

10. August 2016

Mitteilung

Immobilienblasenindex weiterhin rückläufig

Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* sank im 2. Quartal 2016 leicht auf 1,32 Punkte und verharrte damit in der Risikozone. Der zweite Rückgang in Folge gründete in real sinkenden Eigenheimpreisen und der abnehmenden Dynamik des Hypothekarwachstums. Aufgrund der tiefen Zinsen bleiben Investitionen in Immobilien weiterhin beliebt.

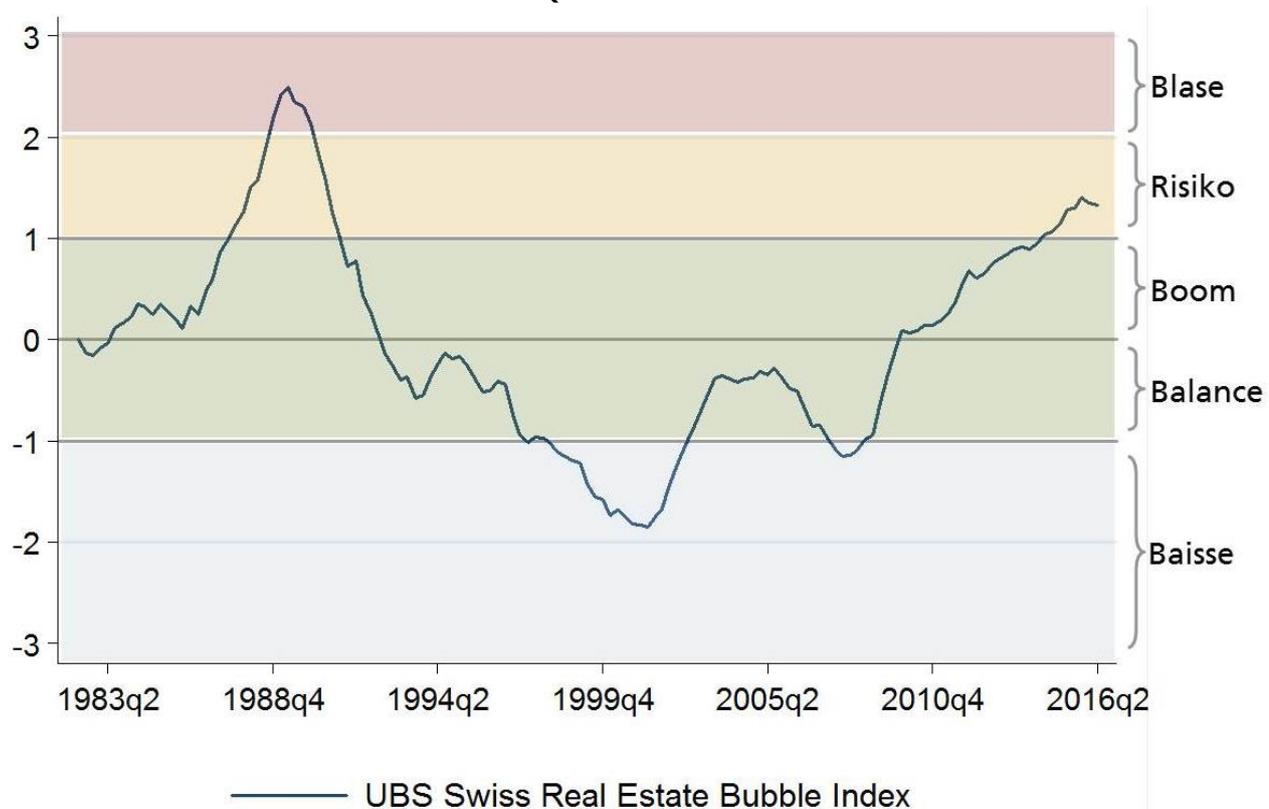
Zürich, 10. August 2016 – Der *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* lag im 2. Quartal 2016 bei 1,32 Indexpunkten in der Risikozone. Gegenüber dem revidierten Wert des Vorquartals sank der Index um 0,03 Punkte. Zwei Faktoren begünstigten den leichten Rückgang: Erstens stagnierten die nominalen Eigenheimpreise gegenüber dem Vorquartal, was teuerungsbereinigt einem Rückgang von 0,6 Prozent entspricht. Auf Jahresbasis betrachtet handelte es sich um die tiefste Wachstumsrate seit dem Jahr 2000. Zweitens schwächte sich auch die Dynamik des Hypothekarwachstums ab. Die Hypothekarverschuldung der privaten Haushalte stieg gegenüber dem Vorjahr um nur noch 2,7 Prozent – ebenfalls so langsam wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr.

Die Unsicherheiten rund um den Brexit-Entscheid erhöhten jüngst nochmals den Druck auf die Hypothekarsätze. Eine langfristige Hypothek kostet derzeit etwa 30 Prozent weniger als noch vor drei Jahren. Trotz der attraktiven Finanzierung lässt die Preisdynamik auf dem Markt aber nach, da die stagnierenden Haushaltseinkommen die Preisentwicklung der Eigenheime immer stärker dämpfen. Verstärkt wird dies durch die Tatsache, dass sich die Banken seit der Einführung der Selbstregulierungsmassnahmen streng an die Tragbarkeitsrichtlinien bei der Hypothekenvergabe halten. Folglich erfüllen beim derzeitigen Preisniveau und bei stagnierenden Einkommen immer weniger Haushalte die Voraussetzungen für einen Hypothekarkredit.

Tiefe Zinsen begünstigen weiterhin die Investitionsstrategie "Buy-to-let" (Kauf von Eigenheimen zwecks Vermietung). Im 2. Quartal 2016 verharrte der Anteil der Kreditanträge für nicht zum Eigengebrauch vorgesehene Liegenschaften bei fast 18 Prozent. Immobilieninvestitionen erfreuten sich also weiterhin grosser Beliebtheit, wie auch die Zahlen der Baubewilligungen bestätigen. In der ersten Jahreshälfte wurden Baubewilligungen für knapp 30 000 Wohnungen erteilt, was einem Anstieg von rund 8 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode entspricht.

Der Rückgang des Immobilienblasenindex führt zu Veränderungen auf der Gefahrenkarte. Die Regionen Appenzell Innerrhoden, Baden und Thurtal zählen nicht mehr zu den Monitoringregionen. Die Zusammensetzung der Gefahrenregionen bleibt unverändert.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index – 2. Quartal 2016



Methodik:

Gemäss Definition kann der Index in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf nach Risiken aufsteigend geordneten 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.

Auswahl der Gefahren- und Monitoringregionen

Die Auswahl der Gefahrenregionen ist gekoppelt an den Stand des *UBS Swiss Real Estate Bubble Index* und beruht auf einem mehrstufigen Selektionsverfahren basierend auf regionalen Bevölkerungs- und Immobilienpreisdaten.

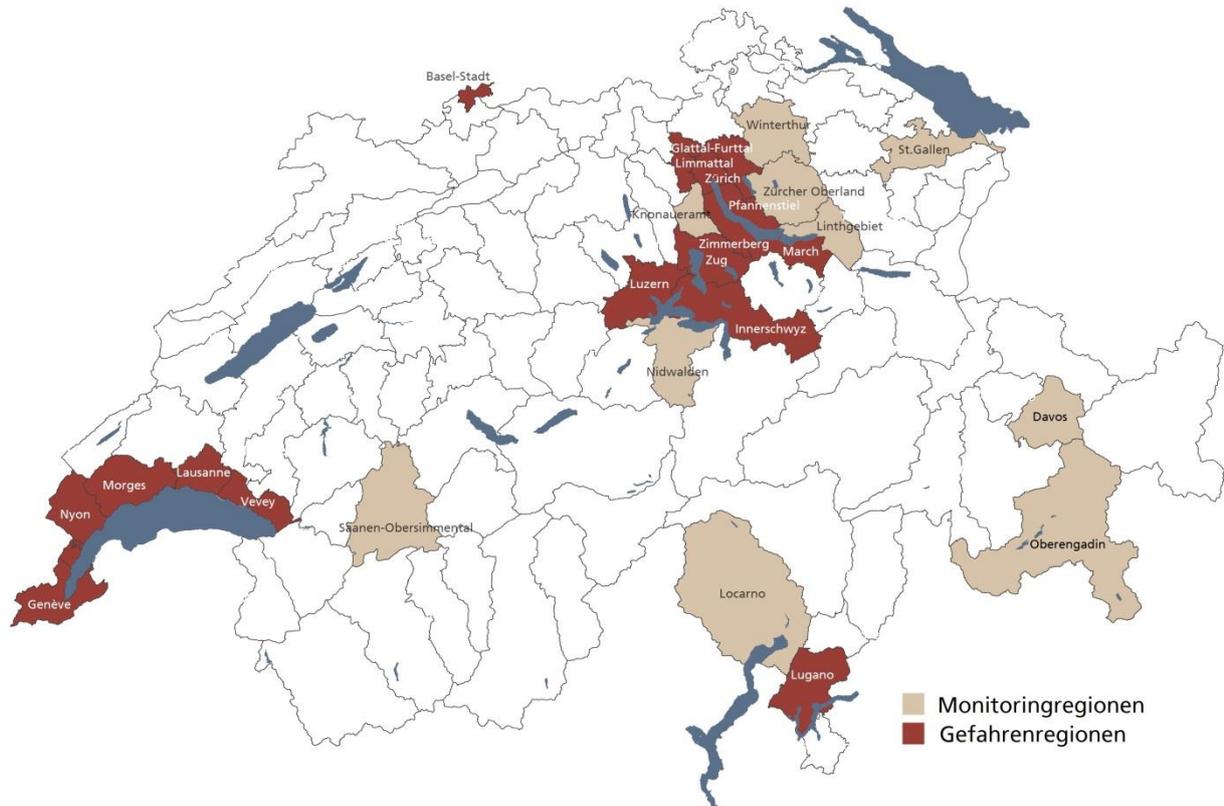
Gefahrenregionen - Regionen mit hohem Korrekturpotenzial

Zürich	Glattal-Furttal	Limmattal	Zimmerberg	Pfannenstiel	Luzern
Innerschwyz	March	Zug	Basel-Stadt	Lugano	Lausanne
Morges	Nyon	Vevey	Genève		

Monitoringregionen - Regionen mit erhöhtem Korrekturpotenzial

Knonaueramt	Zürcher Oberland	Winterthur	Nidwalden	St. Gallen	Saanen-Obersimmental
Linthgebiet	Davos	Oberengadin	Locarno		

Regionale Gefahrenkarte – 2. Quartal 2016



UBS Switzerland AG

Kontakte

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

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

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 02. November 2016.

www.ubs.com