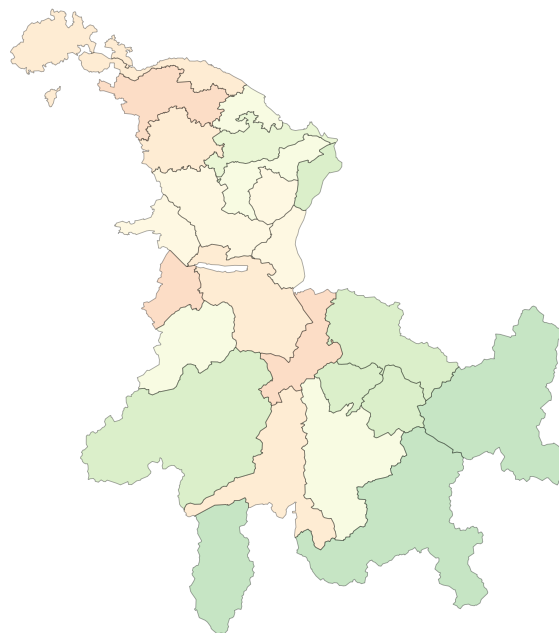


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Ostschweiz

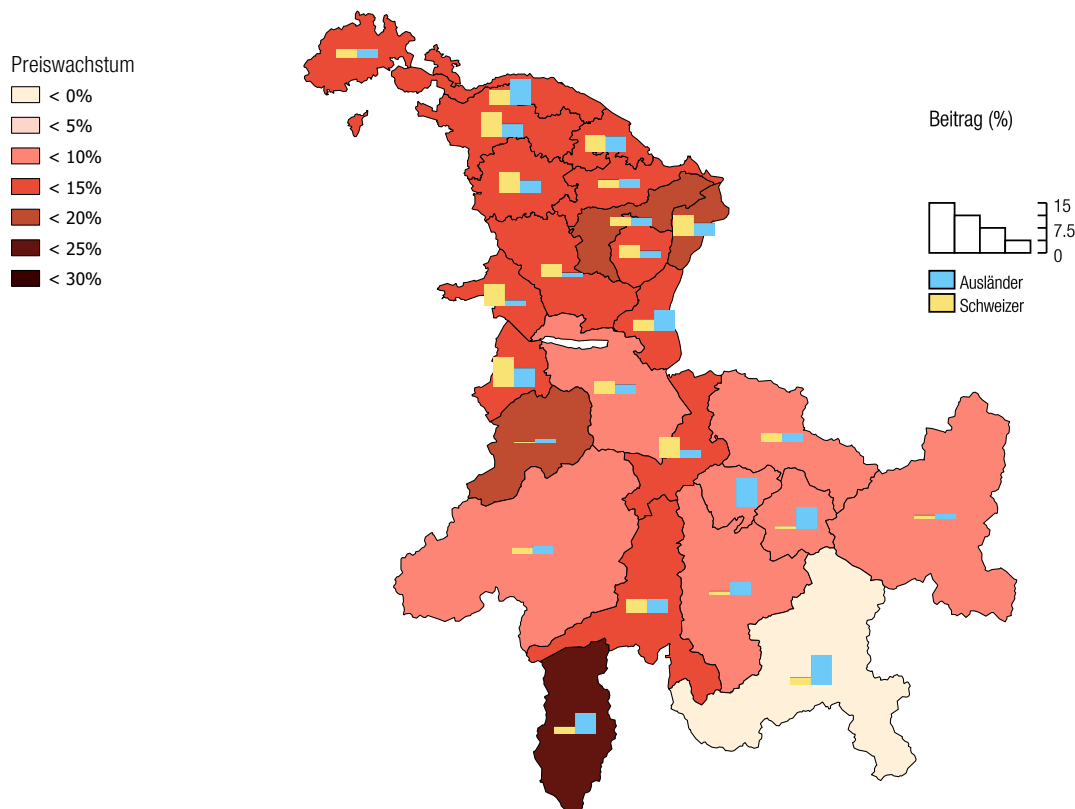


EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt, geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2010 - 2015

Über die Periode 2010 - 2015 durchlebte die Ostschweiz einen halben Zyklus. Aus einer Situation der Ausgewogenheit gelangte sie in eine Phase der Knappheit, die 2014 ihren Zenit erreichte und sich im Jahr



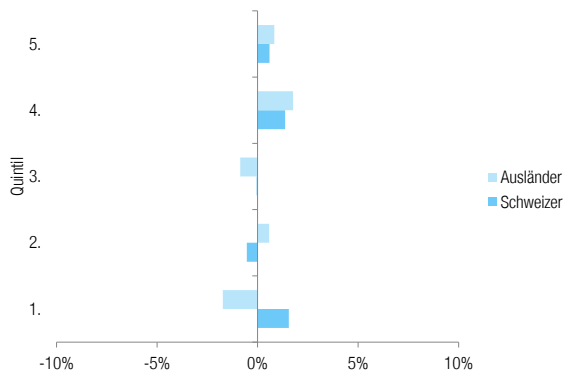
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Ostschweiz in der Periode 2010 - 2015

2015 wieder auflöste. Der Zyklus war ausgeprägter in den Gross- und Mittelagglomerationen als in den Kleinagglomerationen. Betroffen war insbesondere die erweiterte Agglomeration Zürich: Das Linthgebiet, das Thurtal, aber auch Chur. Die Gebiete um St. Gallen dienten weiterhin als ausreichend versorgte Pufferregion.

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



BFS: SAKE

Einkommen Mieter

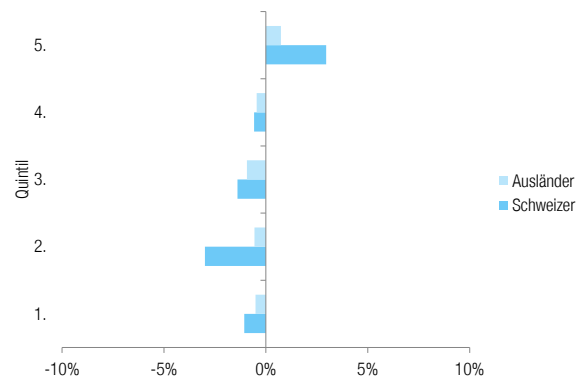
Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Ostschweiz

Mietwohnungsmarkt gelangte man zwischen 2010-2015 aus einer Situation des Gleichgewichts in ein leichtes Überangebot. Der Wohneigentumsmarkt ging den umgekehrten Weg und war 2015 nicht ausgeglichen, sondern eher knapp. Die Divergenz zwischen den einzelnen Preissegmenten stieg dabei über den Zeitraum leicht an. Wie die Abbildungen 1a und 1b illustrieren, verschoben sich die Lohneinkommen der Haushalte leicht nach oben, bei den Eigentümern ausgeprägter als bei den Mietern. Dies erklärt, warum die Nachfrage beim Wohneigentum anhaltend kräftig war und warum im unteren Preissegment der Eigentümersmärkte grössere Knappheit herrscht als bei den Mietwohnungen.

Charakteristisch für die Ostschweiz bleibt die Struktur des Haushaltswachstums (Karte 1): Die ausländischen Haushalte legten primär in den touristischen Gebieten Graubündens sowie am Bodensee zu. Den stärksten Preis- und Knappheitsdruck generierten allerdings die schweizerischen Haushalte in den bereits genannten Gebieten des erweiterten Zürcher Raumes.

Mit einem Haushaltswachstum von 6.7% lag die Ostschweiz im schweizerischen Vergleich knapp hinter der Zentralschweiz und dem Tessin. Das Angebotswachstum hielt mit diesem Haushaltswachstum Schritt, was die letztlich ausgewogene Entwicklung ermöglichte. Das aggregierte Preiswachstum (Miete und Eigentum zusammen) lag mit 11.7% wie das Haushaltswachstum ebenfalls an drittoberster Stelle.

Die Entwicklung des Miet- und Eigentumsmarktes verlief allerdings nicht ganz synchron. Im



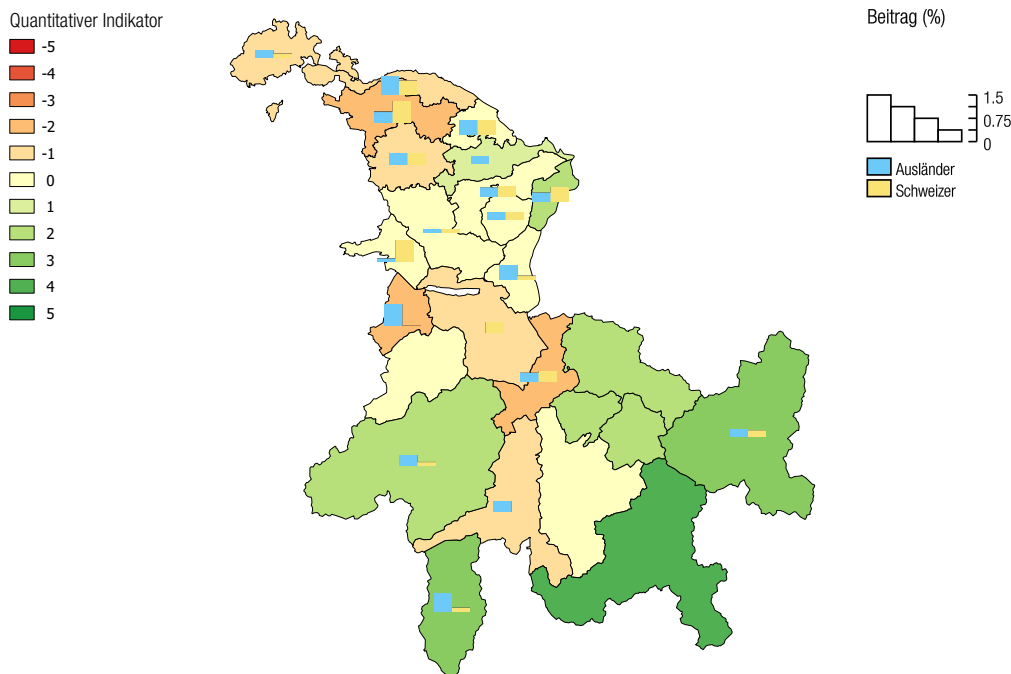
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Ostschweiz

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015

Mit rund 0.7% war das Haushaltswachstum 2015 im schweizerischen Vergleich unterdurchschnittlich. Der Wachstumsbeitrag verteilte sich dabei fast zu gleichen Teilen auf schweizerische und ausländische



BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2015 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2015

Haushalte. Insgesamt liegt der Anteil ausländischer Haushalte mit 18% in der Ostschweiz nach wie vor unter dem schweizerischen Mittel von 19%.

Das Angebot hielt mit diesem Wachstum Schritt, wobei auch ein der Mieterquote mehr als entsprechender Anteil an Mietwohnungen erstellt wurde. Dies legte die Basis für die Auflösung der Knappheitssituation von 2014, primär im ländlichen Raum, aber auch weitgehend in den Gross- und Mittelagglomerationen.

	2010	2014	2015	2015
Ostschweiz	0.2	-2.7	0.0	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.4	-2.8	-0.7	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	-2.5	1.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Zu diesen zählen Schaffhausen, St.Gallen, Rheintal, Linthgebiet, Wil, Chur, Thurtal (Tabelle 2a).

Wie Karte 2 darstellt, fiel das Haushaltswachstum in Graubünden eher schwach aus. Auffällig ist das starke Haushaltswachstum schweizerischer Haushalte im Linthgebiet und im Thurtal, während das Glarner Unterland vom Wachstum ausländischer Haushalte dominiert wurde. Abweichend von der Gesamttendenz konnte im Linthgebiet und im Thurtal

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Ostschweiz	100.0	112.2	111.7	-0.5%	11.7%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	113.2	113.1	-0.1%	13.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	110.8	109.7	-1.0%	9.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im Ostschweizer Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

das Angebot dem Haushaltswachstum nicht folgen, im Glarner Unterland nur knapp, was in diesen Regionen die Entspannung entweder des Miet- oder des Eigentumsmarkts beeinträchtigte (Tabelle 2c).

Entsprechend der ausgewogenen und wenig dynamischen Entwicklung sind auch die Preise 2015 leicht gesunken, wobei dies wiederum stärker auf die Kleinagglomerationen und den ländlichen Raum zutraf (Tabelle 2b).

		Haushalte Wachstum		
		2014	2015	2015
Ostschweiz	Schweizer	406,627	408,189	0.4%
	Ausländer	87,218	88,979	2.0%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	239,865	240,999	0.5%
	Ausländer	49,058	50,068	2.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	166,762	167,189	0.3%
	Ausländer	38,160	38,911	2.0%

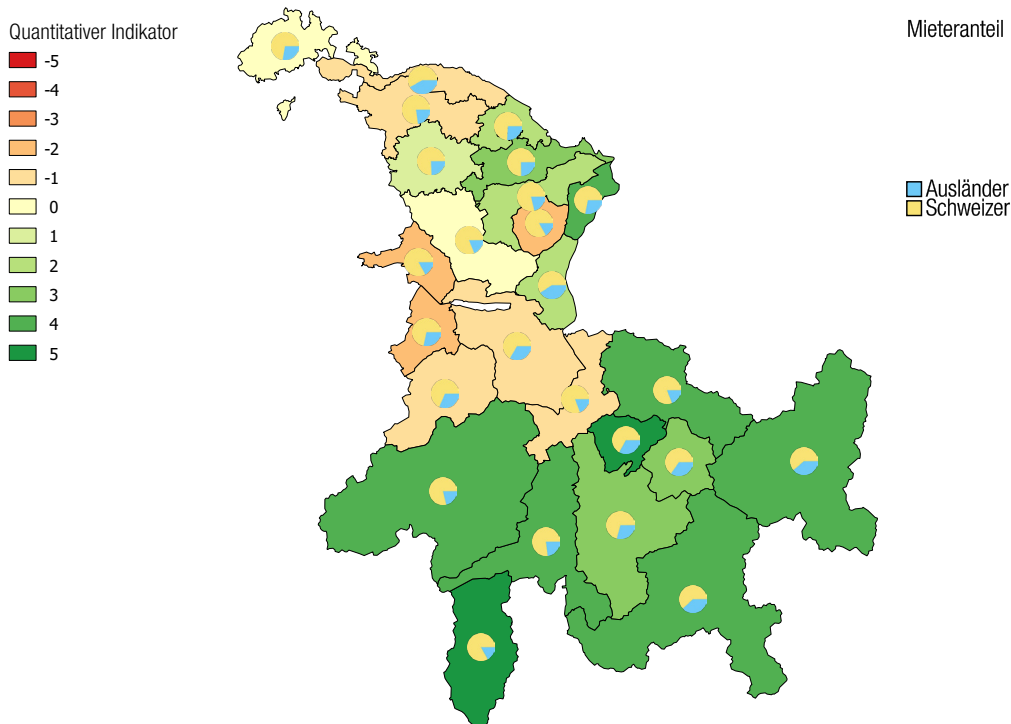
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Ostschweiz

MIETWOHNUNGSMARKT

Insbesondere in den Kleinagglomerationen und den ländlichen Gebieten zeigt sich der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz im Jahr 2015 von seiner entspannten Seite. Damit hat sich die quantitative Anspannung (Tabelle 3b) massiv gelockert. Ursächlich hierfür war der schwache Nachfragedruck durch das mässige



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2015

Haushaltswachstum und eine mehr als ausreichende Bautätigkeit, mit einem im Vergleich zur Mieterquote (Tabelle 3d) überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungsbau. Etwas weniger ausgeprägt war diese Entwicklung in den Gross- und Mittelagglomerationen der Ostschweiz. Auch dort ist eine gewisse Entspannung

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Ostschweiz	100.0	107.6	106.8	-0.8%	6.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	107.6	107.1	-0.5%	7.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	107.7	106.3	-1.3%	6.3%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz

zu verzeichnen, insgesamt bleibt der Markt aber eher knapp, insbesondere im Linthgebiet und im Glarner Unterland, die zur erweiterten Agglomeration Zürich gerechnet werden können.

Folgerichtig war auch kein Preiswachstum zu verzeichnen. Mit einem Rückgang von 1.3% bestätigen die Preise im ländlichen Raum das aktuelle Überangebot (Tabelle 3a). Allerdings

	2010	2014	2015	2015
Ostschweiz	0.0	-1.6	1.7	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.0	-2.0	1.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	-1.0	3.0	↗

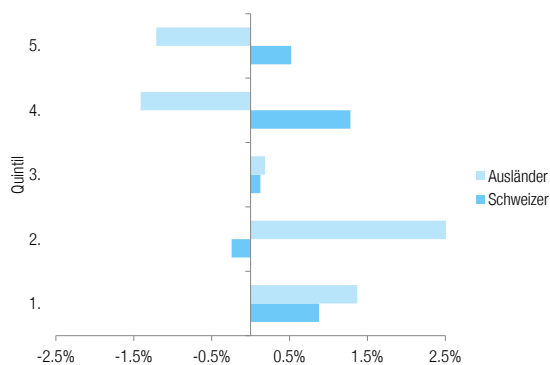
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

kann sich das im ländlichen Raum auch schnell wieder ändern. Karte 3 illustriert die teilweise doch recht bedeutsamen Mieteranteile ausländischer Haushalte. Durch die volatile Zuwanderung und den eher tiefen Anteil an Mietwohnungen kann sich der Markt auch schnell wieder verknappen.

Nur leicht verändert hat sich im vergangenen Jahr die Kluft zwischen den Preissegmenten (Tabelle 3c). Alle haben sich entspannt, wobei das tiefere Segment weiterhin angespannter bleibt. Im ländlichen Raum war die Entspannung im oberen Preissegment allerdings ausgeprägter als am unteren Rand. Mit dazu beigetragen haben könnte die Einkommensentwicklung (Abbildung 2), die



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Ostschweiz

	2014	2015	2015
Ostschweiz	1.9	2.4	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	2.1	2.5	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.5	2.1	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Mietwohnungsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Ostschweiz	Schweizer	43.5%	41.3%	43.6%	43.5%
	Ausländer	81.1%	80.5%	80.6%	79.1%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	47.8%	44.6%	48.2%	47.8%
	Ausländer	83.4%	82.8%	82.3%	80.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	37.6%	36.6%	36.9%	37.6%
	Ausländer	77.8%	77.3%	78.4%	76.7%

BFS: SAKE

Mieterquote

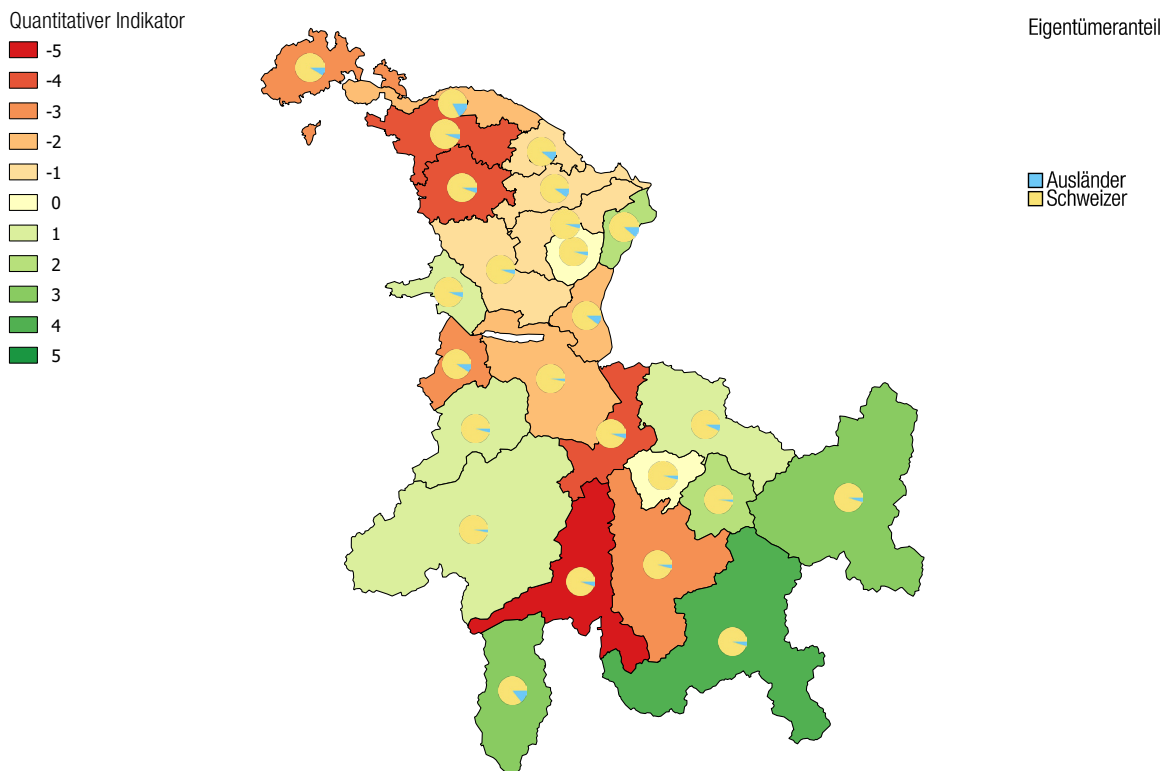
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Ostschweiz

im unteren Bereich stärker zulegte als im oberen. Dadurch ist die Divergenz (Tabelle 3c) etwas angestiegen.

2016 dürfte die begonnene Entwicklung anhalten und sich auch die Mietwohnungsmärkte in den Gross- und Mittelagglomerationen ins Gleichgewicht bewegen. Die Bautätigkeit scheint weiterhin solide mit einem angemessenen Anteil Mietwohnungsbau. Gleichzeitig wird wohl ein gewisser Druck aus der Agglomeration Zürich hinaus anhalten, da der Markt dort anhaltend knapp ist.

EIGENTUMSMARKT

Obwohl sich Haushaltswachstum und Angebot im Aggregat (Miete und Eigentum) 2015 die Waage hielten, hat sich das auf den Eigentumsmarkt etwas weniger günstig ausgewirkt als auf den Mietwohnungsmarkt.



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Ostschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2015

Insgesamt dürften die Mietwohnungsmärkte etwas besser versorgt worden sein. So verharren denn einzelne Regionen trotz deutlichem Rückgang der quantitativen Anspannung (Tabelle 4b) in Karte 4 in tiefem

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Ostschweiz	100.0	117.6	117.5	-0.1%	17.5%
Gross- und Mittelagglomerationen	100.0	121.0	121.5	0.4%	21.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	100.0	113.7	112.9	-0.8%	12.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

Rot. Dies gilt insbesondere für Gebiete der Gross- und Mittelagglomerationen sowie Mittelbünden und Domleschg/Hinterrhein.

Diese Entwicklung reflektiert sich auch in den Preisen. Die Mittel- und Grossagglomerationen der Ostschweiz gehören zu den wenigen Regionen der Schweiz, die 2015 noch ein Preiswachstum zu verzeichnen hatten (Tabelle 4a). Insgesamt verzeichnete aber auch die Ostschweiz eine Stagnation der Preise.

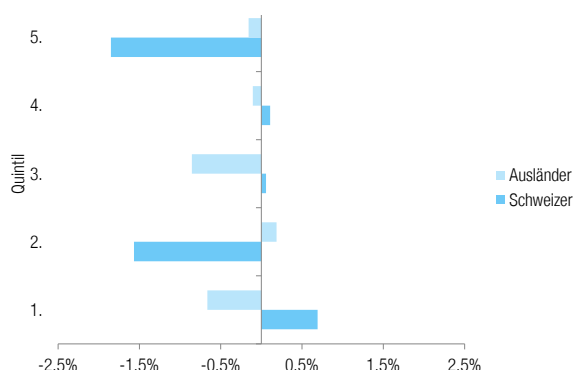
	2010	2014	2015	2015
Ostschweiz	0.5	-4.0	-2.1	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	-4.0	-3.0	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.0	-4.0	-1.0	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

Der Preisdruck und die Anspannung kommen insbesondere aus dem unteren und mittleren Preissegment des Wohneigentumsmarktes. In den Gross- und Mittelagglomerationen bleibt der Markt ziemlich knapp und in den Kleinagglomerationen und ländlichen Gebieten eher knapp. Am oberen Ende hat sich der Markt dafür stark entspannt. Dies äussert sich in der stark angestiegenen Divergenz (Tabelle 4c). Ursächlich dafür ist mit hoher Wahrscheinlichkeit die Einkommensentwicklung (Abbildung 3) mit starken Einkommenseinbussen der Wohneigentümer im oberen Einkommensbereich.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Ostschweiz

das realistischste Szenario der Entwicklung zu sein.

	2014	2015	2015
Ostschweiz	0.6	2.3	↗
Gross- und Mittelagglomerationen	0.6	2.1	↗
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	0.6	2.6	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Ostschweizer Wohneigentumsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Ostschweiz	Schweizer	56.5%	58.7%	56.4%	56.5%
	Ausländer	18.9%	19.5%	19.4%	20.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	52.2%	55.4%	51.8%	52.2%
	Ausländer	16.6%	17.2%	17.7%	19.2%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	62.4%	63.4%	63.1%	62.4%
	Ausländer	22.2%	22.7%	21.6%	23.3%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Ostschweiz

2016 sollte zumindest der status quo gehalten werden können. Das Angebotswachstum scheint bezüglich Nachfrageentwicklung ausreichend, allerdings behalten die Gross- und Mittelagglomerationen ihre Bedeutung als Pufferregionen für Zürich und dadurch besteht sicher auch weiterhin ein Bedarf im mittleren und unteren Preisbereich. Zudem ist bezüglich Wohneigentumsquote seit 2010 eine leicht steigende Tendenz auszumachen (Tabelle 4d). Infolgedessen scheint anhaltende leichte Knappheit mit stagnierenden Preisen das realistischste Szenario der Entwicklung zu sein.

SCHLUSSFOLGERUNG

Der Ostschweizer Markt hat sich 2015 entspannt. Allerdings muss die Region in drei verschiedene Betrachtungsgebiete unterteilt werden: Die Gross- und Mittelagglomerationsgebiete im erweiterten Einflussbereich von Zürich, die weiter entfernten bei St. Gallen und weite Teile des Kantons Graubünden, die den Hauptteil der Kleinagglomerationen und des ländlichen Raumes ausmachen. Im erweiterten Einflussbereich von Zürich (Glerner Unterland, Linthgebiet, Thurtal) bleibt es sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich knapp, wobei die Knappheit im Eigentumsbereich höher ausfällt. Haushalte mit schwächerer Kaufkraft weichen nach wie vor in dieses Gebiet aus, was die Divergenz zwischen Preissegmenten auf dem Wohnungsmarkt akzentuiert.

Weiter entfernt von Zürich und vor allem in Graubünden ist der Markt deutlich ausgeglichener und entspannter. Dadurch haben insgesamt auch Mieten und Preise stagniert oder waren sogar leicht rückläufig. Der quantitative Indikator zeigt bei Mietwohnungen ein leichtes Überangebot und bei Wohneigentum eine leichte Knappheit.

Für 2016 ist ein Fortschreiten der Entwicklung zu erwarten. Ohne Nachfrageschock durch Zuwanderung sollte sich der Mietwohnungsbereich weiter entspannen, während im Eigentumsbereich wohl mit dem „status quo“ zu rechnen ist. Zwar scheint das Angebotswachstum solide, aber auch die Nachfrage dürfte - insbesondere durch Schweizer Haushalte - anhalten.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung. Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10% knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2015 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10% entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinsetionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Regionale Gliederung

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.