

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q2 2017

Anzahl Eigenheimfinanzierungen der SRED-Banken leicht rückläufig

Der Datenpool umfasst aktuell 138'111 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 106'129 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 gegenüber dem Vorquartal deutlich zugenommen (+13 %), was vor allem auf einen saisonalen Effekt zurückzuführen ist. Werden die letzten 12 Monate mit denen davor verglichen, stellt man einen Rückgang der Anzahl Transaktionen von rund 6 Prozent fest.

Die Entwicklung der Eigenheimtransaktionen in den liquidesten Schweizer Zentrumsregionen war innerhalb der letzten zwölf Monate – vom dritten Quartal 2016 bis zum zweiten Quartal 2017 – im Vergleich zur Vorperiode heterogen: Einzig in Zürich nahmen die Transaktionsvolumina stark ab (Abbildung 8). Die Regionen Baselbiet/Aargau und Genf zeigten hingegen nur 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.

Werden die von der CS, UBS und ZKB finanzierten Objekte mit dem Vorjahr verglichen, ist folgendes zu beobachten: Im Baselbiet/Aargau sind die Medianpreise der Einfamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen um etwa 5 Prozent gesunken (Abbildungen 12, 13). In Zürich zeigt sich hingegen ein Anstieg der Medianpreise der Einfamilienhäuser (+8 %) als auch der Eigentumswohnungen (+3 %). Auch Bern weist einen Anstieg um rund 5 Prozent auf (Abbildungen 18, 19). In der Region Genf sind die Medianpreise der Einfamilienhäuser gestiegen (+4 %), diejenigen der Eigentumswohnungen jedoch gesunken (-3 %). Das Tessin zeigt ein ähnliches Bild: die Medianpreise der Einfamilienhäuser sind um 8 Prozent gestiegen, diejenigen der Eigentumswohnungen um 6 Prozent gesunken.

Der Neubauanteil der Eigentumswohnungen ist zum Vorjahresquartal um 5 Prozent gesunken (Abbildung 5). Bei den Einfamilienhäusern hingegen ist der Neubauanteil zum Vorjahresquartal gleich geblieben (Abbildung 6).

DATENBESTAND 2. QUARTAL 2017

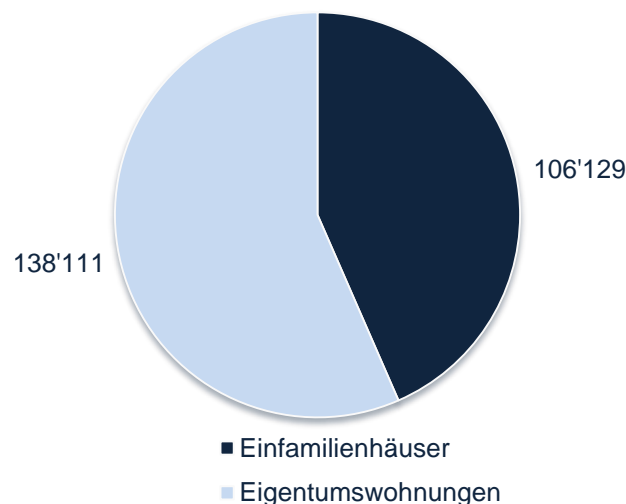


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

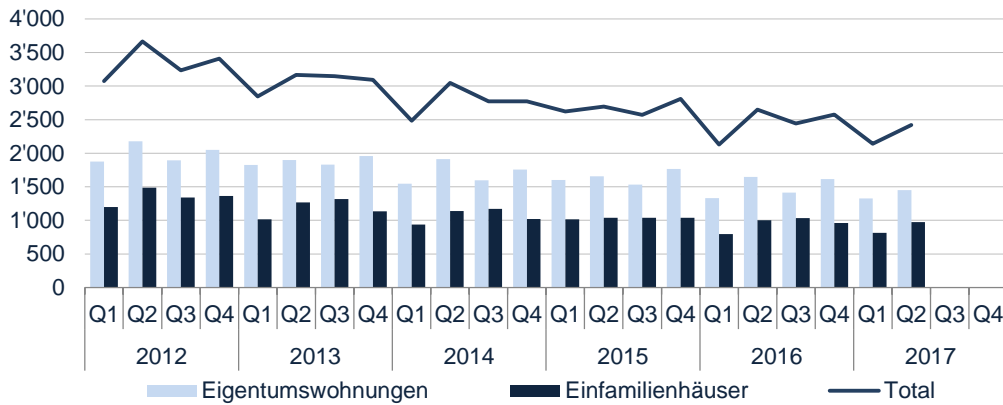


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

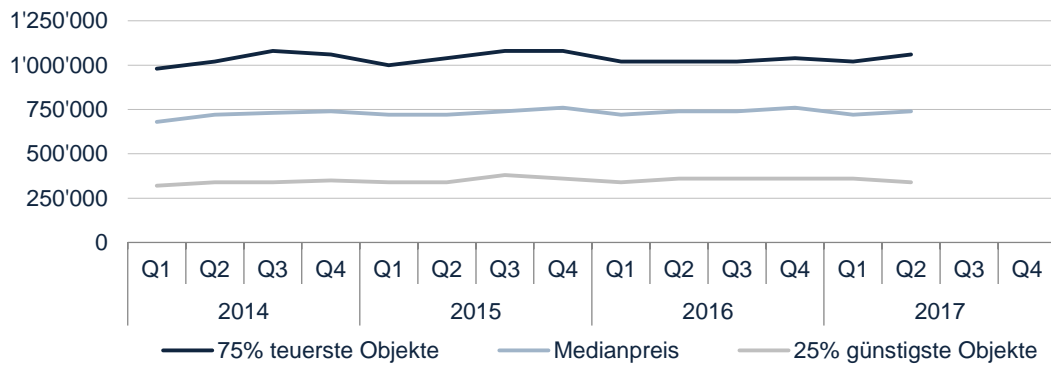


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

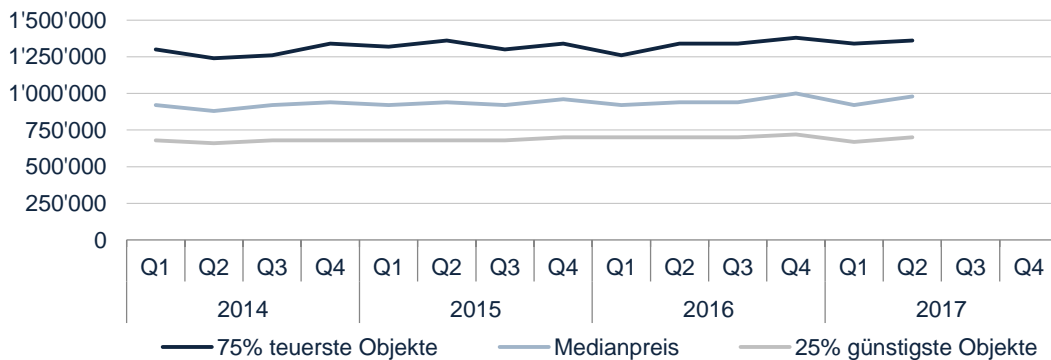


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

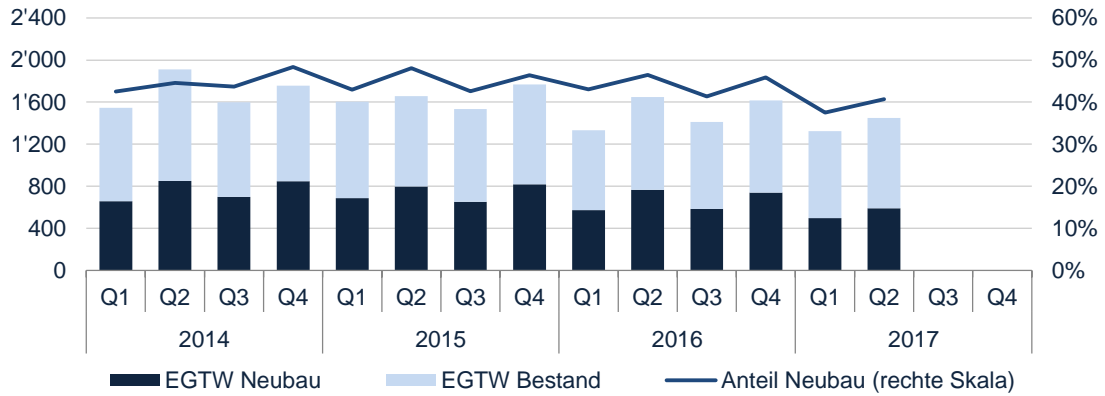
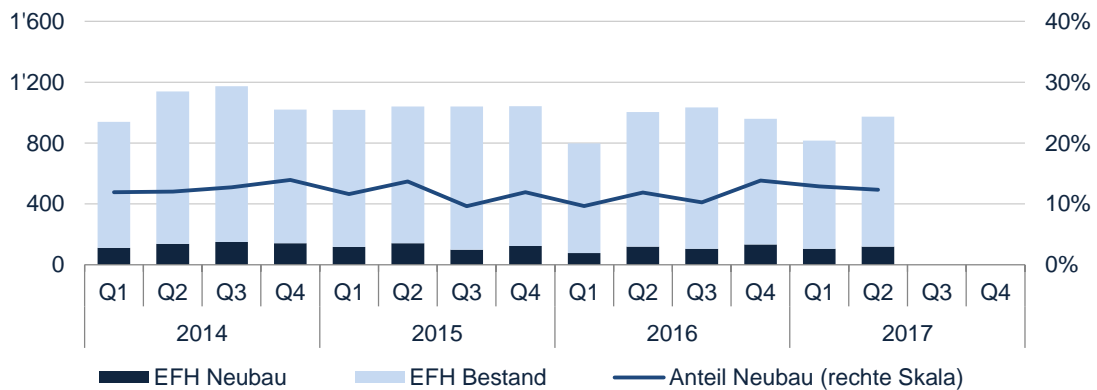


Abbildung 5

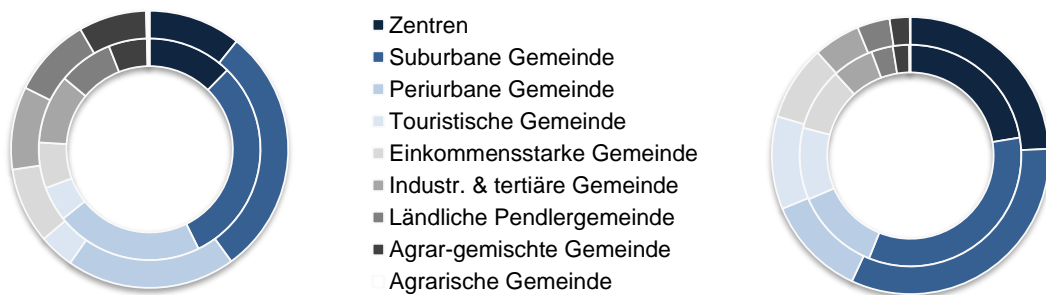
NEUBAUANTEIL* DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2017 Q2
Innerer Kreis 2016 Q2

Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2017 Q2
Innerer Kreis 2016 Q2

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

2. Quartal 2017

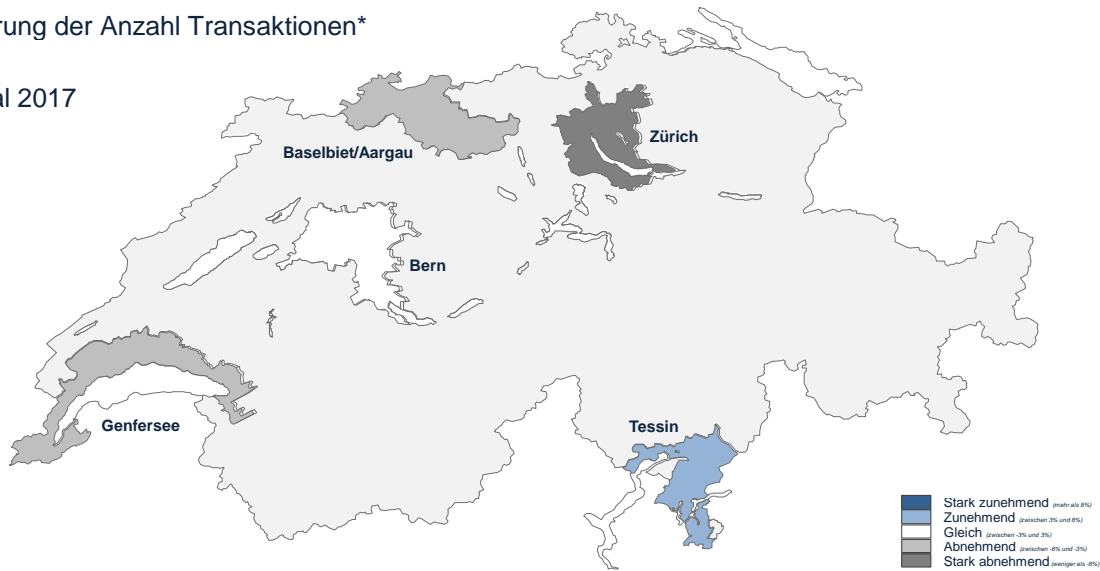


Abbildung 8

4. Quartal 2016



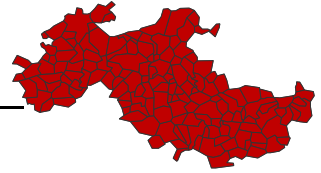
Abbildung 9

2. Quartal 2016



Abbildung 10

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



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

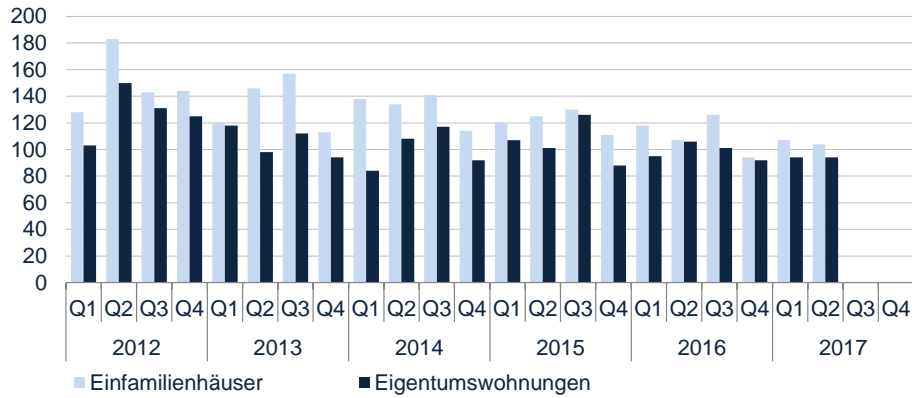


Abbildung 11

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

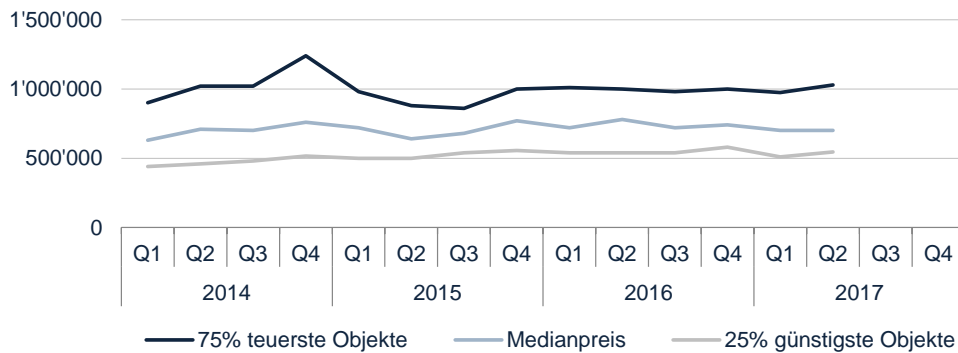


Abbildung 12

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

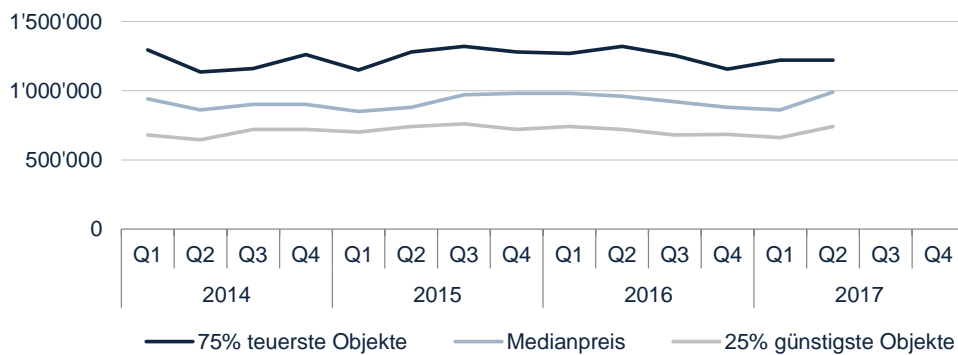
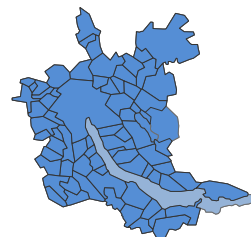


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

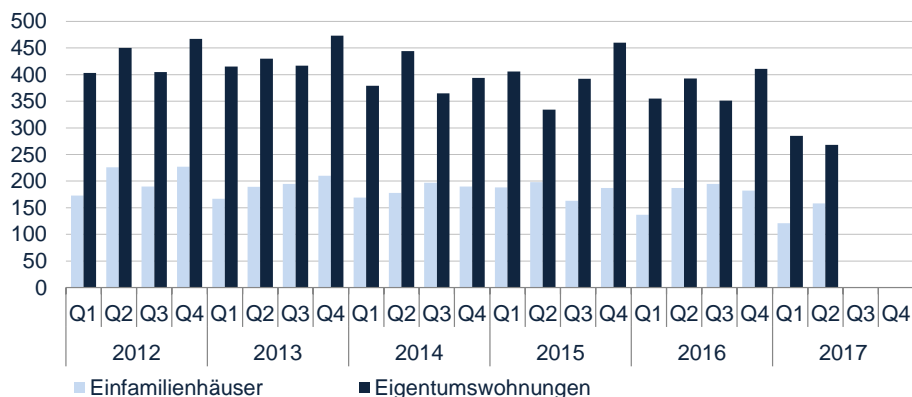


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

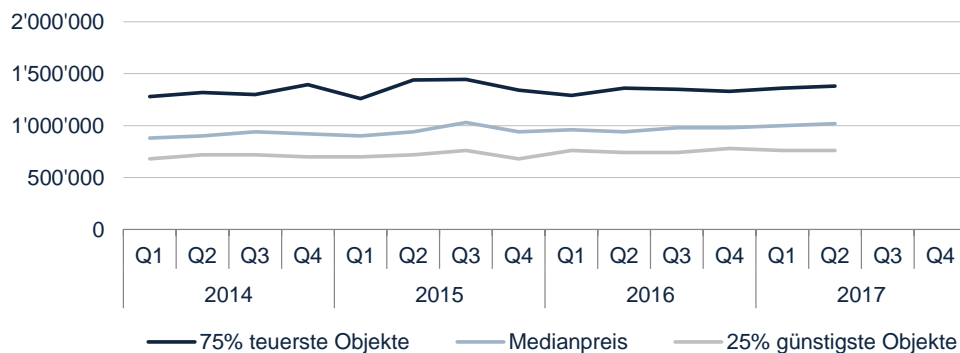


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

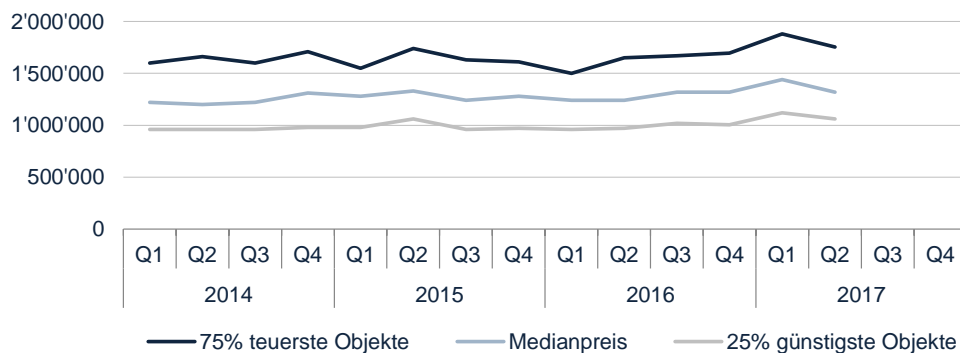
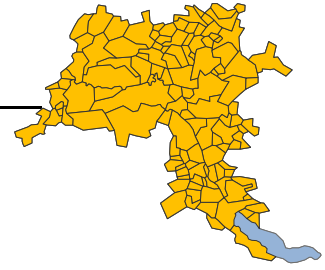


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

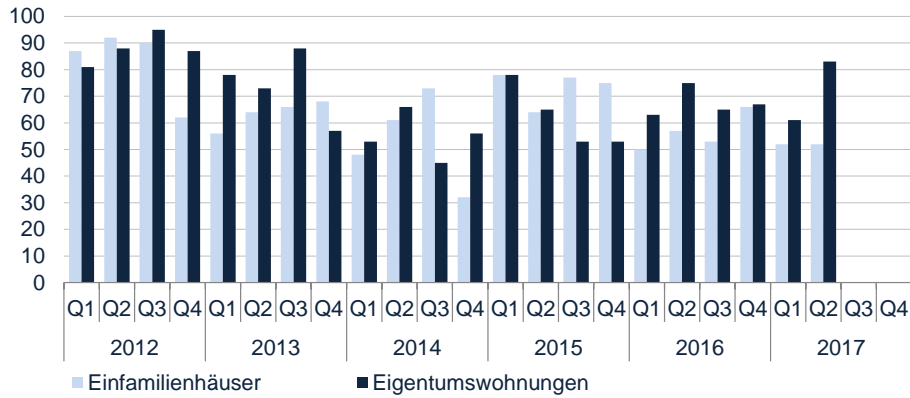


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

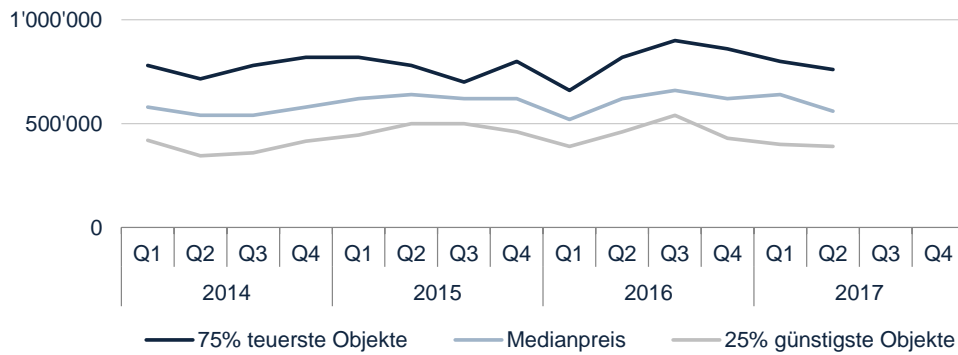


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

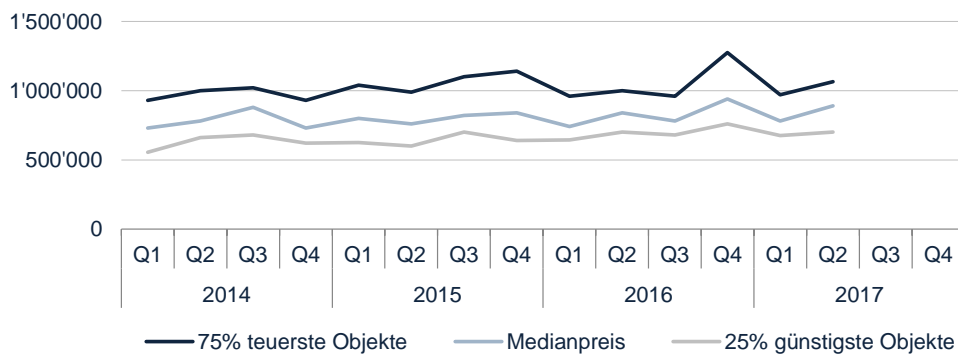
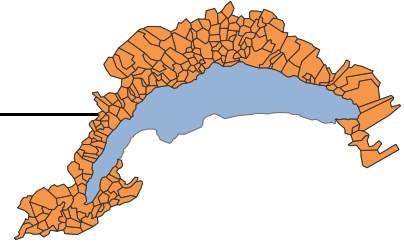


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

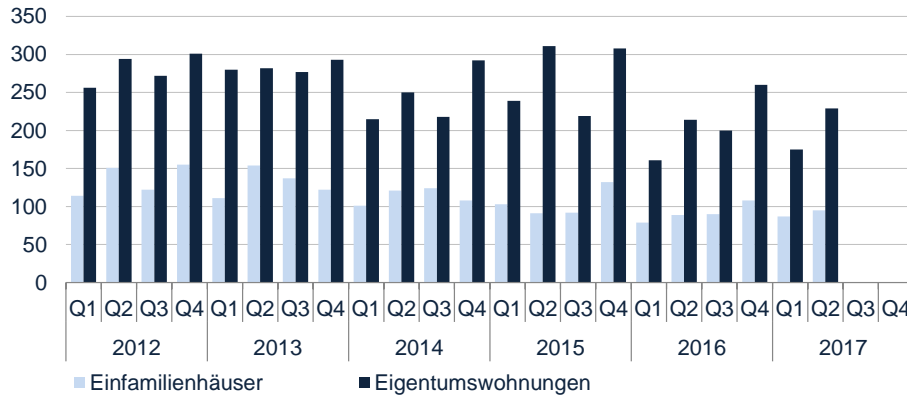


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

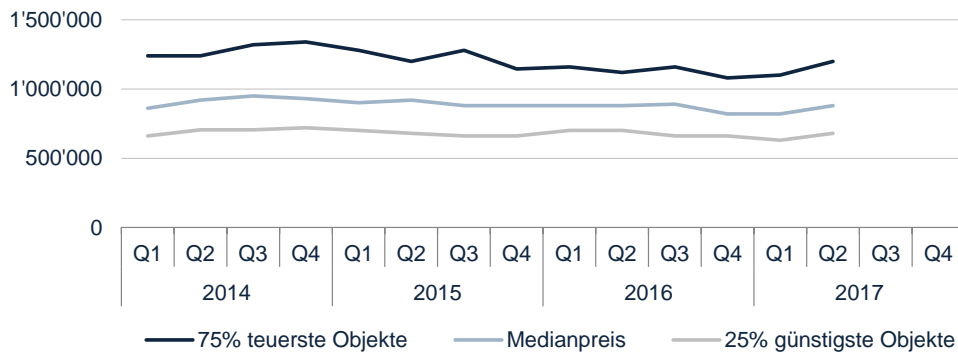


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

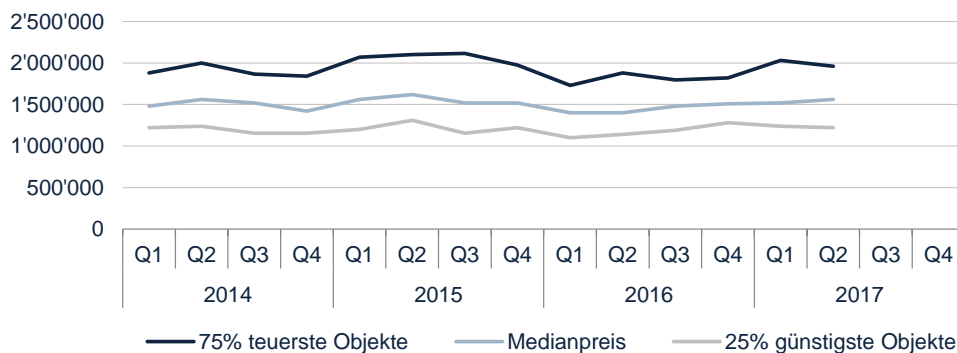
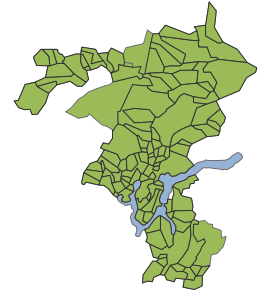


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

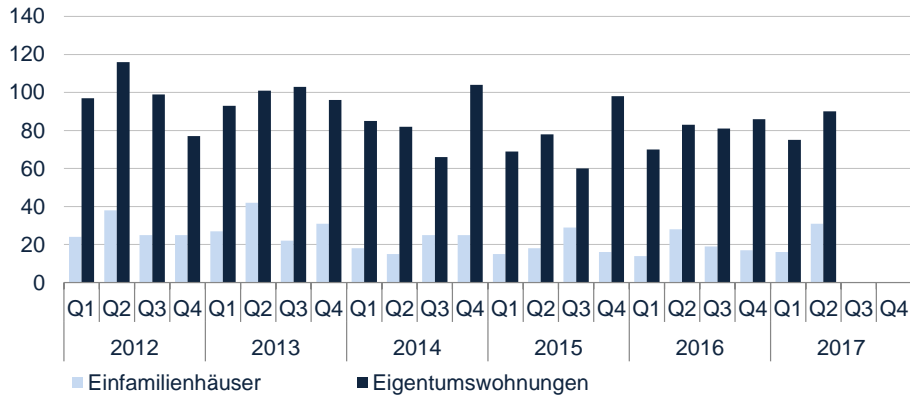


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

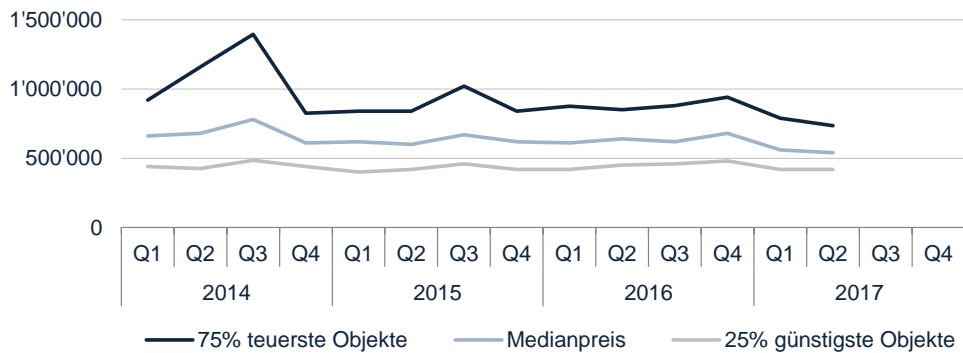


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

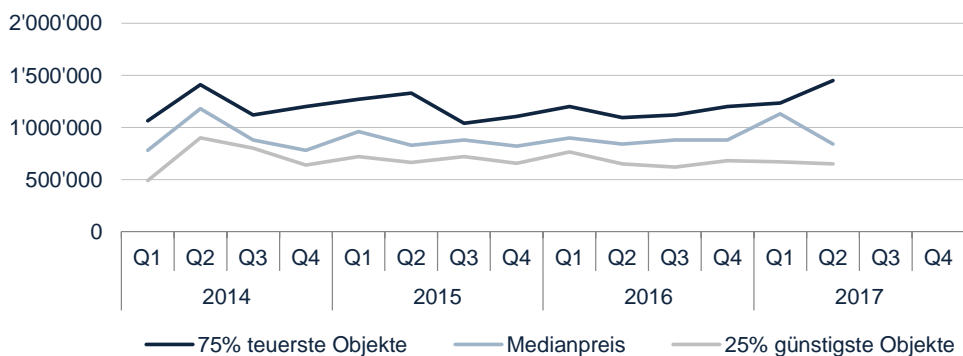


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

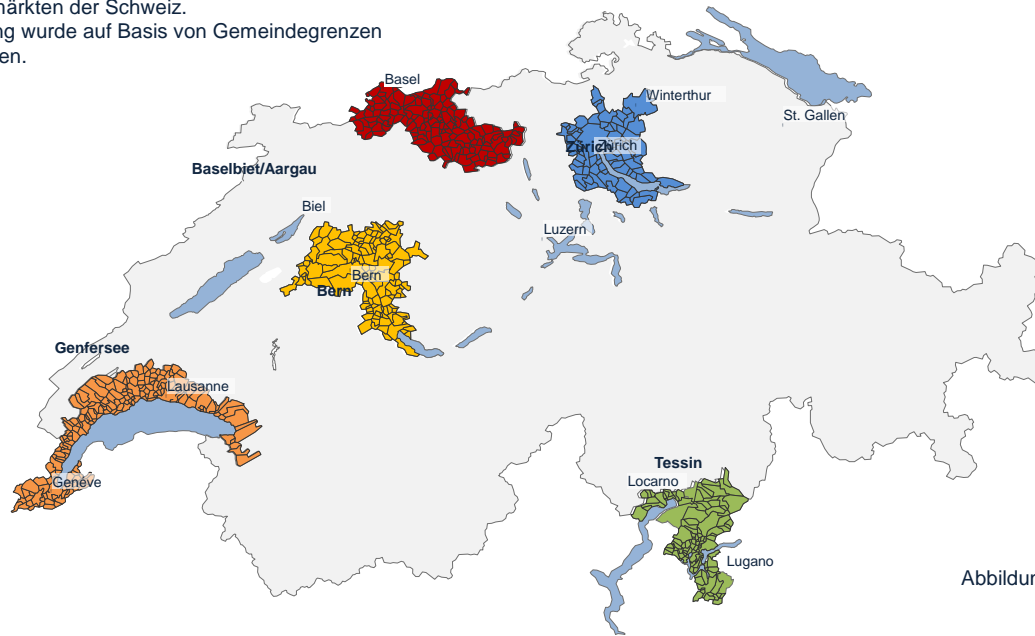


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Lupsingen
Aarburg
Magden
Aesch (BL)
Malsprach
Allschwil
Metzerlen-Mariastein
Anwil
Mölin
Arbisdorf
Mörken-Wildegg
Arisdorf
Muten
Arlesheim
Mumpf
August
Münchenstein
Basel
Muttenz
Bättwil
Nenzlingen
Bennwil
Niederdorf
Bettingen
Niedergösgen
Siberstein
Niederlenz
Biel-Benken
Nuglar-St. Pantaleon
Binningen
Nussdorf
Birsfelden
Oberdorf (BL)
Blauen
Oberentfelden
Böckten
Obergösgen
Boningen
Oberwil (BL)
Bottingen
Ottringen
Breitenbach
Oltsberg
Brislach
Olten
Bubendorf
Oltingen
Buchs (AG)
Ormalingen
Buckten
Pfeffingen
Büren (SO)
Pratteln
Burg im Leimental
Ramlinsburg
Buus
Reinach (BL)
Däniken
Rheinfelden
Dieglen
Rickenbach (BL)
Dispflingen
Rickenbach (SO)
Dittingen
Riehen
Dornach
Rodersdorf
Duggingen
Rohr (SO)
Dulliken
Röschenz
Egerkingen
Rothenfluh
Eppenbera-Wäschn
Rümlingen
Eptingen
Rünenberg
Erlersbach (AG)
Ruppenswil
Erlinsbach (SO)
Safenwil
Etingen
Schafisheim
Frenkendorf
Schöftland
Füllinsdorf
Schönenbuch
Getterkinden
Schönenwerd
Gempfen
Seltisberg
Giebenbach
Sissach
Gränichen
Starkirch-Wil
Grallingen
Staufen
Gretzenbach
Stein (AG)
Häfelfingen
Stüsslingen
Hägendorf
Suhr
Hauenstein-Iffenthal
Tecknau
Hemmiken
Terniken
Hersberg
Teufenthal (AG)
Himmelsried
Therwil
Hirschthal
Thürnen
Hochwald
Titterten
Hofstetten-Flüh
Trimbach
Holderbank (AG)
Uerkheim
Höstein
Unterenfelden
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
Wollerau
Langenbruck
Wittinsburg
Läufelfingen
Zeglingen
Laufen
Zeiningen
Lausen
Ziefen
Lenzburg
Zofingen
Liedertswil
Zunzgen
Liestal
Zwingen
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Aesch (ZH)
Aeugst am Albis
Alftoten am Albis
Bachenbülach
Basserسدorf
Birmensdorf (ZH)
Belp
Borstetten
Brünten
Bülach
Dielikon
Dielikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Feusisberg
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Hausen am Albis
Hedingen
Herrliberg
Hetzli
Hornbretlikon
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Kurzelen
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Mellen
Mettmenstetten
Mönchaltorf
Ittigen
Nürensdorf
Oberengstringen
Oberrieden
Oetwil am See
Oetwil an der Limmat
Optikon
Rapperswil-Jona
Regensdorf
Starkirch-Wil
Richterswil
Kiesen
Rifferswil
Kirchberg (BE)
Rümlang
Kirchdorf (BE)
Rüschlikon
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Cologny
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Unterengstringen
Urdorf
Lyssach
Mattstetten
Malkirch
Wädenswil
Mirschel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühleturmen
Münchenbuchsee
Wollerau
Münsingen
Münsingen
Muri bei Bern
Zürich
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Amsoldingen
Bangerten
Rüdtligen-Alchenflüh
Blirswil
Rumendingen
Belp
Rümligen
Bern
Rüti bei Lyssach
Biglen
Schuenen
Bolligen
Schlosswil
Bremgarten bei Bern
Schüpfen
Brenzlikofen
Schwendebach
Burgdorf
Seedorf (BE)
Burgstein
Seftigen
Diesswil bei M.
Spiez
Diemerswil
Steffisburg
Ersigen
Stettlen
Tägerstschli
Thierachern
Thun
Toffen
Unterdorf
Uetendorf
Unteren-Schönbühl
Utigen
Gelterfingen
Vechnigen
Golaten
Walkingen
Grafenried
Wattenwil
Grossalforten
Wichtrach
Grosshöchstetten
Wiggiswil
Gurbrü
Wileroltigen
Dieglen
Gumets
Kurzelen
Worb
Hasle bei Burgdorf
Zauggenried
Häutligen
Zäzül
Häutligen
Zollikofen
Heimgösgen
Zuzwil (BE)
Herbligen
Hiltfelingen
Hindelbank
Ittwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kehrsatz
Kienersried
Kienersrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Cologny
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Unterengstringen
Urdorf
Lyssach
Mattstetten
Malkirch
Wädenswil
Mirschel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühleturmen
Münchenbuchsee
Wollerau
Münsingen
Münsingen
Muri bei Bern
Zürich
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Genfersee

Aclems
Aigle
Aeffigen
Radelfingen
Rapperswil (BE)
Rubigen
Burgerten
Rüdtligen-Alchenflüh
Blirswil
Rumendingen
Belp
Rümligen
Bern
Rüti bei Lyssach
Biglen
Schuenen
Bolligen
Schlosswil
Bremgarten bei Bern
Schüpfen
Brenzlikofen
Schwendebach
Burgdorf
Seedorf (BE)
Burgstein
Seftigen
Diesswil bei M.
Spiez
Diemerswil
Steffisburg
Ersigen
Stettlen
Tägerstschli
Thierachern
Thun
Toffen
Unterdorf
Uetendorf
Unteren-Schönbühl
Utigen
Gelterfingen
Vechnigen
Golaten
Walkingen
Grafenried
Wattenwil
Grossalforten
Wichtrach
Grosshöchstetten
Wiggiswil
Gurbrü
Wileroltigen
Dieglen
Gumets
Kurzelen
Worb
Hasle bei Burgdorf
Zauggenried
Häutligen
Zäzül
Häutligen
Zollikofen
Heimgösgen
Zuzwil (BE)
Herbligen
Hiltfelingen
Hindelbank
Ittwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kehrsatz
Kienersried
Kienersrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Cologny
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Unterengstringen
Urdorf
Lyssach
Mattstetten
Malkirch
Wädenswil
Mirschel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühleturmen
Münchenbuchsee
Wollerau
Münsingen
Münsingen
Muri bei Bern
Zürich
Niederhünigen
Noflen
Oberburg
Oberhofen am Thunersee
Oppligen

Region Tessin

Féchy
Lacornex
Lancy
Lully (VD)
Lussy-sur-Morges
Lutry
Marchissy
Meinier
Mex (VD)
Meyrin
Mies
Mollens (VD)
Chancy
Montferd
Montreux
Mont-sur-Rolle
Morges
Morrens (VD)
Noville
Nyon
Onex
Pampigny
Chigny
Paudex
Penthaz
Penthaz
Perly-Certoux
Perroy
Plan-les-Ouates
Prangins
Pregny-Chambésy
Presinge
Préverenges
Prilly
Puidoux
Pully
Puplinge
Renens (VD)
Renaz
Revenire
Rivaz
Roche (VD)
Rolle
Romenal-sur-Lausanne
Romenal-sur-Morges
Russin
Saint-George
Saint-Légier-La Châlesaz
Saint-Livres
Saint-Vincent
Saint-Oyens
Saint-Prex
Saint-Saphorin (Lavaux)
Saint-Sulpice (VD)
Etoy
Savigny

Region Tessin

Senarclens
Sévery
Signy-Avenex
Soral
Sullens
Tairnay
Tartegnin
Thônex
Tolochenaz
Trélex
Troinex
Vandoeuvres
Vaux-sur-Morges
Vernier
Verscoz
Vevey
Veyrier
Veytaux
Vich
Villars-Sainte-Croix
Villars-sous-Yens
Villeneuve (VD)
Cadro
Lausanne
Vinzel
Vufflens-la-Ville
Vufflens-le-Château
Vuilleries
Yens
Yvorne
Agno
Alto 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
Caminone
Cannobio
Capiasica
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Cetara
Chiasso
Cimadara
Coldrerio
Collina d'Oro
Comano
Croglio
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curiolo
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Gudo
Isone
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
Murato
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza