

WKB-Immobilienindikator

Stand 2. Quartal 2017



August 2017



**Walliser
Kantonalbank**

www.wkb.ch

Vertrauen schafft Nähe

Zusammenfassung Preisindex Eigenheime

Preisentwicklung - Wohneigentum	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.2%	1.5%
letzte 12 Monate (30.06.2016 – 30.06.2017)	2.1%	3.3%
letzte 15 Jahre (30.06.2002 – 30.06.2017)	102.2%	71.8%

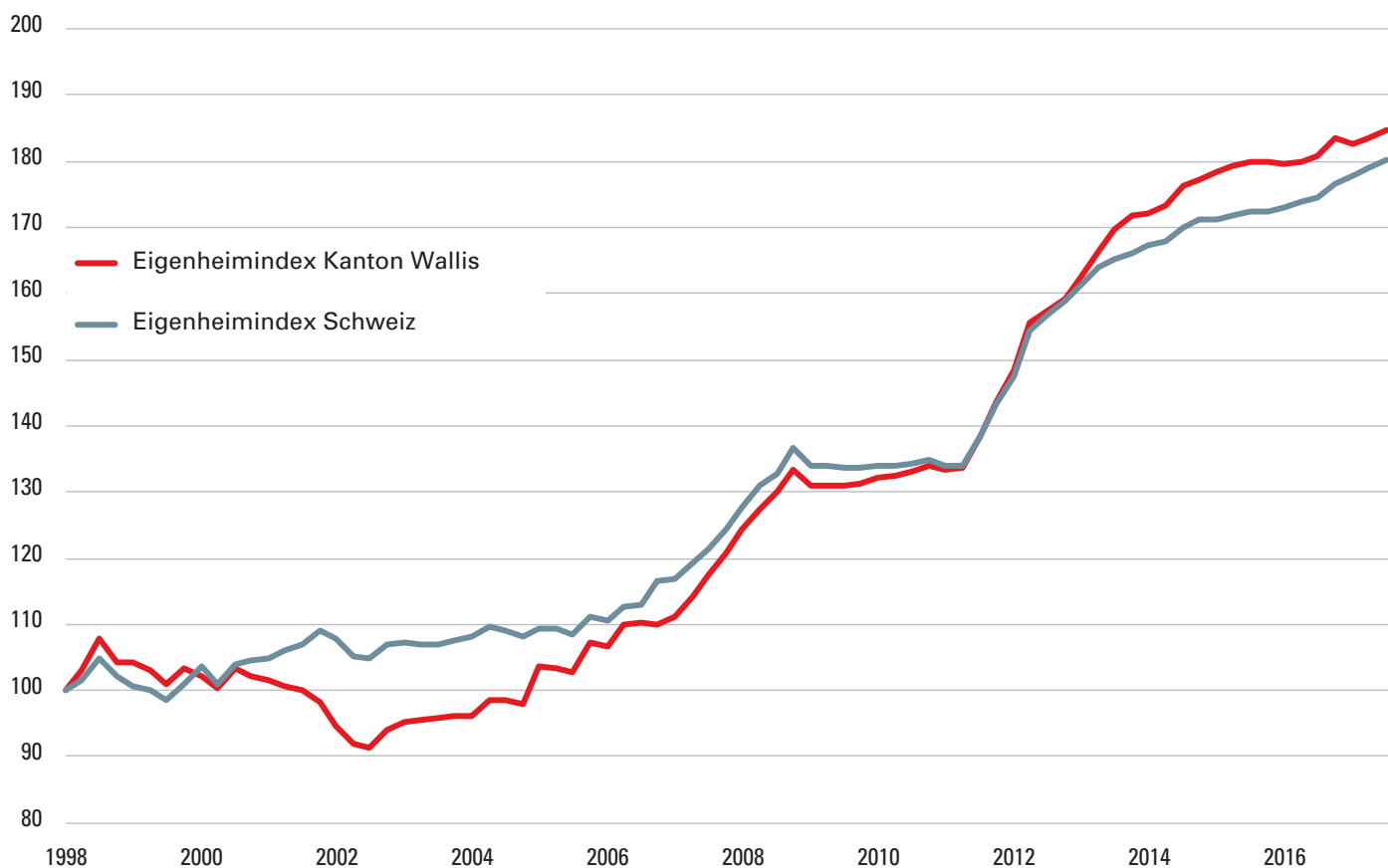
Die Eigenheimpreise (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) im Kanton Wallis sind in den letzten sechs Monaten mit 1.2% moderat gewachsen. Nach einem leichten Rückgang im 4. Quartal 2016 haben sich die Preise damit im letzten Halbjahr wieder auf ihren vorherigen, gemässigten Wachstumspfad begeben. Der Zuwachs in diesem Zeitraum liegt im Bereich des nationalen Durchschnitts von 1.5%, wobei die Wertsteigerungen im Wallis zu etwa gleichen Teilen auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zurückzuführen sind. Wird hingegen der Beobachtungszeitraum auf die letzten 12 Monate erweitert, zeigt sich das Walliser Preiswachstum deutlich unter dem Schweizer Mittel.

Insgesamt hat der WKB-Immobilienindikator für Wohneigentum im 2. Quartal 2017 ein Allzeithoch erreicht. Eine Trendwende in der Preisentwicklung, wie sie noch Ende des letzten Jahres hätte erwartet werden können, ist somit nicht eingetroffen. Besonders Eigentumswohnungen erfreuen sich weiterhin wachsender Beliebtheit im Kanton Wallis – eine Entwicklung, die auch auf nationaler Ebene zu beobachten ist. Die Attraktivität von Einfamilienhäusern

steigt nach Preisrückgängen im Vorjahr ebenfalls wieder. In dieser Kategorie haben die Preise mittlerweile erneut das Niveau des Jahres 2015 erreicht, den bisher höchsten Stand des Indikators. Es bleibt abzuwarten, ob die jüngsten Wertsteigerungen den Beginn einer neuen Wachstumsphase markieren, oder ob die Tendenz zur Seitwärtsbewegung der letzten Quartale anhält.

Insgesamt haben die Preise für Wohneigentum im Kanton eine fast ununterbrochene Wachstumsphase hinter sich. Seit dem Jahr 2002 haben sich die Werte nominal mehr als verdoppelt (+102.2%). Im landesweiten Mittel ist demgegenüber im selben Zeitraum eine Zunahme von 71.8% zu beobachten. Diese Entwicklung ist unter anderem eine Folge des Walliser Bevölkerungswachstums, das in den letzten Jahren stets klar über dem Schweizer Durchschnitt lag. Grund dafür ist einerseits die internationale Zuwanderung, andererseits die verstärkte Binnenmigration aus der Genferseeregion. Aufgrund der dortigen, hohen Preisniveaus weichen viele Personen auf der Suche nach Wohneigentum auf das Wallis aus, was wiederum einen Preisanstieg im Kanton bewirkt.

Preisindex Eigenheime



Preisindex Eigenheime Subregionen

Preisentwicklung - Wohneigentum	Region Oberwallis	Region Mittelwallis	Region Unterwallis	Touristische Gemeinden ¹⁾
letzte 6 Monate (31.12.2016 – 30.06.2017)	-0.8%	0.2%	3.6%	1.7%
letzte 12 Monate (30.06.2016 – 30.06.2017)	1.3%	0.5%	4.5%	0.8%
letzte 15 Jahre (30.06.2002 – 30.06.2017)	85.3%	104.8%	110.7%	95.3%

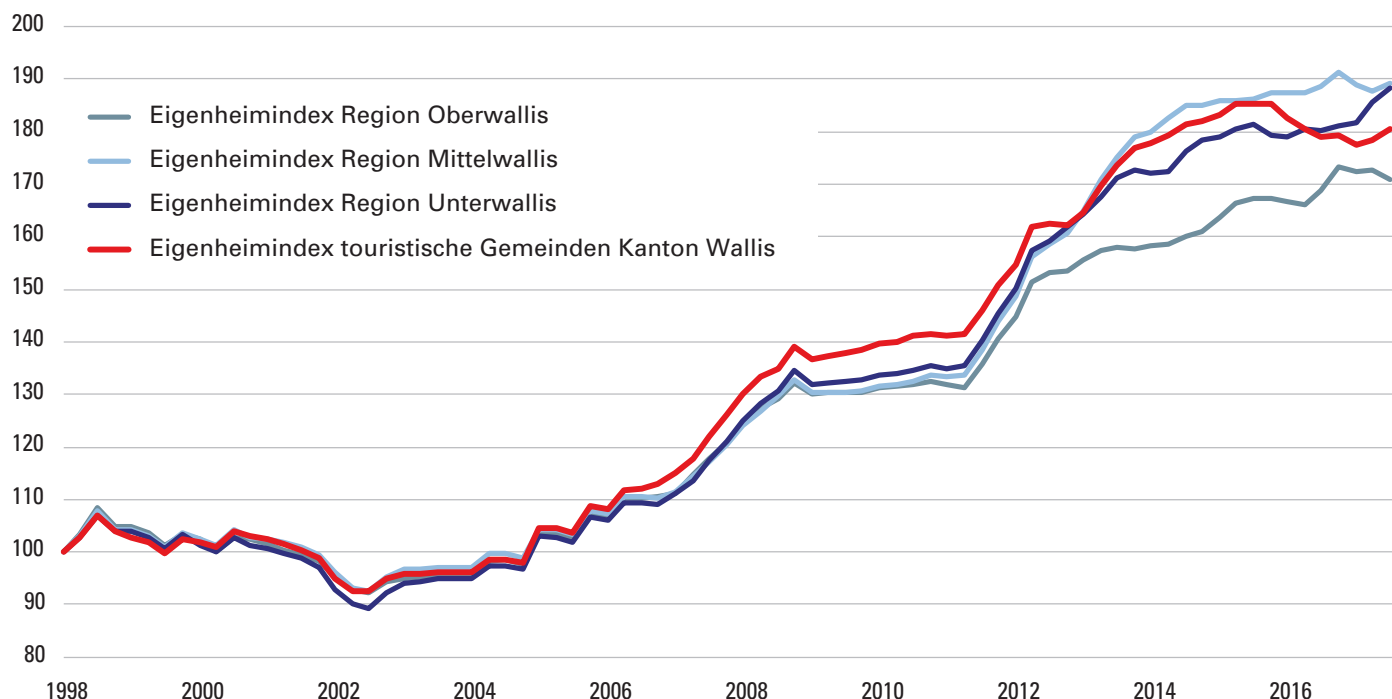
Bei der Preisentwicklung in den Walliser Regionen lassen sich in den letzten 6 Monaten unterschiedliche Tendenzen feststellen: In der Region Oberwallis sanken die Eigenheimpreise um 0.8%, während sie sich im Mittelwallis seitwärts bewegten (+0.2%). Das Unterwallis verzeichnete demgegenüber einen Wertanstieg von beachtlichen 3.6%. Ein Grossteil des gesamten kantonalen Preiswachstums ist somit auf die dynamische Entwicklung im Unterwallis zurückzuführen. Im Bereich des nationalen Mittels wuchsen die Preise in den vom Bundesamt für Statistik definierten 13 Tourismusgemeinden mit 1.7%.

In einer längerfristigen Betrachtung seit 1998 (siehe Abbildung) nähert sich der Preisindex des Unterwallis wieder an den Stand des Mittelwallis an, während die Kluft zum Oberwallis wächst. Anderen Gesetzmässigkeiten scheinen die Preise hingegen in den touristischen Gemeinden zu folgen: Nach mehreren rückläufigen Quartalen verzeichneten sie im letzten Halbjahr wieder ein moderates Wachstum. Dies könnte darauf hindeuten, dass sich ein in den letzten Jahren aufgebautes Überangebot wieder etwas reduziert hat. Dieses war durch eine erhöhte Bautätigkeit vor Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative ausgelöst worden. Die Preise sind aber noch immer weit entfernt vom Rekordniveau des 2. Quartals 2015, das vor Annahme der Initiative geherrscht hatte.

Wird der Beobachtungszeitraum hingegen auf die letzten 15 Jahre eingeschränkt, haben die Eigenheimpreise in der Region Unterwallis am stärksten zugelegt (110.7%). Ebenfalls mehr als verdoppelt haben sich die Werte mit 104.8% im Mittelwallis. In deutlich tieferen Gefilden bewegen sich die Wachstumsraten im Oberwallis (85.3%), während die Preise in den Gemeinden der Tourismuszone um 95.3% gewachsen sind.

Insgesamt folgt die regionale Preisentwicklung damit den wirtschaftlichen und demografischen Tendenzen der letzten Jahre: Während die Bevölkerungszahl im Oberwallis mehr oder weniger konstant blieb und im Goms sogar rückläufig war, ist diese im Mittel- und Unterwallis deutlich gewachsen. Die Oberwalliser Wirtschaft ist durch ihre Abhängigkeit vom Tourismus zudem weit stärker mit den Herausforderungen der Branche konfrontiert als das Mittel- und Unterwallis, deren Wirtschaft breiter abgestützt ist. Entsprechend folgt die Preisentwicklung im Oberwallis weitgehend der Nachfrage nach Ferienwohnraum, die aufgrund der Frankenstärke markant nachgelassen hat. Im Unter- und Mittelwallis stützen sowohl Pendler aus der Genferseeregion als auch Beschäftigte der ansässigen Unternehmen die Nachfrage nach Wohnraum.

Preisindex Eigenheime Subregionen



Touristische Gemeinden ¹⁾						
Anniviers	Crans-Montana	Ayent	Nendaz	Bagnes	Fiesch	Zermatt
Riederalp	Grächen	Saas-Fee	Leukerbad	Saas-Grund	Leytron	

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

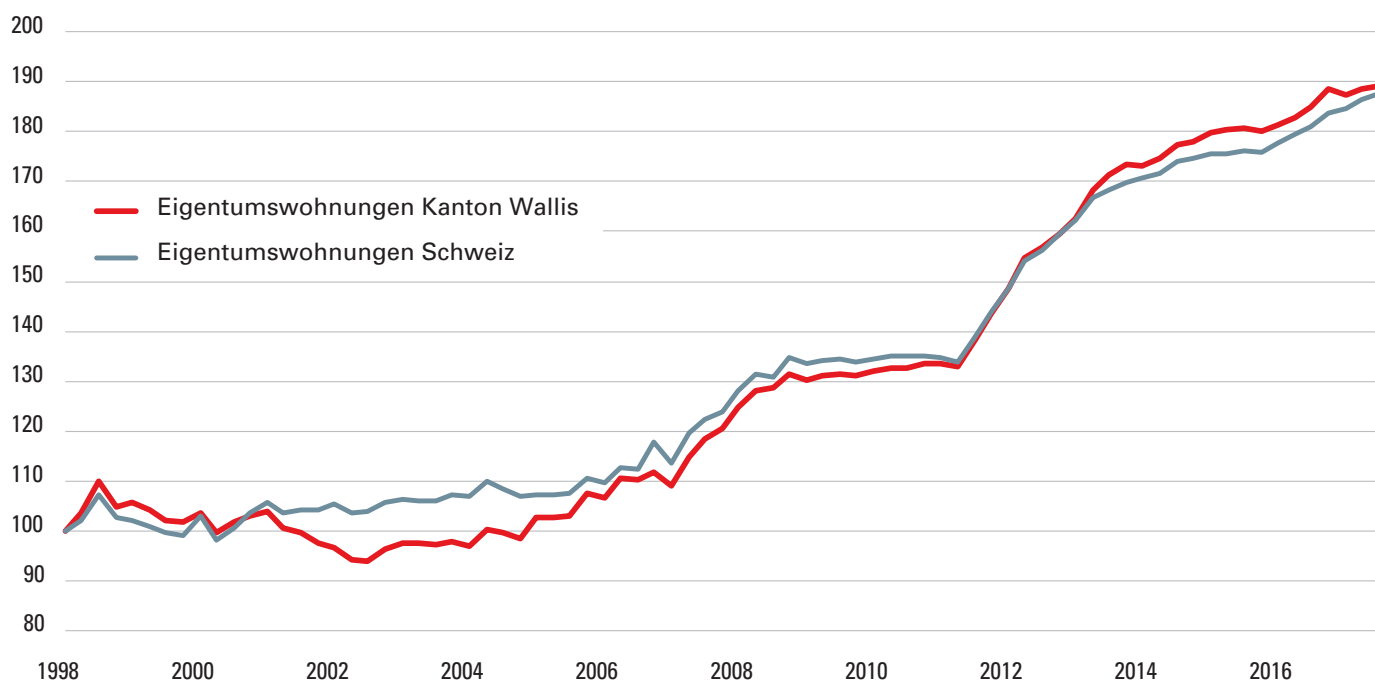
Preisindex Eigentumswohnungen

Preisentwicklung – Eigentumswohnungen	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.1%	1.5%
letzte 12 Monate (30.06.2016 – 30.06.2017)	2.3%	3.6%
letzte 15 Jahre (30.06.2002 – 30.06.2017)	101.5%	80.7%

Eigentumswohnungen werden im Kanton Wallis nach Ablauf des ersten Halbjahrs 2017 zu 1.1% höheren Preisen gehandelt als zum Jahresbeginn. Damit liegt der Wertzuwachs knapp unter dem landesweiten Mittel von 1.5%. Über die letzten zwölf Monate beträgt das Preiswachstum für eine typische Eigentumswohnung im Kanton 2.3%. Mit 3.6% klar höher ist die mittlere Wertsteigerung auf nationaler Ebene in dieser Kategorie. Eine zu Beginn des Jahres vermutete Trendwende in der kantonalen Preisentwicklung hat sich nicht eingestellt, vielmehr entwickelt sich das Wachstum nach einem kurzen Rückgang mehr oder weniger parallel zum gesamtschweizerischen Verlauf.

In der langfristigen Sicht kennen die Preise für Eigentumswohnungen im Wallis praktisch nur eine Richtung: nach oben. Seit 2002 haben sich die Werte im Wallis mehr als verdoppelt (+101.5%), während im Landesmittel in der gleichen Periode eine Steigerung von 80.7% verzeichnet wird. Vor allem in den Jahren 2013 und 2014 sind die Preise im Kanton weit rasanter gestiegen als in der Schweiz.

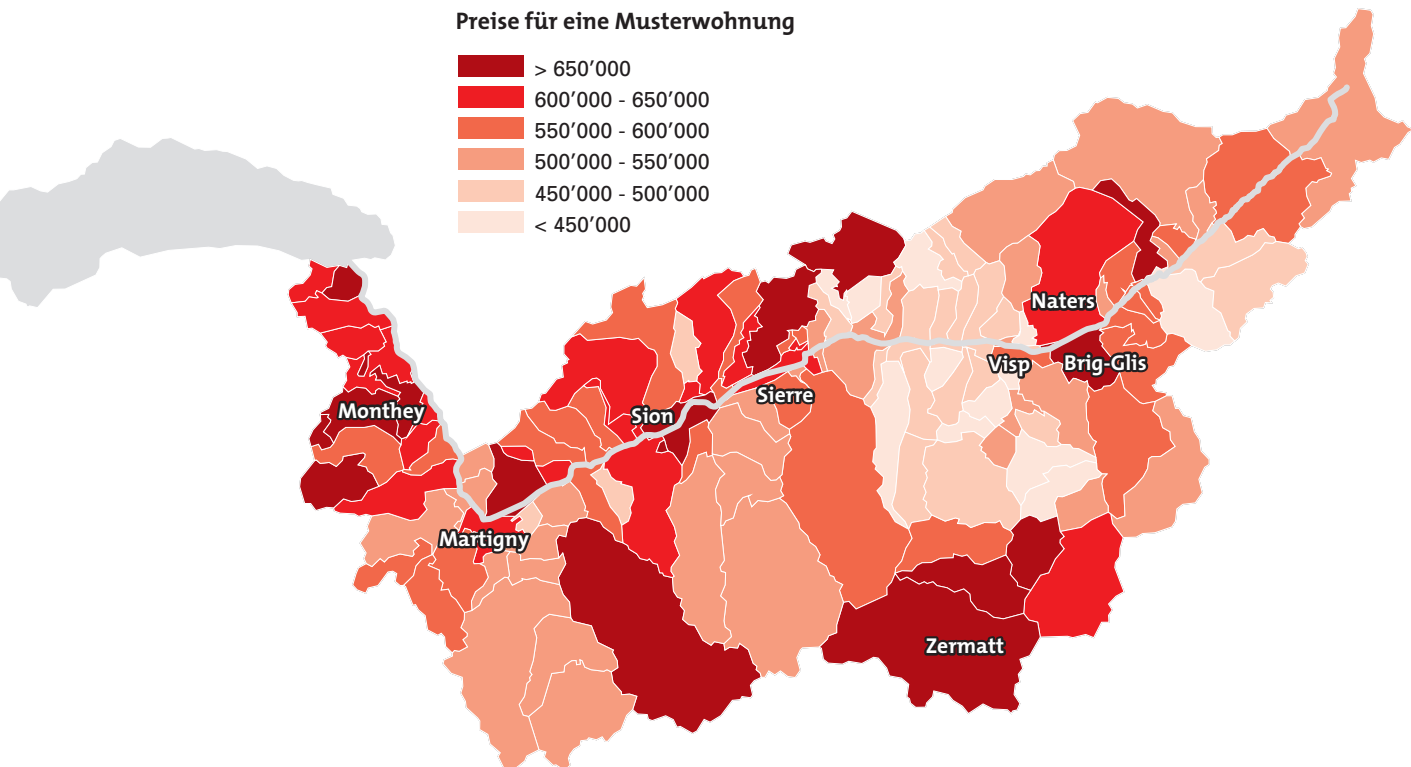
Preisindex Eigentumswohnungen



Preisniveauekarte für Eigentumswohnungen

Anhand einer Karte lassen sich die regionalen Unterschiede der Preisniveaus zwischen den Walliser Gemeinden deutlich zeigen. Als Vergleichsobjekt dient eine typische Eigentumswohnung mit 120m² Nettowohnfläche, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird (siehe untenstehende Tabelle). Die Musterwohnung wird in weiten Teilen des Kantons zu Preisen zwischen CHF 450'000 und 600'000 gehandelt. Auf weit über CHF 650'000 kann sich der Preis für eine Eigentumswohnung in den bekanntesten Tourismusgemeinden wie

Zermatt, Saas-Fee oder Leukerbad belaufen. Ebenfalls am oberen Ende der kantonalen Preisskala bewegen sich die Preise in den nahe dem Genfersee gelegenen Bezirken Monthey und Saint-Maurice. Deutlich tiefer liegt das Preisniveau in vielen Gemeinden der Oberwalliser Bezirke Leuk, Raron, Visp und Goms. In diesen Regionen kann eine identische Musterwohnung vereinzelt für unter CHF 450'000 erworben werden.



Mustereigentumswohnungspreis per Q2 2017 (in CHF)			
Gemeinde	Preis Q2 17	Preis Q2 16	Diff.
Brig-Glis	650'000	673'000	-3.4%
Naters	604'000	626'000	-3.5%
Nendaz	612'000	594'000	3.0%
Bagnes	743'000	710'000	4.6%
Martigny	647'000	636'000	1.7%
Champéry	715'000	671'000	6.6%
Monthey	679'000	644'000	5.4%
Sierre	645'000	643'000	0.3%
Sion	723'000	723'000	0.0%
Saas Fee	774'000	760'000	1.8%
Visp	590'000	559'000	5.5%
Zermatt	976'000	966'000	1.0%

Muster-Eigentumswohnung per Q2 2017	
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
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in der Tiefgarage	1
Ferienwohnung	Nein

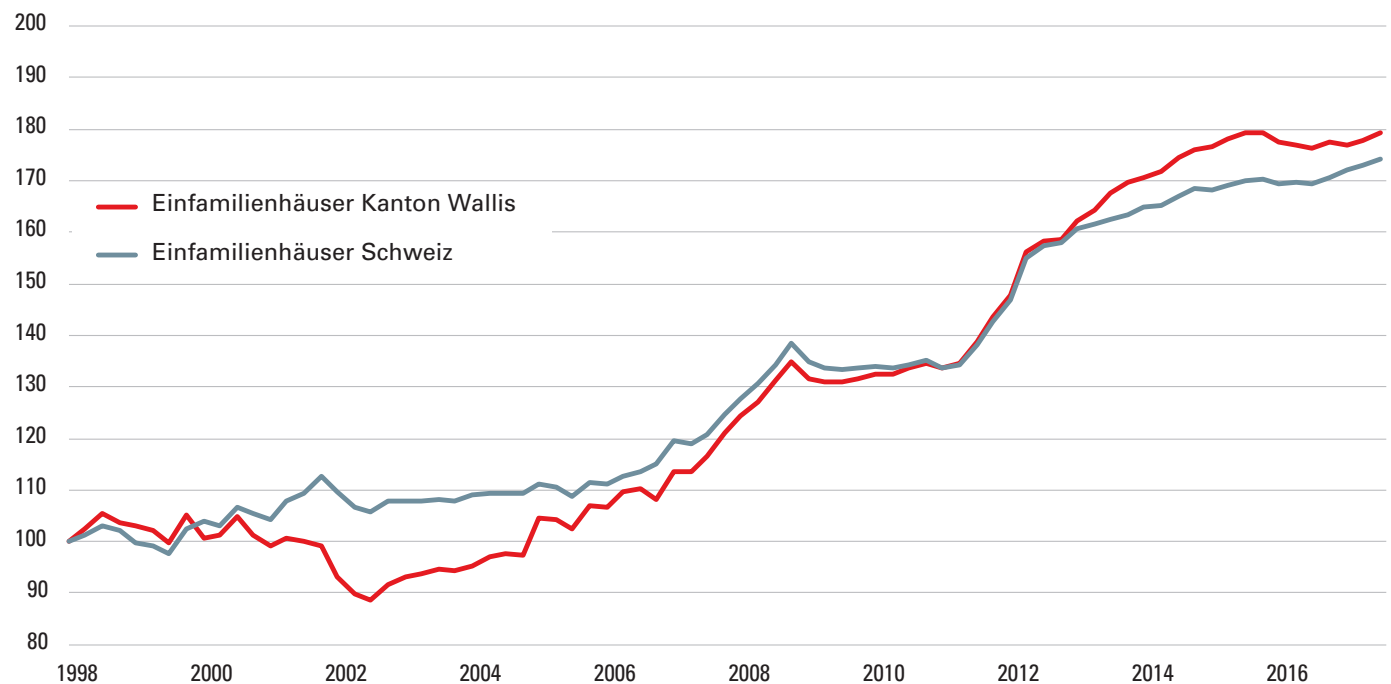
Preisindex Einfamilienhäuser

Preisentwicklung - Einfamilienhäuser	Wallis	Schweiz
letzte 6 Monate (31.12.2016 – 30.06.2017)	1.3%	1.3%
letzte 12 Monate (30.06.2016 – 30.06.2017)	1.7%	2.8%
letzte 15 Jahre (30.06.2002 – 30.06.2017)	102.1%	64.8%

Mit einem Plus von 1.3% in den letzten sechs Monaten bewegt sich das Preiswachstum bei den Einfamilienhäusern im Wallis auf ähnlichem Niveau wie dasjenige der Eigentumswohnungen. Es verläuft zudem im Gleichschritt mit dem Zuwachs auf nationaler Ebene. Diese Beobachtung trifft jedoch nur auf das vergangene Halbjahr zu. Im Jahresvergleich steigen die Preise im Schweizer Durchschnitt mit 2.8% deutlich rascher als im Wallis (+1.7%). Über die letzten vier bis fünf Jahre haben die Preise für Einfamilienhäuser sowohl im Kanton wie auch auf nationaler Ebene eine Phase der Seitwärtsbewegung hinter sich. Seit 2002 liegt die Wachstumsrate im Wallis mit 102.1% hingegen klar über dem Schweizer Durchschnitt von 64.8%.

Wird der Beobachtungszeitraum auf das Jahr 1998 erweitert, zeigen sich verschiedene Phasen der Preisentwicklung (siehe Abbildung). Nach einem Tief kurz nach der Jahrtausendwende haben die Wachstumsraten im Wallis zum Schweizer Durchschnitt aufgeschlossen, ab 2012 sind die Preise landes- und kantonsweit sprunghaft gestiegen. Nach 2013 haben die Wertsteigerungen im Wallis die schweizweite Entwicklung klar übertroffen. Erst in den letzten sechs Monaten verlaufen die Wachstumsraten im Wallis und in der Schweiz wieder weitgehend parallel.

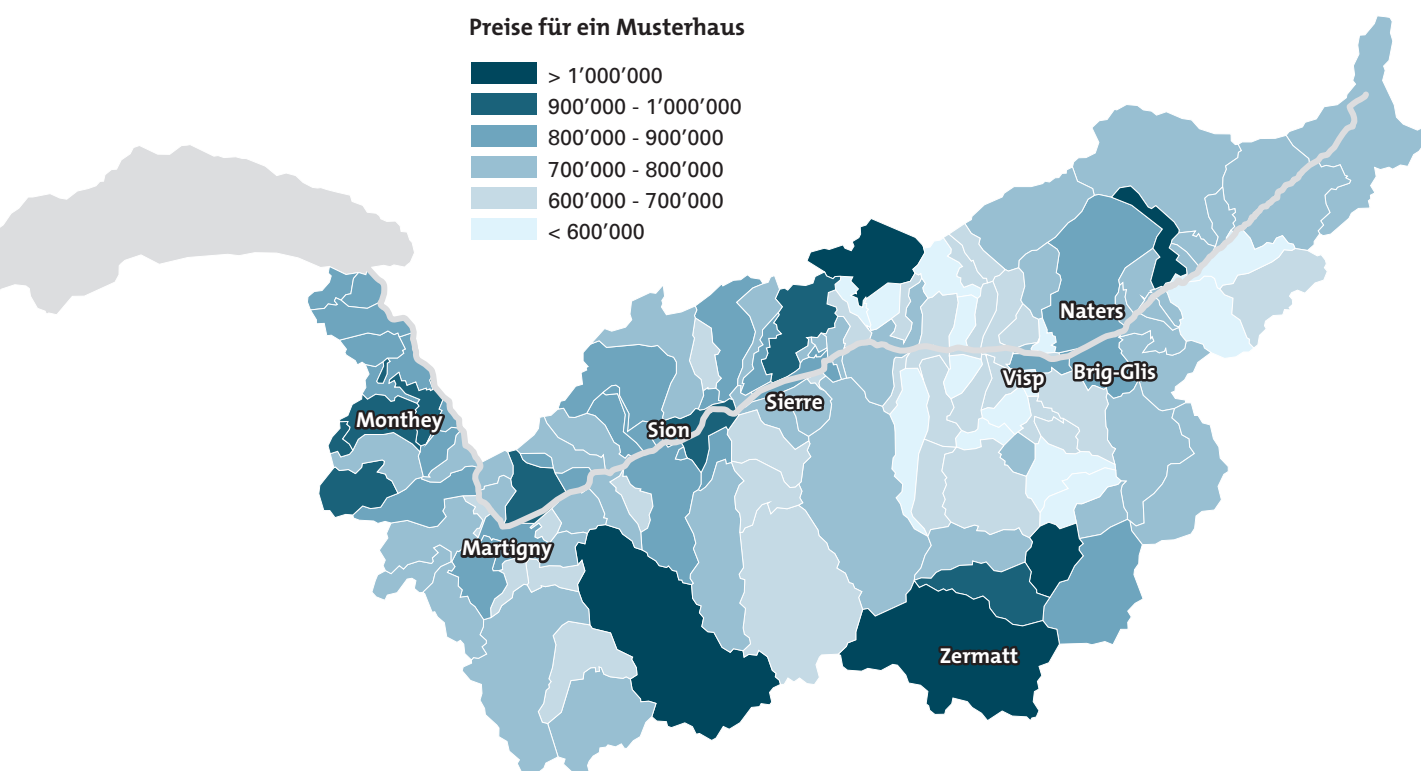
Preisindex Einfamilienhäuser



Preisniveauekarte für Einfamilienhäuser

Die geografische Lage hat bekanntlich einen grossen Einfluss auf die Immobilienpreise. Um diesen zu bestimmen, vergleicht die Karte die Preise für ein typisches Einfamilienhaus mit 160m² Nettowohnfläche (siehe untenstehende Tabelle). In den Zentren entlang der Hauptverkehrsachse wird ein Einfamilienhaus für rund CHF 800'000 bis 900'000 gehandelt. In den bekannten Tourismusorten können auch nicht als Ferienhaus genutzte Objekte weit über CHF 1 Mio. kosten. Preissteigerungen sind in vielen

Gemeinden im Unter- und Mittelwallis zu beobachten, so etwa in den Regionen um Monthey, Martigny und Sion, wo die Preise zwischen CHF 0.9 Mio und 1 Mio schwanken. Deutlich gemässigte Preise findet man in den Gemeinden westlich von Visp, wo ein Haus mit den genannten Eigenschaften auch für unter CHF 600'000 zu erwerben ist. Im Goms bewegen sich die Preise mehrheitlich zwischen CHF 700'000 und 800'000.



Mustereinfamilienhauspreis per Q2 2017 (in CHF)			
Gemeinde	Preis Q17	Preis Q16	Diff.
Brig-Glis	896'000	931'000	-3.8%
Naters	827'000	861'000	-3.9%
Nendaz	823'000	802'000	2.6%
Bagnes	1'021'000	981'000	4.1%
Martigny	883'000	872'000	1.3%
Champéry	971'000	916'000	6.0%
Monthey	927'000	881'000	5.2%
Sierre	880'000	881'000	-0.1%
Sion	947'000	974'000	-2.8%
Saas Fee	1'080'000	1'065'000	1.4%
Visp	811'000	772'000	5.1%
Zermatt	1'398'000	1'388'000	0.7%

Muster-Einfamilienhaus per Q2 2017	
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
Bauqualität	Gut
Zustand des Gebäudes	Gut
Parkplätze in separater Garage	1
Ferienhaus	Nein

Kurzbeschrieb

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)