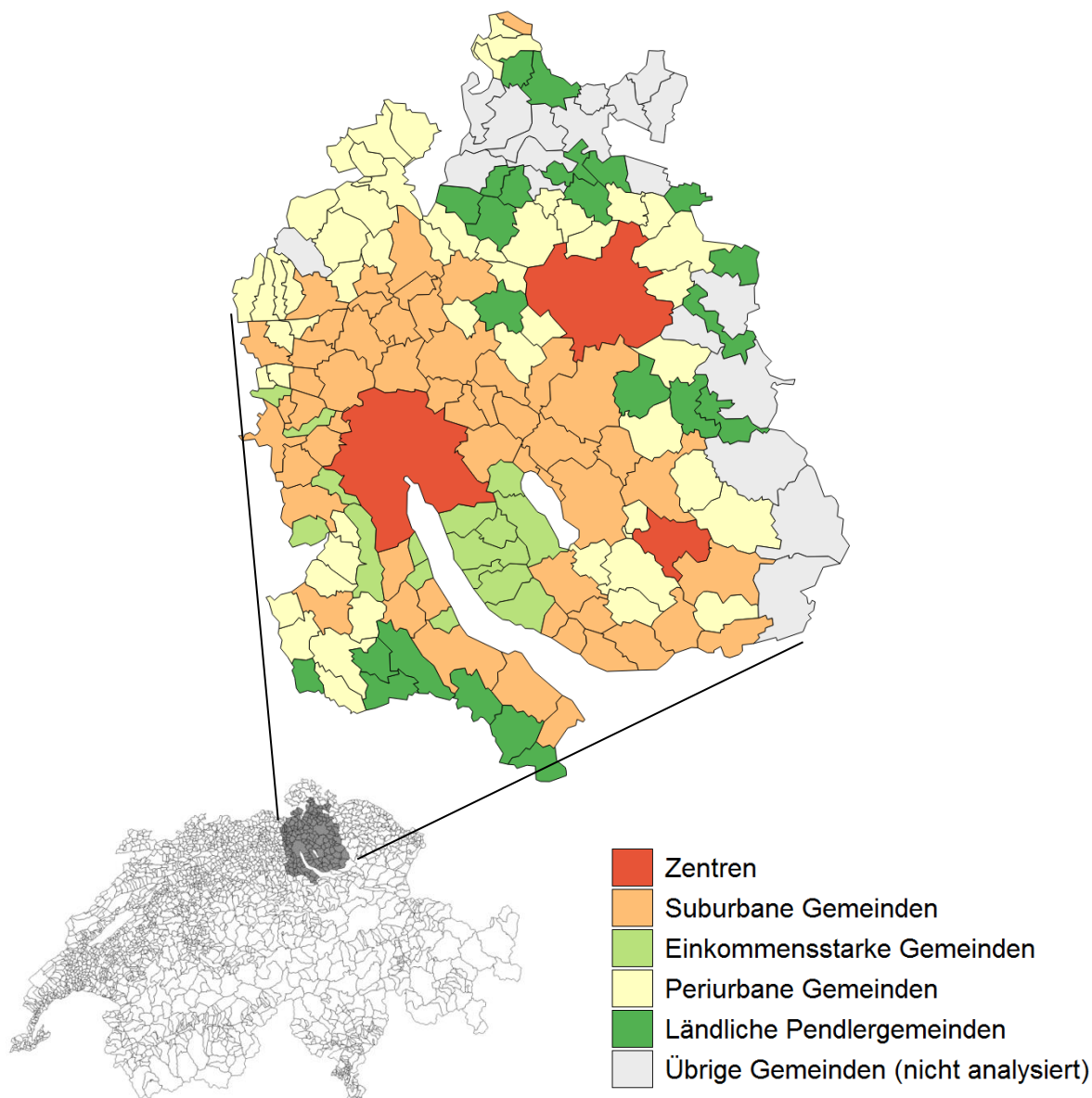


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Zürich²



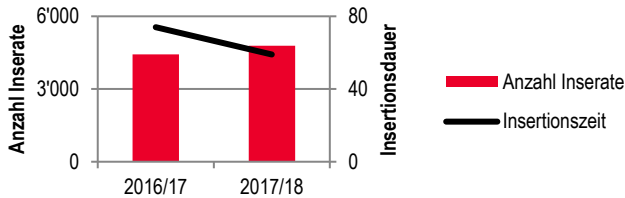
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

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 Zürich

In der Region Zürich hat sich die Anzahl der im Internet ausgeschriebenen Eigentumswohnungen um 8% erhöht. Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich gleichzeitig um 15 Insertionstage verkürzt. Dies spricht für eine erstarkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Zürich.

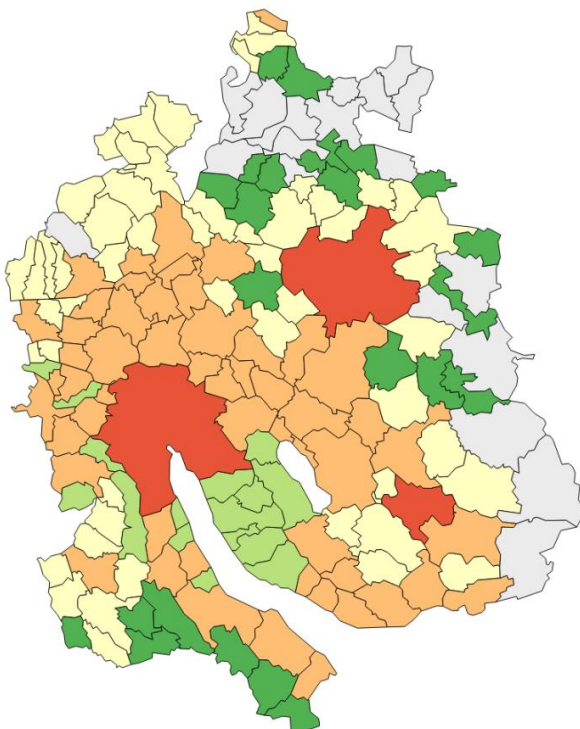
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Zürich



In der aktuellen Berichtsperiode vergrösserte sich das Angebotsvolumen um 8%. Insgesamt wurden in der Region Zürich 4'787 Eigentumswohnungen auf Internetportalen zum Verkauf angeboten. Trotz dieser Zunahme des Angebotes hat sich die durchschnittliche Insertionszeit stark verkürzt. Im Schnitt musste sich ein Verkäufer mit 59 Insertionstagen 15 Tage weniger lang gedulden, um einen Abnehmer für seine Wohnung zu finden. Dies spricht für eine stark anziehende Nachfrage. Mit durchschnittlich 59 Insertionstagen liegt die Region Zürich schweizweit an der Spitze. Nirgends konnten Eigentumswohnungen schneller verkauft werden als hier.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

In sämtlichen Gemeindetypen hat sich die mittlere Insertionszeit verkürzt. Mit Abstand am meisten Eigentumswohnungen wurden im suburbanen Agglomerationsgürtel angeboten. Mit 1'812 Objekten stellen die suburbanen Gemeinden mehr als die Hälfte (51%) des untersuchten Marktes der Region Zürich. Insgesamt zeichnet sich die Region durch einen verhältnismässig gut ausgeglichenen Markt aus.



Zentren

In den Zentren der Region Zürich ist eine Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit um 13 Tage auf 50 Insertionstage festzustellen (-20%). Diese Verkürzung fand unter einer leichten Vergrösserung der Anzahl im Internet ausgeschriebener Objekte um 2% statt. Der überproportionale Rückgang der Insertionsdauer weist auf eine verstärkte Nachfrage hin.

Suburbane Gemeinden

Die suburbanen Gemeinden der Region Zürich erlebten eine Zunahme der Anzahl im Internet ausgeschriebener Objekte (+12%). Verkäufer mussten sich in der Berichtsperiode im Schnitt 58 Tage gedulden, um einen Käufer zu finden. Dies entspricht einer Abnahme der durchschnittlichen Insertionsdauer um 9 Tage, was von einer Zunahme der Nachfrage zeugt.

Einkommensstarke Gemeinden

In einkommensstarken Gemeinden hat sich die Insertionszeit ebenfalls um 11 Tage auf 74 Insertionstage verkürzt (-13%). Mit 673 inserierten Eigentumswohnungen sank das Insertionsvolumen in den einkommensstarken Gemeinden um 4%.

Periurbane Gemeinden

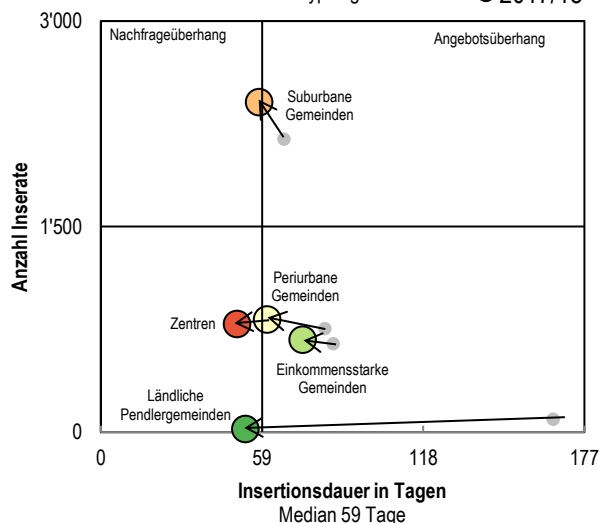
In den periurbanen Gemeinden wurden mit 61 Insertionstagen Wohnungen ähnlich schnell verkauft wie in den suburbanen Gemeinden. Die Abnahme der Insertionszeit betrug 21 Tage. Die Anzahl im Internet veröffentlichter Kaufangebote hat sich in diesen Gemeinden um 9% vergrössert. Dies spricht für eine Zunahme der Nachfrage in diesen Gemeinden.

Ländliche Pendlergemeinden

In der Region Zürich wurden nur wenige Eigentumswohnungen in ländlichen Pendlergemeinden angeboten (< 1%). Diese Wohnungen fanden im Schnitt nach 53 Insertionstagen einen Käufer. Dies entspricht einer drastischen Abnahme der mittleren Insertionsdauer um 113 Tage. Dieser sehr starke Rückgang der Insertionszeit ging mit einer drastischen Abnahme der Angebotsmenge von 95 auf 22 Objekte einher (-77%).

Übrige Gemeinden (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

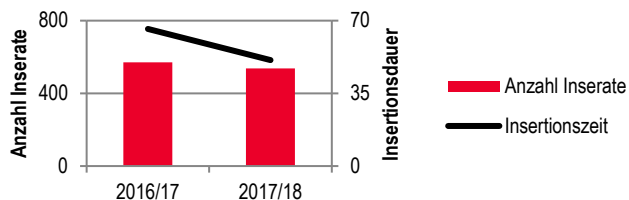


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

Stadt Zürich

In der Stadt Zürich nahm die Menge an im Internet angebotenen Eigentumswohnungen um 6% ab. Gleichzeitig verkürzte sich die durchschnittliche Insertionszeit um 15 Tage (-23%). Mit 51 Insertionstagen können Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich relativ schnell verkauft werden.

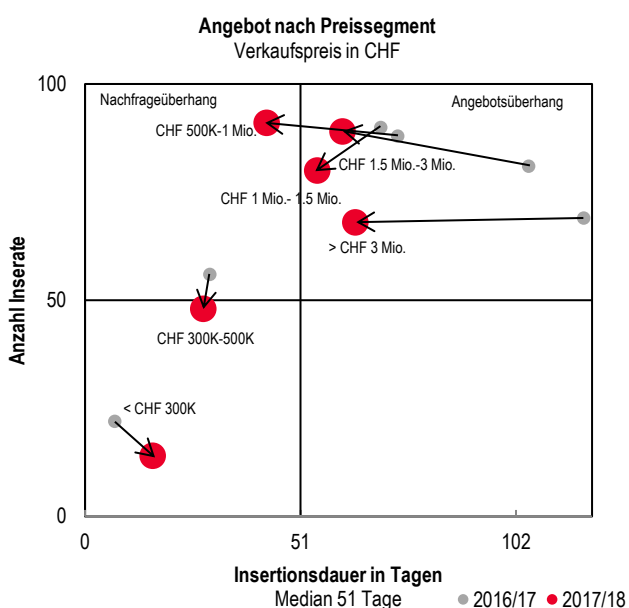
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Zürich



In der Berichtsperiode wurden in der Stadt Zürich 537 Eigentumswohnungen auf Internetportalen zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Abnahme um 6% gegenüber den 570 Wohnungen, die in der Vorperiode ausgeschrieben wurden. Gleichzeitig verkürzte sich die mittlere Insertionszeit um 15 Tage auf 51 Insertionstage. Diese deutliche Verkürzung der Insertionsdauer (-23%) bei leicht kleinerem Angebot zeugt von einer Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich. Mit 51 Insertionstagen befindet sich die Stadt Zürich im Mittelfeld der untersuchten Städte. In Bern (33 Tage), Lausanne (41 Tage) und in Basel (47 Tage) finden Wohnungen schneller einen Käufer.

Angebot nach Preissegment

Die Segmentierung nach dem Preis zeigt, dass in Zürich zu wenige sehr günstige Eigentumswohnungen (< CHF 300K) zum Verkauf stehen. Obwohl sich die Insertionszeit bei diesen Objekten um 9 Tage auf 16 Insertionstage verlängert hat, besteht noch immer ein deutlicher Nachfrageüberhang. Wohnungen mit einem Kaufpreis zwischen CHF 300K und 500K sind mit 28 Insertionstagen ebenfalls sehr gesucht. Trotz eines Angebotsrückgangs von 14% hat sich die Insertionszeit nur um 2 Tage verkürzt.



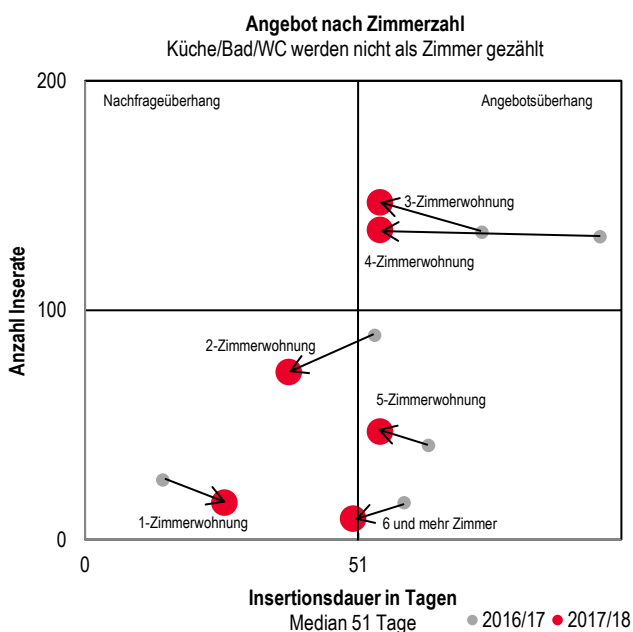
Im Segment der Wohnungen zwischen 500K und 1 Mio. kann eine verstärkte Nachfrage beobachtet werden. Trotz eines leicht grösseren Angebots (+3%) hat sich die Insertionszeit um 31 Tage auf 43 Insertionstage verkürzt. Bei Wohnungen für CHF 1 Mio. - 1.5 Mio. ging die Abnahme der Anzahl ausgeschriebener Wohnungen um 11% mit einer Verkürzung der Insertionszeit um 15 Tage auf 55 Insertionstage einher.

Auch im hochpreisigen Segment mit Preisen von mehr als CHF 1.5 Mio. kann eine deutlich stärkere Nachfrage festgestellt werden. Bei kaum veränderter Angebotsmenge (+8 Objekte bzw. -1 Objekt) wurden starke Verkürzungen der Insertionszeiten gemessen (-44 bzw. -54 Tage). Wohnungen zwischen CHF 1.5 Mio. und 3 Mio. mussten im Schnitt 61 Tage inseriert werden. Im Luxussegment für mehr als CHF 3 Mio. mussten Verkäufer mit 64 Tage etwa gleich viel Geduld aufbringen. In den Segmenten über CHF 1.5 Mio. haben sich die Angebotsüberhänge stark abgebaut.

Im Schnitt kosteten Wohnungen in der Stadt Zürich rund CHF 12'500 pro m² Wohnfläche. Damit war das Preisniveau das Zweithöchste der untersuchten Städte nach Genf (CHF 12'900). Im Vergleich kostet 1m² in St. Gallen, der günstigsten Stadt, mit CHF 6'000 nicht einmal die Hälfte.

Angebot nach Zimmerzahl

Auch bei der Segmentierung nach der Zimmerzahl war am Zürcher Wohnungsmarkt viel Bewegung zu beobachten. Mit Ausnahme der 1-Zimmerwohnungen war in allen Segmenten eine Verkürzung der durchschnittlichen Insertionsdauer auszumachen. Bei diesen sehr kleinen Wohnungen hat trotz Verkleinerung des Angebotsvolumens um 38% ein Anstieg der Insertionszeit um 11 Tage auf 26 Insertionstage stattgefunden. Dies weist auf eine Abnahme der Nachfrage nach diesen Objekten hin.



Grosse Abnahmen der durchschnittlichen Insertionszeit waren bei 2- und 3-Zimmerwohnungen zu sehen. Bei 2-Zimmerwohnungen ging diese Verkürzung (-16 Tage) auf 38 Insertionstage mit einer Angebotsverknappung (-18%) einher. Bei Wohnungen mit 3 Zimmern kann hingegen eine Nachfragesteigerung ausgemacht werden. Trotz eines Anstiegs der Anzahl auf Internetportalen angebotener Eigentumswohnungen (+10%) hat sich die Insertionszeit um 19 Tage auf 55 Insertionstage verkürzt.

Auch bei grösseren Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern kann eine deutlich anziehende Nachfrage festgestellt werden. Die Insertionszeit hat sich um 41 bzw. 9 Tage auf je 55 Insertionstage verkürzt, obwohl sich die Angebotsmenge in beiden Kategorien vergrössert hat (+2% bzw. +17%). Im Segment der sehr grossen Wohnungen (6 und mehr Zimmer) ist die Verkürzung der Insertionszeit (-10 Tage) auf 50 Insertionstage mit der Halbierung des Insertionsvolumens einhergegangen. Allgemein zeigt sich der Markt für Wohnungen ab 3 Zimmern sehr ausbalanciert, da sich die Insertionszeiten nahe am Median befinden.

In der Stadt Zürich ist eine hohe Schwankungsbreite der Insertionszeit feststellbar. Bestimmte Objekte mussten mehr als 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 135 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionszeit nimmt mit mehr Zimmern zu.