

7. August 2018

Mitteilung

Risiken am Eigenheimmarkt sinken entgegen den Befürchtungen der SNB

Der Immobilienblasenindex hat im 2. Quartal 2018 einen weiteren Rückgang verzeichnet und steht aktuell bei 1,00 Indexpunkten. Der Eigenheimmarkt kühlte weiter ab, während die Einkommen und die Konsumentenpreise deutlich anstiegen. Die Tragbarkeitsrisiken bleiben im langfristigen Vergleich jedoch hoch.

Zürich, 7. August 2018 – Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index stand im 2. Quartal 2018 bei 1,00 Punkten nur noch knapp in der Risikozone. Innert Jahresfrist sank das Blasenrisiko auf dem Eigenheimmarkt damit deutlich. Die Eigenheimpreise korrigierten leicht trotz hohem Wirtschaftswachstum und steigender Konsumentenpreise. So verzeichneten insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen einen weiteren Rückgang. Im Vorjahresvergleich fielen die Preise bereits um 2,6 Prozent. Die nominale Wirtschaftsleistung legte in der gleichen Periode jedoch um 2,75 Prozent zu, und auch die Konsumentenpreise notierten über 1 Prozent höher. In der Folge waren fünf der sechs Subindikatoren im vergangenen Quartal rückläufig. So sank beispielsweise das Preis-Einkommensverhältnis das sechste Mal in Folge und beträgt nun gleich viel wie vor drei Jahren.

Tragbarkeitsrisiken weiterhin hoch

Trotz der Entwicklung der letzten Quartale weist das Niveau der preisgetriebenen Unterindikatoren weiterhin auf grosse Tragbarkeitsrisiken hin. So liegen sowohl das reale Preisniveau, das Kauf-Mietpreisverhältnis als auch das Preis-Einkommensverhältnis nahe an den Werten der letzten Immobilienblase Ende der 1980er Jahre. Stark abgeschwächt wird das Immobilienblasenrisiko aber durch die verlangsamte Hypothekarkreditvergabe und die anhaltend relativ geringe Abhängigkeit der Volkswirtschaft von der Baubranche.

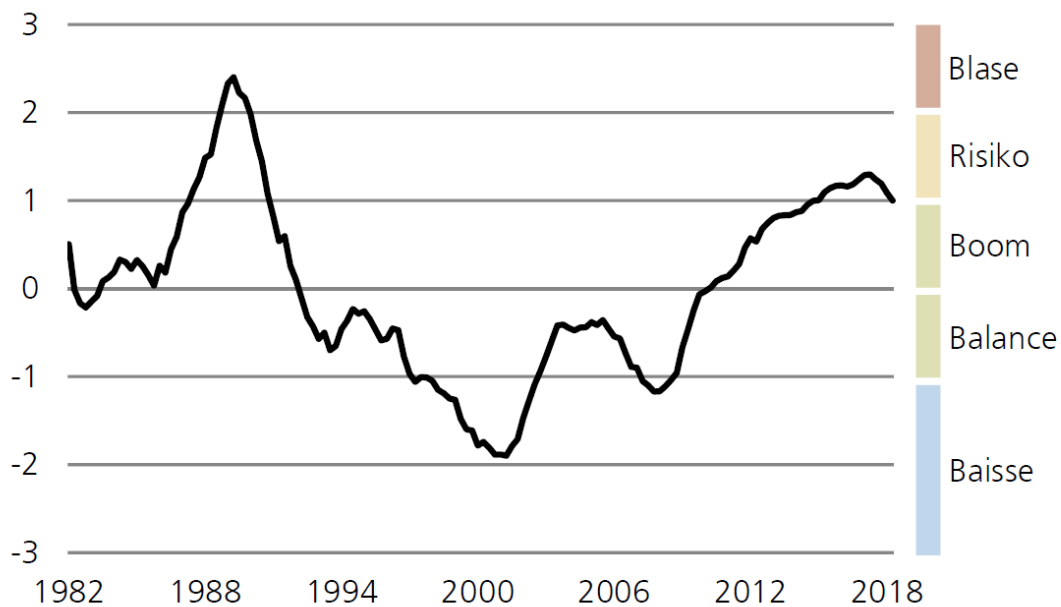
SNB sieht akute Risiken

Die Entwicklung des Immobilienblasenindex zeigt eine Abkühlung des Eigenheimmarkts und deutet auf ein Ende des aktuellen Immobilienzyklus hin. Im jüngst publizierten Finanzstabilitätsbericht warnt die Schweizerische Nationalbank (SNB) jedoch vor einer akuten Zunahme der Ungleichgewichte im Markt für Eigentumswohnungen. Der unterschiedlichen Wahrnehmung liegt primär die Verwendung unterschiedlicher Preisindizes zugrunde. Über eine längere Periode beobachtet, verschwindet jedoch die Divergenz der letzten Quartale: Seit Einführung der Negativzinsen vor dreieinhalb Jahren haben beide Indizes praktisch stagniert.

Preisboom in Nidwalden

Nidwalden zählt neu zu den Gefahrenregionen, während Morges nicht mehr dazu gehört. Nidwalden ist aktuell die Region mit den höchsten Preissteigerungen der Schweiz. In den letzten drei Jahren sind die Preise dort um mehr als 15 Prozent gestiegen.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 2. Quartal 2018

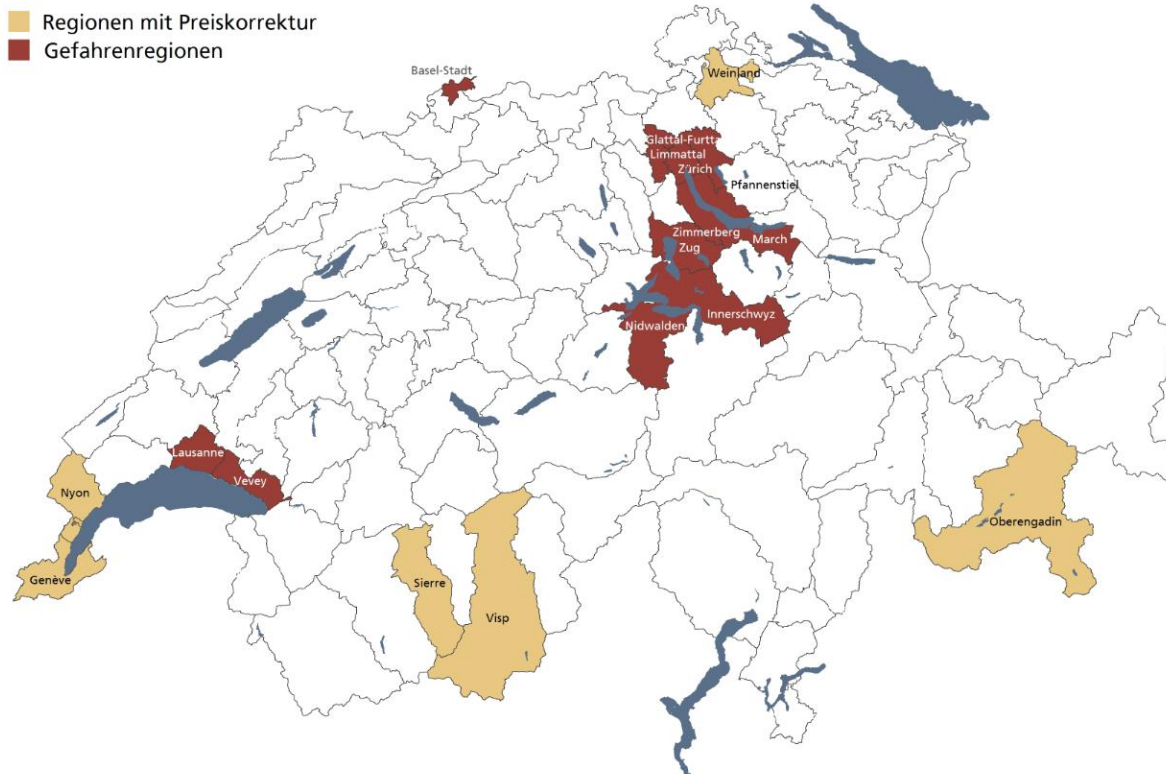


Methodik

Gemäss Definition kann der Index in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf nach Risiken aufsteigend geordnete Stufen einnehmen: Baisse, Balance, Boom, Risiko und Blase. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index setzt sich aus den folgenden sechs Subindizes zusammen: Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisen, Verhältnis von Hauspreisen zum Haushaltseinkommen, Entwicklung von Hauspreisen zur Inflation, Verhältnis von Hypothekarverschuldung zum Einkommen, Verhältnis von Bautätigkeit zum Bruttoinlandprodukt (BIP) sowie Anteil der gestellten Kreditanträge für zur Vermietung vorgesehene Liegenschaften zu Total der Kreditanträge von UBS Privatkunden.

Regionale Gefahrenkarte – 2. Quartal 2018

Gefahrenregionen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt und Regionen mit Preiskorrektur seit 2015 von mehr als 5 Prozent



Der Report UBS Swiss Real Estate Bubble Index kann unter folgendem Link im Internet abgerufen werden:
www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-de.

Der Index erscheint vierteljährlich. Der nächste Publikationstermin ist der 2. November 2018.

UBS Switzerland AG

Kontakt

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Tel. +41-79-513 50 45, claudio.saputelli@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate Investments, Chief Investment Office WM
Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Maciej Skoczek, Swiss & Global Real Estate Analyst, Chief Investment Office WM
Tel. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

www.ubs.com