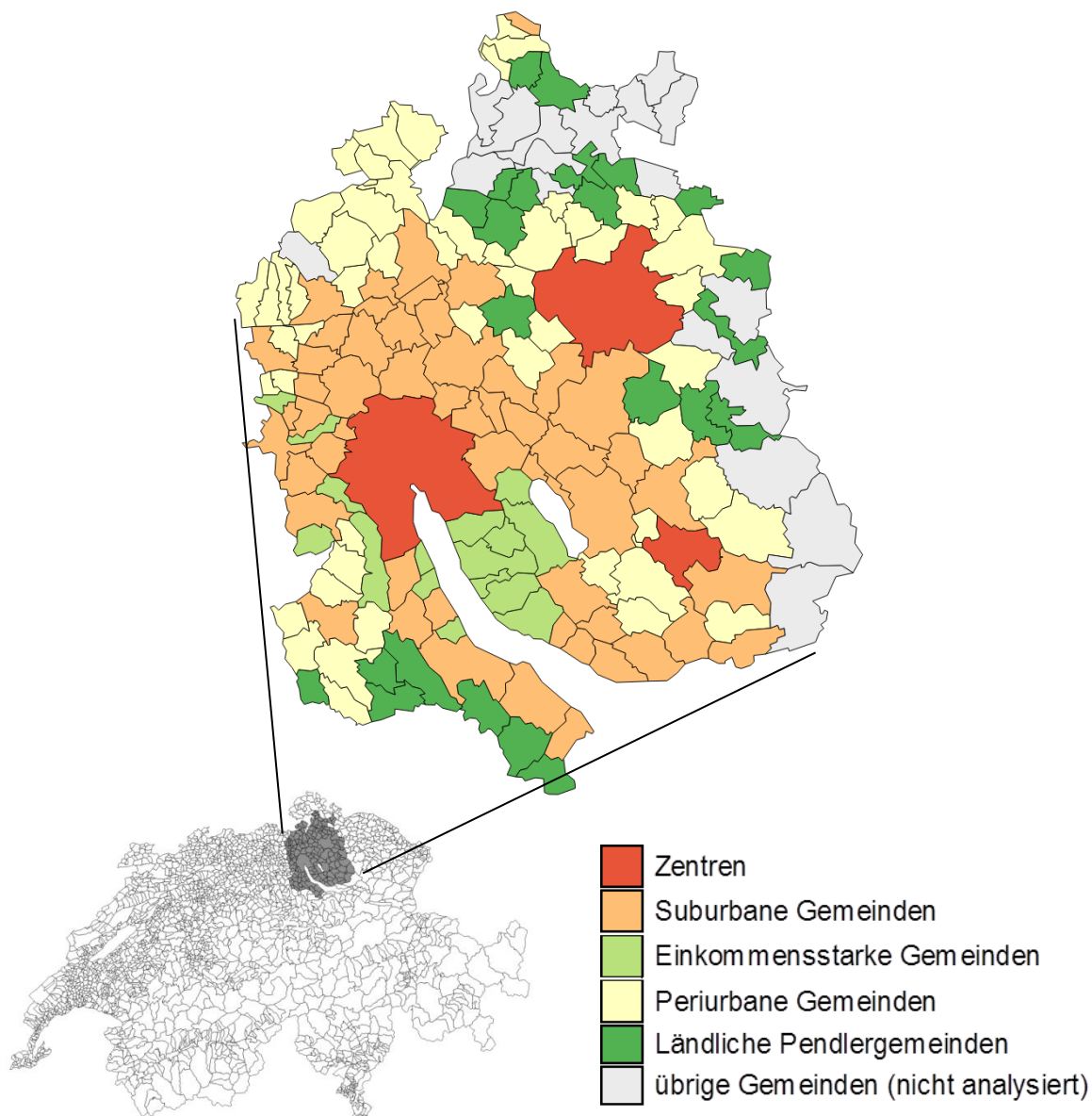


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Zürich²



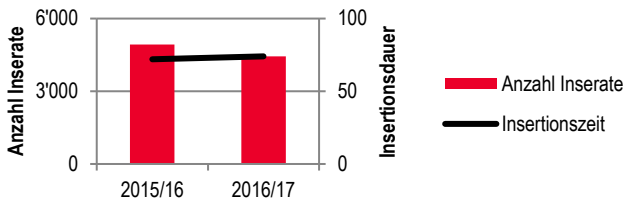
¹ Berichtsjahr: 01.07.2016-30.06.2017, Vorjahr: 01.07.2015-30.06.2016

² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeinden untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS) untersucht.

Region Zürich

Leichter Nachfragerückgang in der Region Zürich: Die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2 Tage auf 74 Insertionstage gestiegen, obwohl das Angebot um 10% zurückgegangen ist.

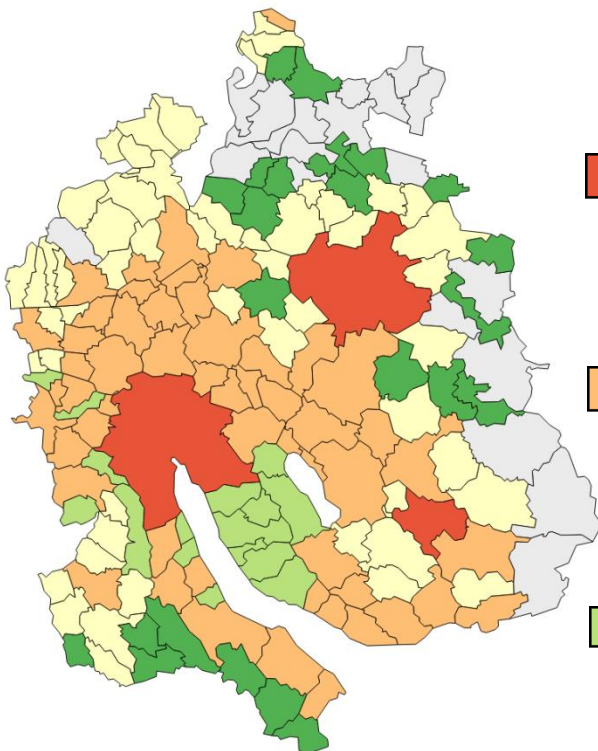
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Zürich



Die Region Zürich zeichnet sich durch die kürzesten Insertionszeiten aller untersuchten Regionen aus. Die durchschnittliche Insertionsdauer von Eigentumswohnungen stieg von 72 auf 74 Insertionstage leicht an. Gleichzeitig wurden in der Berichtsperiode weniger Objekte als in der Vorperiode auf Onlineplattformen angeboten. Die Anzahl ausgeschriebener Eigentumswohnungen ist um 10% von 4'933 auf 4'435 gesunken. Die Verlängerung der Insertionszeit bei einer kleineren Angebotsmenge weist auf einen leichten Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Zürich hin.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

In allen untersuchten Gemeindetypen der Region Zürich kann ein leichter Rückgang der Anzahl ausgeschriebener Objekte ausgemacht werden. Die Insertionszeiten haben sich in den Zürcher Gemeinden, im Vergleich zu anderen Grossregionen, kaum verändert. Die Ausnahme bilden ländliche Pendlergemeinden, bei denen die Insertionsdauer deutlich anstieg.



Zentren

Eigentumswohnungen in den Zentren fanden im Schnitt nach 63 Tagen einen Käufer. Die Insertionsdauer verlängerte sich von 58 Insertionstagen um 5 Tage auf 63 Insertionstage. Da die Angebotsmenge im Vergleich zur Vorperiode um 22% gesunken ist, kann man auf eine sinkende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten der Region Zürich schliessen.

Suburbane Gemeinden

Der suburbane Agglomerationsgürtel stellt in der Region Zürich mit Abstand den grössten Markt für Eigentumswohnungen dar. Der Wohnungsmarkt war in diesen Gemeinden von relativ grosser Stabilität geprägt. Objekte mussten mit insgesamt 67 Insertionstagen 2 Tage länger inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Die Zahl der Onlineinserate ist im Vergleich zur Vorperiode um 3% zurückgegangen.

Einkommensstarke Gemeinden

Auch in den einkommensstarken Gemeinden blieb in der Berichtsperiode die Insertionsdauer stabil. Eigentumswohnungen mussten mit insgesamt 85 Tagen einen halben Tag weniger lang ausgeschrieben werden. Die Zahl der Inserate hat sich um 10% von 719 auf 646 reduziert. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in diesen Gemeinden ist relativ stabil geblieben.

Periurbane Gemeinden

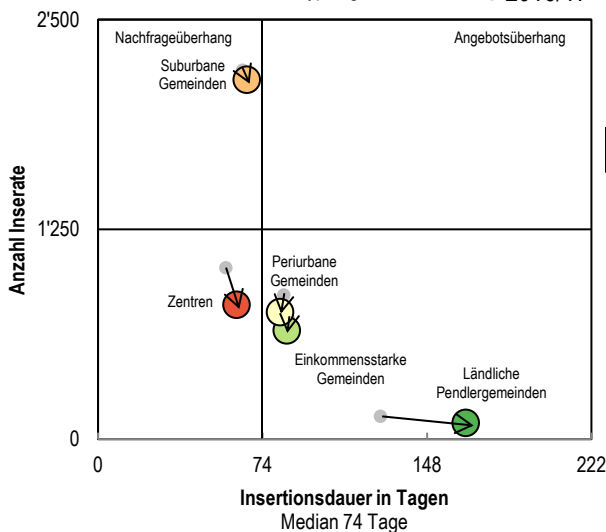
In periurbanen Gemeinden zeigt sich ein ähnliches Bild. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich von 83 auf 82 Insertionstage um 1 Tag verringert. Das Angebot ging gleichzeitig um 12% zurück. Auch in diesen Gemeinden ist die Nachfrage konstant geblieben.

Ländliche Pendlergemeinden

In der Region Zürich sind drastische Veränderungen nur in der kleinen Nische ländlicher Pendlergemeinden auszumachen. Bei einem Rückgang der Angebotsmenge um 30% auf 95 Objekte hat sich die Insertionszeit von 127 auf 166 Insertionstage verlängert. Die im Vergleich zu den anderen Gemeindetypen sehr hohen Insertionszeiten für Eigentumswohnungen haben sich im Berichtsjahr nochmals um 39 Tage verlängert. Der deutliche Nachfragerückgang hat in den ländlichen Pendlergemeinden somit zu einem noch stärkeren Angebotsüberhang geführt.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

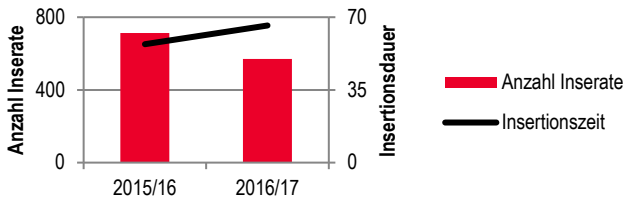


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

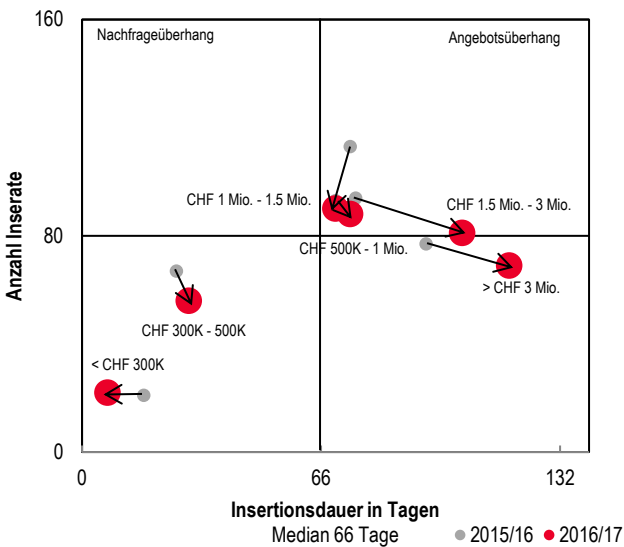
Stadt Zürich

In der Stadt Zürich hat sich bei einer Abnahme der Anzahl Inserate um 20% die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen gegenüber der Vorperiode um 9 Tage auf 66 Insertionstage verlängert.

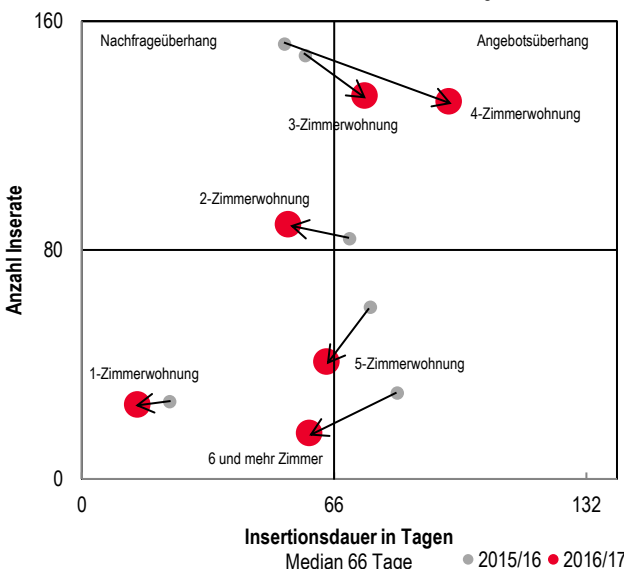
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Zürich



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



In der Stadt Zürich verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer von Eigentumswohnungen um 9 Tage deutlich auf 66 Tage. Im Vergleich zu den Miet- und Einfamilienhausmärkten, in denen sie die kürzesten Insertionszeiten aufweist, bewegt sich Zürich im Eigentumswohnungsmarkt im Städtevergleich im Mittelfeld: In Bern (47 Tage), Basel (54 Tage) und Lausanne (58 Tage) müssen Eigentumswohnungen deutlich kürzer inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Diese Verkürzung der Insertionszeit fand trotz eines deutlichen Rückgangs des Angebotes um 20% statt: Die Anzahl inserierter Wohnungen verringerte sich von 713 auf 570 Objekte. Somit lässt sich auf einen deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich schliessen.

Angebot nach Preissegment

Im Bereich der Nische der sehr günstigen Objekte (< CHF 300K) kann eine verstärkte Nachfrage festgestellt werden. Die Insertionszeit hat sich unter einer stabilen Entwicklung der Anzahl Inserate (+1 Objekt) um 10 Tage auf 7 Insertionstage verkürzt. In Zürich müssen sehr günstige Wohnungen somit nur 1 Woche inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Dies weist auf einen sehr starken Nachfrageüberhang bei diesen Objekten hin. In der Preisklasse von CHF 300K – 500K hat sich die Insertionszeit bei geringerer Angebotsmenge (-16%) auf 30 Tage erhöht. Bei diesen Objekten herrscht nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang. Der Markt für Eigentumswohnungen im Preissegment von CHF 500K – 1 Mio. ist relativ stabil. Bei einer Abnahme der Zahl der Inserate um 5% hat sich die Insertionszeit um 4 Tage auf 74 Insertionstage verlängert. Der stärkste Angebotsrückgang konnte im Preissegment von CHF 1 Mio. – 1.5 Mio. ausgemacht werden (-20%). Damit einhergehend hat sich die Insertionsdauer um 4 Tage auf 70 Tage etwas verkürzt.

Im Bereich der hochpreisigen Eigentumswohnungen (> CHF 1.5 Mio.) haben sich die Insertionszeiten am stärksten verlängert. Objekte mit Angebotspreisen zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio. mussten in der Berichtsperiode 105 Tage (+29 Tage) ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Im Luxussegment für mehr als CHF 3 Mio. musste eine Wohnung sogar 118 Tage inseriert werden (+23 Tage). Die Anzahl Inserate hat sich in diesem Preissegment um 14% bzw. 10% verringert. Dies deutet auf einen deutlichen Rückgang der Nachfrage nach teuren Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich hin. In beiden Segmenten hat sich der Angebotsüberhang akzentuiert.

Angebot nach Zimmerzahl

1-Zimmerwohnungen fanden bereits nach 15 Tagen einen Abnehmer. Im Vergleich zur Vorperiode hat sich die Insertionsdauer bei konstantem Angebot um 8 Tage verkürzt. Der Nachfrageüberhang nach diesen Wohnungen hat sich damit nochmals verstärkt. Eigentumswohnungen mit 2 Zimmern mussten 16 Tage weniger lange inseriert werden als im Vorjahr. Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 54 Tagen ist in diesem Segment trotz leicht gestiegenem Angebot (+6%) ein Nachfrageüberhang entstanden.

In den mittleren Grössensegmenten (3 und 4 Zimmer) kann eine deutliche Entspannung festgestellt werden. Obwohl die Anzahl auf Onlineportalen ausgeschriebener 3-Zimmerwohnungen um 9% zurückgegangen ist, hat sich die Insertionszeit um 15 Tage auf 74 Insertionstage verlängert. Es wurden ebenfalls deutlich weniger Objekte mit 4 Zimmern ausgeschrieben (-14%). Die Insertionszeit für diese Wohnungen verlängerte sich um 43 Tage auf insgesamt 96 Insertionstage. Für 4-Zimmerwohnungen ist in der Berichtsperiode ein deutlicher Angebotsüberhang entstanden.

Im Segment der grossen Eigentumswohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist der Rückgang der Insertionszeiten mit der Verringerung des Angebotes einhergegangen. Gegenüber der Vorperiode wurden 30% weniger 5-Zimmerwohnungen angeboten. Die Insertionszeit hat sich von 76 auf 64 Insertionstage um 12 Tage verkürzt. Objekte mit 6 und mehr Zimmern fanden nach 60 Insertionstagen einen neuen Besitzer. Bei einem Angebotsrückgang von 46% hat sich die Insertionsdauer um 23 Tage verringert und liegt nun unter dem Median. In diesen Segmenten hat sich der Angebotsüberhang somit vollständig aufgelöst.

Im Städtevergleich zeigt sich, dass in Zürich mit CHF 12'100 ein hoher Quadratmeterpreis für die Medianwohnung verlangt wird. Nur in Genf (CHF 13'500) kostet ein Quadratmeter mehr. In der günstigsten Stadt St. Gallen (CHF 6'100) wird der Quadratmeter für rund die Hälfte angeboten.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Markt für Eigentumswohnungen ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 224 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionsdauer nimmt im Schnitt mit dem Preis, der Wohnfläche und der Anzahl Zimmer des Objektes zu.