

WKB-Immobilienindikator

Stand 4. Quartal 2016



April 2017



**Walliser
Kantonalbank**

www.wkb.ch

Vertrauen schafft Nähe

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Preisentwicklung - Wohneigentum	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (30.06.2016 – 31.12.2016)	0.9%	1.8%
letzte 12 Monate (31.12.2015 – 31.12.2016)	1.6%	2.7%
letzte 15 Jahre (31.12.2001 – 31.12.2016)	92.5%	64.6%

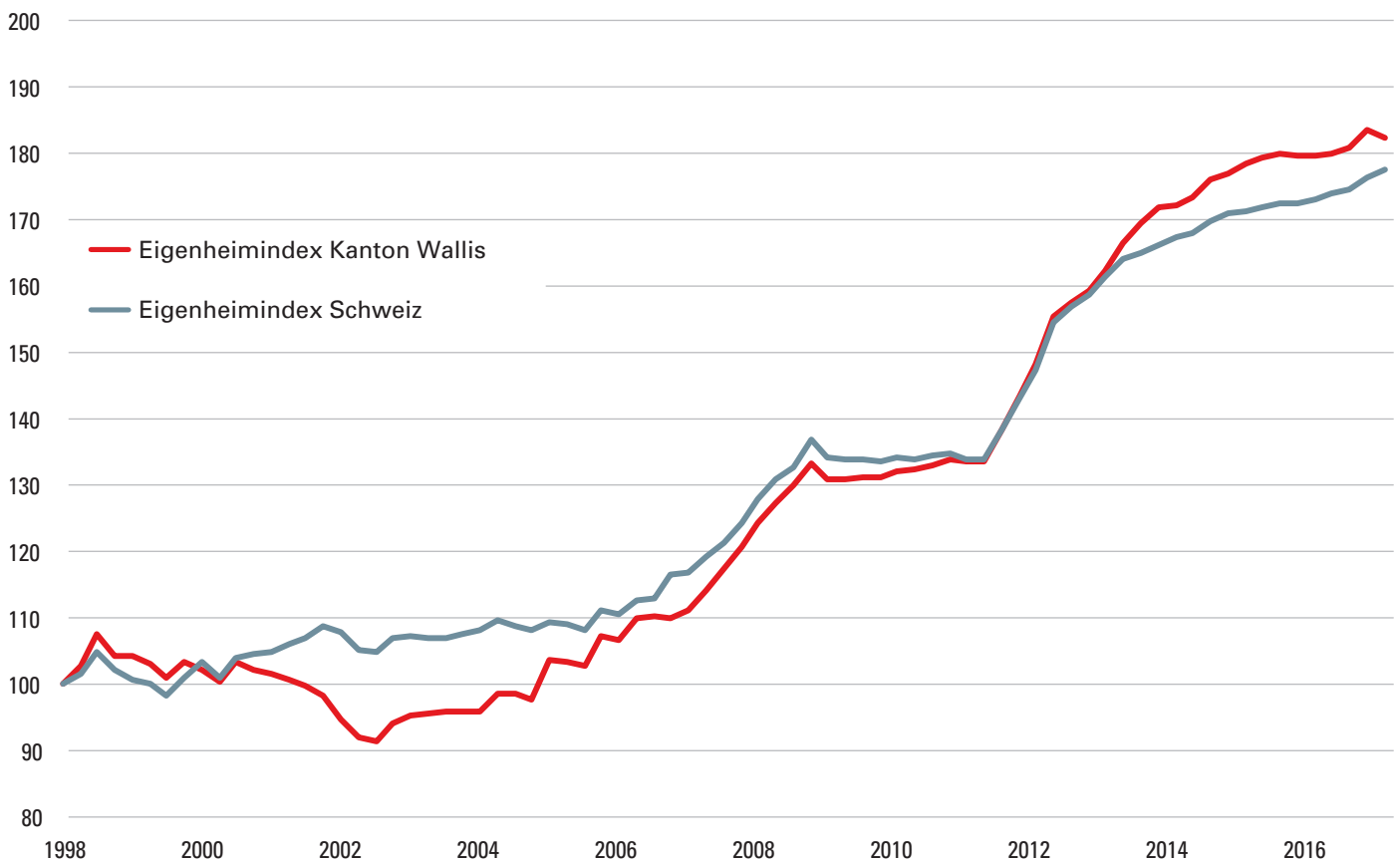
Betrachtet man die Entwicklung der Preise für Wohneigentum in der Schweiz über die letzten sechs Monate (+1.8%), wird ersichtlich, dass der Preisanstieg ungefähr konstant bleibt. Einerseits ist das Preiswachstum der Eigentumswohnungen im Vorquartal zurückgegangen, obschon im dritten Quartal letzten Jahres eine Erhöhung um 2.0% stattgefunden hat. Andererseits bleibt die Preisentwicklung für die Einfamilienhäuser während dieser Zeit stabil. Im Vergleich dazu bleibt das Preiswachstum im Kanton Wallis zwar positiv (+0.9%), jedoch konnte im letzten Quartal eine rückläufige Tendenz für Eigenheime beobachtet werden.

Nach dem Allzeithoch des Preisindexes für Eigentumswohnungen im Wallis, ist seit Ende des dritten Quartals 2016 für diese Kategorie das erste Mal ein Rückgang des seit 2012 andauernden Anstiegs zu verzeichnen. In den nächsten Monaten wird sich zeigen, ob es sich bei diesem Rückgang um eine Trendwende, oder nur um einen temporären Unterbruch handelt. Bei den Einfamilienhäusern ist im Kanton Wallis generell eine ruhigere Situation zu beob-

achten: Es ist eine Seitwärtsbewegung sichtbar, welche seit mehreren Quartalen anhält. Diese Entwicklung entspricht jedoch nicht der gesamtschweizerischen Situation, wo, aufgrund des Wachstums des unteren Preissegments, eine gesamthafte Erhöhung des Indexes für Einfamilienhäuser verzeichnet wurde.

Seit dem Erreichen des tiefsten Niveaus im Jahre 2002, haben die Preise für Eigenheime weder eine Krise noch einen länger als zwei Quartale anhaltenden Rückgang erfahren. Für den gleichen Zeitraum beträgt der schweizweite Anstieg nominal, also ohne Berücksichtigung von Alterungseffekten oder der Teuerung, 65%. Gleichzeitig betrug der Anstieg im Wallis 92.5%, also ungefähr ein Drittel mehr. Dieser Unterschied kann durch zwei Faktoren erklärt werden: Das Tief in den Jahren 2000-2002, von dem im Wallis primär Gebiete mit Luxus- und Ferienobjekten betroffen waren, gefolgt von einem Wettlauf auf die daraus entstandenen Schnäppchen und weiter der deutliche kantonale Rückgang der Einwanderung und dem damit verbundenen Überangebot an Zweitwohnungen.

Preisindex Eigenheime



Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden ¹⁾
letzte 6 Monate (30.06.2016 – 31.12.2016)	2.1%	0.3%	0.8%	-0.9%
letzte 12 Monate (31.12.2015 – 31.12.2016)	3.4%	0.8%	1.5%	-2.9%
letzte 15 Jahre (31.12.2001 – 31.12.2016)	80.8%	96.8%	95.5%	86.7%

Auf regionaler Ebene lassen sich bei der Preisentwicklung immer noch Unterschiede zwischen den drei Regionen erkennen.

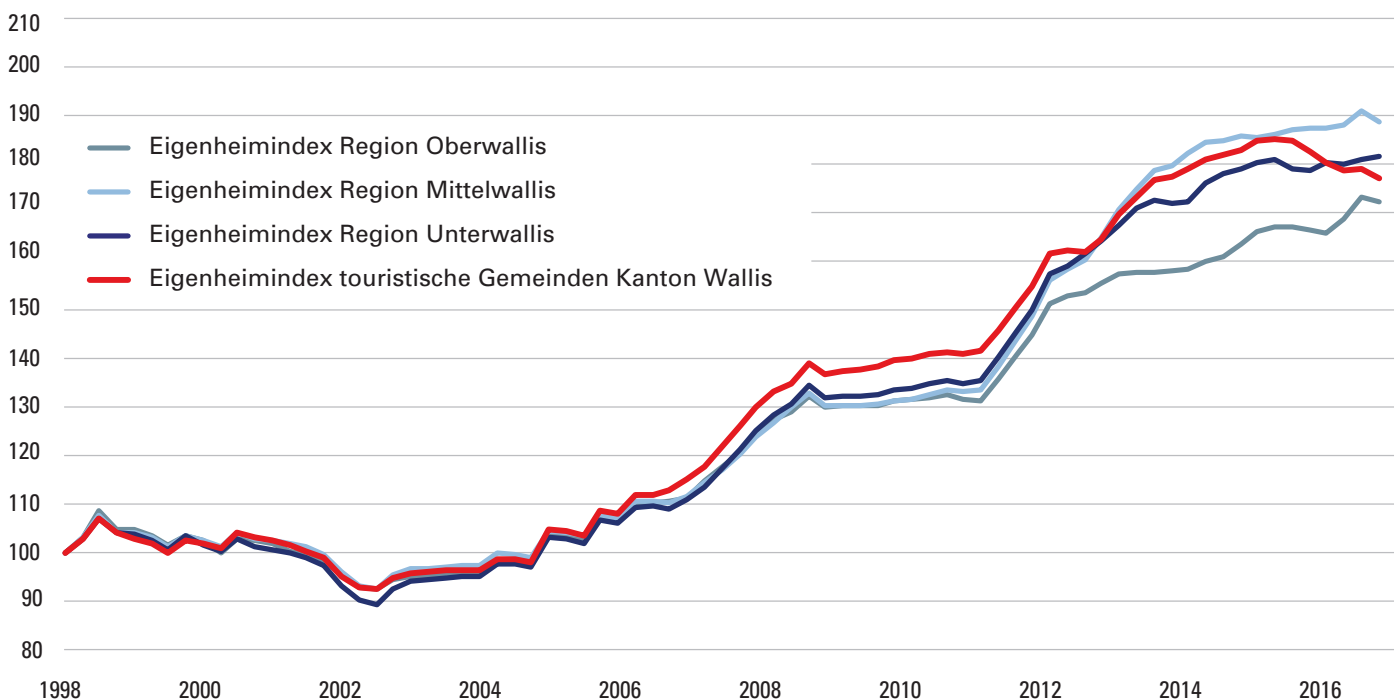
Obwohl das Unterwallis als einzige Region immer noch einen leichten Anstieg während der letzten drei Monate verzeichnet, ist bei den Regionen Mittelwallis und Oberwallis ein Rückgang festzustellen.

Allerdings ist die Tendenz des letzten Semesters, ähnlich dem kantonalen Index und aufgrund des vorangehenden halben Jahres, immer noch positiv (+0.3% und +2.1%). Generell ist zu beobachten, dass sich die Preisentwicklungen der drei Subregionen allmählich wieder annähern – Das Oberwallis, historisch gesehen die günstigste Region, hat eine signifikante Erhöhung in den letzten 12 Monaten (+3.4%) zu verbuchen; die Regionen Mittelwallis und Unterwallis hatten im Vergleich dazu moderatere Anstiege (+0.8% und +1.5%). Wenn man die Preisentwicklung über die letzten 15 Jahre beobach-

tet, sind das Mittel- und Unterwallis gleichauf. In diesem Zeithorizont sind die Preise um 96%-97% angestiegen, weit mehr als diejenigen des Oberwallis (+81%).

Die sinkende Tendenz des letzten Quartals in den touristischen Zonen (gemäss der Definition des BFS, siehe Tabelle unten) ist weiterhin aktuell und erreicht einen neuen Mindestschwellenwert seit dem Beginn des Rückgangs im Jahre 2015. Seit dem dritten Quartal hat sich der Preisindex der Wohnungen in den Tourismusregionen des Wallis erneut um ca. 1% vermindert, was dazu führt, dass über das letzte Jahr gesehen ein totales Minus von 3% zu verzeichnen ist. Das Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative Anfang 2016 zeigt also weiterhin seine Wirkung in den touristischen Regionen. Diese Negativtendenz wird weiterhin zu beobachten sein, bis sich das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage wieder eingependelt hat.

Preisindex Eigenheime Subregionen



Touristische Gemeinden¹⁾

Anniviers	Montana	Ayent	Nendaz	Bagnes	Randogne	Fiesch
Riederalp	Grächen	Saas-Fee	Leukerbad	Saas-Grund	Leytron	Zermatt

¹⁾ gemäss Gemeindetypen-Definition von BFS, Stand 2015
(<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen.html>)

Preisindex Eigentumswohnungen

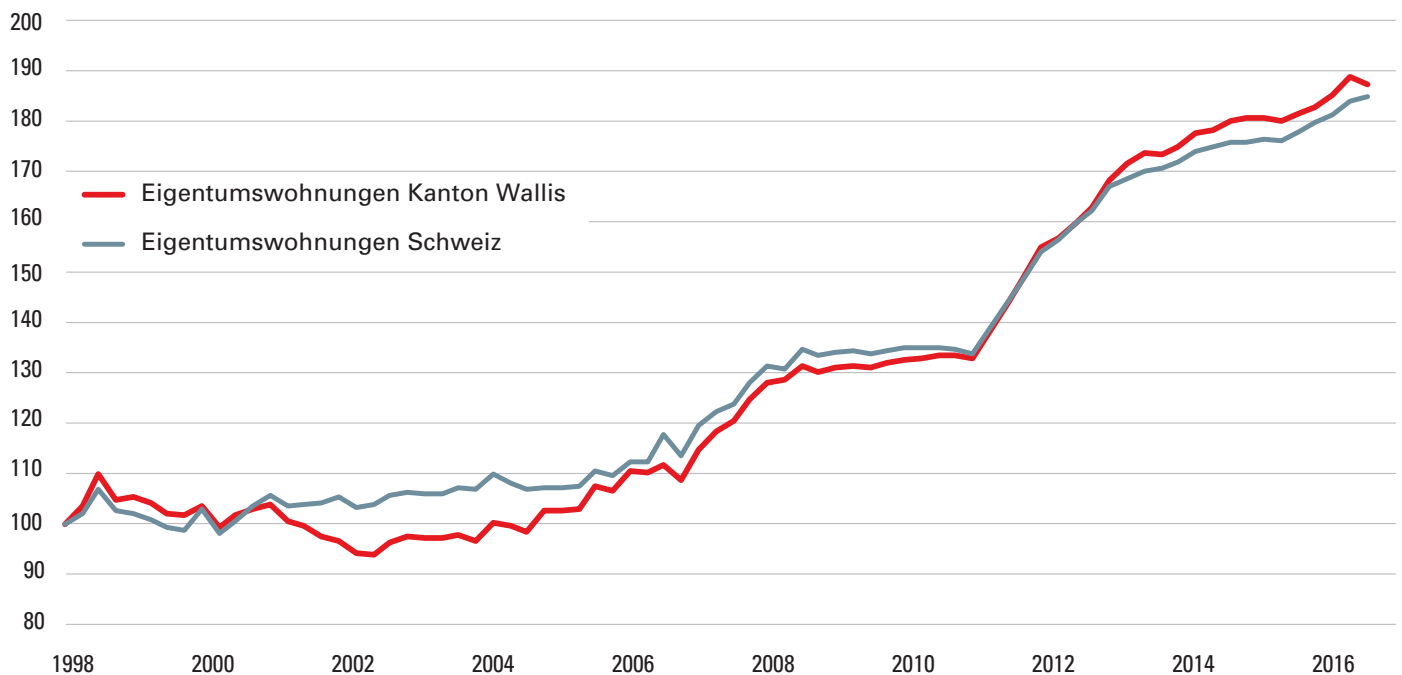
Preisentwicklung – Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (30.06.2016 – 31.12.2016)	1.2%	2.1%
letzte 12 Monate (31.12.2015 – 31.12.2016)	3.2%	3.9%
letzte 15 Jahre (31.12.2001 – 31.12.2016)	94.0%	75.2%

Die Preise für Walliser Eigentumswohnungen haben sich in den letzten sechs Monaten weniger stark entwickelt, als der nationale Durchschnitt. Der Zuwachs im Kanton Wallis beträgt 1.2% während sich auf nationaler Ebene im selben zeitlichen Abschnitt ein Anstieg von 2.1% beobachten lässt. Innert Jahresfrist haben sich die Werte für diese Objektkategorie im Wallis um 3.2% gesteigert, wobei für die Schweiz ein Anstieg um 3.9% festzustellen ist. Wenn man den Preisanstieg im letzten Quartal beobachtet, macht sich eine Trendwende im Wallis, mit einem Rückgang um 0.7% bemerkbar. Im Vergleich zum Anstieg des vorangehenden Quartals ist

dieser Verlust signifikant. Bevor eine Erklärung dazu abgegeben werden kann, muss jedoch zuerst die Ursache dieser Trendwende deutlich werden.

Seit dem Jahr 2002 haben die Preise von Eigentumswohnungen kaum einen Rückgang und zwischen 2011 und 2014 sogar einen rasanten Anstieg verzeichnet. Dementsprechend ist die positive Preisentwicklung über die letzten 15 Jahre (+94%) markanter als im Rest der Schweiz.

Preisindex Eigentumswohnungen

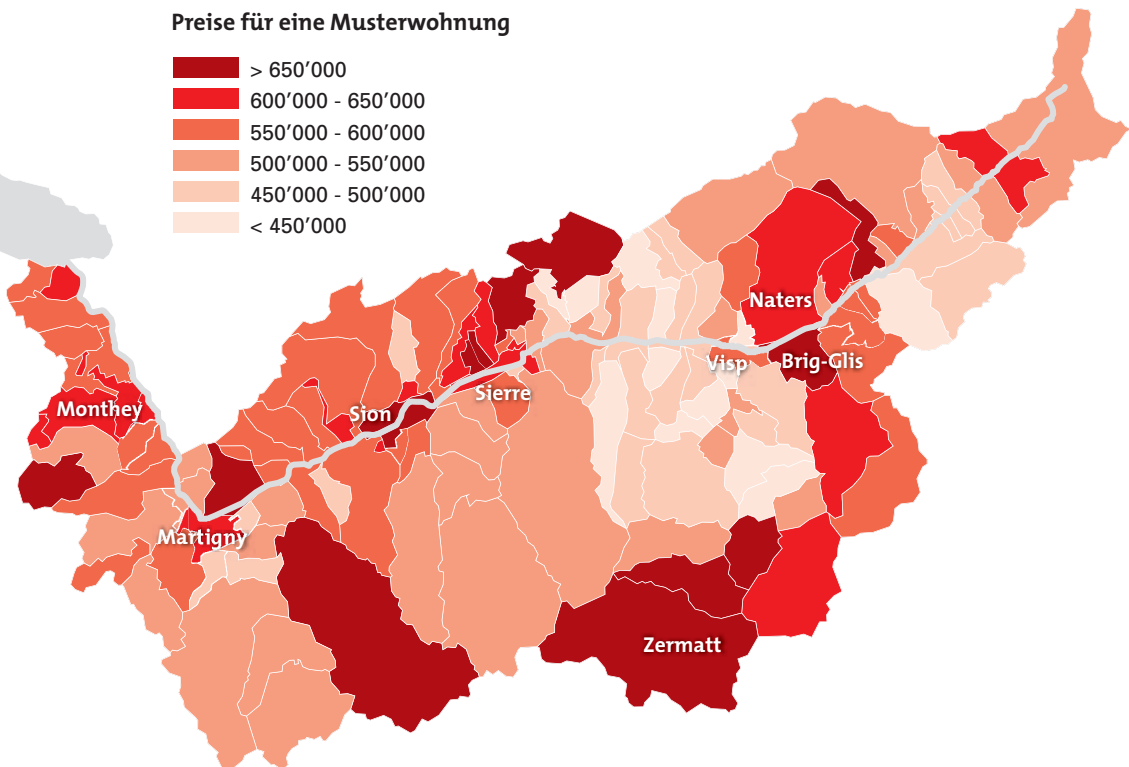
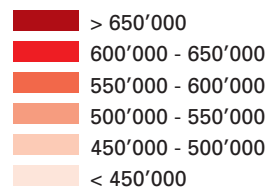


Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Um den Einfluss der geografischen Lage auf den Immobilienpreis zu bestimmen, haben wir beispielhaft eine Mustereigentumswohnung mit 120m² Nettowohnfläche genommen, welche nicht als Ferienwohnung genutzt wird; die weiteren Merkmale der Musterwohnung können Sie der untenstehenden Tabelle entnehmen. Wie man auf der Karte sehen kann, kostet die Mustereigentumswohnung in den meisten Gemeinden zwischen CHF 500'000 und 600'000 während in den begehrteren Gemeinden mehr als CHF 650'000 für

dieselbe Wohnung aufgewendet werden müssen. Die Region des Oberwallis zwischen Siders und Visp bleibt am erschwinglichsten. Im Vergleich zum Vorquartal zeigt sich in den Städten keine grosse Preisveränderung, sondern eher die generelle Tendenz zu einem leichten Preisrückgang. Die meisten touristischen Gemeinden folgen derselben Tendenz obschon die Preise auf einem höheren Niveau verharren.

Preise für eine Musterwohnung



Gemeinde	Mustereigentumswohnungspreis per Q4 2016		
	Preis 4Q16	Preis 3Q16	Diff.
Brig-Glis	673'000	677'000	-0.6%
Naters	626'000	627'000	-0.2%
Conthey	582'000	605'000	-3.8%
Nendaz	594'000	613'000	-3.1%
Vétroz	612'000	622'000	-1.6%
Bagnes	710'000	706'000	0.6%
Binn	484'000	488'000	-0.8%
Fiesch	566'000	571'000	-0.9%
Fully	659'000	640'000	3.0%
Martigny	636'000	654'000	-2.8%
Martigny-Combe	566'000	558'000	1.4%
Champéry	671'000	671'000	0.0%
Monthey	644'000	651'000	-1.1%
St-Maurice	557'000	562'000	-0.9%
Siders	643'000	648'000	-0.8%
Sion	723'000	725'000	-0.3%
Saas Fee	760'000	768'000	-1.0%
Visp	559'000	560'000	-0.2%
Zermatt	966'000	995'000	-2.9%

Muster-Eigentumswohnung	
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Alter	5 Jahre
Lage im Ort	Gut
Qualität Standort der Wohnung im Gebäude	Gut
Nettowohnfläche in m ²	120
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Balkon-/Terrassenfläche in m ²	20
Anzahl Wohnungen im Gebäude	12
Wertquote in %	90
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	0
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienwohnung	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

Preisindex Einfamilienhäuser

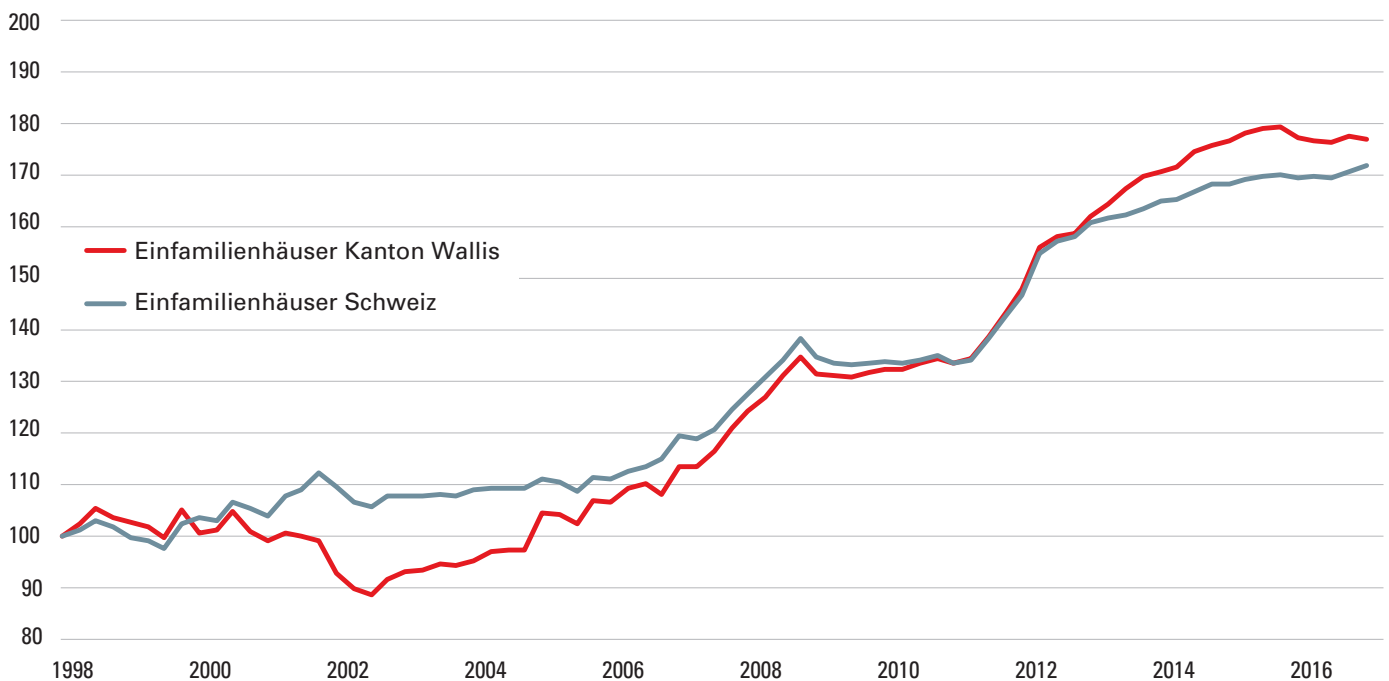
Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (30.06.2016 – 31.12.2016)	0.4%	1.5%
letzte 12 Monate (31.12.2015 – 31.12.2016)	-0.2%	1.5%
letzte 15 Jahre (31.12.2001 – 31.12.2016)	90.3%	56.7%

Ähnlich der Preisentwicklung der Eigentumswohnungen, ist bei den Einfamilienhauspreisen ein leichter Rückgang für das letzte Quartal (-0.3%) zu verzeichnen. Die Seitwärtsbewegung zeigt sich nun bereits seit mehreren Quartalen und ist auch in den aktuellen Zahlen ersichtlich. Über ein Jahr betrachtet sind die Preise in der Schweiz wieder gestiegen; nachdem sie über einige Quartale eine Pause eingelegt hatten, wurde im letzten halben Jahr ein Wachstum von 1.5% verzeichnet, womit der höchste Stand seit Beginn der Messungen erreicht wurde. Im Kanton Wallis zeigen die Zahlen für die letzten sechs Monate einen moderaten Rückgang von -0,2%. Auch in diesem Markt zeigt sich, dass sich die Schere zwi-

schen der Preisentwicklung von Einfamilienhäusern im Wallis und der Entwicklung in der Schweiz zunehmend schliesst.

Grund für den verzeichneten Rückgang ist möglicherweise die kantonale Preisentwicklung von Einfamilienhäusern der letzten 15 Jahre im Vergleich zur Entwicklung auf Schweizer Niveau (90% vs. 57%): Nach der Boomphase von 2012 bis 2014 ist der Einfamilienhausmarkt dabei eine Pause einzulegen. Ausserdem hatte auch das Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative am 1. Januar 2016 einen Einfluss auf die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in mehreren Walliser Gemeinden.

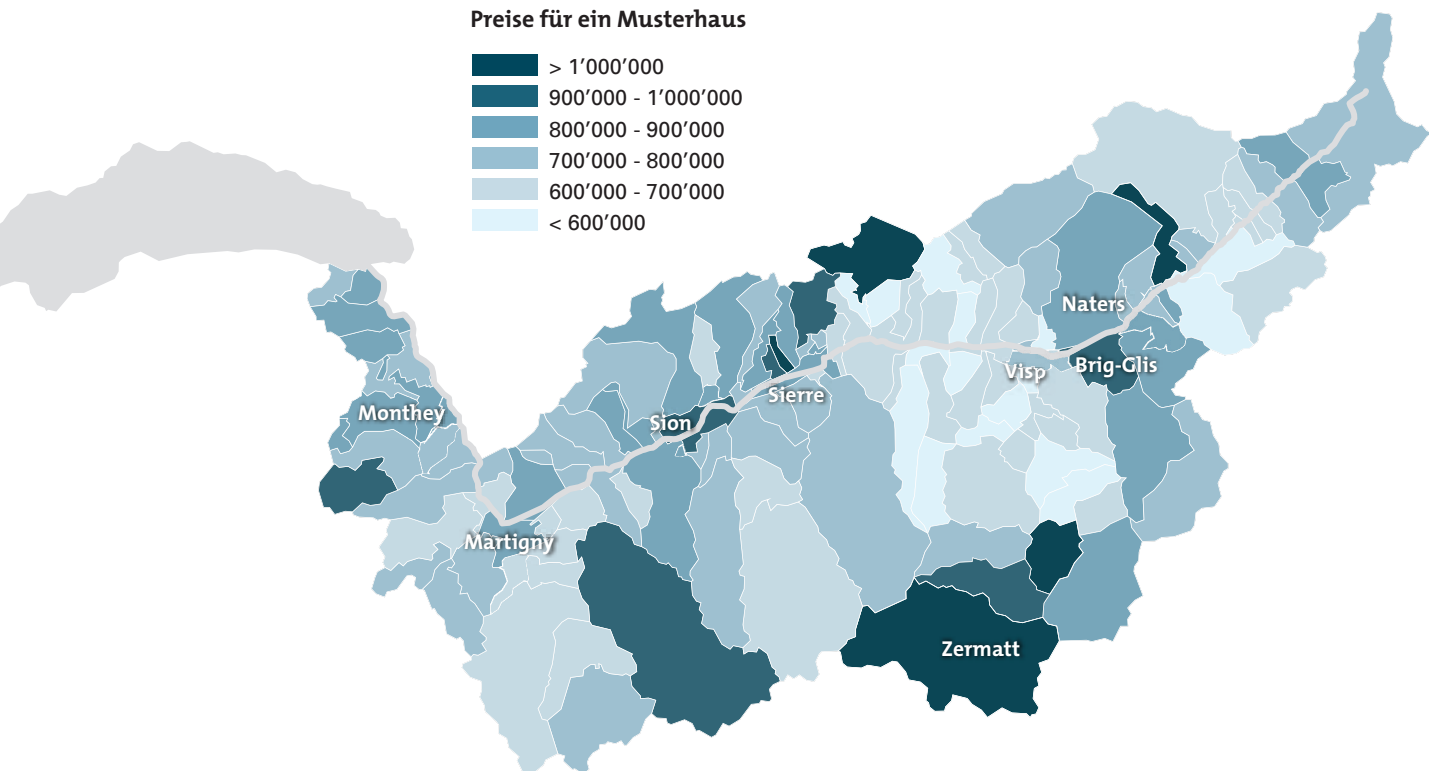
Preisindex Einfamilienhäuser



Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Auf der Karte zeigt sich, dass der Preis für ein Einfamilienhaus in den grössten Städten bei CHF 800'000 - 900'000 liegt, die Ausnahme bilden die bekannteren Gemeinden Zermatt, Saas-Fee, etc. wo die Preise schnell eine Million Schweizer Franken überschreiten. Im Vergleich zum Vorquartal ist auf Gemeindeebene nur wenig Preis-

veränderung bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Ohne die grössten Städte miteinzubeziehen, könnte ein potentieller Käufer seine Suche nach einem erschwinglichen Einfamilienhaus auf die Region des Oberwallis konzentrieren.



Mustereinfamilienhauspreis per Q4 2016			
Gemeinde	Preis 4Q16	Preis 3Q16	Diff.
Brig-Glis	931'000	931'000	-0.6%
Naters	861'000	857'000	-0.2%
Conthey	794'000	821'000	-3.8%
Nendaz	802'000	823'000	-3.1%
Vétroz	831'000	839'000	-1.6%
Bagnes	981'000	969'000	0.6%
Binn	644'000	646'000	-0.8%
Fiesch	773'000	776'000	-0.9%
Fully	895'000	865'000	3.0%
Martigny	872'000	891'000	-2.8%
Martigny-Combe	775'000	759'000	1.4%
Champéry	916'000	911'000	0.0%
Monthey	881'000	885'000	-1.1%
St-Maurice	748'000	749'000	-0.9%
Siders	881'000	882'000	-0.8%
Sion	974'000	973'000	-0.3%
Saas Fee	1'065'000	1'070'000	-1.0%
Visp	772'000	770'000	-0.2%
Zermatt	1'388'000	1'422'000	-2.9%

Muster-Einfamilienhaus	
Objekttyp	freistehend
Alter	11 Jahre
Lage im Ort	Gut
Grundstücksfläche in m ²	600
Nettowohnfläche in m ²	160
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2
Raumvolumen in m ³	800
Norm	SIA 116
Dachstockausbau möglich	Nein
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Letzte Renovation	Keine
Parkplätze in separater Garage	1
Parkplätze in der Tiefgarage	0
Anzahl Abstellplätze	0
Luxusobjekt	Nein
Ferienhaus	Nein
Baurecht	Nein
Servitute	Nein

Kurzbeschreibung

WKB-Immobilienindikator

Seit dem Herbst 2016 analysiert IAZI¹⁾ im Auftrag der Walliser Kantonalbank den regionalen Immobilienmarkt und publiziert speziell für den Kanton Wallis den WKB-Immobilienindikator. Als Grundlage für die Auswertungen dienen seit 1994 IAZI anonymisierte Angaben zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also auf echten Markttransaktionen und nicht auf in Inseraten publizierten Wunschpreisen.

Grundidee von Indizes

Gemäss Definition ist ein Index ein statistisch erzeugtes Produkt, welches einen Pool von Daten zusammenfasst und eine Messung von Veränderungen über einen bestimmten Zeitraum ermöglicht. Üblicherweise wird der Index bei 100 angesetzt und alle Daten dann zu dieser Zahl in Relation gebracht.

Spezialfall Immobilienindizes

Die Berechnung von Immobilienindizes ist im Vergleich zur Berechnung von Preis- und Performanceindizes für andere Anlageformen wie Aktien oder Obligationen komplex. Keine einzige Immobilie gleicht genau einer anderen. Zudem ist die Liquidität der Märkte relativ gering und die regionalen Unterschiede erheblich. Die klassischen Berechnungsarten, basierend auf Durchschnittspreisen oder auf Schätzungen, bringen daher gewisse Probleme und systematische Verzerrungen mit sich. Um diese zu vermeiden, wird für den WKB-Immobilienindikator die sogenannte hedonische Methode als Berechnungsgrundlage angewendet.

Hedonische Methode

Die Transparenz auf den Schweizer Immobilienmärkten hat sich vor allem dank der hedonischen Preis- und Performanceindizes erheblich verbessert. Die hedonische Bewertung ist die Anwendung

der statistischen multiplen Regressionsanalyse auf effektive Immobilienhandänderungen. Der Immobilienpreis wird dabei durch ca. 20 Eigenschaften zum Gebäude und ca. 50 Faktoren zur Lage erklärt. Als Datengrundlage für die Modelle dienen ausschliesslich Freihandtransaktionen, wobei jährlich über die Hälfte der schweizweit erfolgten Handänderungen einfließen.

Der Vorteil dieser Methode liegt insbesondere darin, dass mit der Zerlegung der Immobilie in die einzelnen Eigenschaften der Markt abgebildet wird und keine Glättung der Preisentwicklung entsteht. Ebenso verändert sich der Index nicht durch den Umstand, dass in einer Periode übermässig viele Objekte einer bestimmten Preislage gehandelt werden. Gewisse Grenzen sind der Methode bei der Beurteilung von Spezialobjekten jedoch gesetzt, da für diese in der Regel die Zahl der beobachteten Transaktionen limitiert ist.

¹⁾ IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, wurde 1994 mit dem Ziel gegründet, die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Heute zählt IAZI zu den führenden Beratungsunternehmen in diesem Bereich (siehe auch www.iazi.ch)