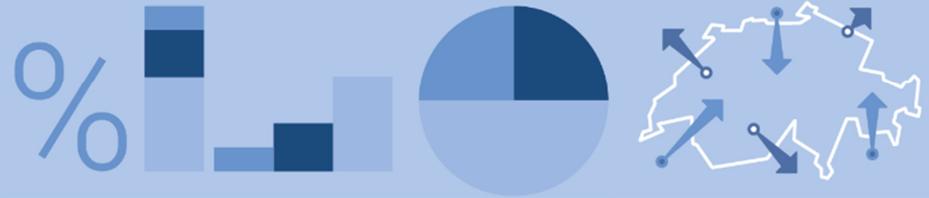


Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex des BFS (IMPI)

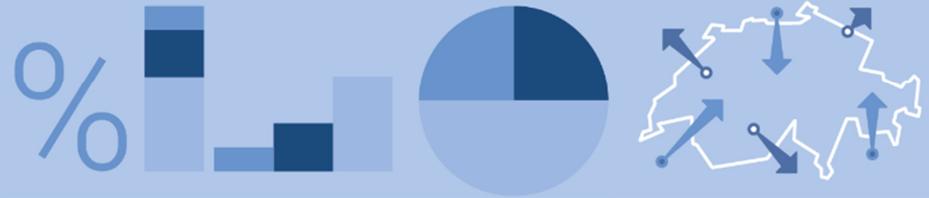
Swiss Real Estate Research Congress

2. September 2021

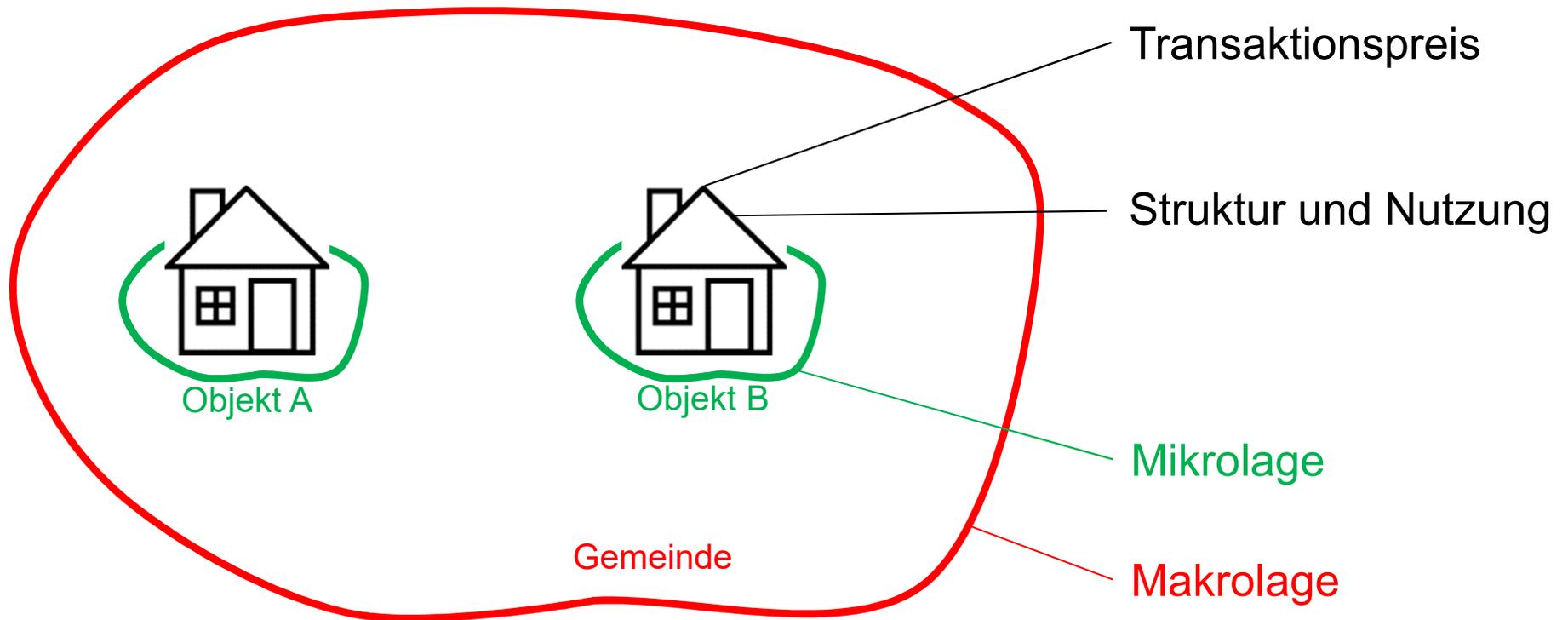


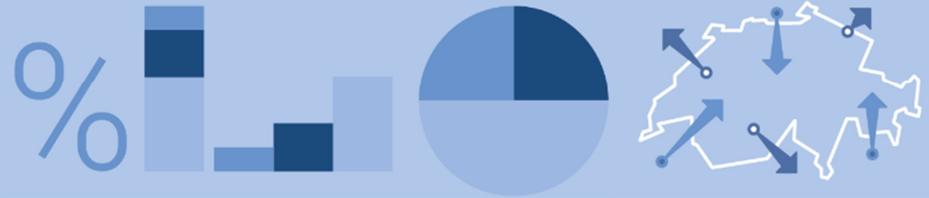
Projektgeschichte

- | | |
|-----------|---|
| März 2011 | Motion Landolt: Statistische Erfassung von Immobilienpreisen |
| Jan. 2012 | Kommission WBK-SR: Bericht, Postulat |
| Juni 2012 | Externe Machbarkeitsstudie |
| Nov. 2012 | Beauftragung des BFS durch den Bundesrat |
| Jan. 2015 | Projektstart, Ansiedlung in der Sektion PREIS, Priorität Bundesrat und BFS, Begleitgruppe |
| Nov. 2020 | Publikation der ersten Resultate |



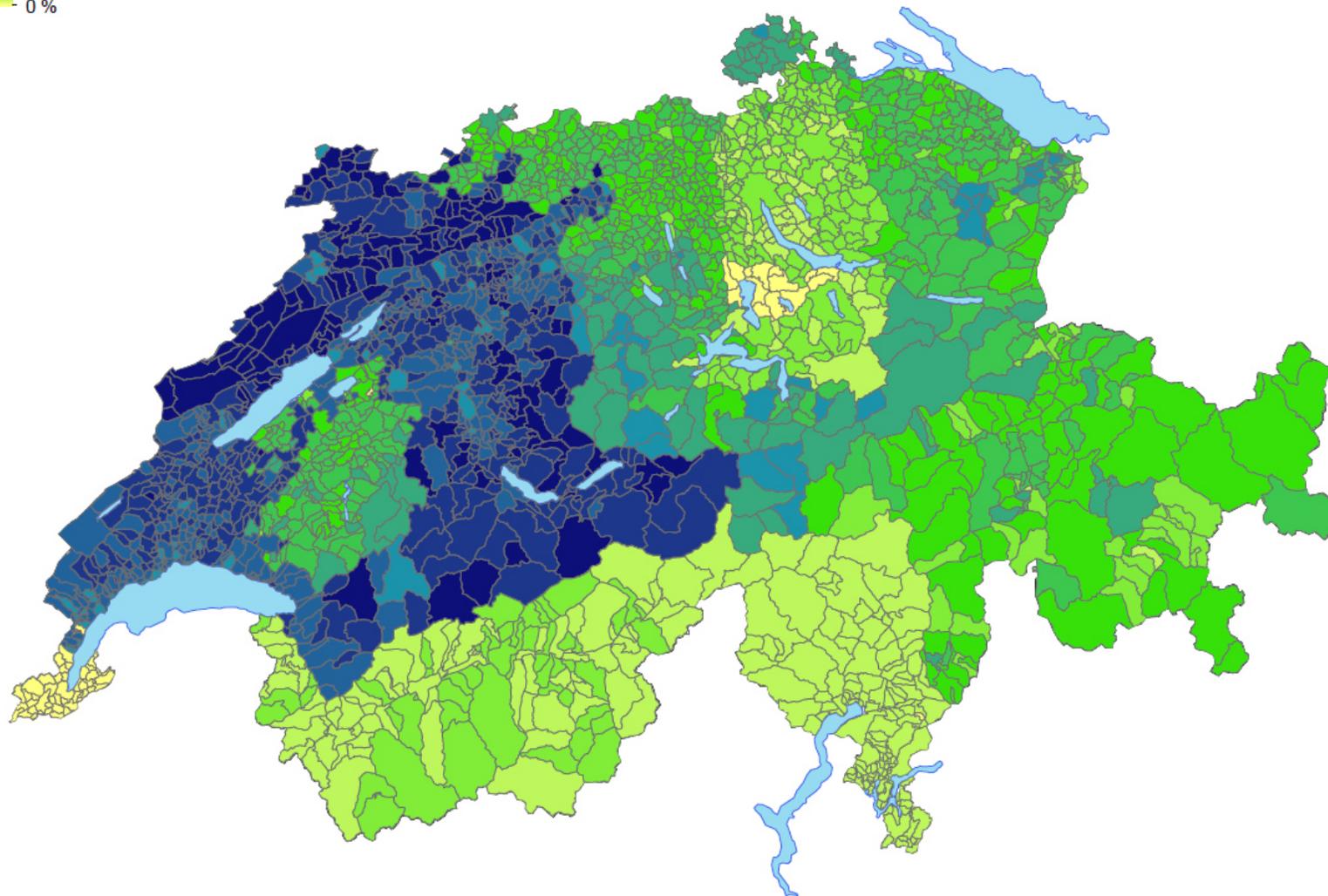
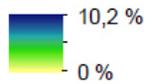
Verwendete Daten

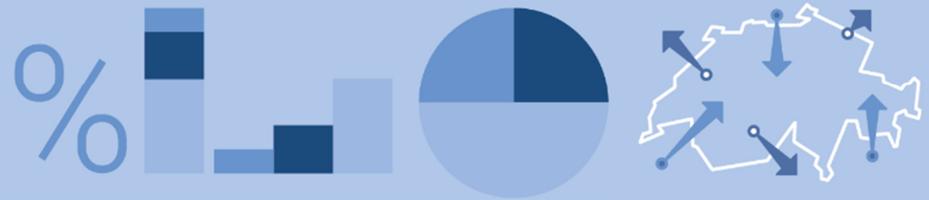




Geoinformationen (Makrolage)

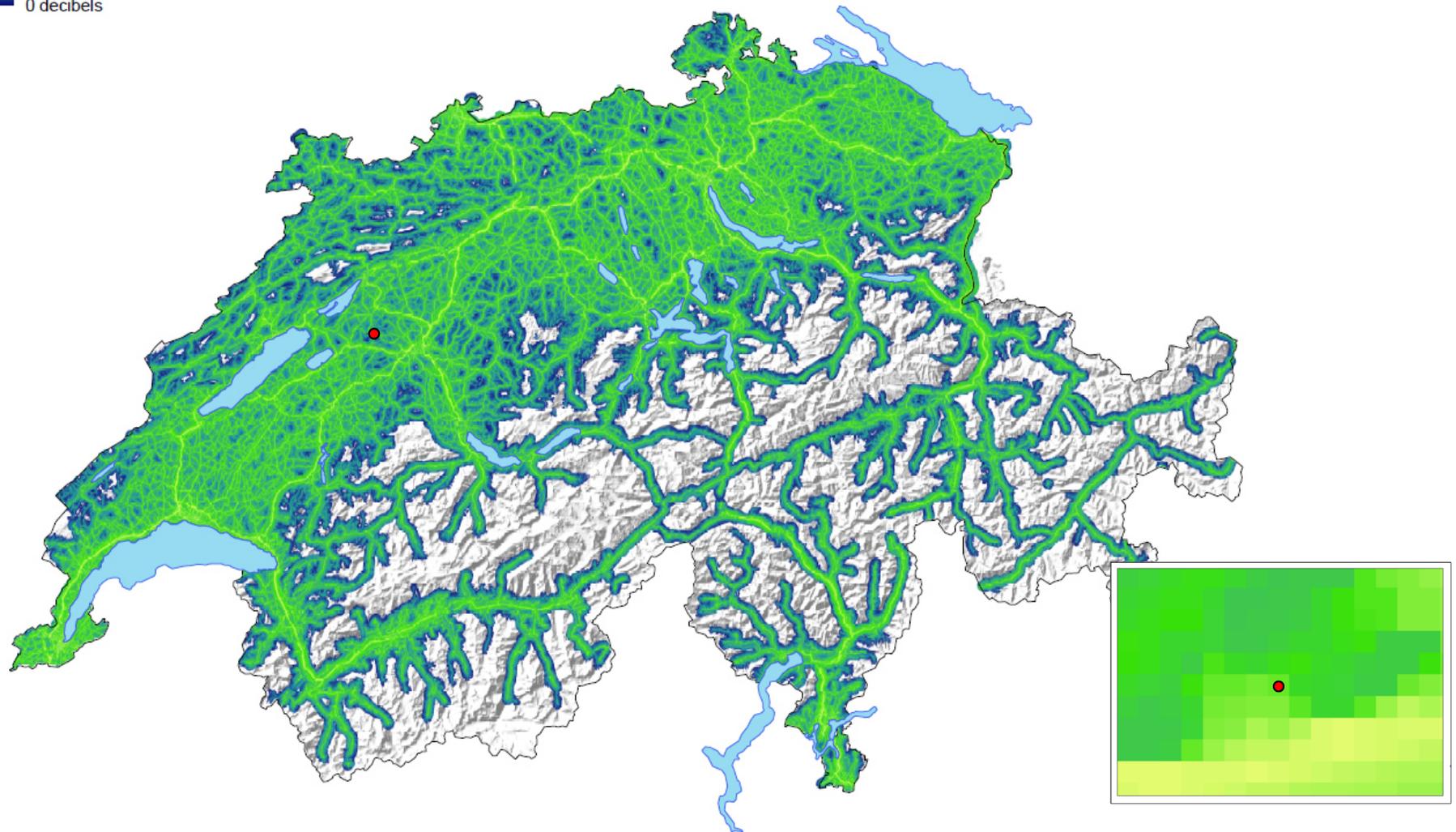
Tax burden in per cent of the annual taxable income

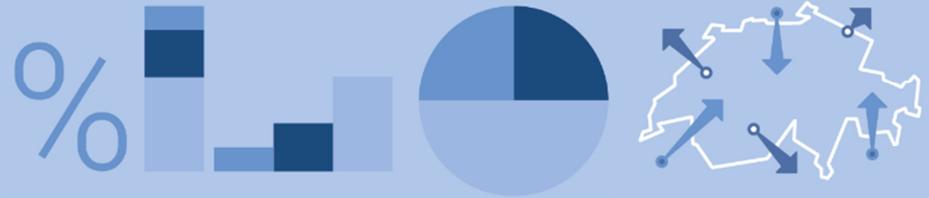




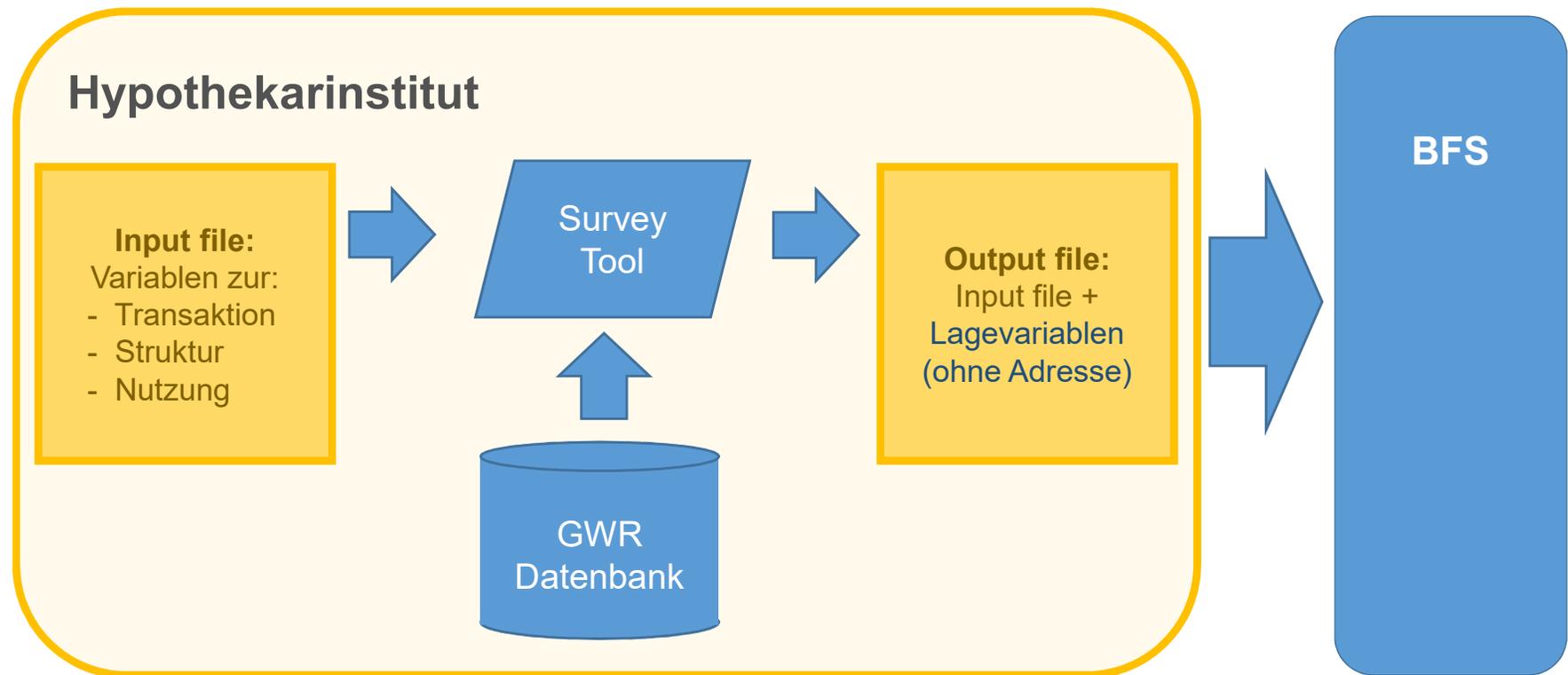
Geoinformationen (Mikrolage)

Noise exposure in decibels





Datenerhebung Hypothekarinstitute





Qualitätsverzerrung

1. Quartal 2021



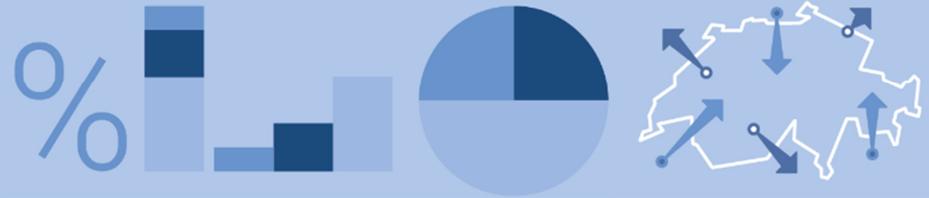
Objekte nicht
vergleichbar

Preis A : 650'000.-
4 Zimmer, 140 m², 1 Badezimmer,
Baujahr 1960, Ländliche
Gemeinde

2. Quartal 2021



Preis B: 950'000.-
6 Zimmer, 180 m², 3 Badezimmer,
Baujahr 2015, Städtische
Gemeinde



Qualitätsbereinigung: hedonische Modelle

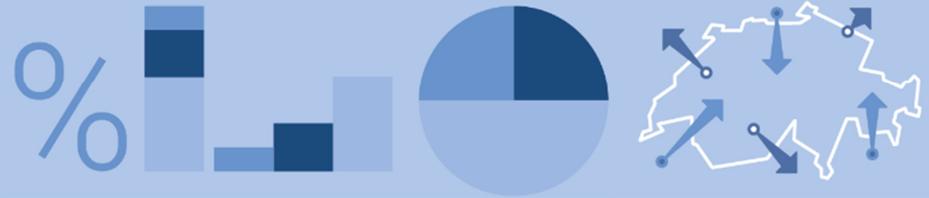
$$\ln(y_i) = \alpha + \beta_1 X_{1,i} + \beta_2 X_{2,i} + \varepsilon_i$$

	Haus A (Q1 2021)	Haus B (Q2 2021)
Tatsächlicher Transaktionspreis	650'000.-	950'000.-
Geschätzter Preis (Hedonisches Modell)	635'000.-	915'000.-

Bruttopreisindex = $950'000 / 650'000 * 100 = 146.2$

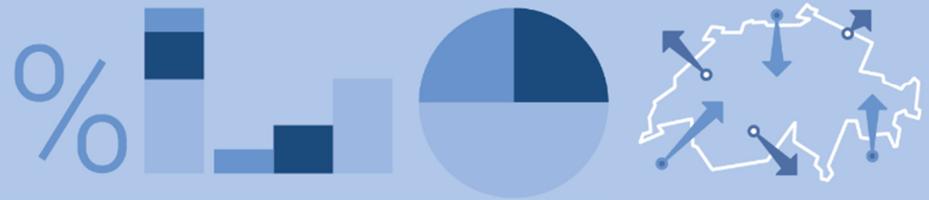
Qualitätsindex = $915'000 / 635'000 * 100 = 144.1$

Qualitätsbereinigter Preisindex = $146.2 / 144.1 * 100 = 101.5$

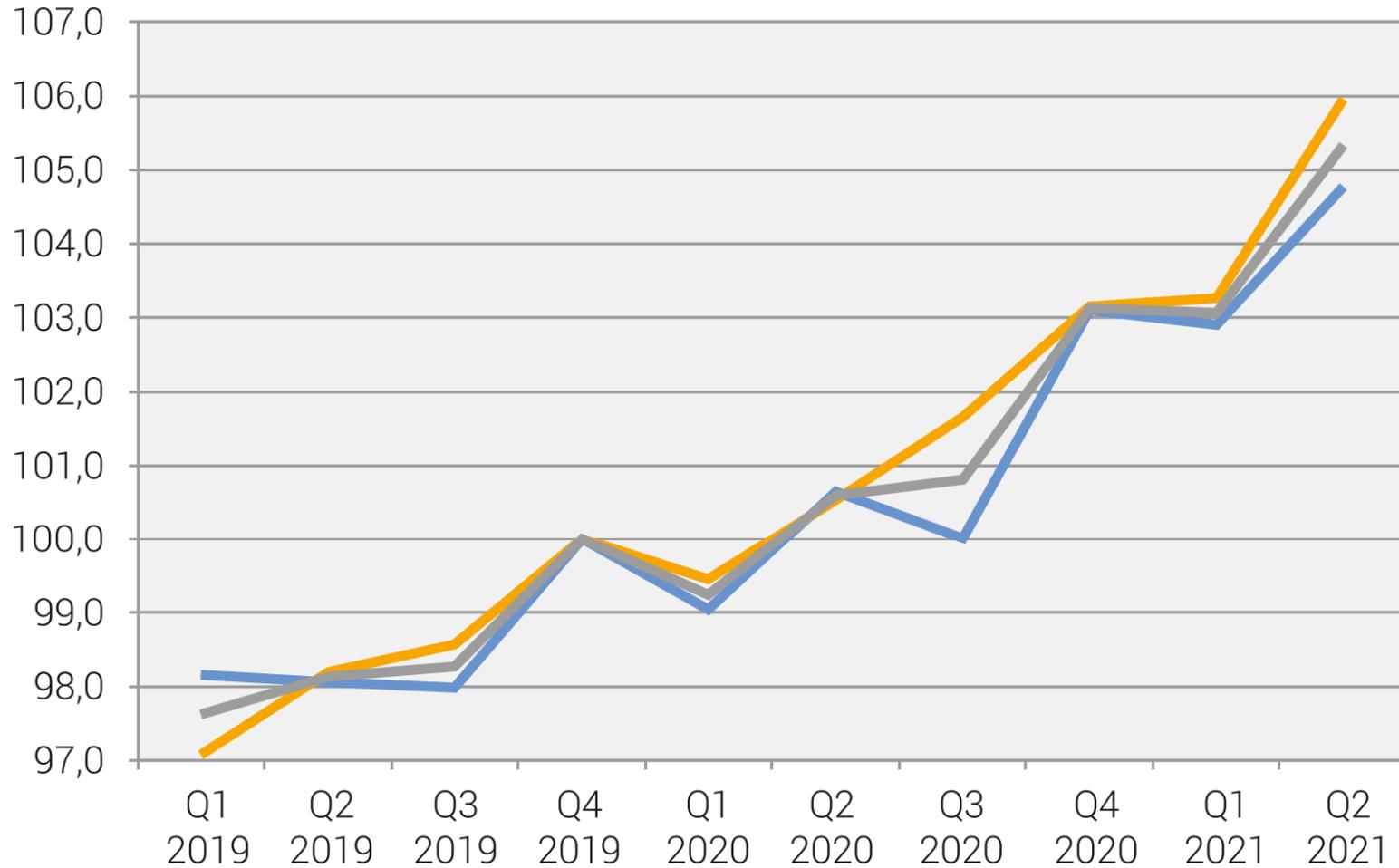


Stratifizierung und Indexagggregation

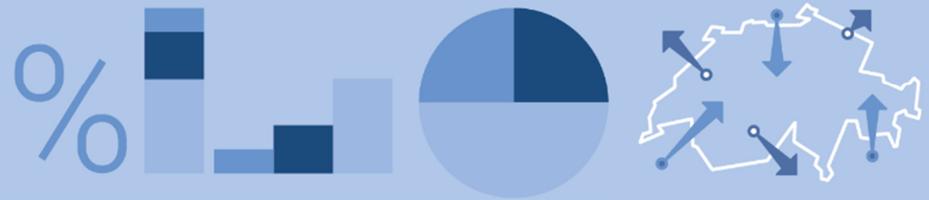
	Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration	Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglomeration	Städtische Gemeinden einer kleinen Agglomeration	Intermediäre Gemeinden	Ländliche Gemeinden
Einfamilienhäuser					
Eigentumswohnungen					



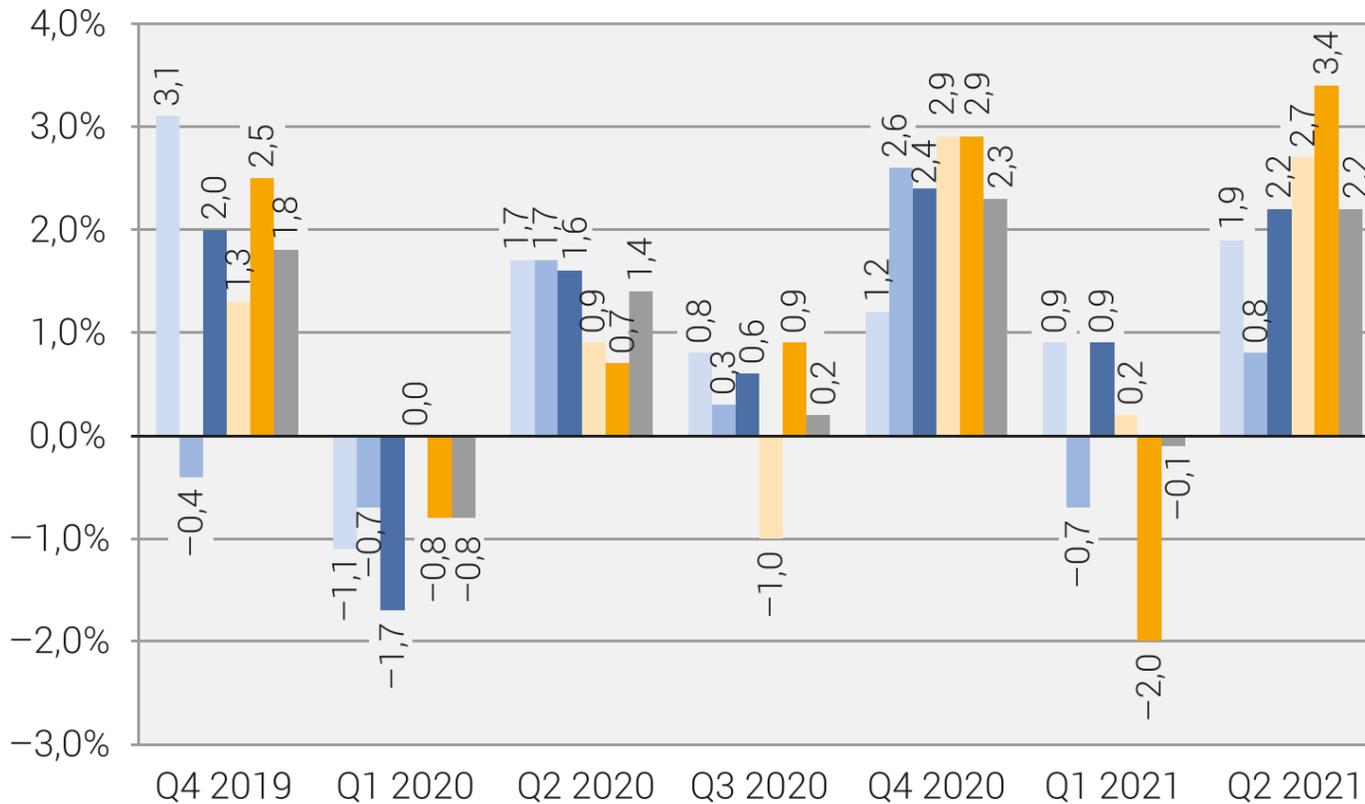
Resultate Wohnimmobilienpreisindex



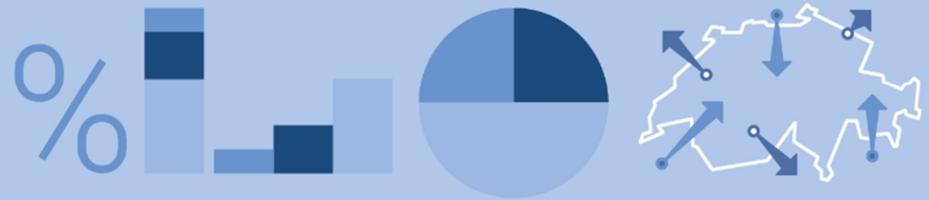
- Wohneigentum (Total)
- Einfamilienhäuser (EFH)
- Eigentumswohnungen (EGW)



Resultate Wohnimmobilienpreisindex



- städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
- städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
- städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
- intermediäre Gemeinde
- ländliche Gemeinde
- Total-Index



Weiterführende Informationen

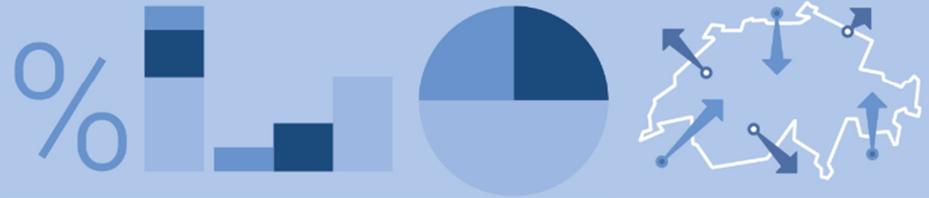
- Paper Methodische Grundlagen:
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/immobilienpreise.assetdetail.14716379.html>
- Paper Qualitätsbereinigungsverfahren:
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/immobilienpreise.assetdetail.14716389.html>
- Expertise Hedonische Modelle Mick Silver:
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/en/home/statistics/prices/property-price.assetdetail.14966772.html>
- NewsMail-Abonnement:
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/dienstleistungen/kontakt/newsmail-abonnement.html>
- Github page survey tool:
<https://github.com/bfs-preis/impi/wiki>



Datenerhebung Grundbücher



- Immobilientransaktionsdaten von kleineren Hypothekarinstituten und Cash-Transaktionen werden von der Erhebung nicht abgedeckt.
- Grundbuchehebung basierend auf der Langzeitsicherung.
- Ziel: Bestimmung Anzahl Immobilien-transaktionen in der Schweiz.
- Piloterhebung startet Anfang 2022.



Kontakt

Immobilienpreisstatistik

Sektion PREIS

Bundesamt für Statistik

Espace de l'Europe 10

CH-2010 Neuchâtel

Telefon: +41 58 463 60 69

E-Mail: IMPI@bfs.admin.ch

Webpage: www.impi.bfs.admin.ch

