

27. September 2018

Mitteilung

UBS Global Real Estate Bubble Index 2018

Hongkong ist 2018 der am stärksten überbewertete Immobilienmarkt; Zürich und Genf sind moderat überbewertet

- **Der vom Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management erstellte Bericht "UBS Global Real Estate Bubble Index 2018" analysiert die Preise von Wohnimmobilien in 20 Metropolen der Industrieländer.**
- **In Hongkong besteht das grösste Risiko einer Immobilienblase, in absteigender Reihenfolge gefolgt von München, Toronto, Vancouver, Amsterdam und London.**
- **Zürich und Genf sind moderat überbewertet, auch wenn sich die Bewertungen in Genf nun näher am fairen Wert befinden. Die Preisentwicklung bleibt in beiden Städten richtungslos.**

Zürich, 27. September 2018 – Der UBS Global Real Estate Bubble Index 2018 des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management deutet darauf hin, dass auf den Immobilienmärkten der meisten Metropolen das Risiko einer Blasenbildung oder eine erhebliche Überbewertung besteht.

Am grössten ist das Blasenrisiko in Hongkong, gefolgt von München, Toronto, Vancouver, London und Amsterdam. In Stockholm, Paris, San Francisco, Frankfurt und Sydney bestehen grössere Ungleichgewichte. Zürich und Genf sowie Los Angeles, Tokio und New York zeichnen sich durch hohe Bewertungen aus. Dagegen sind die Immobilienmärkte in Boston, Singapur und Mailand fair bewertet, während der Immobilienmarkt in Chicago unterbewertet ist.

Das Risiko einer Immobilienblase ist im vergangenen Jahr in München, Amsterdam und Hongkong deutlich gestiegen. Auch in Vancouver, San Francisco und Frankfurt sind die Marktungleichgewichte grösser geworden. Allerdings sind die Indexwerte in nicht weniger als einem Drittel der Städte zurückgegangen. Stockholm und Sydney verzeichneten den stärksten Rückgang und haben die Blasenrisikozone verlassen. In London, New York, Mailand, Toronto und Genf gingen die Bewertungen leicht zurück.

Anders als im Boom Mitte der 2000-er Jahre sind keine Anzeichen einer gleichzeitigen exzessiven Kreditvergabe und Bautätigkeit zu erkennen. Das ausstehende Hypothekarvolumen wächst nur halb so schnell wie im Vorfeld der Finanzkrise. Das würde den wirtschaftlichen Schaden einer Preiskorrektur begrenzen. «Viele Grossstädte sind zwar dem Risiko einer Immobilienblase ausgesetzt. Wir sollten die heutige Situation jedoch nicht mit dem Marktumfeld vergleichen, das vor der Krise herrschte», sagt Mark Haefele, Chief Investment Officer von UBS Global Wealth Management. «Dennoch sollten Investoren auf den Immobilienmärkten, die mit einem Blasenrisiko konfrontiert sind, zum Beispiel Hongkong, Toronto und London, Vorsicht walten lassen.»

«Im Median der wichtigsten Finanzzentren der Industrieländer erzielten Eigenheime in den letzten fünf Jahren eine jährliche Gesamttrendite von 10%. Darin sind allerdings Eigenmietwerte und nicht realisierte Buchgewinne aufgrund der Preissteigerungen berücksichtigt», sagt Claudio Saputelli, Head of Real Estate des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management. «Es ist fraglich, wie attraktiv die Renditen in den kommenden Jahren sein werden. Wir raten zur Vorsicht beim Kauf von Wohnimmobilien in den meisten der grössten Städte der Industrieländer.»

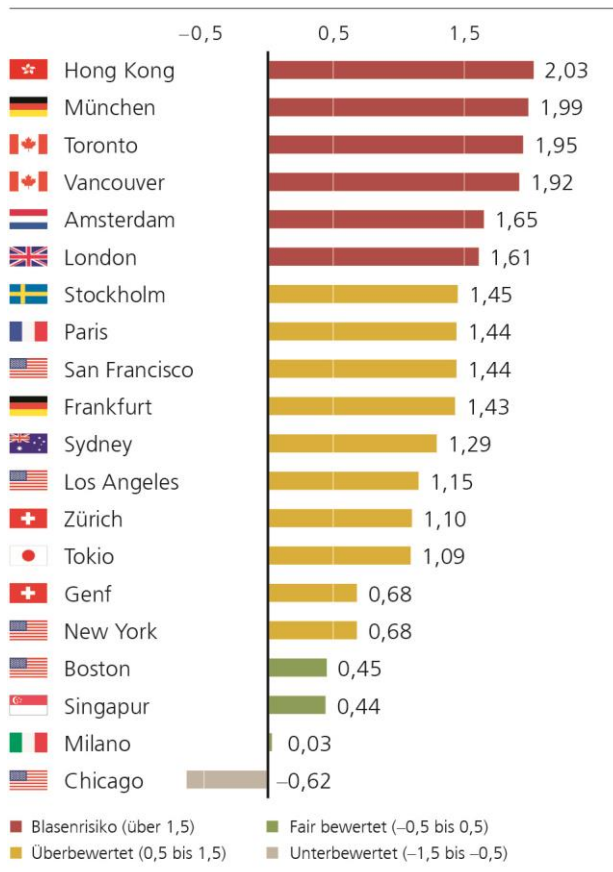
Der Hauspreisboom in den Metropolen hat im letzten Jahr an Dynamik und Reichweite verloren. Die inflationsbereinigten Preise sind in den letzten vier Quartalen durchschnittlich um 3,5% gestiegen. Das ist deutlich weniger als in den vergangenen Jahren, liegt aber immer noch über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Dagegen setzte sich der starke Aufwärtstrend in den grössten Metropolen der Eurozone sowie in Hongkong und Vancouver fort. Doch der Boom bekommt erste Risse: So sanken die Preise in der Hälfte der Städte in der Risikoblasenzone der letztjährigen Ausgabe des Immobilienblasenindex – in London, Stockholm und Sydney real um mehr als 5%.

Erschwinglichkeitskrise überschattet den Ausblick

Das mittlere Preis-/Einkommensverhältnis stieg in den analysierten Städten von 5,5 im Jahr 2008 bis heute auf 7,5. Die meisten Haushalte können sich einen Immobilienkauf in den grössten Städten ohne eine erhebliche Erbschaft nicht mehr leisten. Als Reaktion auf zu teuer gewordene Eigenheime wurden in den letzten fünf Jahren in fast allen Städten zusätzliche Vorschriften wie eine Stempelsteuer oder eine Mietpreisbremse eingeführt. In Verbindung mit strengeren Kreditkonditionen können solche Vorschriften einen Immobilienboom abrupt beenden, wie das aktuelle Beispiel Sydney zeigt. Insgesamt gefährdet die geringe Erschwinglichkeit das langfristige Wachstumspotenzial und könnte Investoren veranlassen, ihre Erwartungen an zukünftige Kapitalgewinne in den Zentren zu überdenken.

UBS Global Real Estate Bubble Index

Aktuelle Indexstände für Eigenheimmärkte ausgewählter Weltstädte



Regionale Perspektiven

Schweiz – leichter Rückgang der Bewertungen

Die Hauspreisentwicklung in Genf und Zürich bleibt gedrückt. Dem Index zufolge ist der Wohnimmobilienmarkt in Zürich weiterhin überbewertet. Der Druck auf die Preise kann mit der anhaltend schwachen Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien erklärt werden. In der unteren Preisklasse halten günstige Finanzierungsbedingungen und steigende Einkommen die rege Nachfrage nach Wohneigentum aufrecht, sodass die Preise hier weiter gestiegen sind. Aufgrund der langsam steigenden Leerstandsquoten bei Mietwohnungen erwarten wir, dass die Marktmieten unter Druck bleiben werden. In Zürich zahlt sich der Kauf einer Immobilie im mittleren Preissegment erst nach mehr als 36 Jahren aus – das ist die niedrigste Mietrendite aller in diesem Bericht untersuchten Städte.

In der Genferseeregion sind die Preise in diesem Jahr leicht gesunken und haben wieder das Niveau von vor drei Jahren erreicht. Der Markt hat sich also im Einklang mit dem breiteren Schweizer Häusermarkt weiter abgekühlt. Dennoch führt die geringe Bautätigkeit in Verbindung mit einem moderaten Bevölkerungswachstum dazu, dass das Angebot an Wohnimmobilien in der Stadt Genf nach wie vor zu tief ist. Nur 3% aller Wohneinheiten wurden in den letzten zehn Jahren neu gebaut – das ist ungefähr dreimal weniger als in Zürich. Generell dämpfen die relativ strengen Kreditkonditionen nicht nur den Preisanstieg, sondern auch das Hypothekarwachstum, das in den letzten Quartalen schweizweit unter das Einkommenswachstum gefallen ist.

Europa

In den letzten vier Quartalen wiesen mit Ausnahme von Mailand alle Städte der Eurozone höhere Indexwerte auf. Ein starkes Einkommenswachstum, ausserordentlich tiefe Fremdfinanzierungskosten und optimistische Erwartungen führten zu einem deutlichen Anstieg der Preise, der Bewertungen und der lokalen Blasenrisiken. Der Wert des UBS Global Real Estate Bubble Index für London sank hingegen das zweite Jahr in Folge, bleibt aber in der Blasenrisikozone. Weitere Ergebnisse für Europa und die Schweiz finden Sie auf den Seiten 8, 13-14 und 17-21 des Berichts.

USA

Die Indexwerte dieser Studie für US-Städte liegen unter ihren Höchstständen von 2006. Dass die Marktbewertungen seitdem unterschiedlich stark gestiegen sind, spiegelt das regionale Wachstumsgefälle wider. In Boston und Chicago blieben die Bewertungen auf einem niedrigen Niveau. Aufgrund ausbleibender Preisanstiege in den letzten vier Quartalen ist der Wert für New York leicht gesunken. Dagegen stiegen die Werte für die Westküstenstädte Los Angeles und San Francisco. Weitere Ergebnisse für die USA finden Sie auf den Seiten 8, 15 und 19-21 des Berichts.

APAC

Im Jahr 2018 führt Hongkong den Index an. Die Hauspreise sind seit 2012 jährlich um fast 10% gestiegen. In Singapur haben sich die inflationsbereinigten Preise in den vergangenen vier Quartalen nach einer sechs Jahre anhaltenden Korrektur kräftig erholt und um 9% zugelegt. Dennoch bleibt die Stadt im fair bewerteten Bereich. Der Bericht zeigt, dass Singapur eine der wenigen Städte ist, die im letzten Jahrzehnt erschwinglicher geworden sind. Weitere Ergebnisse für die Region Asien / Pazifik finden Sie auf den Seiten 9, 12, 16 und 19-20 des Berichts.

Links

UBS Global Real Estate Bubble Index: www.ubs.com/global-real-estate-bubble-index

Weitere Informationen über das Chief Investment Office von UBS Wealth Management: www.ubs.com/cio

UBS Switzerland AG**Kontakt**

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

Claudio Saputelli, Head Swiss & Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Phone +41-79-513 50 45

www.ubs.com