Der Hypothekar- und Immobilien-markt aus der Sicht der SNB

IMMOClassic, Rapperswil
Mittwoch, 11. Mai 2016

Rita Kobel Rohr, Delegierte für regionale Wirtschaftskontakte
der SNB in der Region Zürich

SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK
BANQUE NATIONALE SUISSE
BANCA NAZIONALE SVIZZERA
BANCA NAZIUNALA SVIZRA
SWISS NATIONAL BANK

Übersicht

- Bedeutung des Hypothekar- und Immobilienmarktes
- Warnung der SNB vor Ungleichgewichten auf diesem Markt: Weshalb?
- Instrumentarium der SNB im Bereich Hypothekar- und Immobilienmarkt
- Abschliessende Einschätzung

Bedeutung des Hypothekar- und Immobilienmarktes

Zentrale Rolle des Hypothekar- und Immobilienmarktes



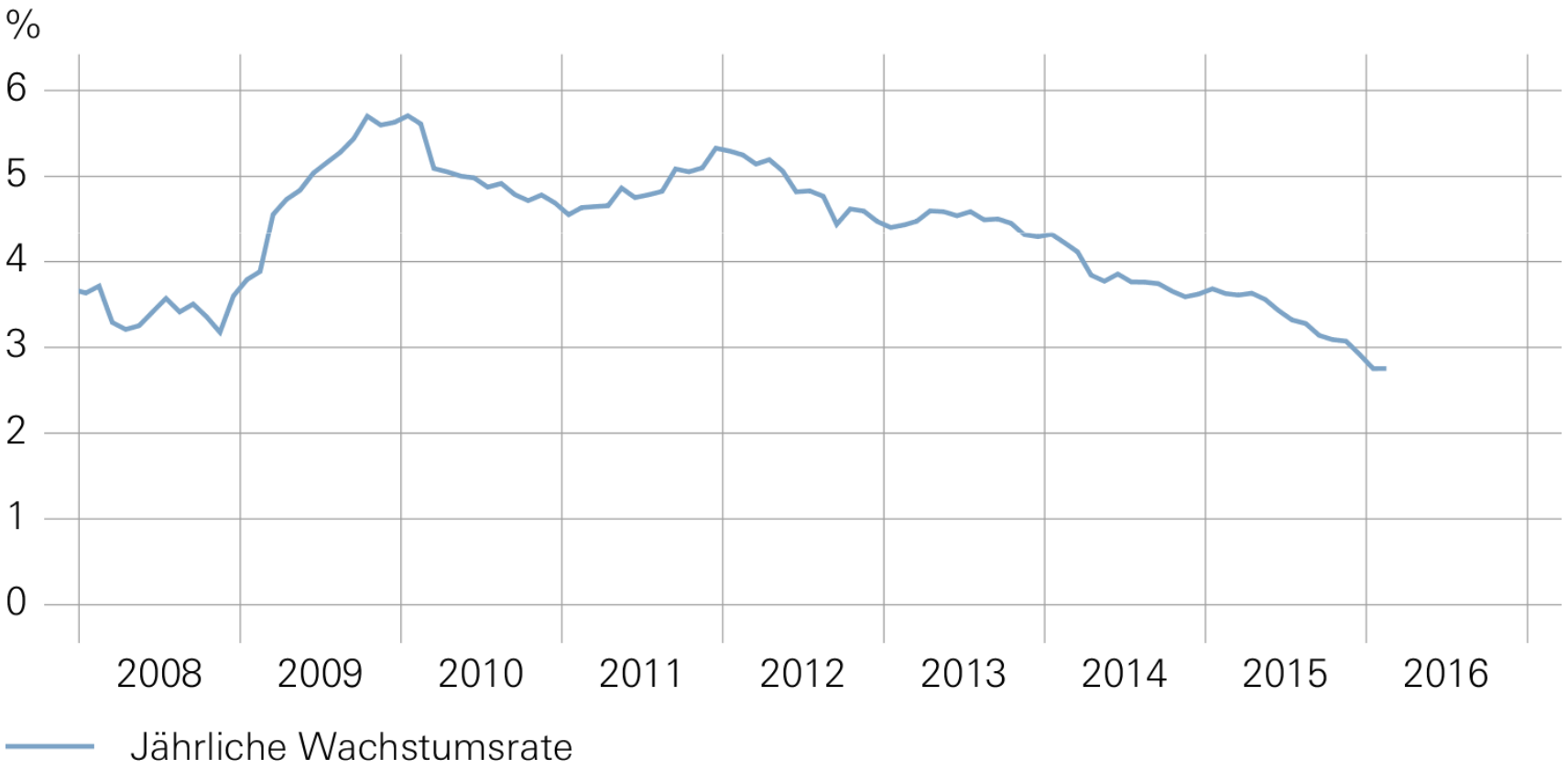
Warnung der SNB vor Ungleich-gewichten auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt

Weshalb warnt die SNB?

- In der Vergangenheit waren Rezessionen als Folge einer Immobilien- und Bankenkrise lang und gravierend
- Aufgabe der SNB, einen Beitrag zur Finanzstabilität zu leisten
- Nach Einschätzung der SNB haben sich Ungleichgewichte aufgebaut

Längere Zeit starkes Wachstum bei Hypotheken – in den letzten Quartalen stetig abgeschwächt

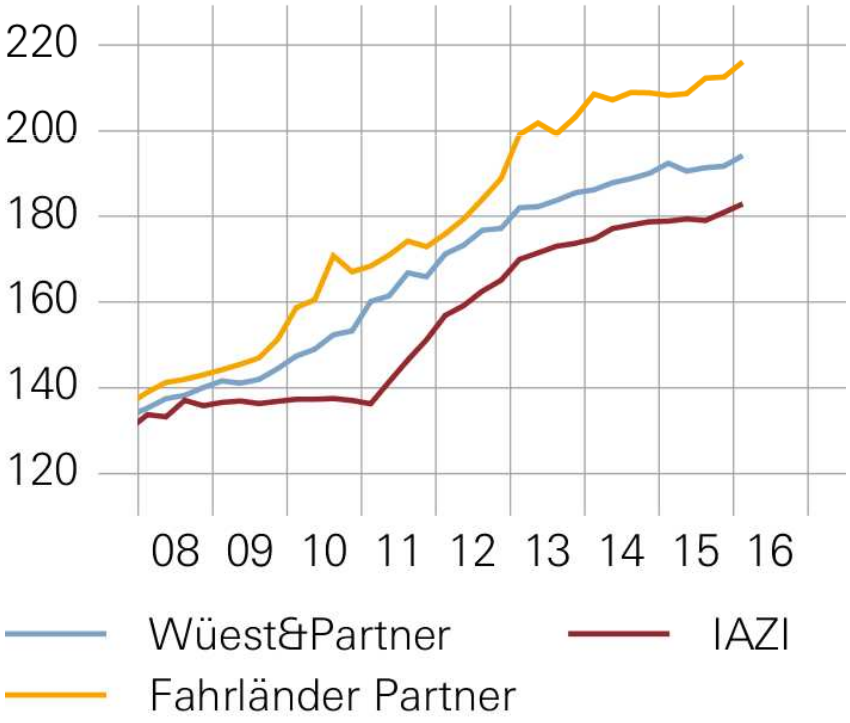
HYPOTHEKARKREDITE



Mehrere Jahre mit kräftiger Dynamik bei den Wohnimmobilienpreisen – seit 2013 nachlassend

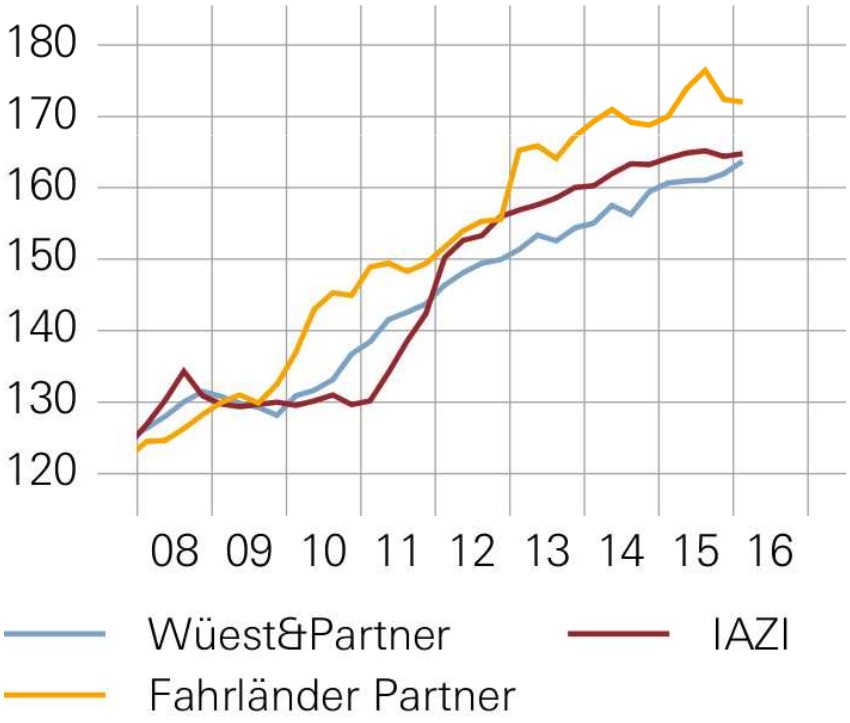
TRANSAKTIONSPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Nominales Niveau, hedonisch, Q1 2000 = 100



TRANSAKTIONSPREISE EINFAMILIENHÄUSER

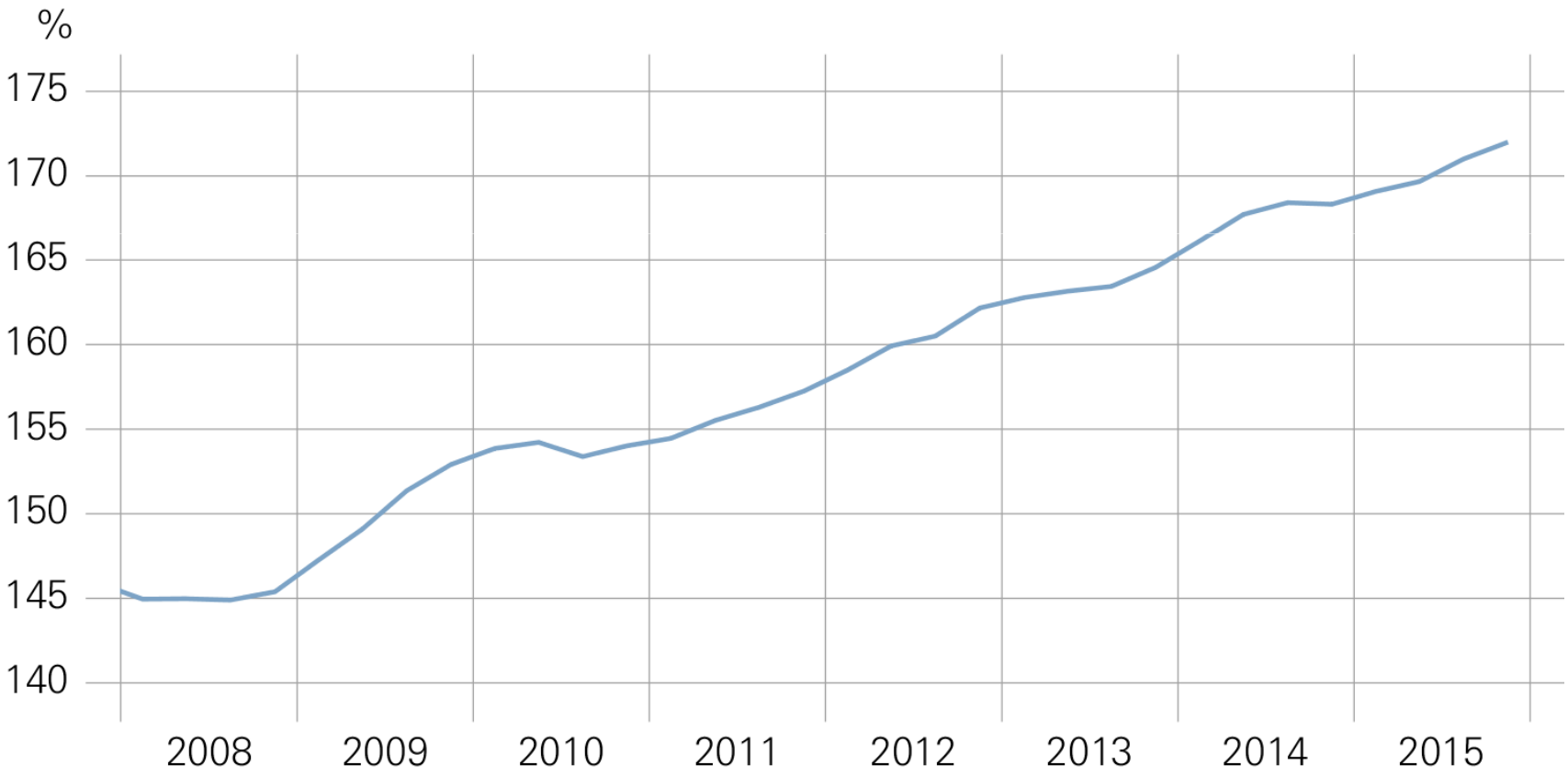
Nominales Niveau, hedonisch, Q1 2000 = 100



…aber Ungleichgewichte auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt bleiben bestehen

Hypothekarvolumen nimmt weiterhin stärker zu als das Volkseinkommen

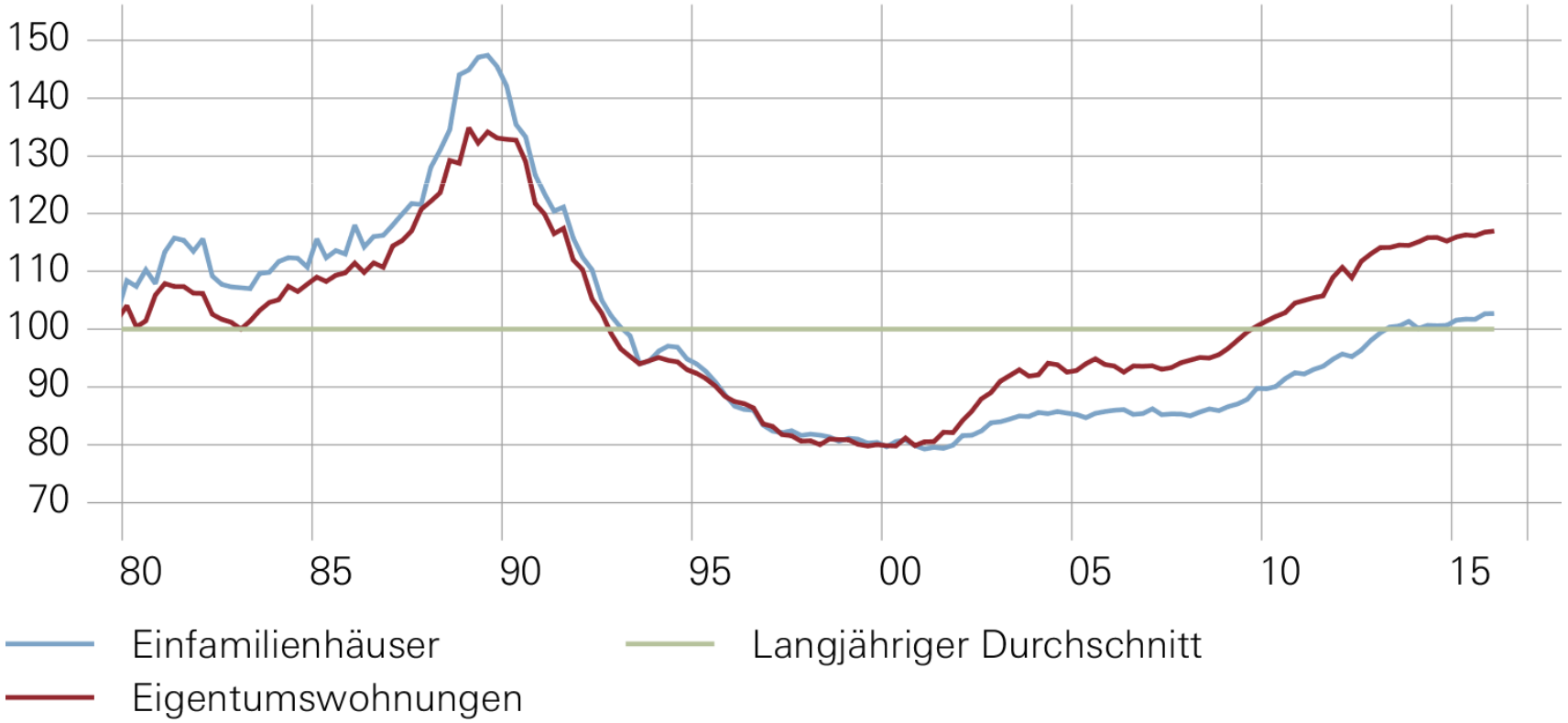
KREDITE-ZU-BIP



Wohnimmobilienpreise steigen nach wie vor schneller als die Mieten

VERHÄLTNIS WOHNEIGENTUMSPREISE ZU MIETEN

Angebotspreise (W&P) und Mieten LIK (BfS)

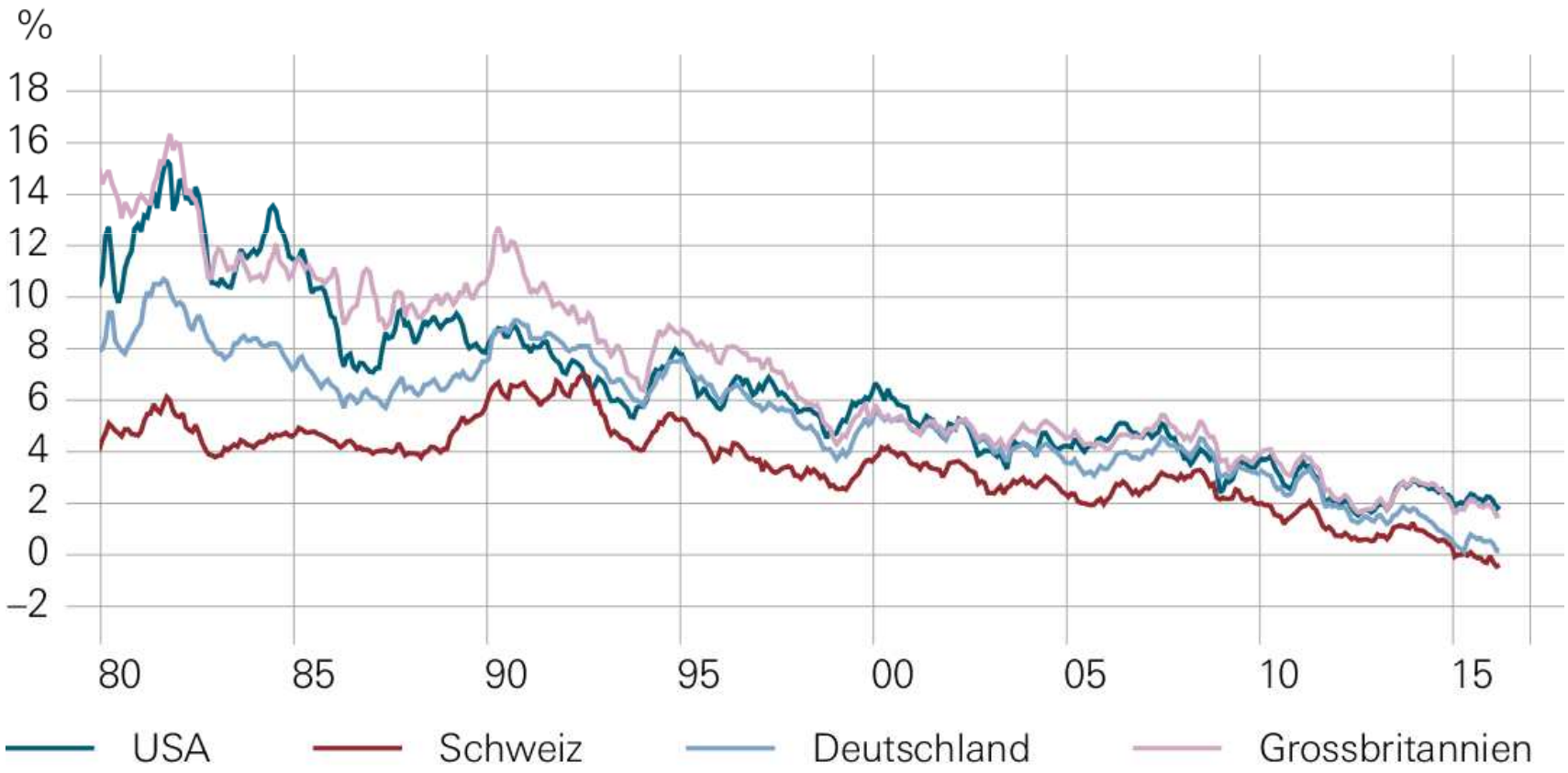




Tiefzinsumfeld

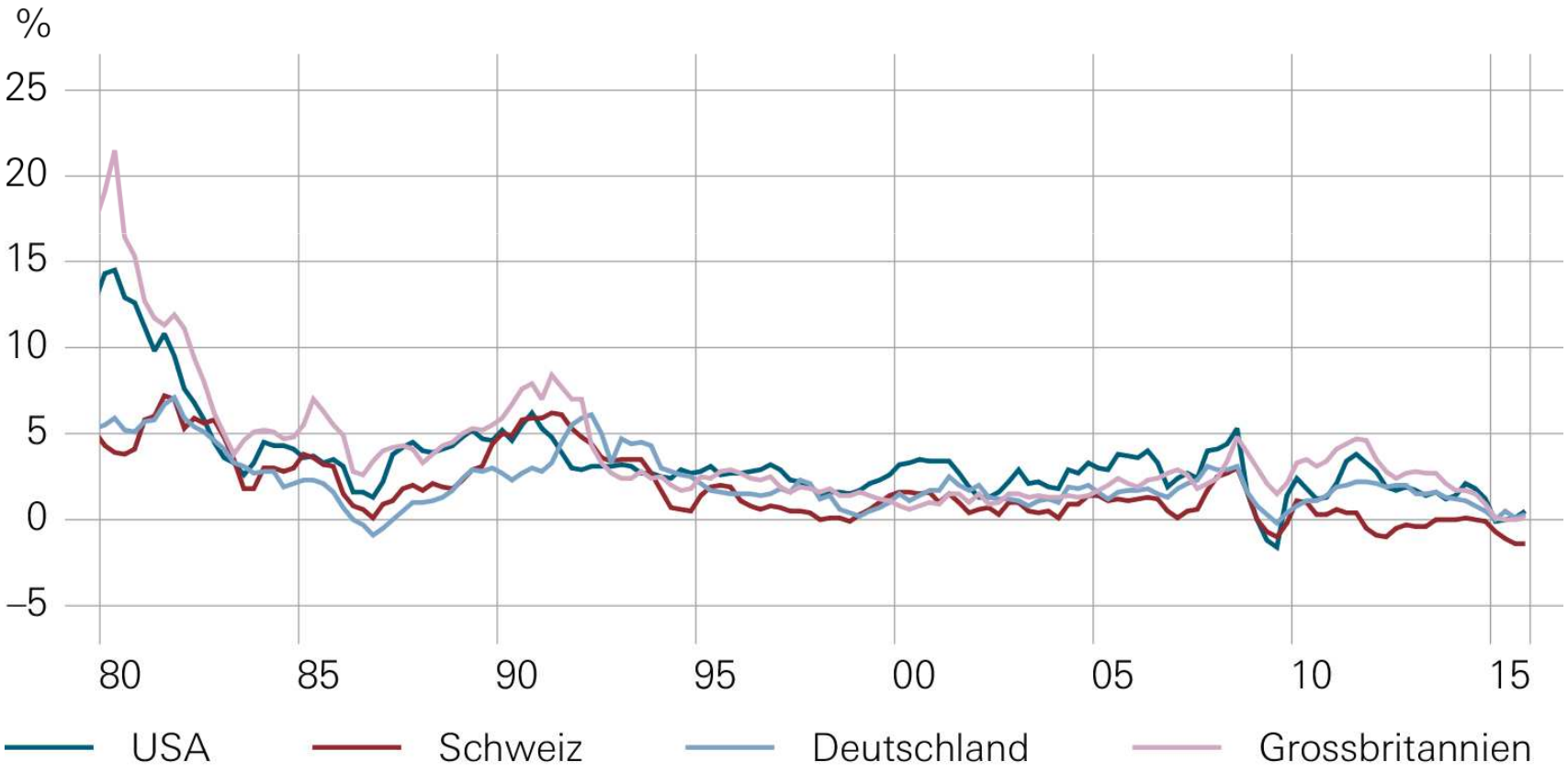
Globaler Rückgang der langfristigen Zinsen …

ZINSEN AUF 10-JÄHRIGE STAATSANLEIHEN



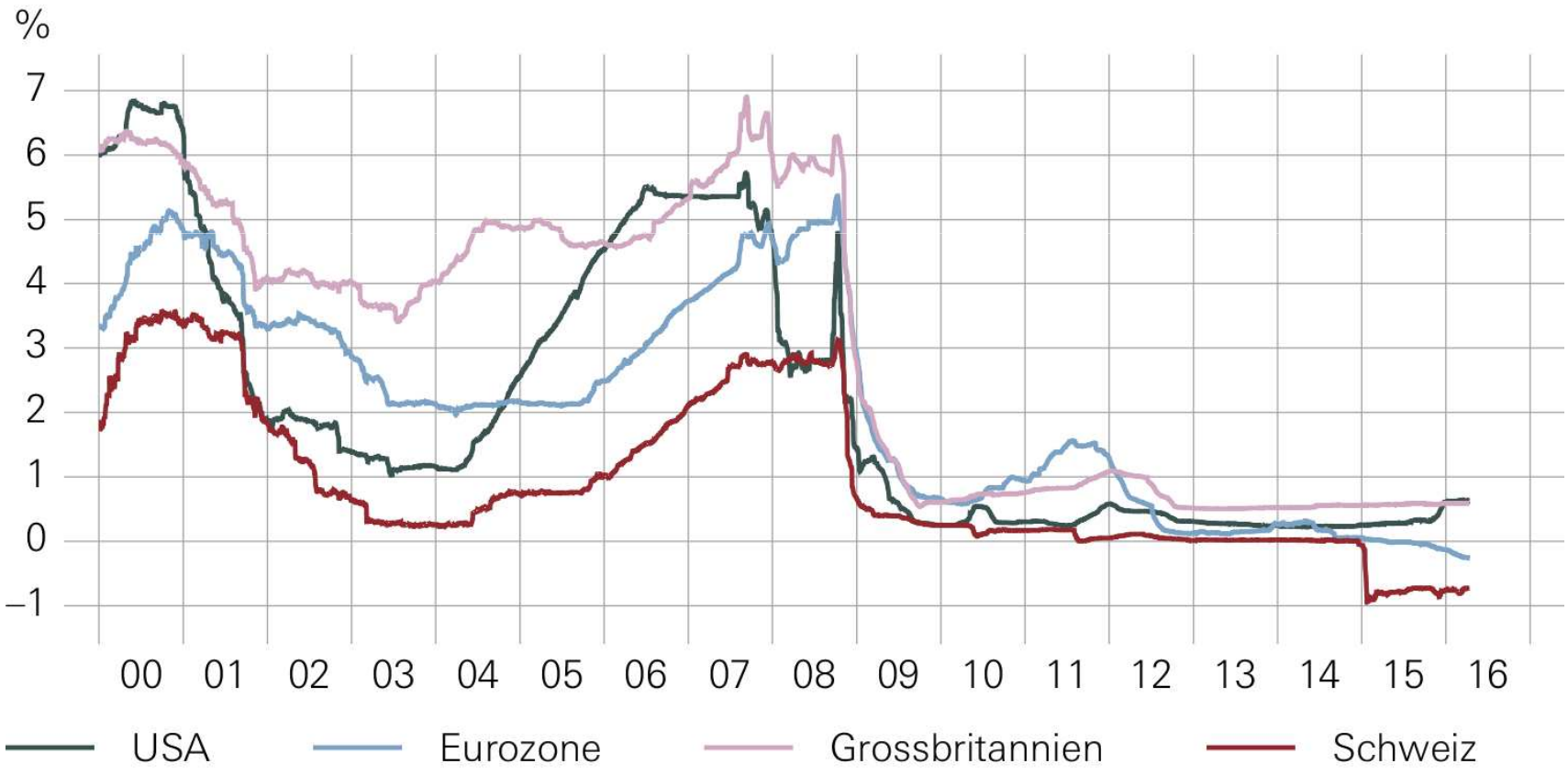
… hat strukturelle Gründe wie beispielsweise rückläufige Inflationsraten

GLOBALE INFLATIONSRATEN



Massnahmen der Zentralbanken wirken ebenfalls auf die Zinsen

KURZFRISTZINSEN (3 MONATE)

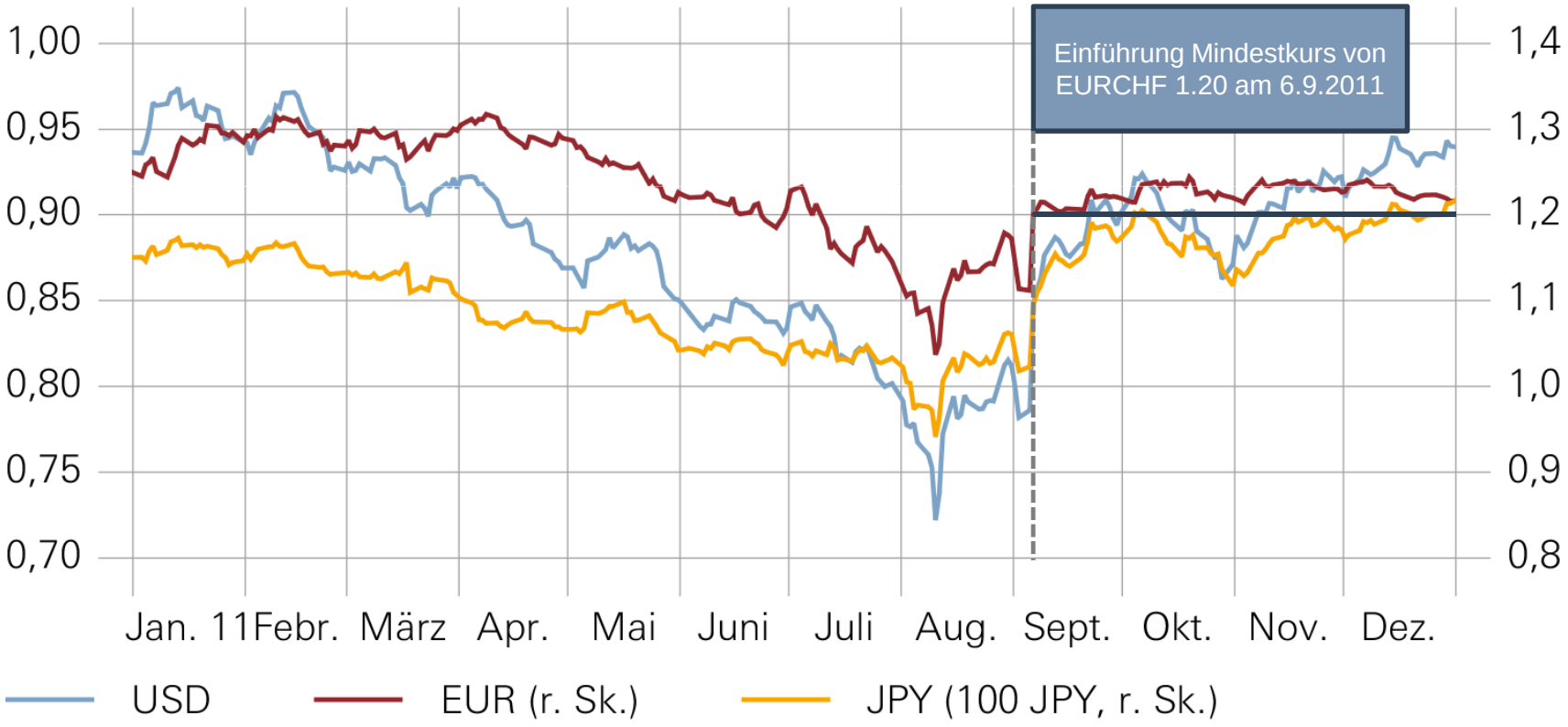


Mindestkurs – die Entscheidungen

2011: Frankenstärke – Aufwertung des CHF gegenüber allen wichtigen Währungen

NOMINELLE WECHSELKURSE

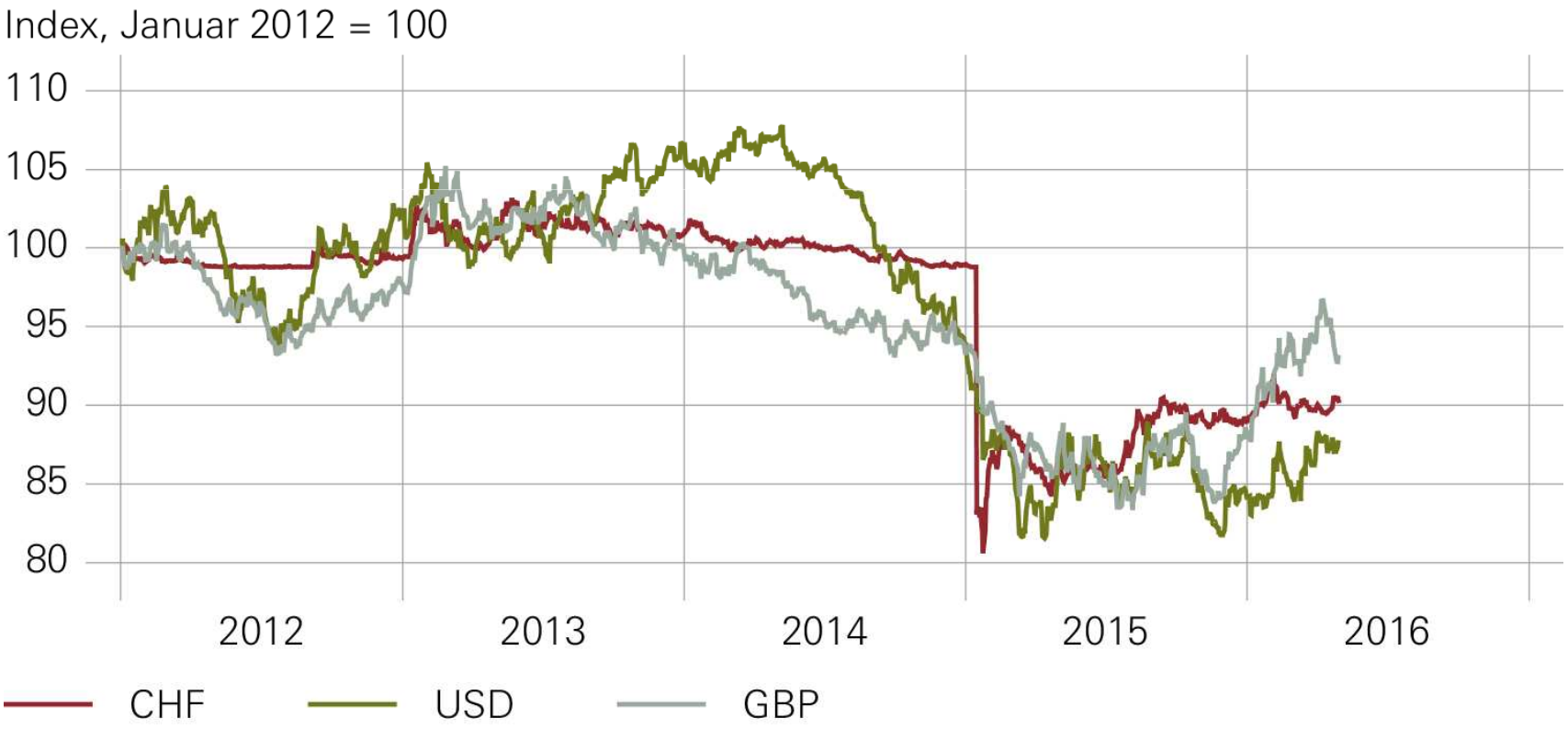
Fremdwährung pro CHF



2015: Euroschwäche – Abwertung des Euros gegenüber allen wichtigen Währungen

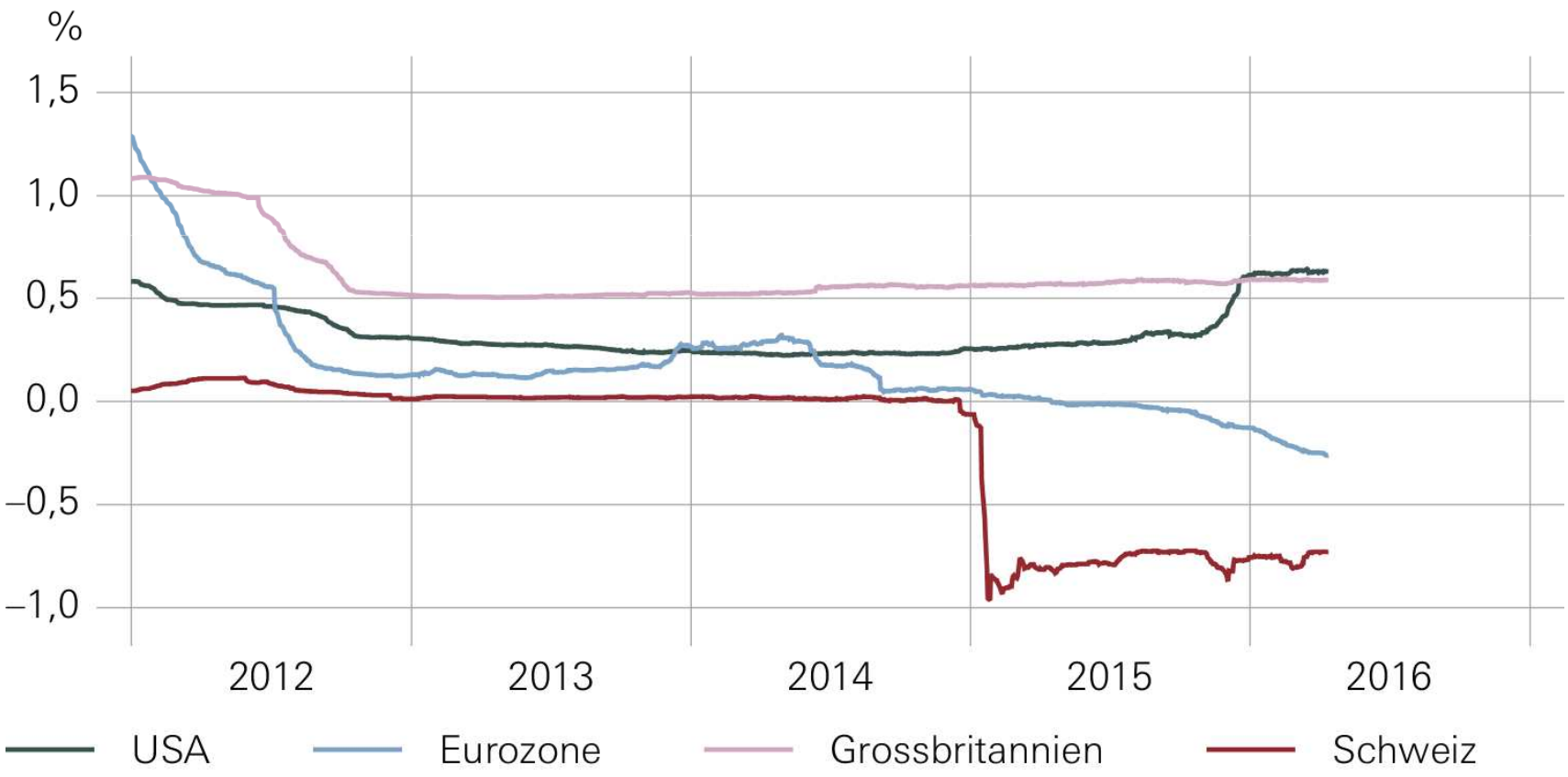
NOMINELLE WECHSELKURSE

Fremdwährung pro Euro



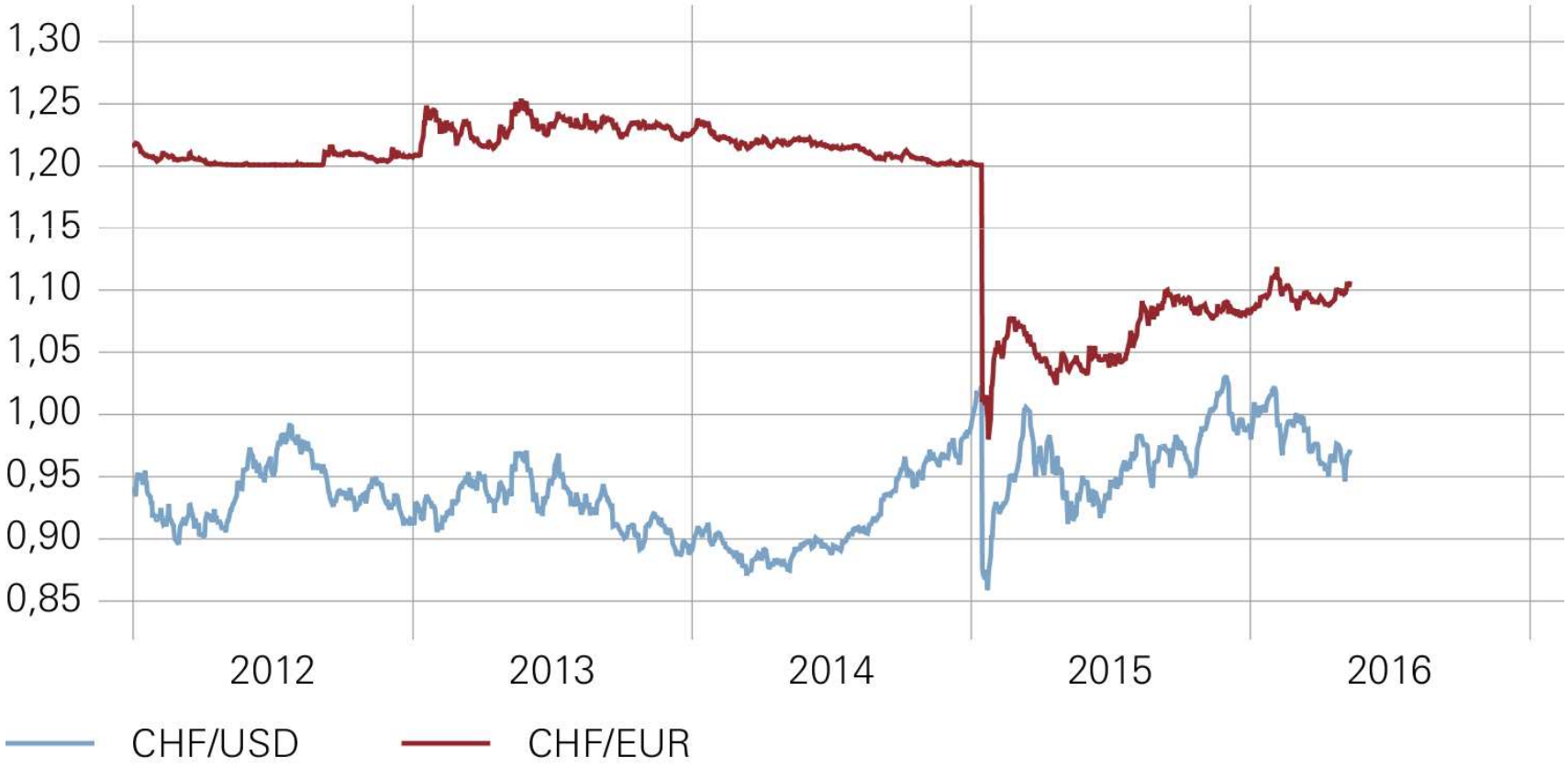
Negativzinsen sind unumgänglich, um Attraktivität von Frankenanlagen zu reduzieren

KURZFRISTZINSEN (3 MONATE)



Schweizer Franken weiterhin deutlich überbewertet

NOMINELLE WECHSELKURSE, TAGESWERTE



Instrumentarium der SNB im Bereich Hypothekar- und Immobilienmarkt

Von Masshalteappellen zu makroprudenziellen Massnahmen

Von Masshalteappellen zu makroprudenziellen Massnahmen

- Jährlicher Finanzstabilitätsbericht (seit 2004)
  Wirkungsweise: "moral suasion"

Von Masshalteappellen zu makroprudenziellen Massnahmen

- Jährlicher Finanzstabilitätsbericht (seit 2004)
  Wirkungsweise: "moral suasion"

- Antizyklischer Kapitalpuffer (seit 2012)
  Wirkungsweise:
  - Temporär: Banken müssen nur bei übermässig starkem Kreditwachstum höhere Eigenmittel hinterlegen
  - Sektoriell: Gezielte Erhöhung der Kapital-anforderungen für Hypotheken, die zur Finanzierung von Wohnliegenschaften dienen

Antizyklischer Kapitalpuffer (AZK) als makroprudenzielle Massnahme

Mechanismus des AZK:

SNB stellt Antrag auf Aktivierung, Erhöhung bzw. Reduktion oder Deaktivierung, Bundesrat entscheidet, FINMA überwacht die Umsetzung

Ziele des AZK:

- Erhöhung der Widerstandskraft des Schweizer Bankensektors und somit der Schweizer Wirtschaft
- Reduktion des Anreizes für Banken, Hypotheken für Wohnliegenschaften zu vergeben

Einschätzung

Hypothekar- und Immobilienmarkt aus Sicht der SNB

- Tendenz zu einer abgeschwächten Dynamik am Hypothekar- und Immobilienmarkt

- Aber nach wie vor Ungleichgewichte vorhanden, weil sich die Fundamentalfaktoren relativ schwach entwickeln

- Die Nationalbank beobachtet die weitere Entwicklung aufmerksam und prüft regelmässig, ob der antizyklische Kapitalpuffer angepasst werden muss

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Schweizerische Nationalbank

SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK
BANQUE NATIONALE SUISSE
BANCA NAZIONALE SVIZZERA
BANCA NAZIUNALA SVIZRA
SWISS NATIONAL BANK