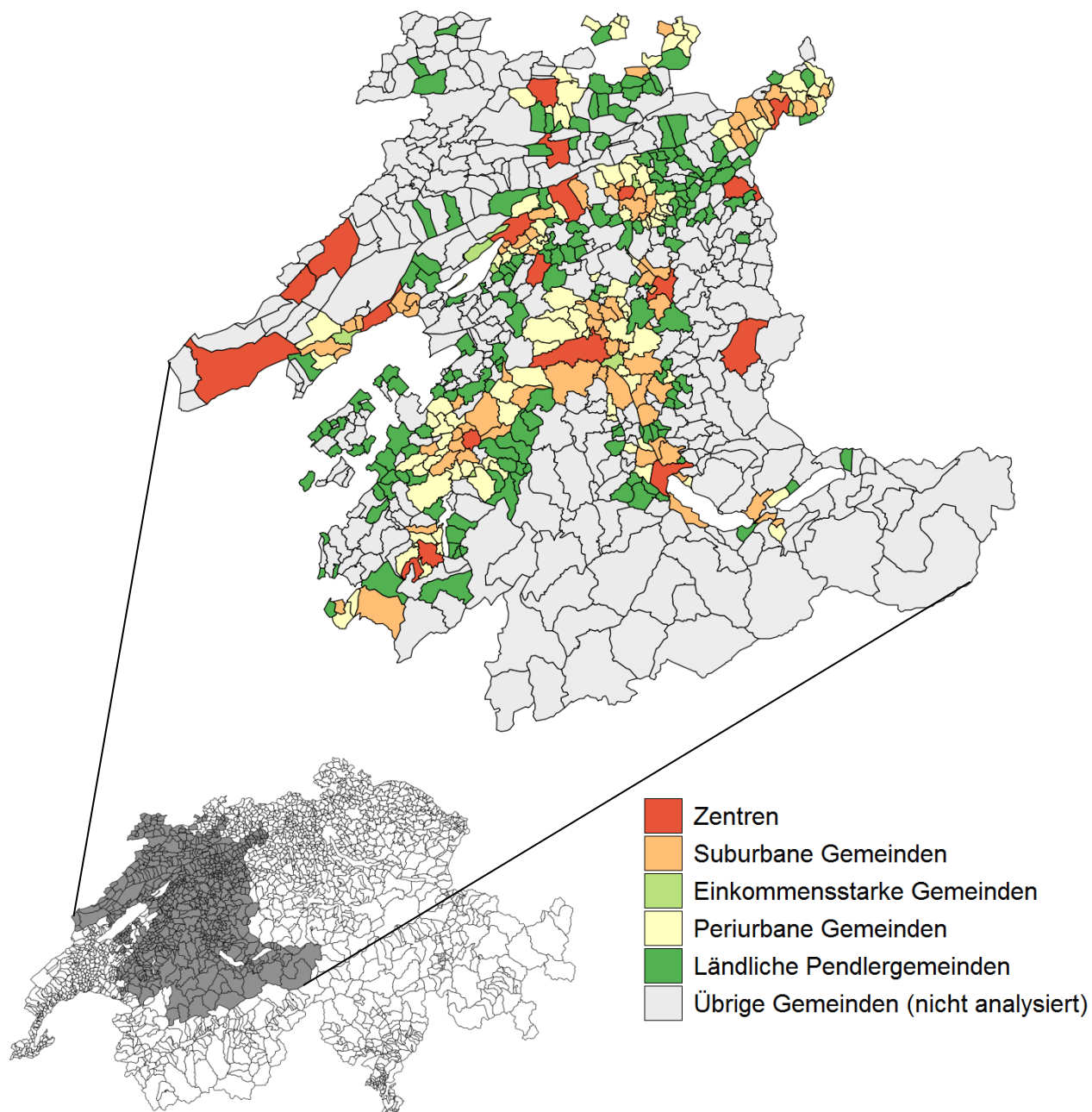


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern (EFH)

Region Espace Mittelland²



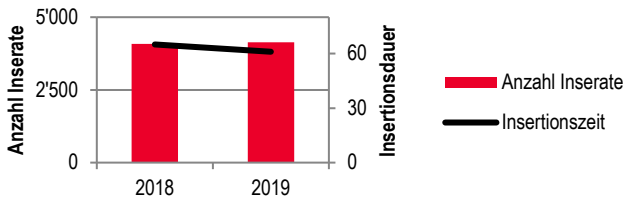
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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) analysiert.

Region Espace Mittelland

In der Region Espace Mittelland legte die Zahl der inserierten EFH erneut um 63 Objekte auf 4'140 EFH zu. Trotz dieser Angebotserhöhung verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer weiter um 4 auf 61 Tage, was auf eine Fortsetzung der Belebung der EFH-Nachfrage hinweist.

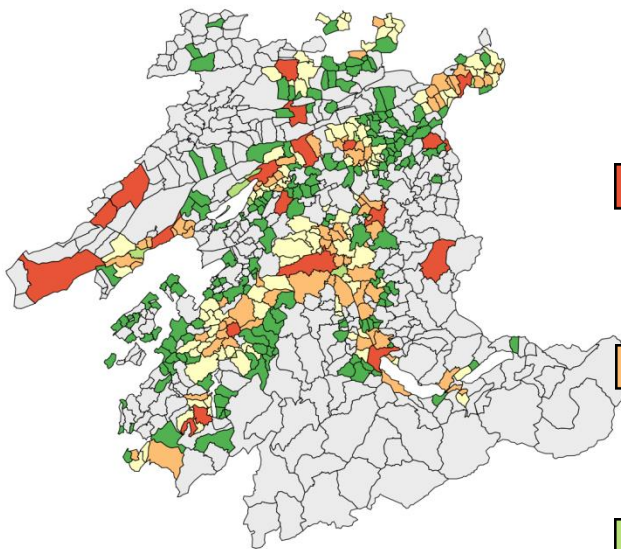
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Espace Mittelland



In der Region Espace Mittelland setzte sich im Berichtsjahr die Angebotsausweitung fort, nahm doch die Zahl der inserierten EFH um 1,6% auf 4'140 zu. Dies entspricht schweizweit dem viertgrössten Marktvolumen nach den Regionen Tessin, Waadt/Wallis und Nordwestschweiz. Auch die Nachfrage nach EFH in der Region Espace Mittelland legte wieder zu: Die mittlere Ausschreibungsdauer verkürzte sich nämlich trotz der Angebotszunahme um 4 Tage auf 61 Tage (-6,2%).

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Im Markt für Einfamilienhäuser in der Region Espace Mittelland waren bei den einkommensstarken und den Zentrums Gemeinden im Berichtsjahr praktisch keine Veränderungen auszumachen. In den suburbanen, periurbanen und ländlichen Pendlergemeinden hingegen führten Angebotsverknappungen generell zu Verkürzungen der Insertionsdauern.



Zentren

In den Zentren ging die Zahl der EFH-Inserate nur wenig zurück, um 11 Objekte auf 505 Inserate (-2,1%). Dieser Angebotsrückgang führte zu einer unterproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 57 Tage (-1,7%), was auf eine leicht schwächere Nachfrage hinweist.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden verzeichnete die Zahl der EFH-Inserate eine 22-prozentige Abnahme um 256 auf 903 Objekte. Trotz dieser beachtlichen Angebotsverknappung verharrte die mittlere Insertionsdauer bei 60 Tage, was eine rückläufige Nachfrage impliziert.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden legte die Zahl der Inserate auf tiefem Niveau um 2 auf 62 Objekte zu (+3,3%). Trotz dieser leichten Angebotszunahme verkürzte sich die Insertionsdauer um 2 auf 58 Tage. Dies deutet auf eine Nachfragebelebung in diesen Gemeinden hin.

Periurbane Gemeinden

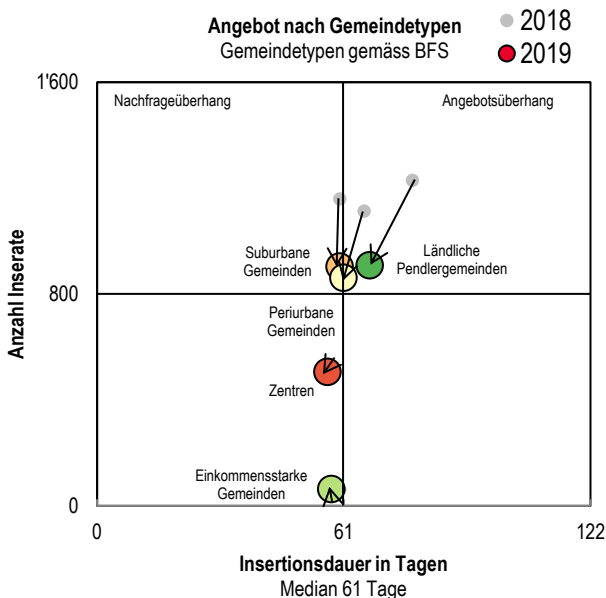
Der zweitgrösste Angebotsrückgang der fünf analysierten Gemeindetypen zeigte sich in den periurbanen Gemeinden mit einer Reduktion der Anzahl EFH-Inserate um 252 Objekte auf 861 EFH (-22,6%). Mit nur 5 Tagen verkürzte sich hingegen die Insertionsdauer nur unterproportional auf 61 Tage (-7,5%). Diese verhältnismässig geringe Reaktion der mittleren Ausschreibungsdauer auf die beachtliche Angebotsverknappung zeigt einen Rückgang der EFH-Nachfrage.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden wurde mit einem Rückgang der Zahl der EFH-Inserate um 322 Objekte (-26%) auf 907 Objekte die grösste Verknappung des Angebotes verzeichnet. Trotz dieser beachtlichen Reduktion der zum Verkauf angebotenen EFH nahm die Insertionsdauer mit 10,5 Tagen (-13%) nur unterproportional auf 67,5 Tage ab. Dies impliziert, dass die EFH-Nachfrage in diesen Gemeinden ebenfalls zurückging.

Übrige Gemeinden (aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

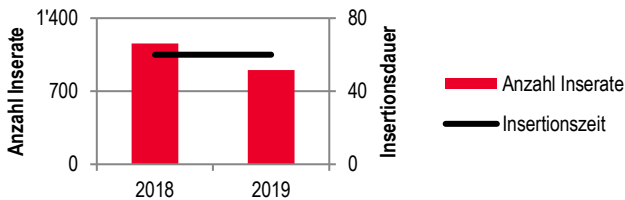


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Von insgesamt 10 Gemeindetypen werden die 5 relevantesten berücksichtigt.

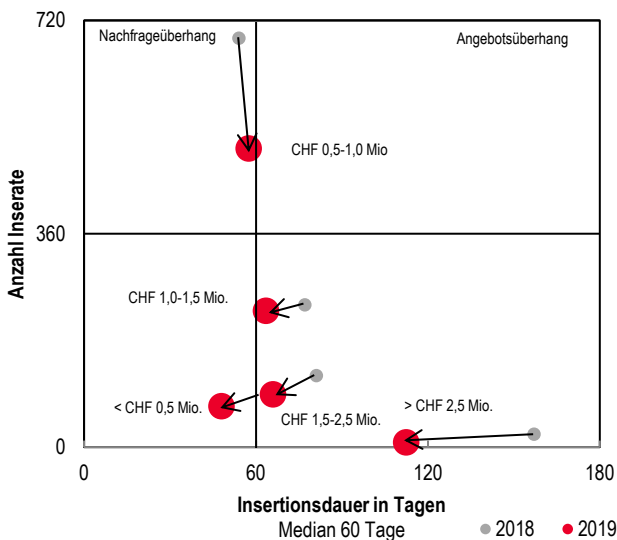
Suburbane Gemeinden der Region Espace Mittelland

In den suburbanen Gemeinden der Region Espace Mittelland blieb 2019 die durchschnittliche Insertionsdauer auf dem Vorjahresniveau von 60 Tagen stabil. Die Zahl der im Internet inserierten EFH ging um 256 auf 903 Objekte zurück, was einen Nachfragerückgang impliziert.

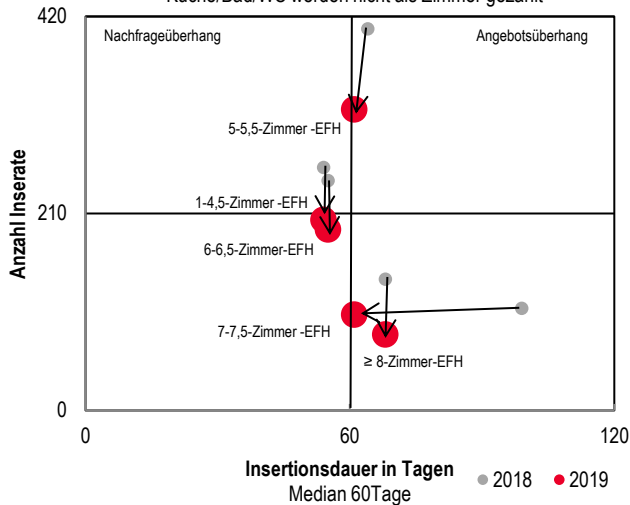
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden Region Espace Mittelland



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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



In den suburbanen Gemeinden der Region Espace/Mittelland verharrte die mittlere Ausschreibungsdauer unverändert bei 60 Tagen, dem drittkürzesten Wert der acht untersuchten Regionen nach Zürich (51 Tage) und Genf (58 Tage). Gleichzeitig ging die Zahl der inserierten EFH um 256 Objekte bzw. 22% auf 903 Objekte zurück. Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragerückgang in den suburbanen Gemeinden der Region Espace/Mittelland hin.

Angebot nach Preissegment

Den grössten Anteil mit 56% am Gesamtvolumen des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden wiesen die Objekte mit Angebotspreisen zwischen CHF 0,5 und 1,0 Mio. auf, wobei gegenüber der Vorperiode ein Rückgang von 4 Prozentpunkten resultierte. Diese Abnahme war auf den 27-prozentigen Rückgang der Anzahl EFH-Inserate auf 504 Objekte in diesem Segment zurückzuführen. Trotz dieser Angebotsverknappung legte die Insertionsdauer um 6,5% bzw. 3,5 Tage auf 57,5 Tage zu. Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragerückgang hin.

Der zweitgrösste Marktanteil am Gesamtvolumen wurde bei EFH mit Angebotspreisen zwischen CHF 1,0 und 1,5 Mio. registriert (26% bzw. 230 Inserate). In diesem Segment war das Angebot um 4% rückläufig, während sich die Insertionszeit um 13,5 Tage bzw. 17,5% verkürzte. Dieser überproportionale Rückgang lässt sich mit einer Belebung der Nachfrage nach EFH begründen.

Auch in den beiden obersten Preissegmenten (CHF 1,5–2,5 Mio. und > CHF 2,5 Mio.) waren beachtliche Angebotsrückgänge zu verzeichnen (–26% bzw. –64%). Diese Verknappungen des EFH-Angebotes führten zu unterproportionalen Verkürzungen der Insertionszeiten (–19% bzw. –28% auf 66 bzw. 112,5 Tage), was auf eine leichte Nachfragezunahme schliessen lässt. Das Überangebot im teuersten Segment wurde dadurch deutlich reduziert. Im günstigsten Segment (< CHF 0,5 Mio.) bewirkte eine 21-prozentige Angebotsabnahme eine 19-prozentige Reduktion der Insertionsdauer, was eine relativ unveränderte Nachfrage impliziert.

Das im Vergleich zu den suburbanen Gemeinden der übrigen Regionen der Schweiz tiefste Preisniveau der Region Espace Mittelland (Angebotspreis pro Quadratmeter Wohnfläche 2018: CHF 5'600) blieb im Berichtsjahr bestehen. So betrug der Quadratmeterpreis in dieser Region auch 2019 mit CHF 5'730 nur gut die Hälfte des Quadratmeterpreises für EFH der teuersten Region Genf (CHF 10'300).

Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme von 7–7,5-Zimmer-EFH wiesen sämtliche analysierten Grössenklassen einen zweistelligen Rückgang der Zahl inserierter Objekte auf. Bei den von den Angebotsverknappungen nur wenig betroffenen 7–7,5-Zimmer-EFH konnte hingegen das Überangebot weitgehend eliminiert werden.

In den beiden untersten EFH-Grössenklassen (1–4,5-Zimmer-EFH und 5–5,5-Zimmer-EFH) reduzierte sich 2019 die Zahl der Inserate um 22% bzw. 21%. Gleichzeitig hatte diese Angebotsverknappung keinen bzw. nur einen geringen Einfluss auf die Insertionsdauer (0 Tage bzw. –3 Tage). In der mittleren EFH-Grössenklasse (6–6,5-Zimmer-EFH) lag die Insertionsdauer konstant bei 55 Tagen, obwohl die Zahl der Inserate um 21% schrumpfte. In diesen drei Kategorien schwächte sich somit die Nachfrage ab.

In den beiden obersten Grössenklassen (7–7,5-Zimmer-EFH und > 8-Zimmer-EFH) entwickelte sich die Nachfrage gegenläufig: in der zweitgrössten Kategorie wuchs sie, während sie in der grössten Kategorie schrumpfte.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Einfamilienhausmarkt der suburbanen Gemeinden der Region Espace Mittelland ist relativ gross (Interquartilsabstand: 110 Tage). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 136 Tagen verkauft werden. Es besteht kein starker (positiver) Zusammenhang zwischen der Schwankungsbreite und den Angebotspreisen bzw. den Zimmergrössen.