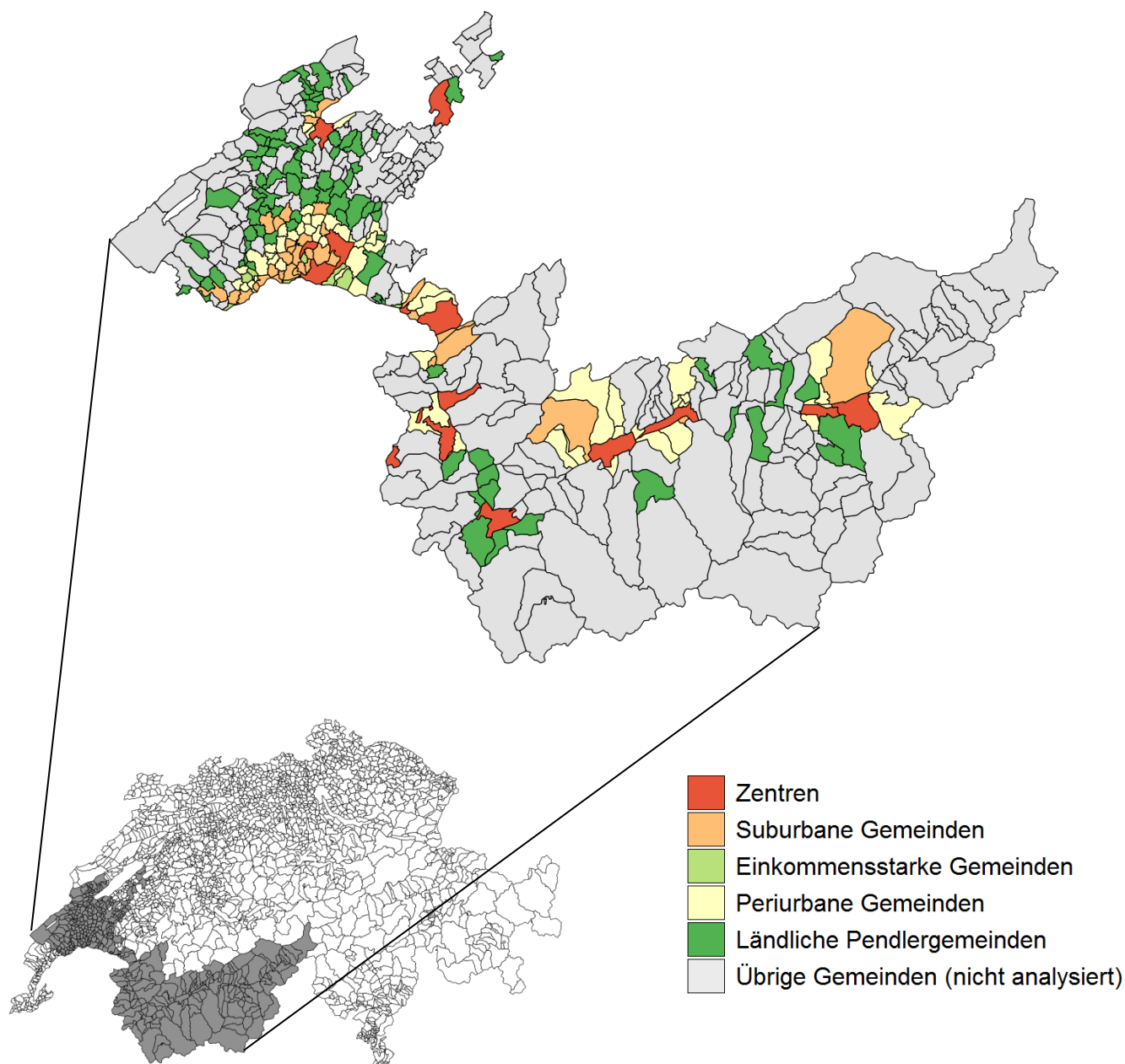


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Waadt/Wallis²



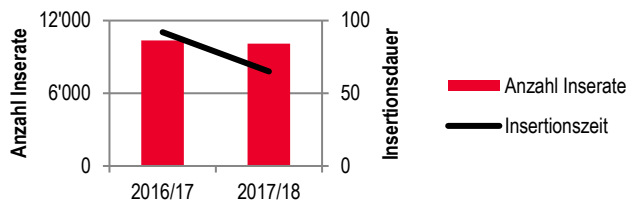
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

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.

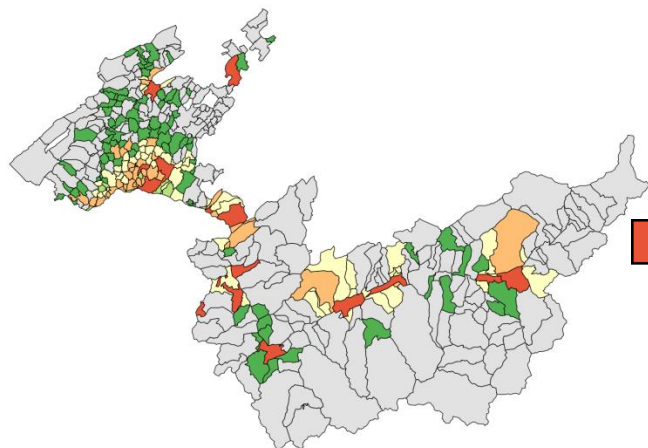
Region Waadt/Wallis

Mit 10'098 angebotenen Eigentumswohnungen stellte die Region Waadt/Wallis den grössten Markt der Schweiz. Trotz einer nur leichten Abnahme des Angebotes um 3%, sank die Insertionszeit um 27 Tage. Dies zeugt von einer stärker werdenden Nachfrage in der Region.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Waadt/Wallis



Die Region Waadt/Wallis erlebte in der aktuellen Berichtsperiode einen leichten Rückgang des Angebotsvolumens um 3% von 10'359 auf 10'098 im Internet ausgeschriebener Wohnungen. Die durchschnittliche Insertionszeit sank gleichzeitig deutlich um 27 Tage auf 65 Insertionstage. Dies zeugt von einer klaren Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in dieser Region. Mit 65 Insertionstagen bewegt sich die Region Waadt/Wallis im schweizerischen Mittelfeld. Am schnellsten finden Verkäufer einen Abnehmer in der Region Zürich (59 Tage). Am längsten mussten sie sich in der Region Tessin mit durchschnittlich 99 Insertionstagen gedulden.



Entwicklung nach Gemeindetypen³

Im Vergleich zu anderen Regionen bewegen sich die einzelnen Gemeindetypen in der Region Waadt/Wallis relativ nahe am Median von 65 Insertionstagen. In allen Gemeindetypen ist ein klarer Rückgang der durchschnittlichen Insertionszeit ersichtlich.

Zentren

Die Zentren machen in der Region Waadt/Wallis den grössten untersuchten Markt aus (33%). Mit 3'329 Eigentumswohnungen hat sich in diesen Gemeinden das Angebotsvolumen von 3'368 Objekten der Vorperiode um 1% verkleinert. Der Rückgang der Insertionszeit um 16 Tage auf 60 Insertionstage deutet auf eine deutlich anziehende Nachfrage in den Zentren der Region.

Suburbane Gemeinden

Mit 63 Insertionstagen fanden Verkäufer in diesen Gemeinden ebenfalls schnell einen Abnehmer für ihre Eigentumswohnungen. Die durchschnittliche Insertionszeit ging gegenüber den 90 Insertionstagen der Vorperiode um 27 Tage zurück (-30%). Gleichzeitig fand eine Abnahme der im Internet zum Kauf angebotenen Wohnungen statt. Die Angebotsmenge verringerte sich um 11%.

Einkommensstarke Gemeinden

Einkommensstarke Gemeinden bildeten in der Region Waadt/Wallis mit neu 798 Eigentumswohnungen ein eher kleines Segment. Das Angebotsvolumen verringerte sich gegenüber der Vorperiode um 19%. Die Insertionszeit ging dabei um 14 Tage auf 90 Insertionstage zurück (-13%).

Periurbane Gemeinden

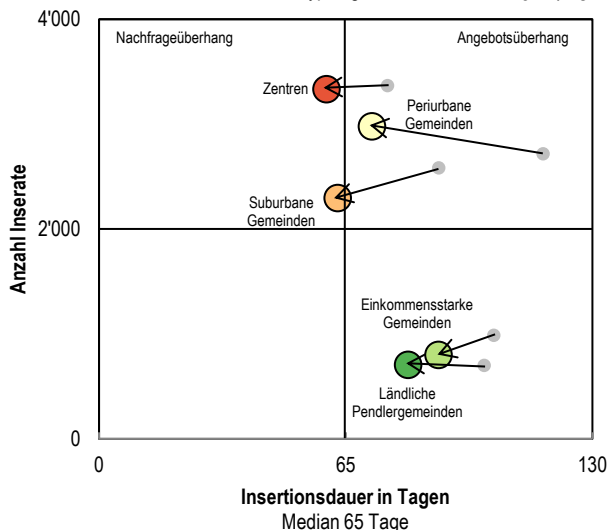
Mit 2'977 im Internet zum Kauf inserierter Wohnungen bildeten periurbane Gemeinden den zweitgrössten Markt der untersuchten Gemeindetypen. Das Insertionsvolumen nahm um 9% zu. Dennoch verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 45 Tage auf 72 Insertionstage, was auf eine deutlich anziehende Nachfrage hinweist.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden hat sich das Angebotsvolumen kaum verändert (+1 Objekt). Trotzdem hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 20 Tage auf 82 Insertionstage verkürzt. Dies deutet auch in diesen Gemeinden auf eine sich verstärkende Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin.

Übrige Gemeinden (Aus methodischen Gründen nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

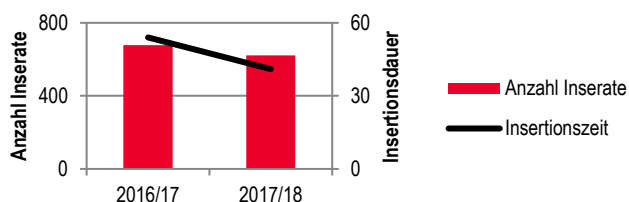


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

Stadt Lausanne

In der Stadt Lausanne ist in der aktuellen Berichtsperiode die durchschnittliche Insertionsdauer um 13 Tage zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der im Internet angebotenen Eigentumswohnungen um rund 8% verkleinert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Lausanne

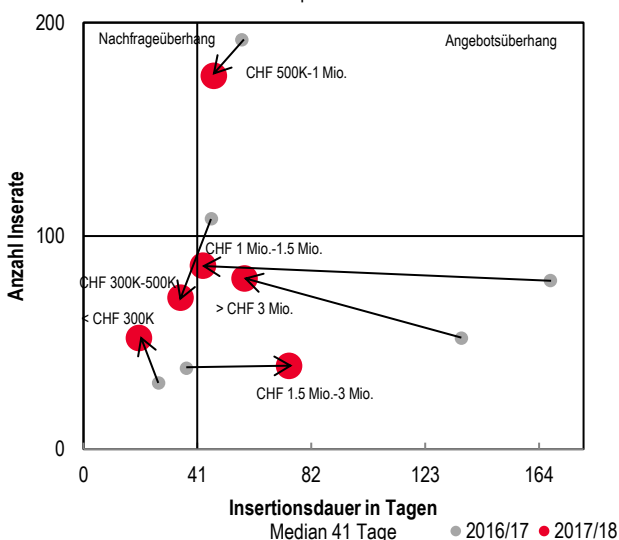


Die Anzahl der in der Stadt Lausanne inserierten Eigentumswohnungen verringerte sich in der Berichtsperiode von 678 auf 622 Objekte (-8%). Mit diesem Rückgang der Angebotsmenge sank die Insertionszeit um 13 Tage auf 41 Insertionstage. Mit 41 Insertionstagen können in Lausanne Wohnungen im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten sehr schnell verkauft werden. Nur in Bern (33 Tage) finden Wohnungen noch schneller einen Käufer. In Lugano dauert ein Verkauf mit 99 Insertionstagen mehr als doppelt so lange.

Angebot nach Preissegment

Mit 175 klassifizierbaren Objekten machte das Segment CHF 500k – 1 Mio. in der Stadt Lausanne den grössten Teil der angebotenen Wohnungen aus (35%). Bei diesen Objekten war im Vergleich zur Vorperiode ein Rückgang des Angebotes zu beobachten (-9%). Damit einhergehend verringerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer um 10 Tage. Auch im Preissegment CHF 300K – 500K scheint ein Angebotsrückgang (-34%) mit einer Verkürzung der Insertionszeit um 11 Tage auf 35 Insertionstage einhergegangen zu sein.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



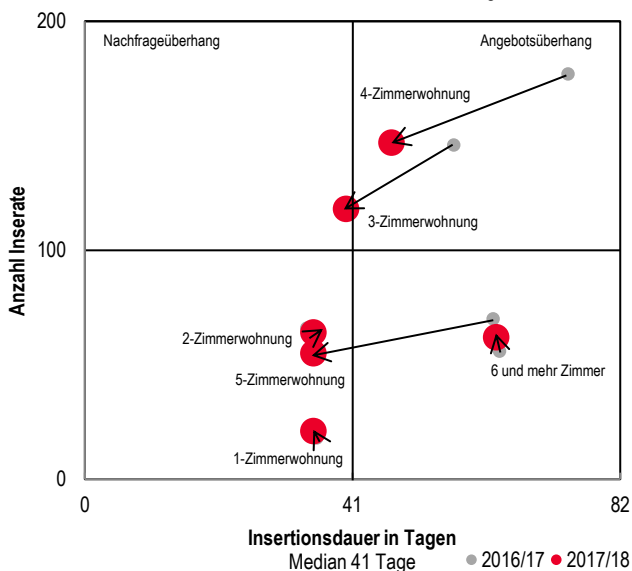
Im Segment der sehr günstigen Eigentumswohnungen (< CHF 300K) hat sich die Anzahl der im Internet zum Verkauf angebotenen Wohnungen um 68% erhöht. Der gleichzeitige Rückgang der Insertionszeit von 27 auf 20 Insertionstage zeugt von einer anziehenden Nachfrage nach diesen sehr günstigen Objekten.

Ein sehr starker Anstieg der Nachfrage ist für Wohnungen mit einem Kaufpreis zwischen CHF 1 Mio. und 1.5 Mio. festzustellen. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich um 125 Tage auf 43 Insertionstage verringert, wobei sich die Angebotsmenge um 9% erhöht hat. Im Segment CHF 1.5 Mio. – 3 Mio. hat eine gegenteilige Marktbewegung stattgefunden. Die Insertionszeit verdoppelte sich von 37 auf 74 Insertionstage, obwohl die Anzahl der ausgeschriebenen Wohnungen nur um 1 Objekt anstieg. Dies spricht für eine Abnahme der Nachfrage nach Objekten in diesem Preissegment. Im Luxussegment (> CHF 3 Mio.) hingegen hat sich die Nachfrage deutlich verstärkt. In der Berichtsperiode wurden 54% mehr Objekte in dieser Preisklasse angeboten. Trotzdem hat sich die Insertionszeit um 78 Tage auf 58 Insertionstage verkürzt, was zur Auflösung des starken Angebotsüberhangs geführt hat.

Mit Angebotspreisen von rund CHF 9'900 pro Quadratmeter, liegt die Stadt Lausanne im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten im teureren Bereich. Nur in Zürich (CHF 12'500) und Genf (CHF 12'900) werden höhere Preise verlangt. Am günstigsten kann Wohnraum in St. Gallen für CHF 6'000 pro Quadratmeter erworben werden.

Angebot nach Zimmerzahl

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



Die Angebotsverknappung hat vor allem in den Segmenten der 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen stattgefunden. Bei diesen Wohnungen hat auch die grösste Abnahme der durchschnittlichen Insertionsdauer stattgefunden. Abnahmen der Anzahl im Internet angebotenen Eigentumswohnungen (-19%, -17% und -21%) haben zu einer sehr starken Verkürzung der Insertionsdauer geführt. Im Schnitt mussten sich Verkäufer mit 40, 47 bzw. 35 Insertionstagen 17, 27 bzw. 28 Tage weniger lang gedulden.

Bei 1- und 2-Zimmerwohnungen lässt sich einen relativ stabilen Markt feststellen. Die Anzahl ausgeschriebener 1-Zimmerwohnungen nahmen um 3 Objekte zu. Die Insertionszeit hat sich dabei um einen Tag auf 35 Insertionstage verringert. Bei 2-Zimmerwohnungen hat, unter einer Angebotssteigerung von 2 Wohnungen, eine Verlängerung der Insertionsdauer um 1 Tag stattgefunden.

Bei Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern hat sich ebenfalls der Markt relativ stabil gezeigt. Trotz einer Erhöhung des Angebotes um 11% hat eine eintägige Verkürzung der Insertionszeit auf 63 Insertionstage stattgefunden. Dies spricht für eine stärkere Nachfrage nach diesen Objekten. Mit Ausnahme dieser sehr grossen Objekte bewegen sich alle Segmente sehr nahe am Median, was für einen gut ausgeglichenen Markt spricht.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumswohnungsmarkt der Stadt Lausanne ist sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in jedem Segment in weniger als 107 Tagen verkauft werden. In Lausanne nimmt die Streuung der Insertionszeit mit der Wohnfläche und dem Preis zu.