

EXECUTIVE SUMMARY SRED NEWSLETTER Q1 2018

Eigenheimpreise im 1. Quartal 2018 deutlich tiefer als im Vorquartal

Der Datenpool umfasst aktuell 142'621 Datensätze zu Eigentumswohnungen und 109'335 Datensätze zu Einfamilienhäuser (Abbildung 1). Damit hat der Datenpool zum ersten Mal die Grenze von 250'000 Datensätzen überschritten. Die Daten stammen aus den Hypothekarkreditfinanzierungen der CS, UBS und Zürcher Kantonalbank seit 2002.

Marktliquidität 1. Quartal 2018:

Nach einem starken vierten Quartal des letzten Jahres mit 2'850 Transaktionen ist die Liquidität im 1. Quartal 2018 wieder auf 2'460 Transaktionen gesunken (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 nach unverändert rückläufig (Abbildung 8).

Preise 1. Quartal 2018:

Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sind im Schweizer Durchschnitt im ersten Quartal 2018 deutlich gefallen. Der mittlere Transaktionspreis für Stockwerkeigentum liegt aktuell bei 760'000 Franken, dies ist 5% tiefer als im letzten Quartal 2017. (Abbildung 3).

Auch bei den Einfamilienhäusern sinken die mittleren Preise. Der Medianpreis im ersten Quartal 2018 liegt bei 960'000 Franken und damit ebenfalls deutlich tiefer als die 1'020'000 vom letzten Quartal 2017 (Abbildung 4). Sowohl bei den Eigentumswohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern werden aber vermehrt ältere Objekte verkauft. Der Neubauanteil nimmt im ersten Quartal 2018 in beiden Segmenten ab (Abbildungen 5 & 6)

DATENBESTAND 1. QUARTAL 2018

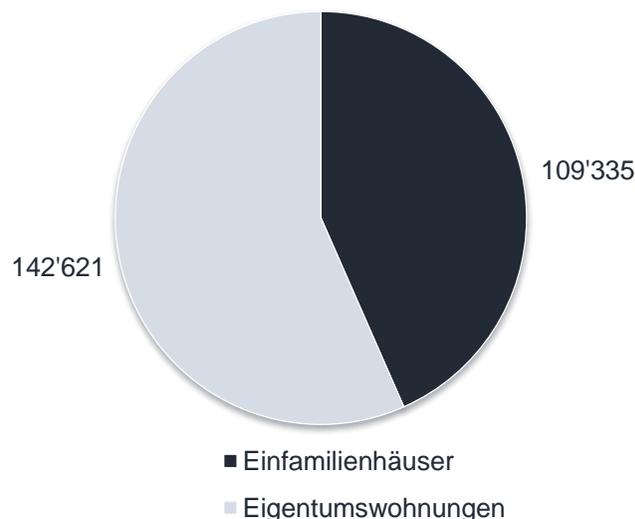


Abbildung 1

MARKTÜBERSICHT SCHWEIZ

LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

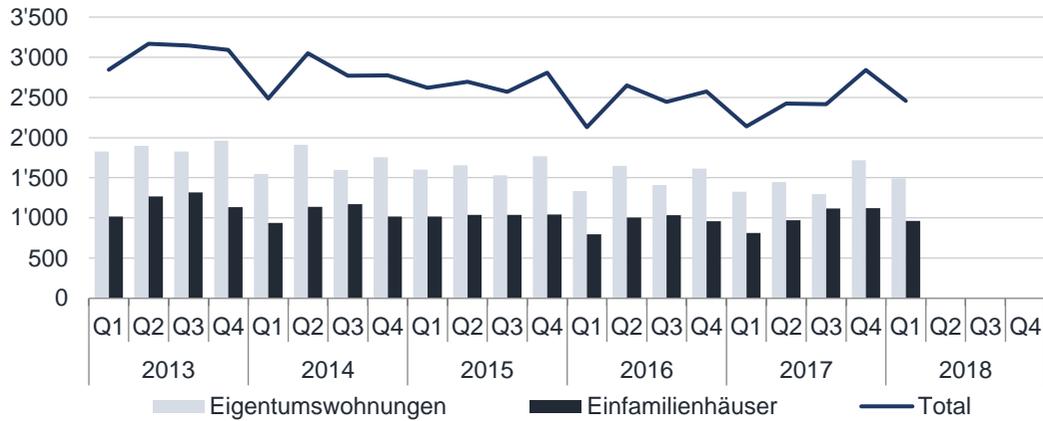


Abbildung 2

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

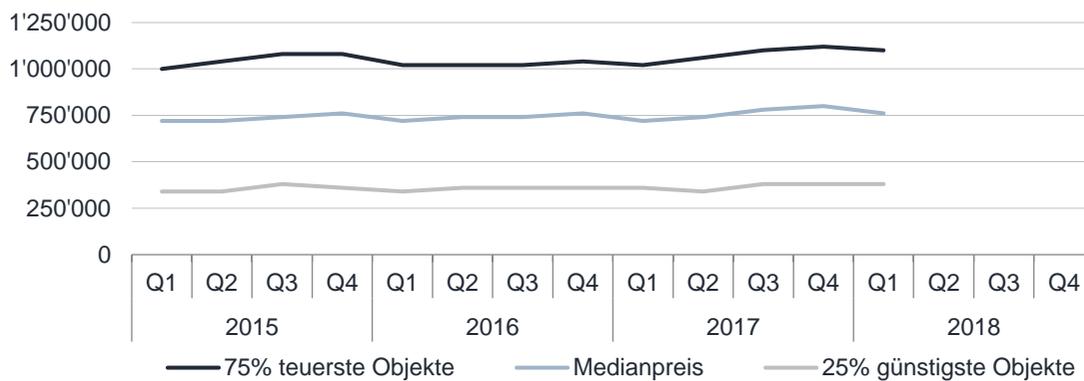


Abbildung 3

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

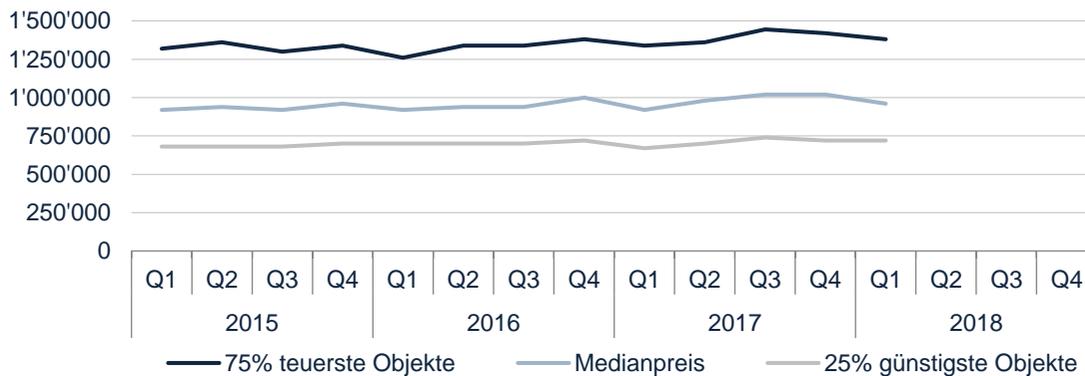


Abbildung 4

NEUBAUANTEIL * DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Eigentumswohnungen

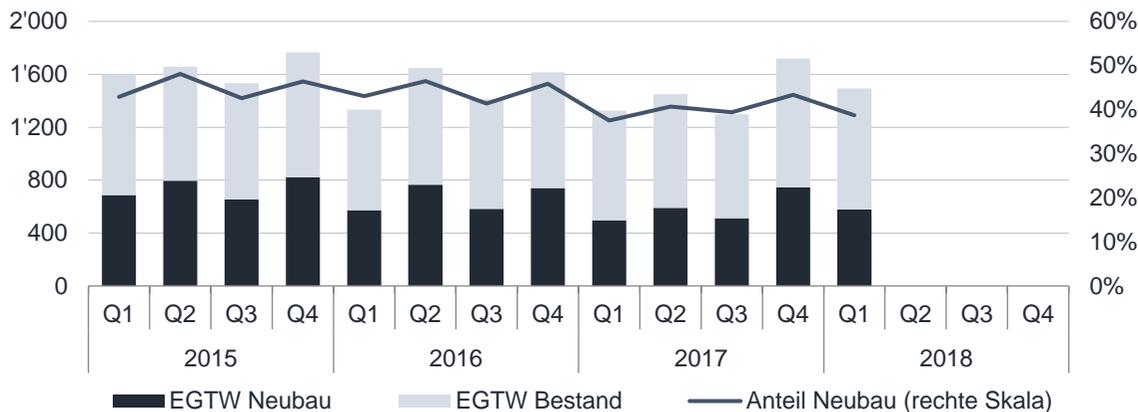
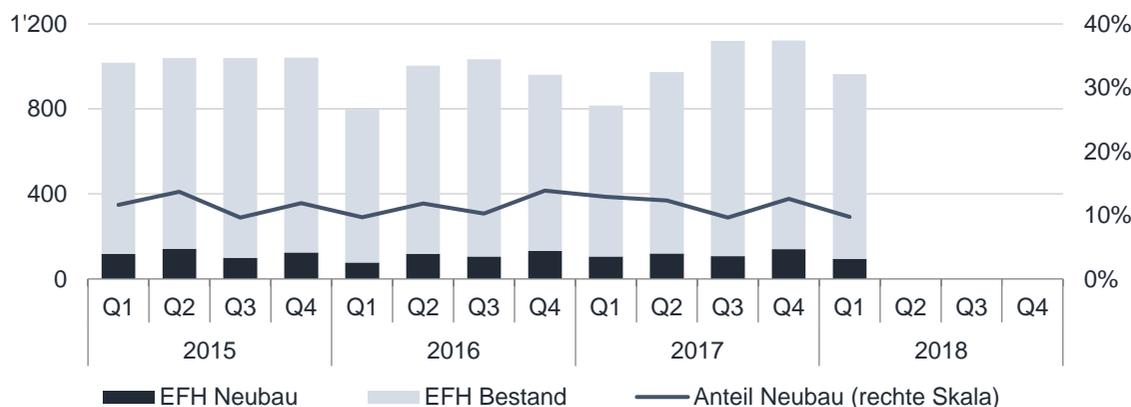


Abbildung 5

NEUBAUANTEIL * DER FREIHANDTRANSAKTIONEN Einfamilienhäuser



* Objekt nicht älter als 3 Jahre

Abbildung 6

RÄUMLICHE VERTEILUNG DER TRANSAKTIONEN



Einfamilienhäuser

Äusserer Kreis 2018 Q1
Innerer Kreis 2017 Q1

- Zentren
- Suburbane Gemeinde
- Periurbane Gemeinde
- Touristische Gemeinde
- Einkommensstarke Gemeinde
- Industr. & tertiäre Gemeinde
- Ländliche Pendlergemeinde
- Agrar-gemischte Gemeinde
- Agrarische Gemeinde



Eigentumswohnungen

Äusserer Kreis 2018 Q1
Innerer Kreis 2017 Q1

Abbildung 7

VERÄNDERUNG DER MARKTLIQUIDITÄT NACH REGIONEN

Veränderung der Anzahl Transaktionen*

1. Quartal 2018

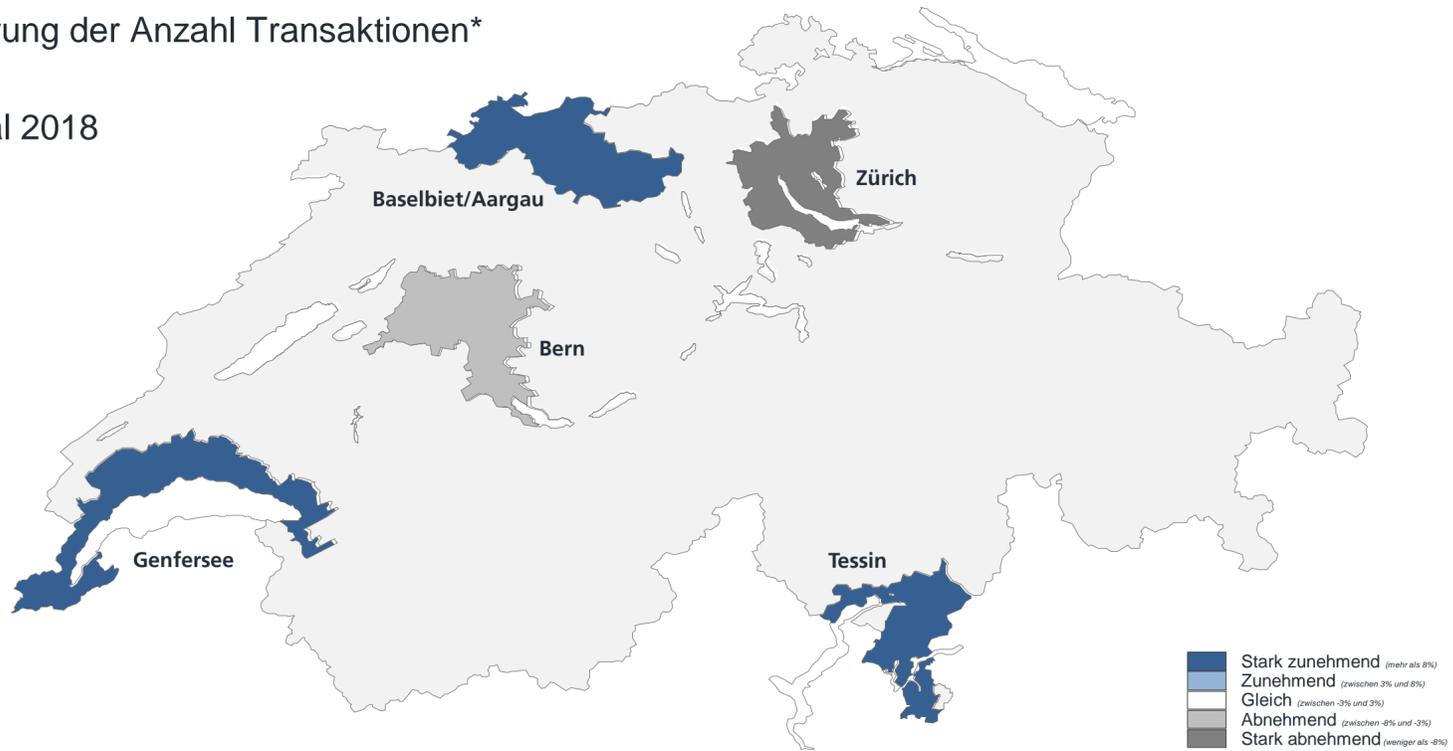


Abbildung 8

3. Quartal 2017



Abbildung 9

1. Quartal 2017



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

Abbildung 10

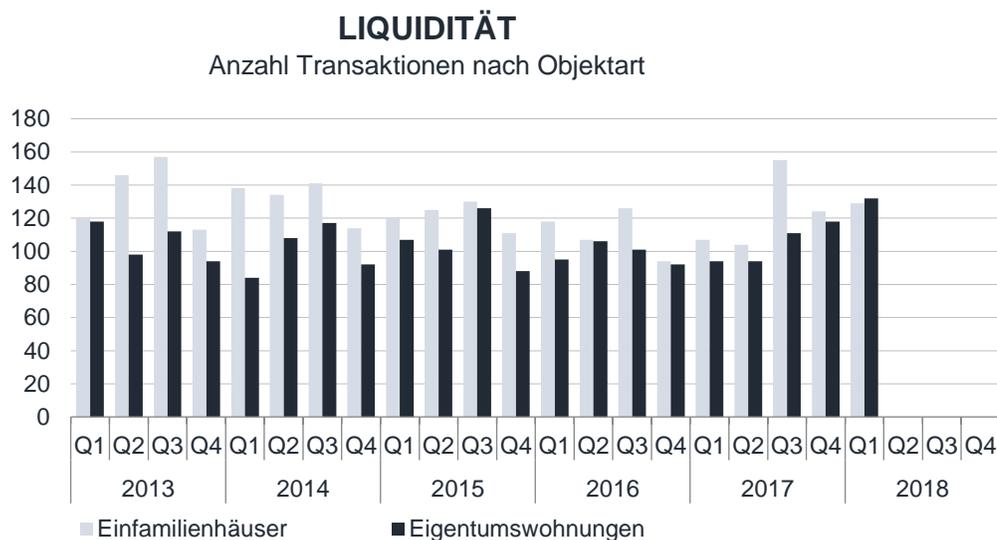


Abbildung 11

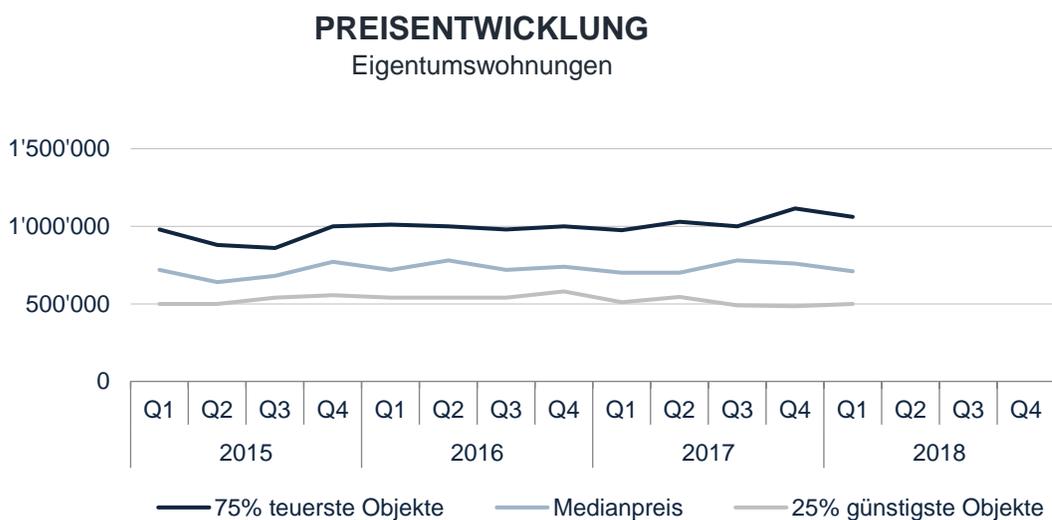


Abbildung 12

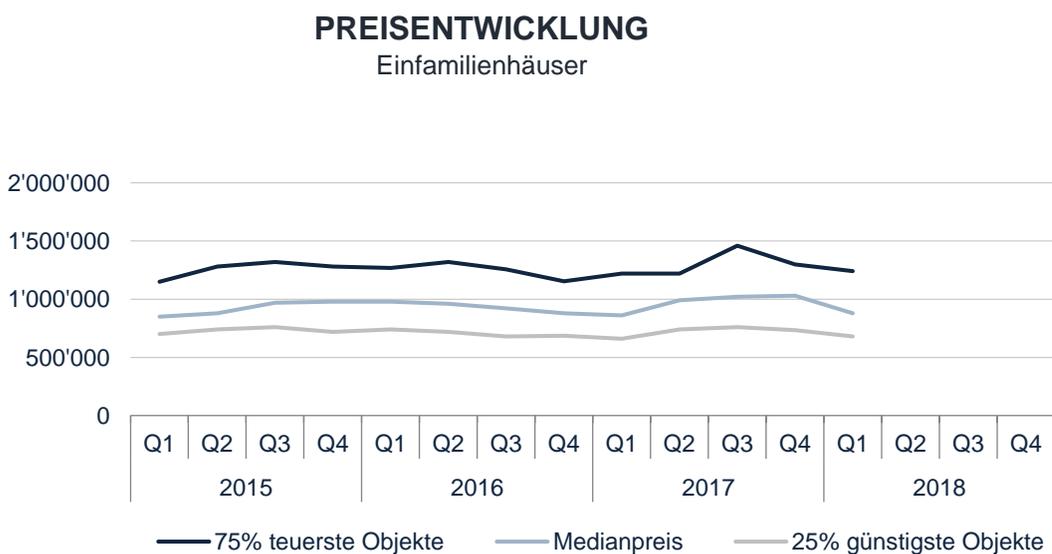
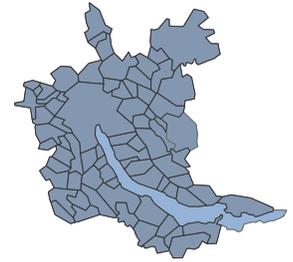


Abbildung 13

REGION ZÜRICH



LIQUIDITÄT

Anzahl Transaktionen nach Objektart

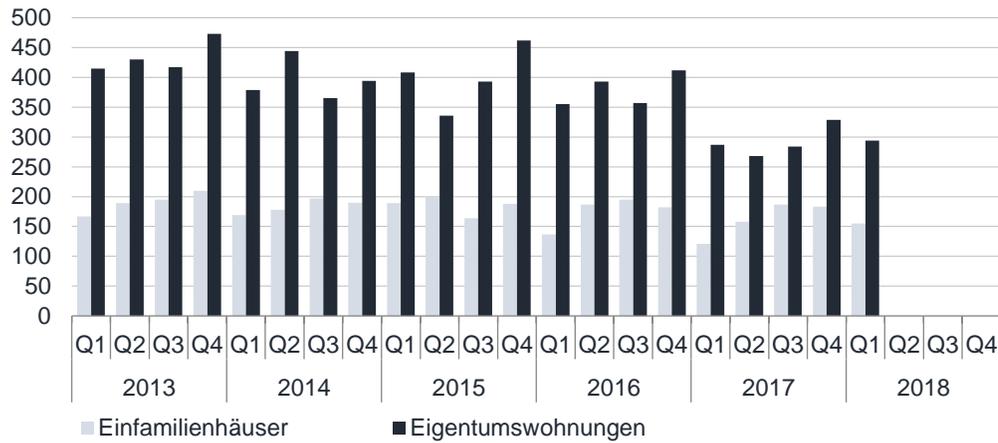


Abbildung 14

PREISENTWICKLUNG

Eigentumswohnungen

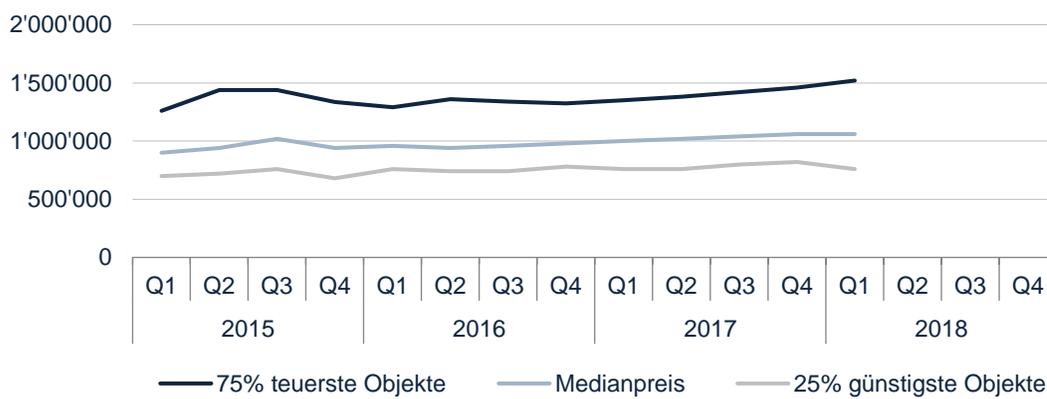


Abbildung 15

PREISENTWICKLUNG

Einfamilienhäuser

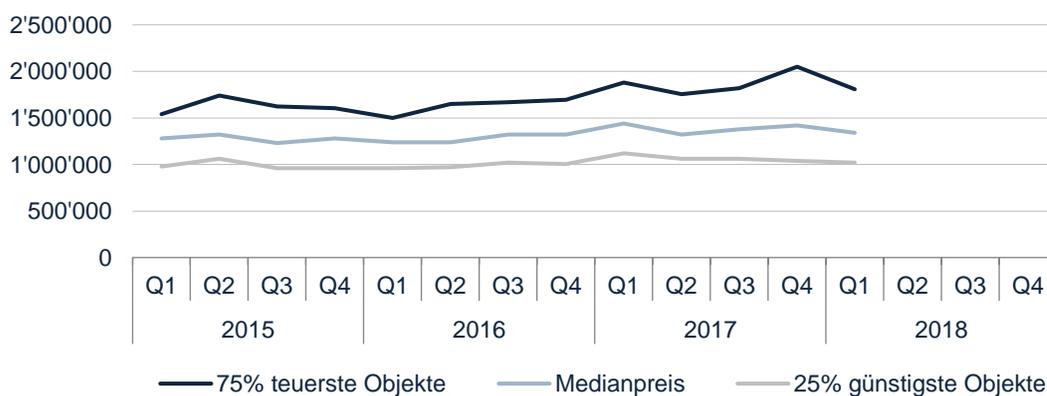


Abbildung 16

REGION BERN



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

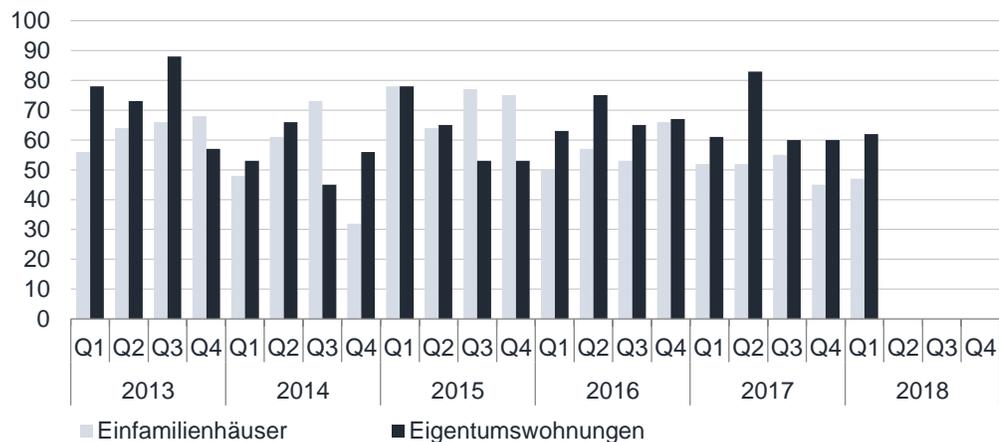


Abbildung 17

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

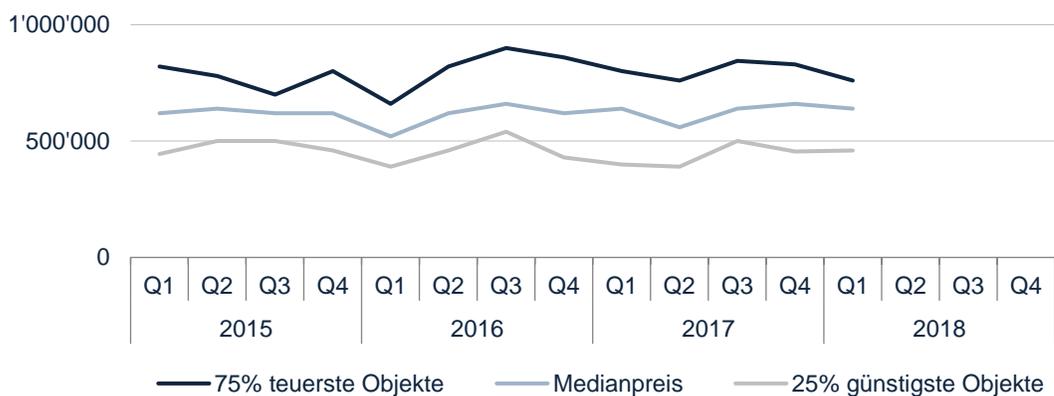


Abbildung 18

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

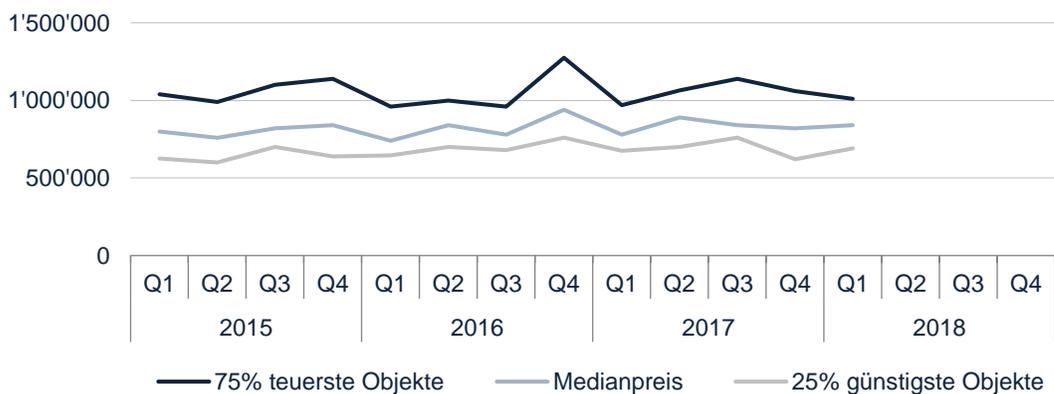
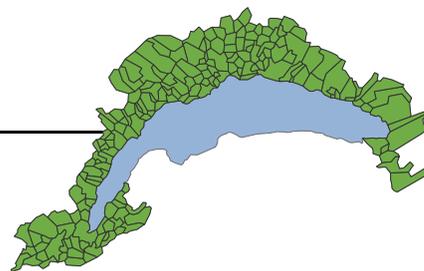


Abbildung 19

REGION GENFERSEE



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

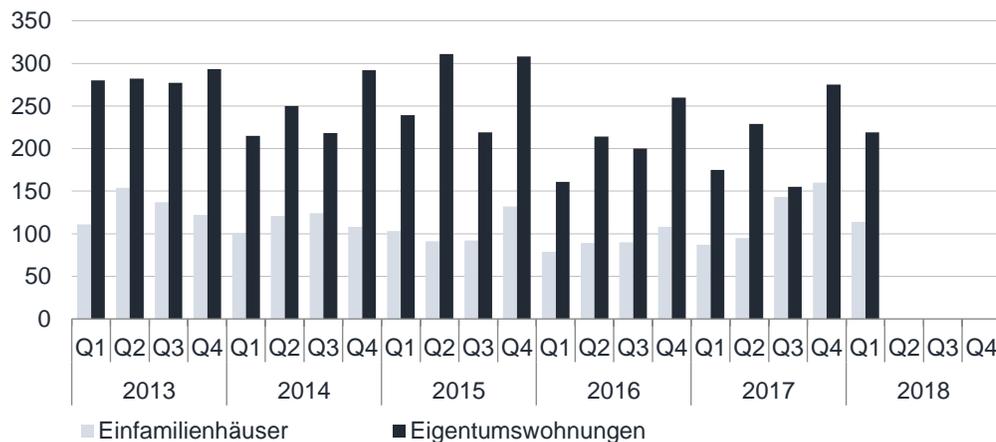


Abbildung 20

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

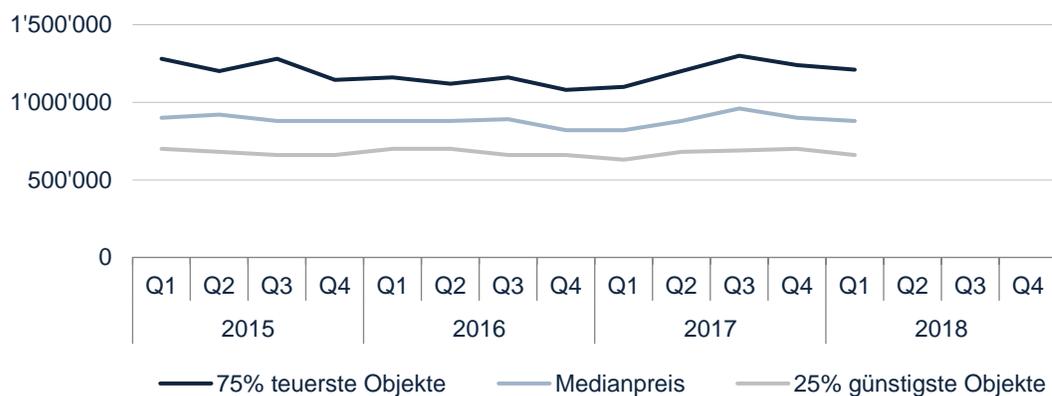


Abbildung 21

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

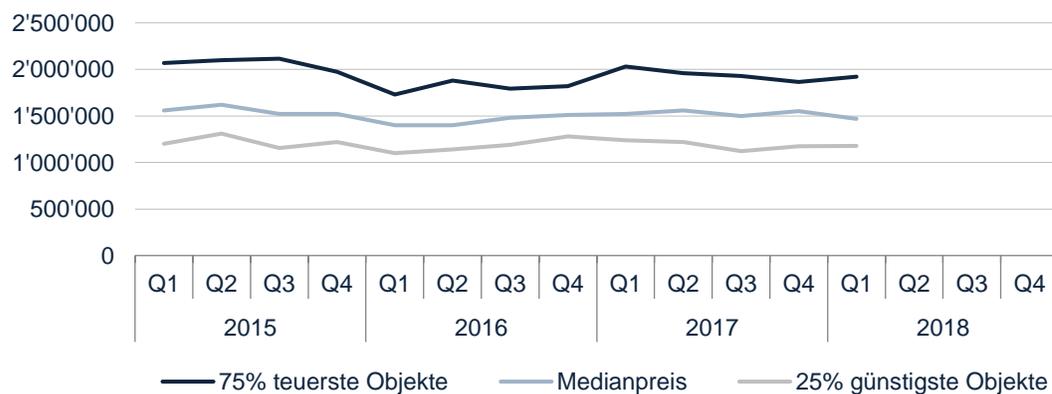


Abbildung 22

REGION TESSIN



LIQUIDITÄT Anzahl Transaktionen nach Objektart

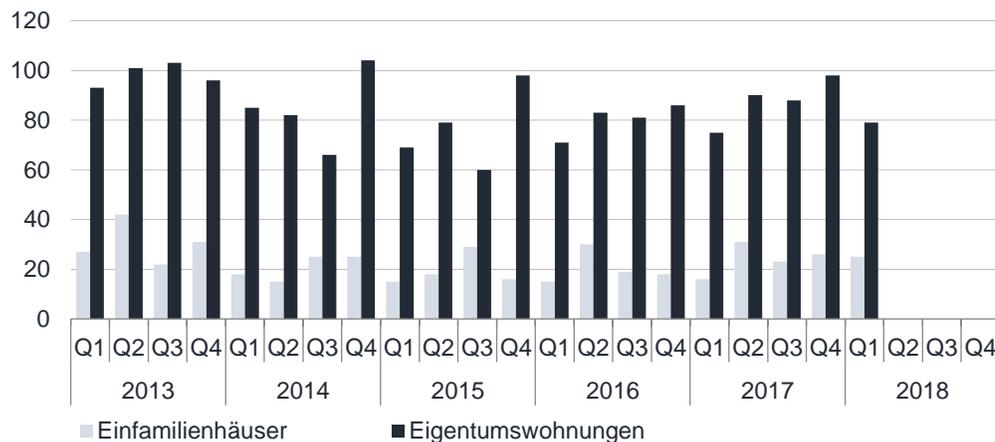


Abbildung 23

PREISENTWICKLUNG Eigentumswohnungen

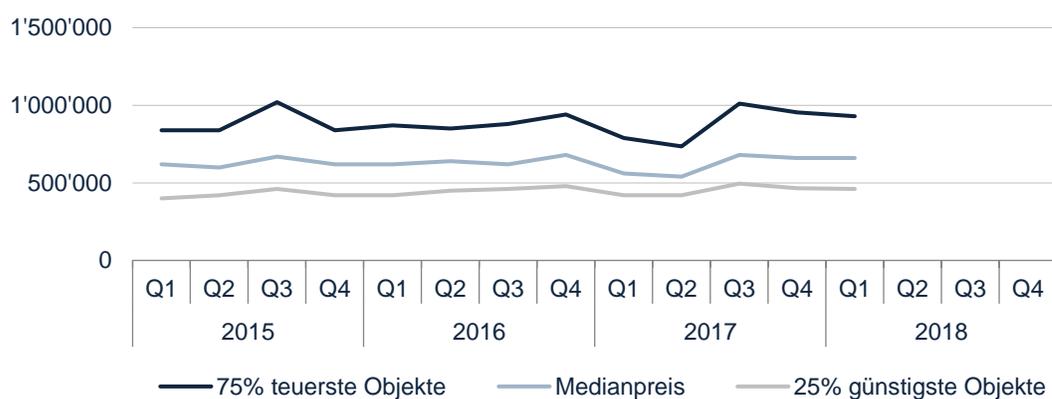


Abbildung 24

PREISENTWICKLUNG Einfamilienhäuser

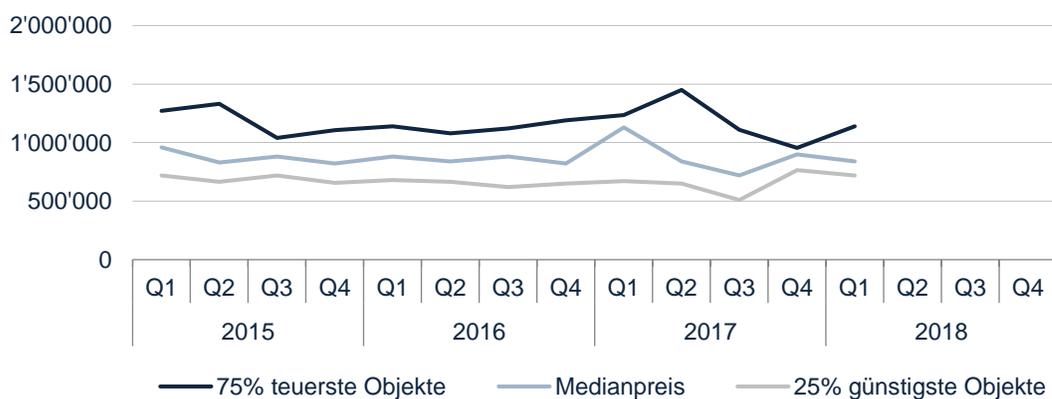


Abbildung 25

REGIONALISIERUNG

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

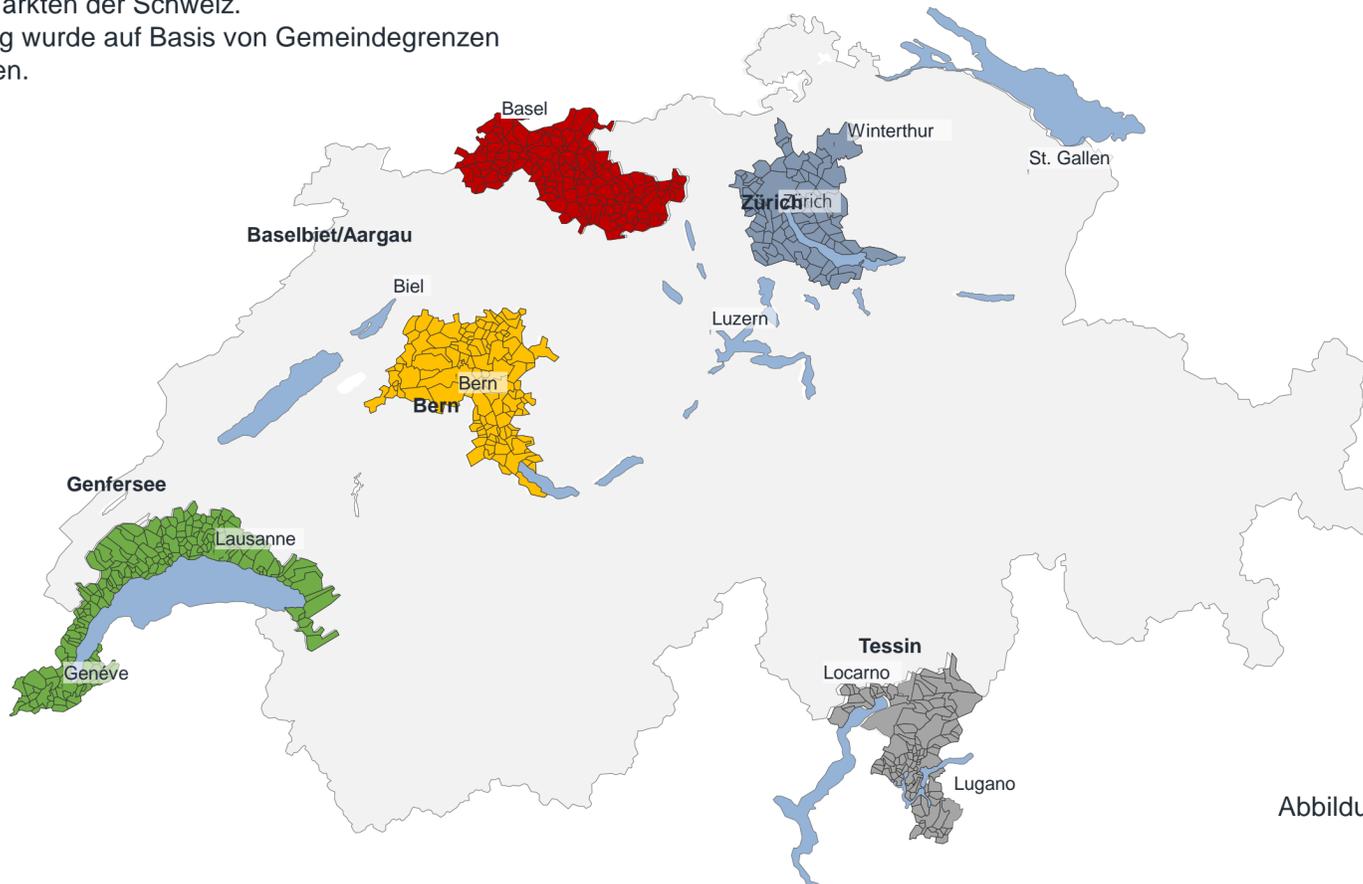


Abbildung 26

Region Baselbiet/Aargau

Aarau
Aargau
Aesch (BL)
Allschwil
Anwil
Arboldswil
Arisdorf
Arlesheim
Augst
Basel
Bättwil
Bennwil
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
Dornach
Duggingen
Dulliken
Egerkingen
Eppenber-Wösch
Eptingen
Erlinsbach (AG)
Erlinsbach (SO)
Ettingen
Frenkendorf
Füllinsdorf
Gelterkinden
Gempen
Giebenach
Gränichen
Grellingen
Gretzenbach
Häfelfingen
Hägendorf
Hauenstein-Ienthal
Hemmiken
Hersberg
Himmelried
Hirschthal
Hochwald
Hofstetten-Flüh
Holderbank (AG)
Hölstein
Holzikon
Hunzenschwil
Itingen
Kaiseraugst
Känerkinden
Kappel (SO)
Kienberg
Kilchberg (BL)
Kölliken
Küttigen
Lampenberg
Langenbruck
Läufelfingen
Laufen
Lausen
Lenzburg
Liedertswil
Liestal
Lostorf

Region Zürich

Adliswil
Aesch (ZH)
Aegst am Albis
Affoltern am Albis
Bachenbülach
Bassersdorf
Bonstetten
Brütten
Bülach
Dietikon
Dietlikon
Dübendorf
Egg
Erlenbach (ZH)
Fällanden
Feusisberg
Freienbach
Geroldswil
Greifensee
Horgen
Hütten
Illnau-Effretikon
Kappel am Albis
Kilchberg (ZH)
Kloten
Knonau
Küsnacht (ZH)
Langnau am Albis
Lindau
Männedorf
Maur
Meilen
Mettenstetten
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
Uitikon
Unterengstringen
Urdorf
Uster
Volketswil
Wädenswil
Wallisellen
Wangen-Brüttisellen
Weinigen (ZH)
Wetzswil am Albis
Winkel
Winterthur
Wollerau
Zollikon
Zumikon
Zürich

Region Bern

Aarberg
Aefligen
Allmendingen
Amsoldingen
Bangerten
Bäriswil
Belp
Bern
Biglen
Bolligen
Bremgarten bei Bern
Brenzikofen
Burgdorf
Burgistein
Deisswil bei M.
Diemerswil
Ersigen
Fahni
Ferenbalm
Forst-Längenb.
Fraubrunnen
Frauenkappelen
Freimettigen
Gelterkingen
Gerzensee
Golaten
Grafenried
Grossaffoltern
Groschhöchstetten
Gurbrü
Gurmels
Gurzelen
Hasle bei Burgdorf
Häutligen
Helligenschwendi
Heimberg
Hilterfingen
Hindelbank
Iffwil
Ittigen
Jaberg
Jegenstorf
Kappelen
Kaufdorf
Kehrsatz
Kernenried
Kiensersrüti
Kiesen
Kirchberg (BE)
Kirchdorf (BE)
Kirchenturnen
Kirchlindach
Köniz
Konolfingen
Krauchthal
Kriechenwil
Laupen
Lohnstorf
Lützelflüh
Lyss
Lyssach
Mattstetten
Meikirch
Mirchel
Moosseedorf
Mötschwil
Mühleberg
Mühledorf (BE)
Mühliethurnen
Münchenbuchsee
Münchringen
Münsingen
Muri bei Bern
Neuenegg
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
Blonay
Bogis-Bossey
Borex
Bottens
Bougy-Villars
Bourg-en-Lavaux
Bournens
Boussens
Bremblens
Bretigny-sur-Morrens
Buchillon
Bursinel
Bursins
Worb
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
Chigny
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

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
Perroy
Plan-les-Ouates
Prangins
Pregny-Chambésy
Presinge
Préverenges
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
Alto Malcantone
Aranno
Arbedo-Castione
Arogna
Ascona
Astano
Balerna
Bedano
Bedigliora
Bellinzona
Besazio
Bioggio
Bissonne
Bogno
Brione sopra Minusio
Brissago
Brusino Arsizio
Cademario
Cadempino
Cadenazzo
Cadro
Camorino
Canobbio
Capriasca
Carona
Caslano
Castel San Pietro
Cavigliano
Certara
Chiasso
Cimadara
Coldrerio
Collina d'Oro
Comano
Croglio
Cugnasco-Gerra
Cureglia
Curio
Giubiasco
Gordola
Gorduno
Grancia
Gravesano
Gudo
Isone
Lamone
Ligornetto
Locarno
Lozone
Lugano
Lumino
Magliaso
Manno
Maroggia
Massagno
Melano
Melide
Mendrisio
Meride
Mezzovico-Vira
Miglieglia
Minusio
Monte Carasso
Monteceneri
Monteggio
Morbio Inferiore
Morcote
Muralt
Muzzano
Neggio
Novaggio
Novazzano
Origgio
Orselina
Paradiso
Pianezzo
Ponte Capriasca
Ponte Tresa
Porza