

Immobilienstudie Schweiz / 2Q20

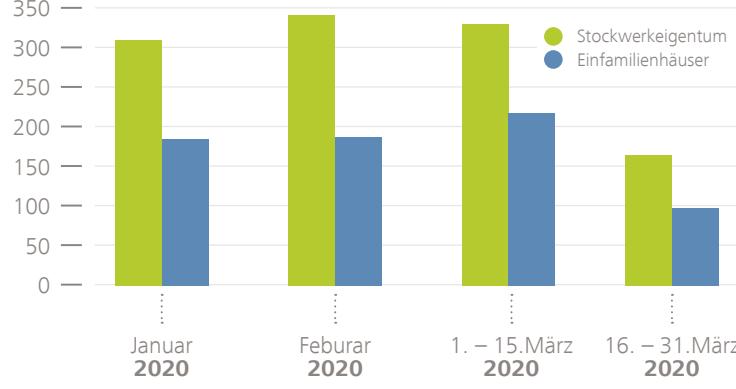
COVID-19 hinterlässt erste Bremsspuren

COVID-19 hat am Eigenheimmarkt für Verunsicherung gesorgt. Trotzdem spricht immer noch viel für den Erwerb von Wohneigentum. Lesen Sie mehr dazu in der aktuellsten Studie «Immobilien Schweiz» des Raiffeisen Economic Research.

RAIFFEISEN
casa 

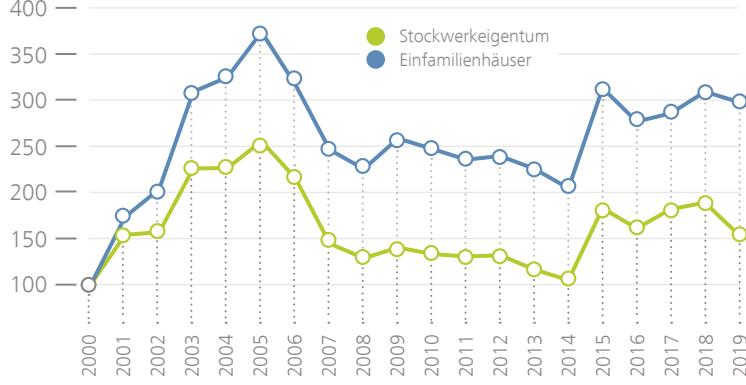
COVID-19 führt zu Einbruch bei Inseraten

Durchschnittliche Anzahl täglich neu auf Immobilienportalen zum Verkauf ausgeschriebener Eigenheime



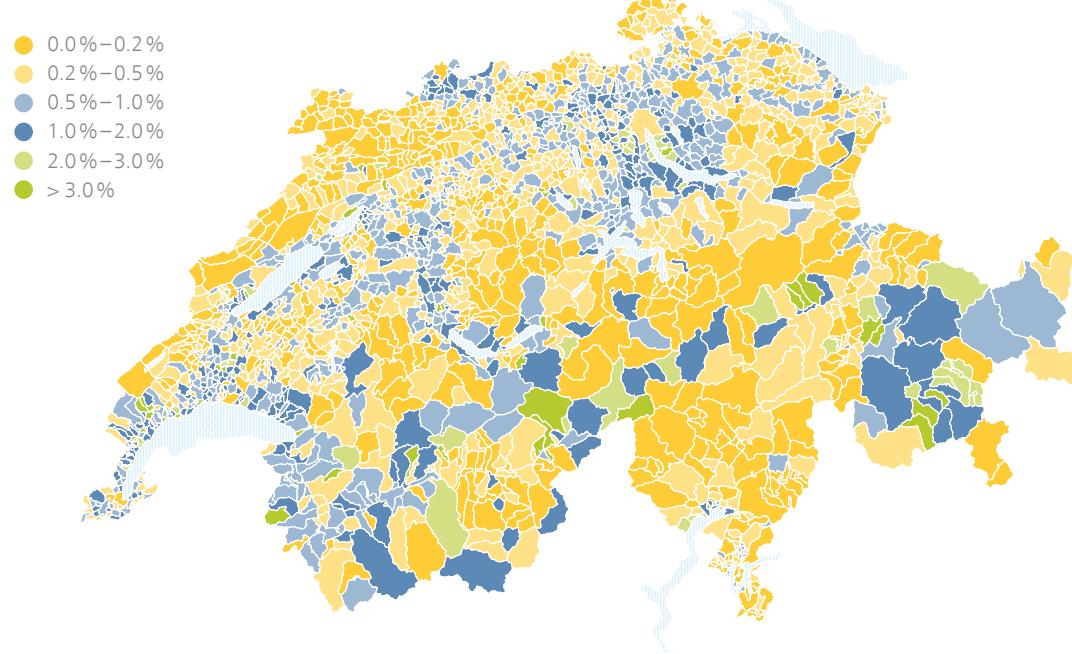
Verunsicherung reduziert Transaktionsvolumen

Anzahl Handänderungen im Markt für selbstgenutztes Wohneigentum, Jahr 2000 = 100



Stadtnahes Wohneigentum ist gefragt

Suchabos für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum im Verhältnis zur Einwohnerzahl pro Gemeinde, Q2 2019 – Q1 2020



Kurze Vermarktungsdauer vor der Krise

*Insertionsdauer in Tagen

 Mietwohnungen

35* Veränderung zum Vorjahr in Tagen
-4

 Stockwerkeigentum

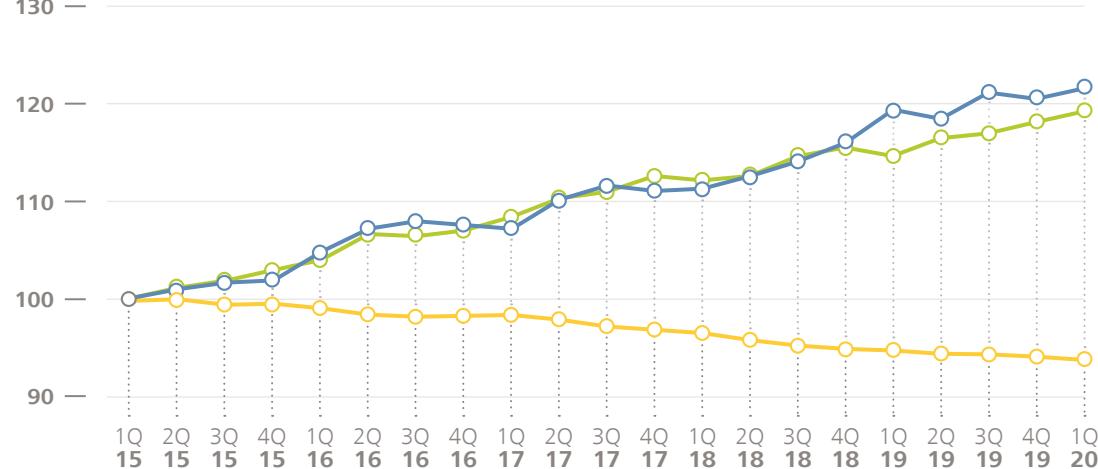
72* Veränderung zum Vorjahr in Tagen
-8

 Einfamilienhäuser

67* Veränderung zum Vorjahr in Tagen
-7

Coronakrise ist noch nicht in den Preisen sichtbar

Preisindex, 1Q15 = 100



 Einfamilienhäuser
1'130'000 CHF

 Stockwerkeigentum
8'100 CHF/m²

 Mietwohnungen
217 CHF/m²/Jahr

«Im Gegensatz zum Markt für Renditeleigenschaften dürfte die Coronapandemie den Eigenheimmarkt nicht von seinem Kurs abbringen. Dies weil Eigenheimbesitzer den Wohnnutzen ihrer Immobilie selbst abschöpfen und nicht von Mietzahlungen abhängig sind. Zudem hat die ausbleibende Zuwanderung kurzfristig kaum Einfluss auf den Markt. Die anhaltend tiefen Hypothekarzinsen stützen die Preise weiter.»

Francis Schwartz,
Raiffeisen Economic
Research

Marktüberblick



Nachfrage

Bevölkerung

Die Zuwanderung wird aufgrund fehlender neuer Stellen und weiter eingeschränkter Bewegungsfreiheit einbrechen. Davon ist vor allem der Mietwohnungsmarkt betroffen, weil Zuwanderer zu über 90 % Mieter sind.



Nachfrage

BIP

Die drastischen Massnahmen zur Eindämmung von COVID-19 werden 2020 zu einer globalen Rezession führen. Auch in der Schweiz muss von einem massiven Rückgang des BIP um 5 % ausgegangen werden.



Angebot

Leerstände

Die ausbleibende Zuwanderung lässt die Nachfrage nach neuen Mietwohnungen einbrechen. Die Absorption von Wohnungen liegt mit jedem Monat 2'500 Einheiten tiefer als vor der Krise, die Leerstände steigen.



Preisausblick

Eigentum

Die finanzielle Attraktivität eines Eigenheims sowie die knappe Angebotssituation stützen die Preise. Kurzfristige Preisrückgänge im niedrigen einstelligen Prozentbereich sind realistisch.



Preisausblick

Mieten

Weil die Bautätigkeit weniger stark eingeschränkt ist als die Zuwanderung und so die Leerstände weiter steigen, erhöht sich der Druck auf die ohnehin schon sinkenden Mieten.