

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q4 2016

Abkühlung der Eigenheimmärkte in den meisten Schweizer Zentrumsregionen

Der Datenpool umfasst aktuell 135'353 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 104'352 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 leicht zugenommen (+5 %), wobei die Zunahme im Segment der Eigentumswohnungen erfolgte. Dagegen nahm die Anzahl der gehandelten Einfamilienhäuser leicht ab (Abbildung 2). Die bezahlten Preise stiegen in beiden Eigentumssegmenten leicht (Abbildungen 3, 4).

Im Vorjahresvergleich wurden im 4. Quartal acht Prozent weniger Eigenheime gehandelt (Abbildung 2). Damit kann im längerfristigen Vergleich nicht von einer Trendwende am Markt gesprochen werden.

Die Entwicklung der Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Zentrumsregionen war innerhalb der letzten zwölf Monate – vom ersten Quartal 2016 bis zum vierten Quartal 2016 – im Vergleich zur Vorperiode sehr heterogen:

Am Genfersee und im Kanton Bern nahmen die Transaktionsvolumina stark ab (Abbildung 8).

In der Region Baselbiet/Aargau und Zürich gingen die Transaktionsvolumina dagegen nur leicht zurück (Abbildung 8).

Die Region Baselbiet/Aargau registrierte einen Rückgang der Transaktionsvolumina gepaart mit deutlich sinkenden Medianpreisen bei Einfamilienhäusern im mittleren und gehobenen Preissegment (Abbildung 13).

Einzig im Tessin hat die Anzahl finanziert Objekte der Mitgliedbanken des SRED im Vergleich zur Vorperiode zugenommen. (Abbildung 8). Die Preise von Eigentumswohnungen erhöhten sich zudem in den letzten 12 Monaten leicht (Abbildung 24). Damit hat das Tessin die Talsohle der Abkühlung wahrscheinlich durchschritten.

DATENBESTAND 4. QUARTAL 2016

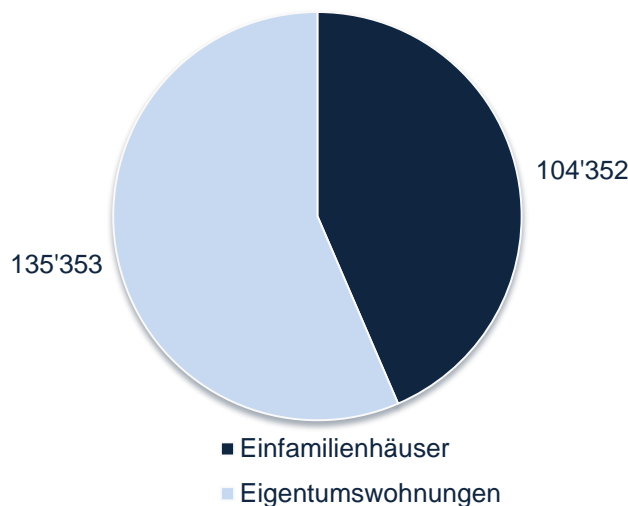


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

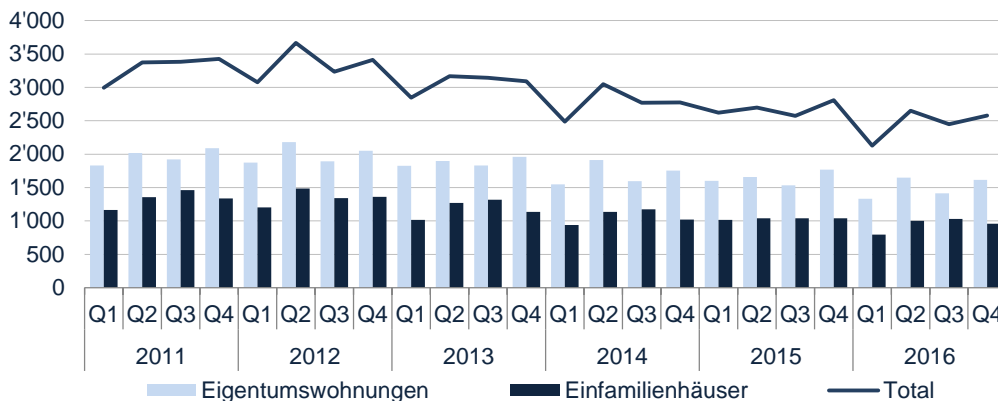


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

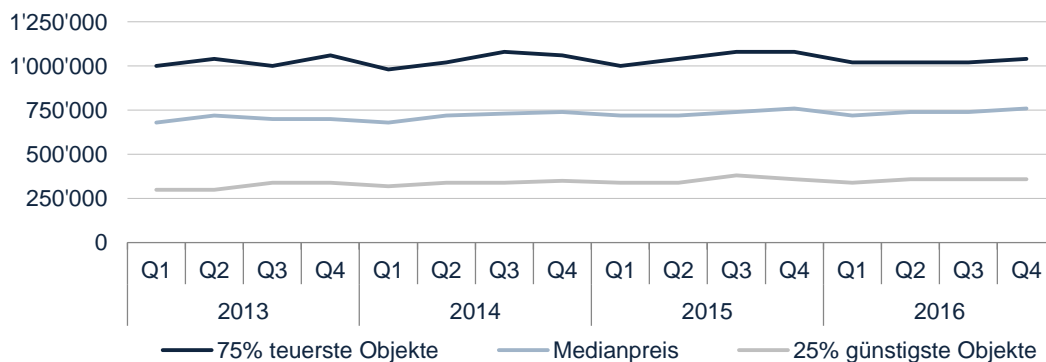


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

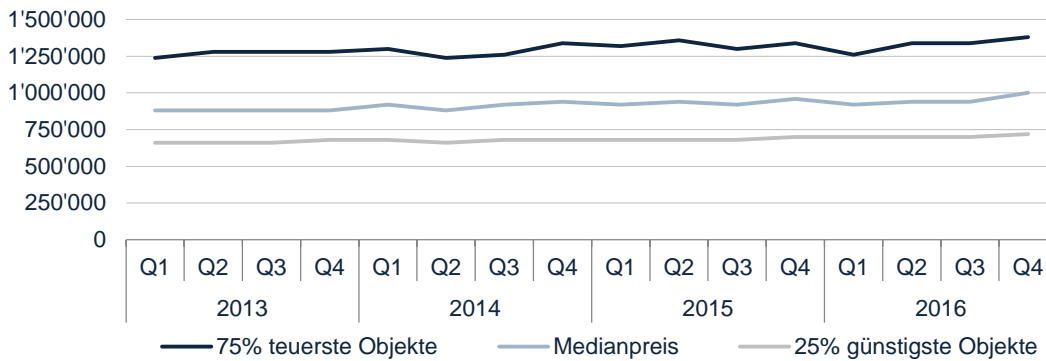


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

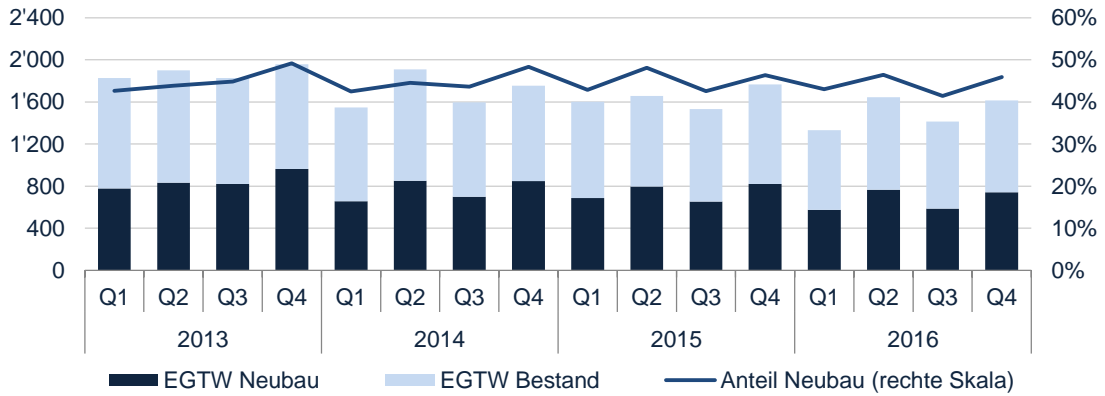
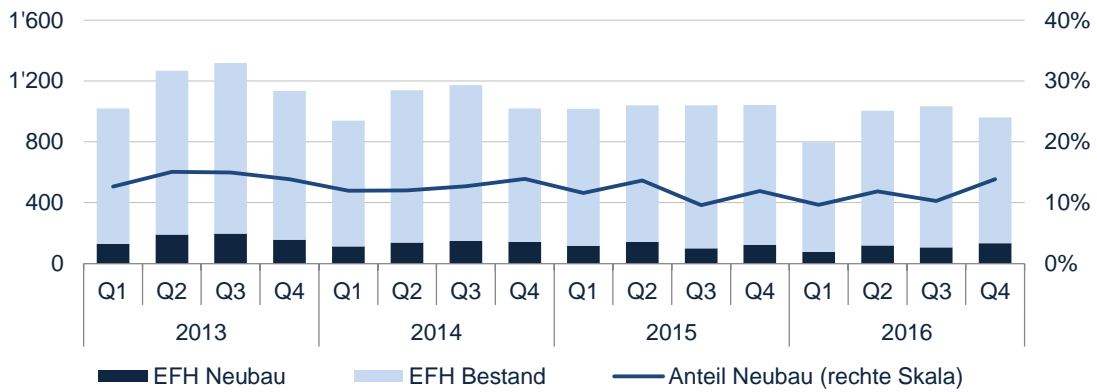


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN

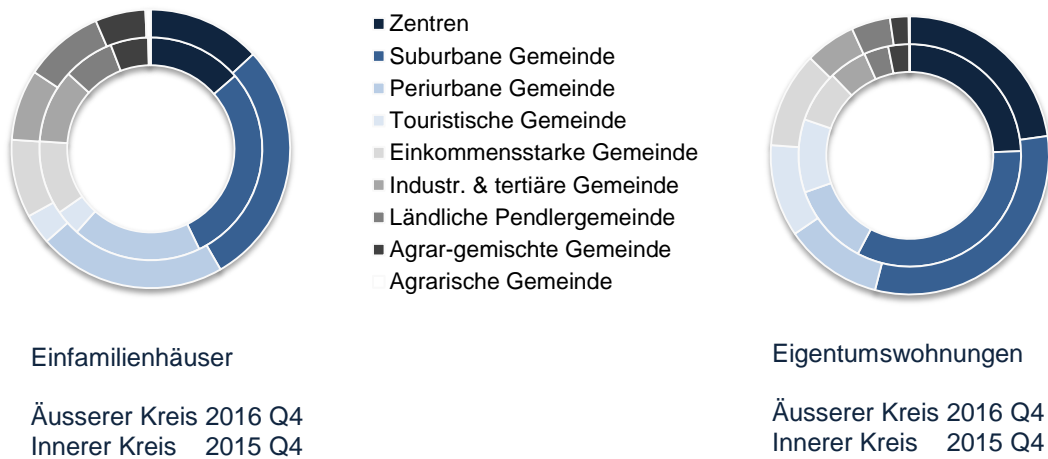


Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

4. Quartal 2016

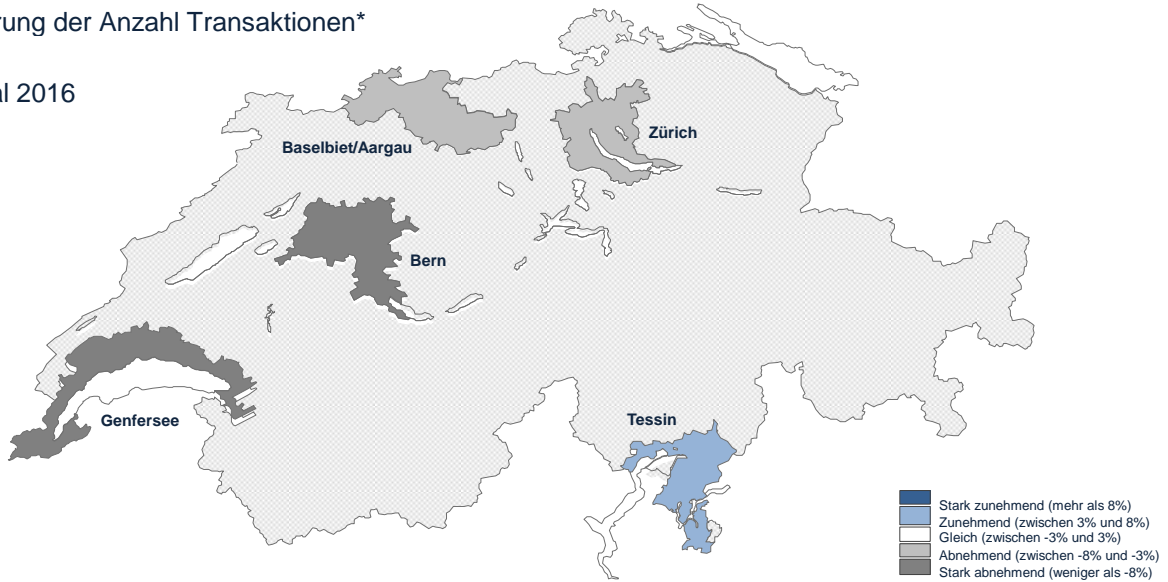


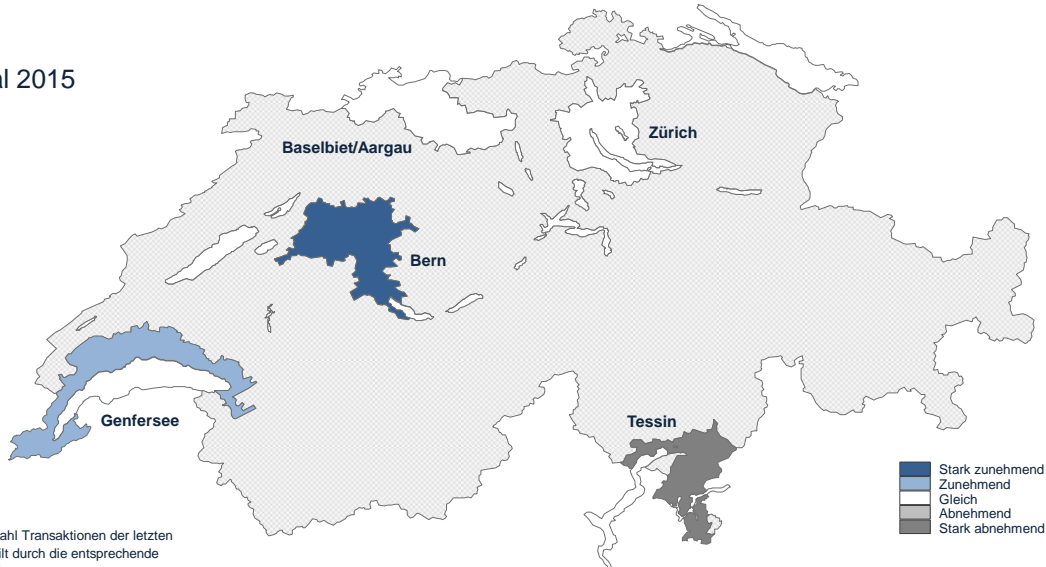
Abbildung 8

2. Quartal 2016



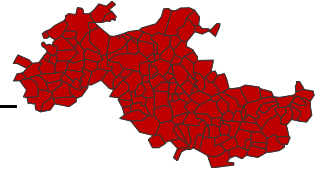
Abbildung 9

4. Quartal 2015



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

Abbildung 10



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

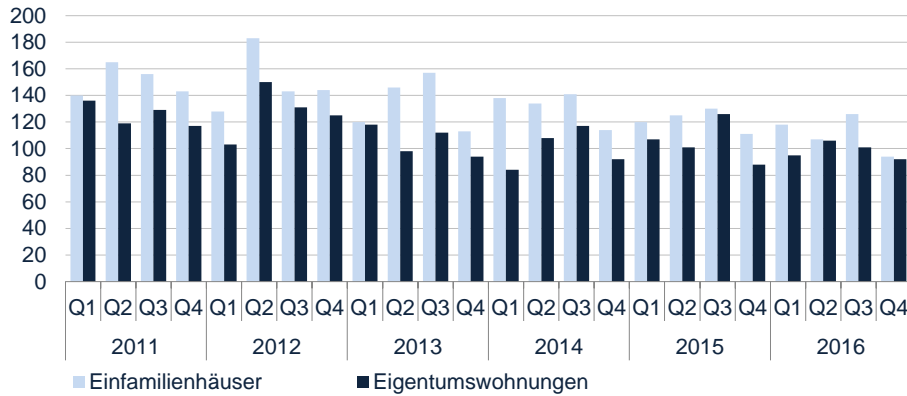


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

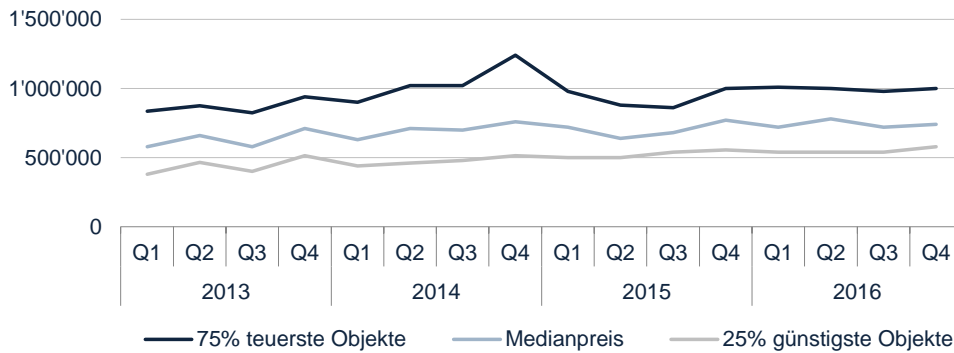


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

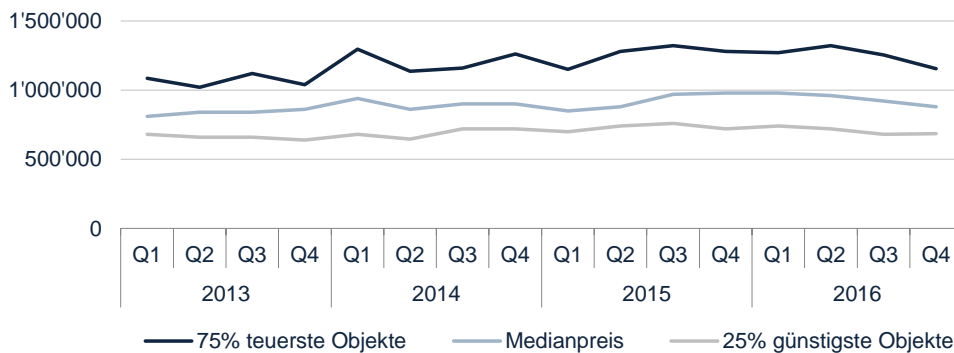
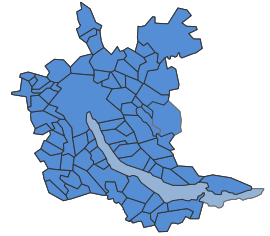


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

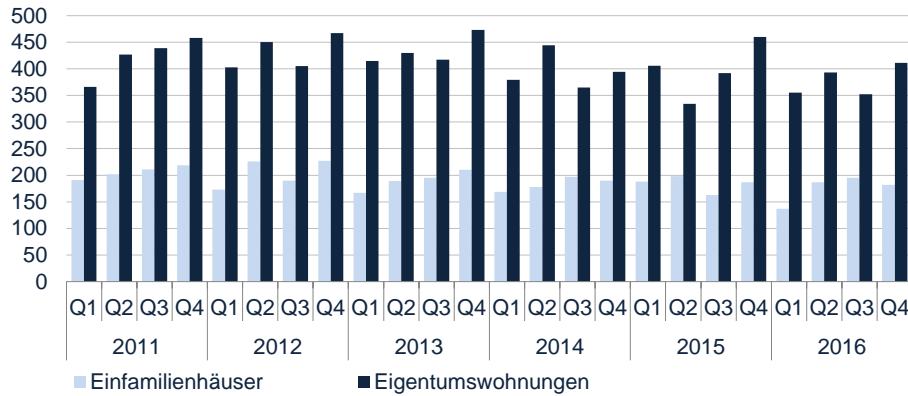


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

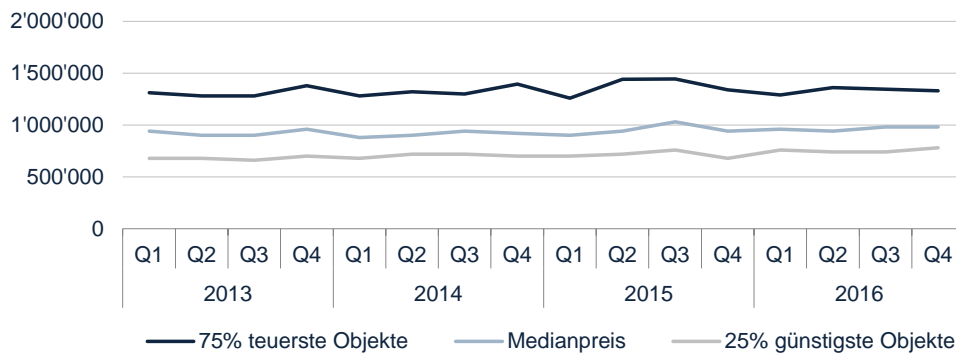


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

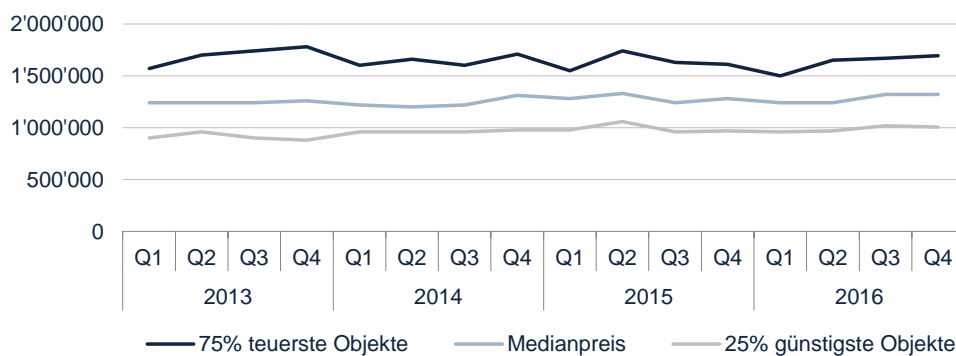
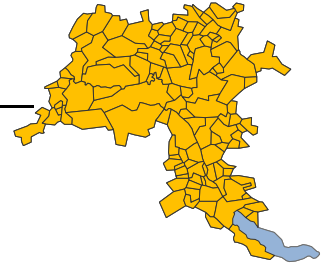


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

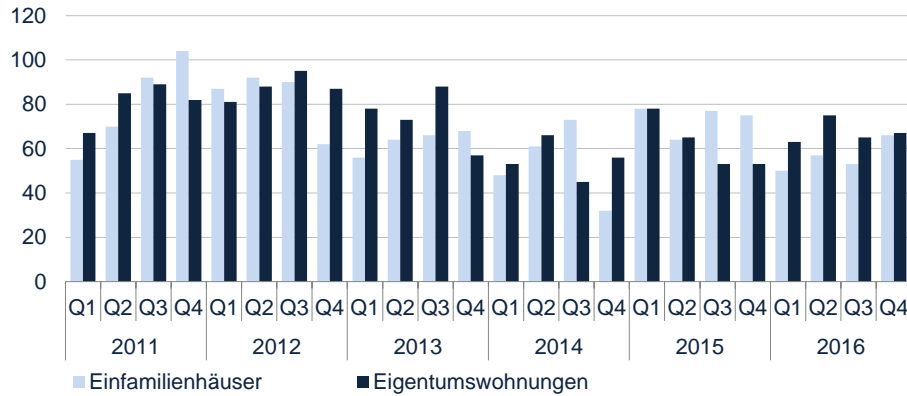


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

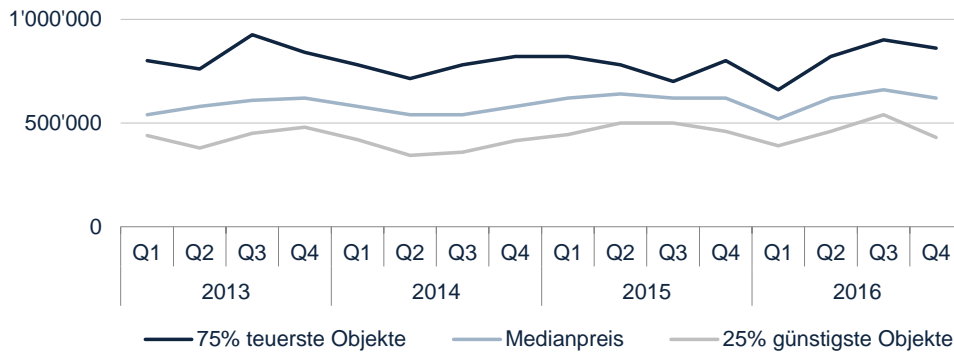


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

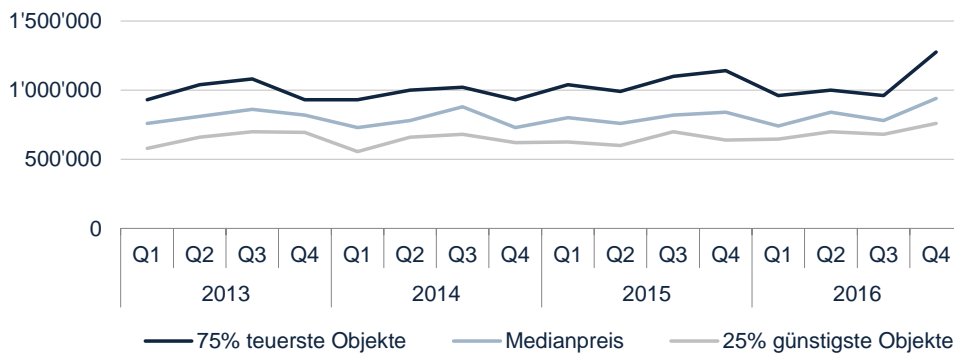
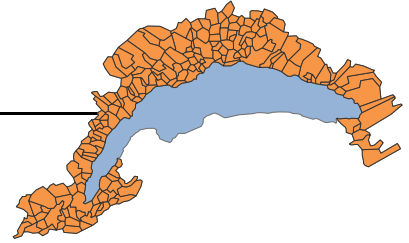


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

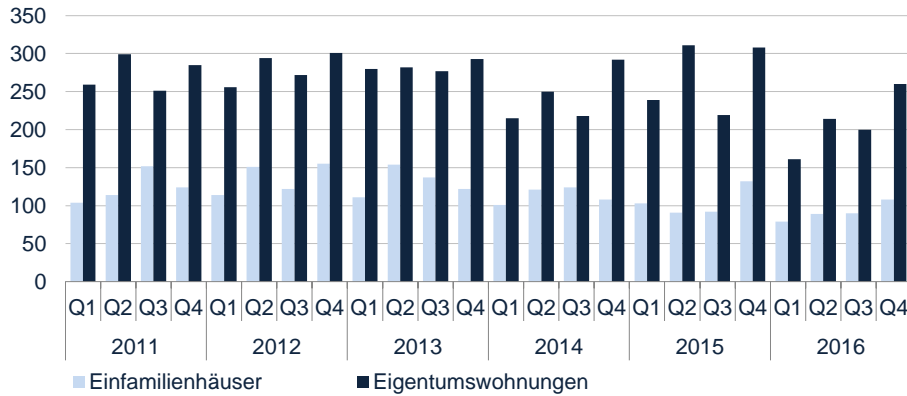


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

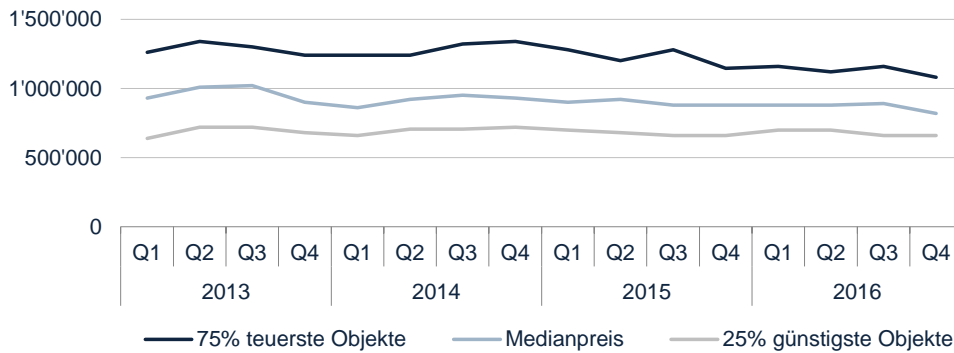


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

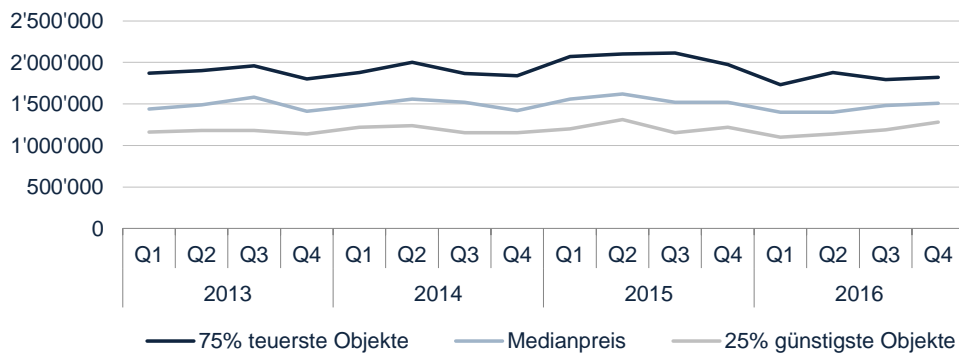
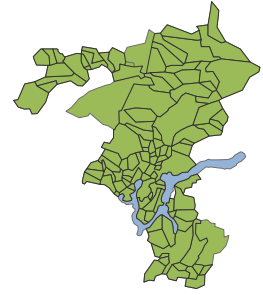


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

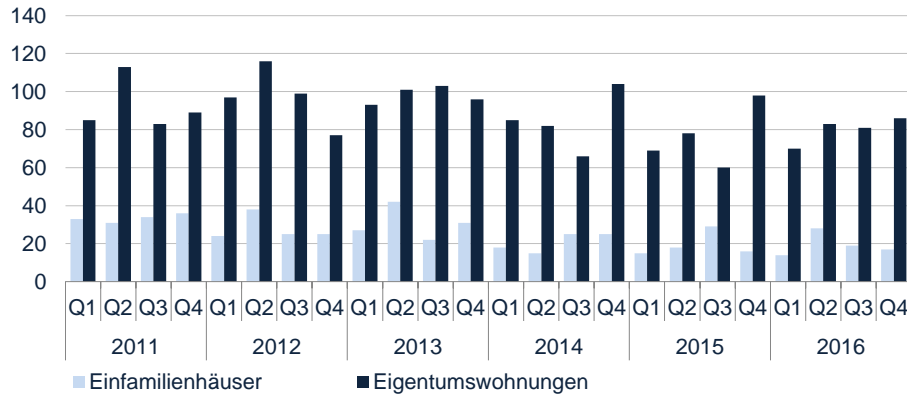


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

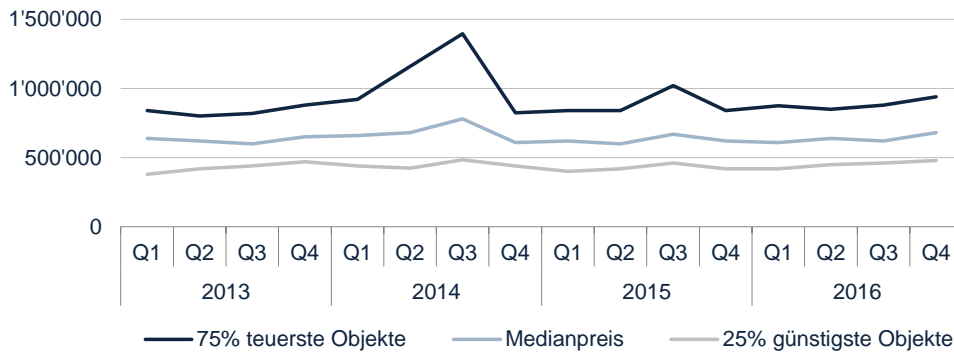


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

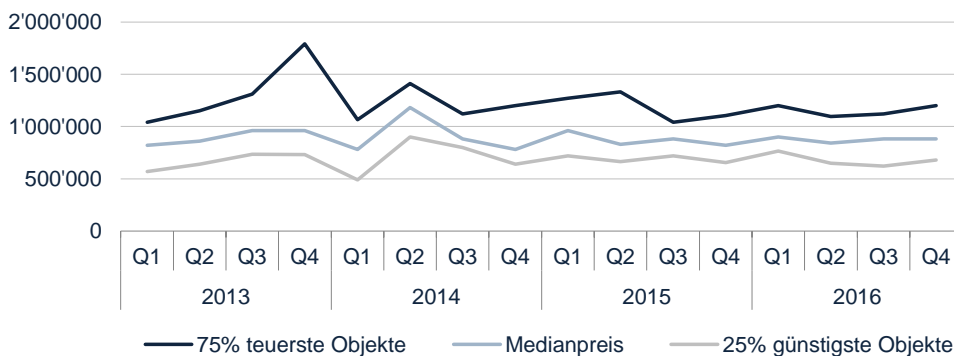


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

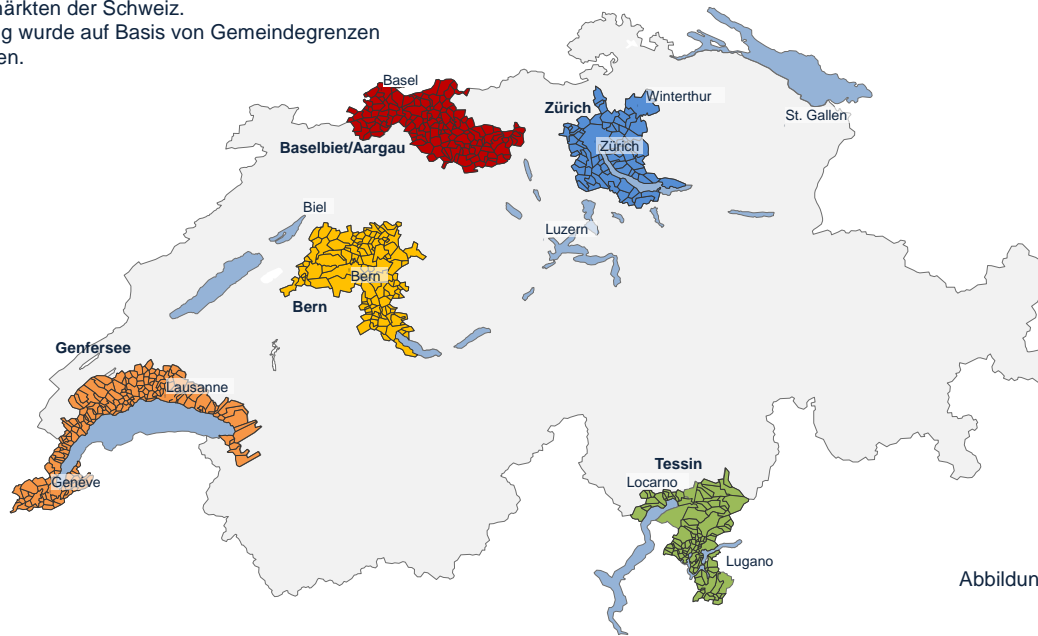


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Aarburg
Aesch (BL)
Allschwil
Arwil
Arboldswil
Arisdorf
Arlesheim
Augst
Basel
Bättwil
Bemwil
Bettingen
Biberstein
Biel-Benken
Binningen
Birsfelden
Blauen
Böckten
Boningen
Bottmingen
Breitenbach
Brislach
Bubendorf
Buchs (AG)
Buckten
Büren (SO)
Burg im Leimental
Buus
Däniken
Diegten
Diepflingen
Dittingen
Domach
Duggingen
Dulliken
Egerkingen
Eppenber-Wöschnen
Eptingen
Erlinsbach (AG)
Erlinsbach (SO)
Ettlingen
Frenkendorf
Füllinsdorf
Gelterkinden
Gempfen
Giebenach
Gränichen
Grellingen
Gretzenbach
Häfelfingen
Hägendorf
Hauenstein-Iffenthal
Hemlikon
Hersberg
Himmelried
Hirschthal
Hochwald
Hofstetten-Flüh
Holderbank (AG)
Hösten
Holzikon
Hunzenschwil
Itingen
Kaiseraugst
Känerkinden
Kappel (SO)
Kienberg
Kilchberg (BL)
Kölliken
Küttigen
Lampenberg
Langenbruck
Läufelfingen
Lauden
Lausen
Lenzburg
Liedertswil
Liestal
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Affoltern am Albis
Bachernbühlach
Bassersdorf
Birmensdorf (ZH)
Bonstetten
Brütten
Bülach
Dielikon
Dielikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Feusisberg
Freienbach
Geroldswil
Grafensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herbligen
Hirzel
Hornbrechtikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Könau
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Mellen
Mettmenstetten
Mönchaltorf
Nürensdorf
Oberengstringen
Oberrieden
Oetwil am See
Oetwil an der Limmat
Opfikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Richterswil
Rifferswil
Rümlang
Rüschlikon
Schlieren
Schönenberg (ZH)
Schwarzenbach
Stäfa
Stallikon
Thalwil
Uetikon am See
Uetikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Voltekswil
Wädenswil
Wallisellen
Wangen-Brüttisellen
Weiningen (ZH)
Wetzwil am Albis
Winkel
Winterthur
Wollerau
Münchringen
Zollikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Arnsoldingen
Bansleten
Bärswil
Belp
Bern
Rüti bei Lyssach
Brünnen
Bölligen
Freiengarten bei Bern
Brenzikofen
Burgdorf
Burgstein
Deisswil bei M.
Diemerswil
Ersigen
Fahrlin
Götschen
Grafenried
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterfingen
Gerzensee
Götschen
Grafenried
Wichrach
Grossschöfteten
Wiggwil
Gurbrü
Gurmels
Worb
Hätschi bei Burgdorf
Häutligen
Zollikofen
Zuzwil (BE)

Region Genfersee

Aclens
Aigle
Aire-la-Ville
Allaman
Anières
Apples
Arnex-sur-Nyon
Assens
Aubonne
Avully
Avully
Ballens
Bardonnex
Begnins
Bellevue
Belmont-sur-Lausanne
Bernex
Berolle
Blère
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Chussey-en-Lavaux
Bourmens
Boussens
Bremblens
Bretigny-sur-Morrens
Buchsillon
Bursinel
Bursins
Burdigny
Bussy
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
Chigny
Choulex
Clarmont
Coinsins
Collex-Bossy
Collonge-Bellerive
Coligny
Commugny
Confignon
Coppet
Corseaux
Corsier (GE)
Corsier-sur-Vevey
Cossigny
Cottens (VD)
Crans-près-Céligny
Crassier
Crisser
Cugy (VD)
Dallens
Dardagny
Denens
Denges
Dullier
Dully
Echandens
Echichens
Escubens (VD)
Epalinges
Essertines-sur-Rolle
Etagnières
Etoy
Eysins

Region Tessin

Féchy
Forel (Lavaux)
Founex
Fridelville
Genève
Genolier
Genthod
Gilly
Gimel
Givrins
Avully
Gollion
Grancy
Grens
Gy
Hermance
Jonjny
Jouxens-Mézery
Jussy
La Tour-de-Peilz
Lacornex
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)
Monthod
Montpreveyre
Mont-sur-Rolle
Morges
Morrens (VD)
Noville
Nyon
Onex
Palangny
Paudex
Penthalex
Penthaz
Perly-Certoux
Perroy
Plan-les-Quates
Prangins
Pregny-Chambésy
Préverenges
Prilly
Puidoux
Pully
Pully
Renens (VD)
Rennaz
Reverolle
Rivaz
Rolle (VD)
Rolle
Romanel-sur-Lausanne
Romanel-sur-Morges
Russin
Saint-Georges
Saint-Légier-La Chiésaz
Saint-Livres
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Satigny
Saubraz
Savigny

Region Tessin

Agno
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castione
Arogno
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Beduggio
Bellinzona
Bessano
Bioggio
Bissone
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Vernate
Cademario
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Casenna
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certara
Chiasso
Cimadara
Cologno
Collina d'Oro
Comano
Croglia
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curio
Cusino
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Gudo
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Losone
Lugano
Lumino
Magliaso
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Menide
Mezzocico-Vira
Miglieglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Murato
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orsina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza