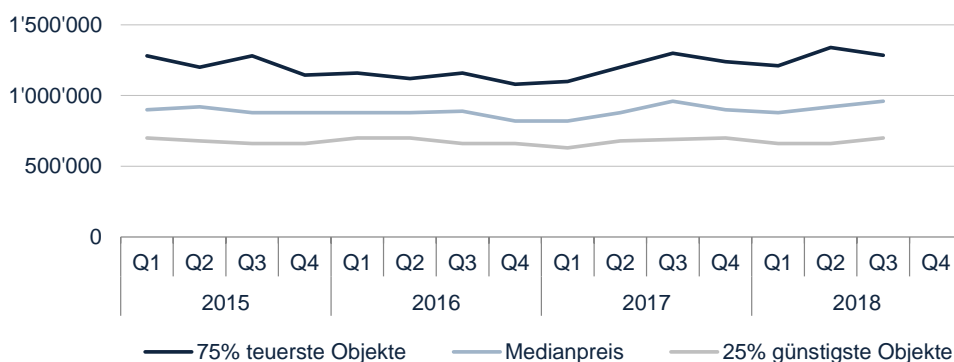


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

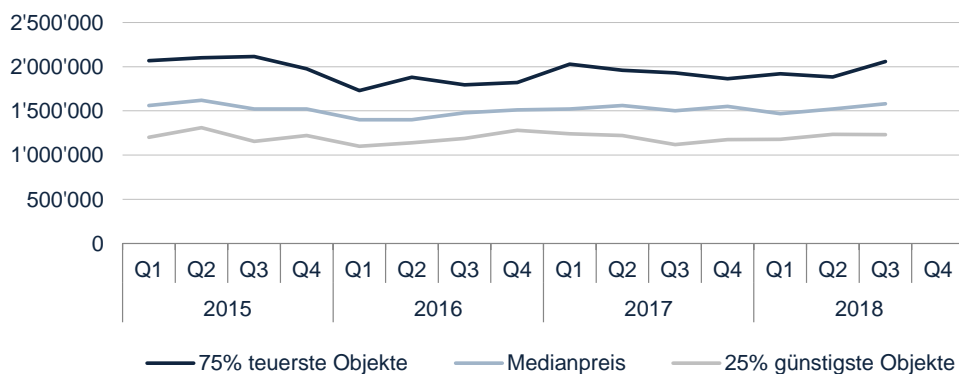


Abbildung 22

REGION TESSIN

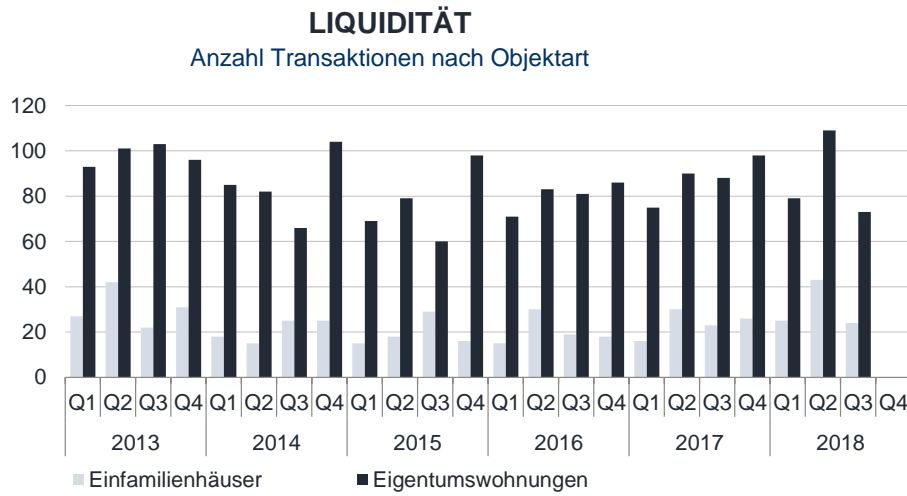
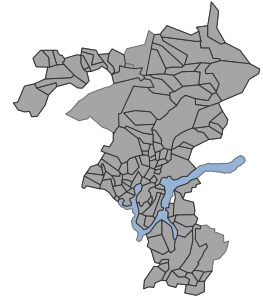


Abbildung 23

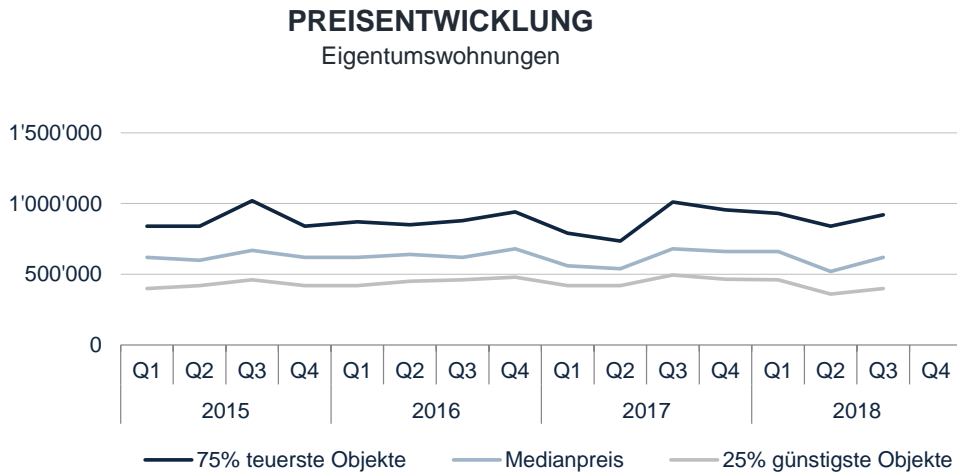


Abbildung 24

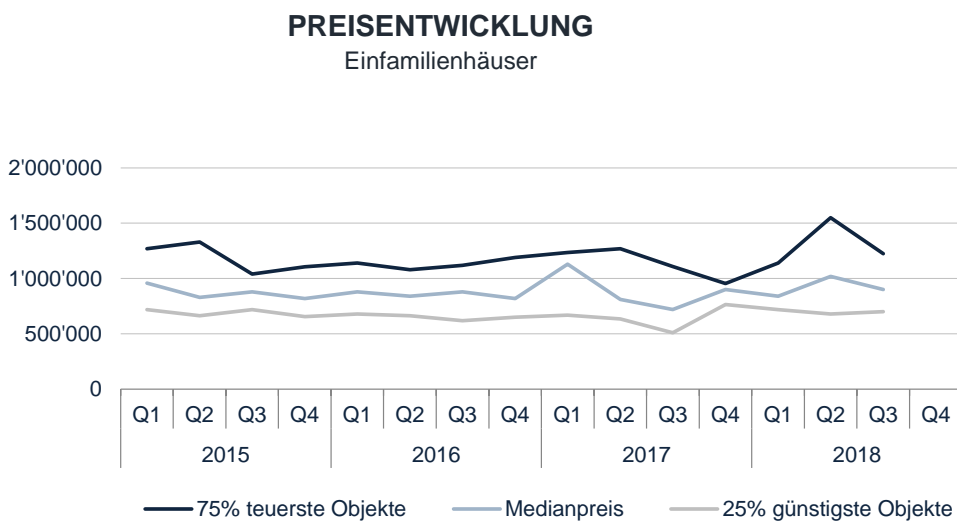


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

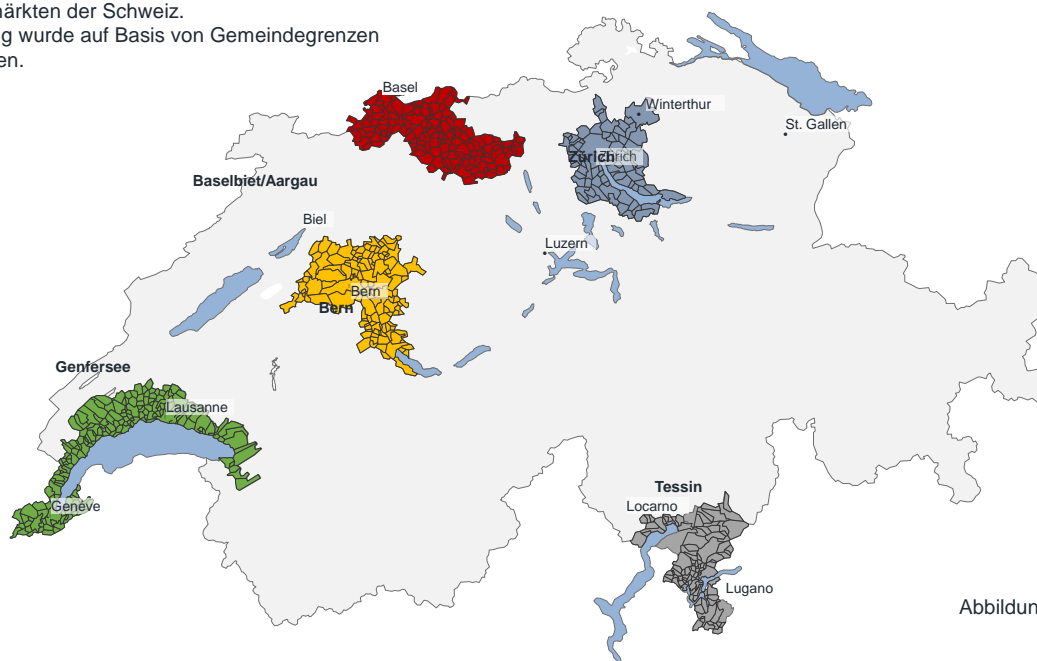


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Lupsingen
Aarburg
Magden
Aesch (BL)
Maisprach
Allschwil
Metzerlen-Mariastein
Anwil
Mörlin
Arboldswil
Mörken-Wildegg
Arisdorf
Muhen
Arlesheim
Mumpf
Augst
Münchenstein
Basel
Muttenz
Bättwil
Nenzlingen
Bennwil
Niederdorf
Bettingen
Niedergösgen
Biberstein
Niederlenz
Biel-Benken
Nuglar-St. Pantaleon
Binningen
Nusshof
Birsfelden
Oberdorf (BL)
Blauen
Oberentfelden
Böckten
Oberbögen
Boningen
Oberwil (BL)
Böttingen
Oltningen
Breitenbach
Oltsberg
Brislach
Olten
Bubendorf
Oltingen
Buchs (AG)
Ormalingen
Buckten
Pfeffingen
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
Egerkingen
Rotenfluh
Epsenberg-Wärschen
Rümlingen
Eptingen
Rünenberg
Erlinsbach (AG)
Rapperswil
Erlinsbach (SO)
Safeinwil
Ettingen
Schafisheim
Frenkendorf
Schöffland
Füllinsdorf
Schönenbuch
Getterkinden
Schönenwerd
Gempfen
Salisberg
Giebenach
Sissach
Gränichen
Starrkirch-Wil
Grellingen
Staufen
Gretzenbach
Stein (AG)
Häfelingen
Stüsslingen
Hägendorf
Suhr
Hauenstein-Iffenthal
Tecknau
Hemmiken
Tenniken
Herzberg
Teufenthal (AG)
Himmelried
Therwil
Hirschthal
Thürnen
Hochwald
Titterten
Hofstetten-Flüh
Trimbach
Holderbank (AG)
Uerkheim
Höfstein
Unterentfelden
Holziklen
Unterkulm
Hünzenschwil
Uster
Itingen
Waldenburg
Kaiseraugst
Wallbach
Känerkinder
Walterswil (SO)
Kappel (SO)
Wangen bei Olten
Kienberg
Wenslingen
Kilchberg (BL)
Wintersingen
Kölliken
Winkel
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)
Aeugst am Albis
Allfollern am Albis
Bachenbülach
Bassersdorf
Birmensdorf (ZH)
Bonstetten
Brütten
Bülach
Dielikon
Dietlikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Feusisberg
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herrliberg
Hirzel
Hornbrechtikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kloten
Kloten
Knonau
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Meien
Metmenstetten
Münchhof
Münchenbuchsee
Mönchaltorf
Näfels
Niedergösgen
Oberentfelden
Oberrieden
Oetwil am See
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümlang
Rüslikon
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schwyz
Stäfa
Stallikon
Stäfa
Stallikon
Thalwil
Uetikon am See
Uetikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Volketswil
Wädenswil
Wallisellen
Wangen-Brüttsellen
Wenigenen (ZH)
Wetzwil am Albis
Winkel
Winterthur
Wollerau
Zollikon
Zürikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Allmendingen
Rubigen
Rüdtligen-Alchenflüh
Bäriswil
Belp
Rümligen
Rüti bei Lyssach
Biglen
Schuonen
Bolligen
Schlosswil
Bremgarten bei Bern
Schöpfen
Brenzikon
Schwendbach
Burgdorf
Siedorf (BE)
Burgstein
Seftigen
Deitswil bei M.
Spiez
Fällanden
Diemerswil
Ersigen
Freinbach
Fahni
Thierachern
Forst-Längenb.
Thun
Töffen
Uetendorf
Gurtür
Freimettigen
Urtenen-Schönbühl
Utigen
Vechigen
Golaten
Walkingen
Grafenried
Wattenwil
Grossaffoltern
Wichtrach
Grosshöchstetten
Wiggswil
Gurbrü
Gurmels
Wohlen bei Bern
Gurzelen
Worb
Hasle bei Burgdorf
Zuggenried
Zäziwil
Zollikofen
Zuzwil (BE)

Region Genfersee

Adens
Aclens
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avusy
Ballens
Bardonnex
Begnis
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolle
Bière
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourg-en-Lavaux
Bournens
Boussens
Bremblens
Breigny-sur-Morrens
Buchillon
Bursinel
Bursins
Burtigny
Bussigny
Bussy-Chardonney
Zuzwil (BE)
Carouge (GE)
Carigny
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
Coligny
Comagny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevey
Cossonay
Cottens (VD)
Crans
Crans-près-Céligny
Crassier
Crissier
Cugy (VD)
Dailens
Dardagny
Denens
Denges
Dullier
Dully
Echandens
Echichens
Eublens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Féchy
Forel (Lavaux)
Founex
Froideville
Genève
Genollier
Genthod
Gilly
Gimel
Grancy
Givrin
Gland
Gollion
Grancy
Grens
Gy
Hermance
Jonigny
Jouxten-Mézery
Jussy
La Tour-de-Peilz
Lacornex
Lancy
Lausanne
Lavigny
Le Grand-Saconn
Le Mont-sur-L.
Loray
Lusign
Longirod
Luins
Lully (VD)
Lussy-sur-Morges
Marchissy
Meinier
Mex (VD)
Meyrin
Mias
Mollens (VD)
Montherod
Montreux
Mont-sur-Rolle
Morges
Morrens (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Paudex
Penthaz
Perly-Certoux
Perroy
Plan-les-Quates
Prangins
Pregny-Chambésy
Presinge
Préverenges
Prilly
Puidoux
Pully
Puplinge
Rens (VD)
Renens
Reverolle
Rivaz
Roche (VD)
Rolle
Romanel-sur-Lausanne
Romanel-sur-Morges
Rusin
Saint-George
Saint-Légier-La-Chiésaz
Saint-Livres
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Salgin
Saubraz
Savigny

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Aranaro
Arbedo-Castione
Arogno
Ascona
Astano
Astano
Balerna
Bedano
Beduggio
Bellinzona
Bessazio
Biellesse
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cademario
Cadempino
Cavigliano
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Croglio
Cugniasco-Gerra
Cortara
Curio
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Gudo
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Magliaso
Mariano
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Menide
Mezzovico-Vira
Migliaglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Murato
Muzzano
Neggio
Novogno
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Porte Capriasca
Porte Tresa
Porza