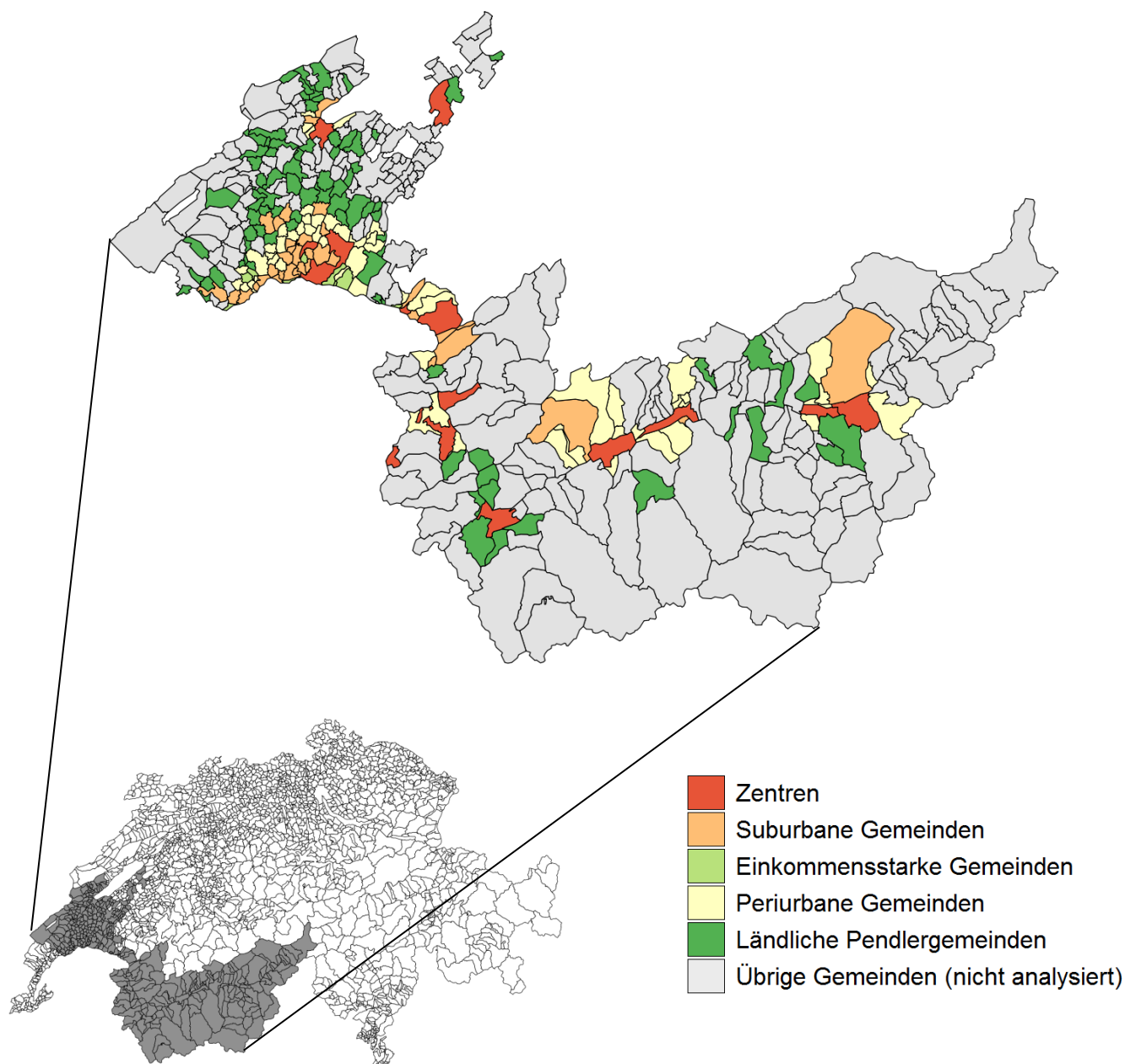


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

Region Waadt/Wallis²



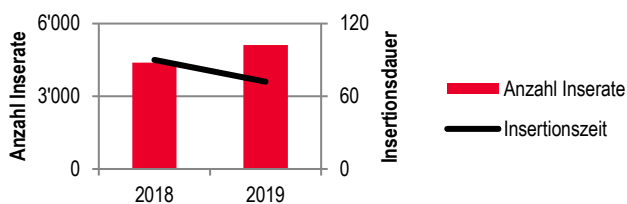
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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 Waadt/Wallis

Die Insertionsdauer von Einfamilienhäusern in der Region Waadt/Wallis verkürzte sich auch 2019. Sie sank um 18 auf 72 Tage. Gleichzeitig erhöhte sich das Angebot um 736 auf 5'117 Inserate, was auf eine Zunahme der Nachfrage hindeutet.

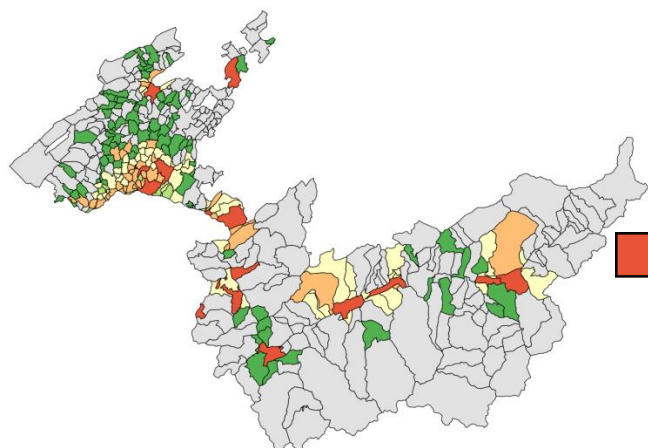
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Waadt/Wallis



Die Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern setzte sich im Berichtsjahr fort. Trotz einem knapp 17-prozentigen Anstieg der Zahl inserierter Objekte sank ihre durchschnittliche Ausschreibungsdauer um 20% auf 72 Tage, was eine kräftige Nachfrageausweitung impliziert. Mit 5'117 ausgeschriebenen Objekten wies der Einfamilienhausmarkt der Region Waadt/Wallis einen stabilen Anteil von 19% am gesamten Marktvolumen aller untersuchten Regionen auf. Damit lag die Region Waadt/Wallis 2019 auf dem zweiten Platz hinter der Region Tessin (Marktanteil 21%).

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Alle fünf untersuchten Gemeindetypen (Anzahl Gemeindetypen insgesamt: 10) wiesen eine Verkürzung der Insertionsdauer auf. Den stärksten Rückgang der Ausschreibungsdauer mit 26 Tagen (-29%) auf 65 Tage fiel auf ländliche Pendlergemeinden. Die geringste (absolute und relative) Verkürzung der Insertionsdauer wurde mit 11 Tagen bzw. 11% auf 87 Tage in den periurbanen Gemeinden registriert.



Zentren

In den Zentrumscommunen sank die Zahl der Inserate 2019 um 206 Objekte auf 825 Inserate (-20%). Diese Angebotsverknappung führte zu einer überproportionalen Verkürzung der Ausschreibungsdauer um 20 auf 69 Tage (-22%), was auf eine konstante Nachfrage schliessen lässt. Damit war der Angebotsüberhang an Einfamilienhäusern eliminiert, d. h., die mittlere Insertionsdauer in den Zentrumscommunen lag in der Berichtsperiode relativ nahe unter dem Durchschnitt aller analysierten Gemeindetypen (72 Tage).

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden schrumpfte das Insertionsvolumen um 110 auf 701 Inserate, was einem prozentualen Rückgang von 13,5% entspricht. Diese Angebotsabnahme bewirkte eine überproportionale Verkürzung der Insertionsdauer um 15 auf 60 Tage (-20%), womit die Ausschreibungsdauer in den suburbanen Gemeinden neu die kürzeste aller fünf untersuchten Gemeindetypen war. Dies lässt auf einen Anstieg der Nachfrage nach Einfamilienhäusern schliessen.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden zeigten sich die mit Abstand geringsten Veränderungen aller fünf analysierten Gemeindetypen. Die Abnahme der Zahl der Inserate um 16 auf 221 Inserate (-6,8%) löste mit einem 12-prozentigen Rückgang der Ausschreibungszeit auf 79 Tage eine überproportionale Verkürzung der Insertionsdauer aus. Dies weist auf eine eher steigende Nachfrage hin.

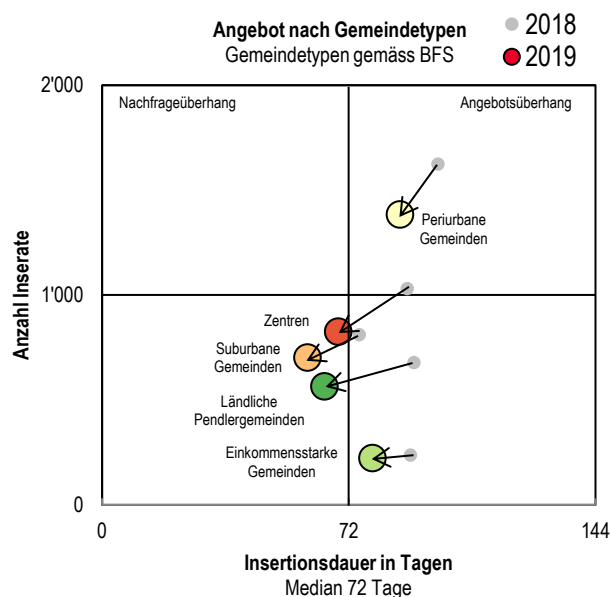
Periurbane Gemeinden

Die periurbanen Gemeinden zeichneten sich trotz einer Verkürzung der Insertionsdauer um 11 auf 87 Tage (-11%) auch 2019 durch die längste Ausschreibungsdauer aus. Die Zahl der Inserate verringerte sich gleichzeitig um 14,8% (-241 Objekte) auf 1'383 Inserate, was eine leichte Nachfragebelebung vermuten lässt.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden legte 2019 die Nachfrage im Vergleich zu 2018 zu. Die mittlere Insertionsdauer sank um beachtliche 26 Tage (-29%) auf 65 Tage. Die Zahl der inserierten Objekte reduzierte sich hingegen nur um 17% auf 563 Objekte.

Übrige Gemeinden (aus methodischen Gründen nicht analysiert)



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

Suburbane Gemeinden der Region Waadt/Wallis

In den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis sank 2019 die Insertionsdauer beschleunigt um 15 auf 75 Tage. Die Abnahme ging einher mit einem unterproportionalen Rückgang der Inserate um 110 auf 701 Objekte, was eine stärkere Nachfrage impliziert.

Die Zahl der in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis inserierten Einfamilienhäuser sank um 13,5% auf 701 Objekte. Dank dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer überproportional um 20% auf 60 Tage. Nach den suburbanen Gemeinden der Region Zürich (51 Tage) weisen diejenigen der Region Waadt/Wallis zusammen mit denen von Bern mit 60 Tagen die zweitkürzesten Insertionszeiten aller acht analysierten Regionen auf.

Angebot nach Preissegment

Nach einzelnen Preissegmenten differenziert, zeigten sich im vergangenen Jahr zwei Entwicklungen in den suburbanen Gemeinden des EFH-Marktes der Region Waadt/Wallis. Einerseits wurde in den drei Preissegmenten, die 2018 von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet waren, im vergangenen Jahr ein substantieller Abbau des Überangebots registriert. Andererseits war in den beiden Preissegmenten, die 2018 nahezu ausbalanciert waren, eine Verkürzung der Insertionsdauer festzustellen, d. h., es kam dort zu einem leichten Nachfrageüberhang.

Im Segment der sehr günstigen EFH (< CHF 0,5 Mio.) veränderte sich der Markt im Berichtsjahr nur minim. Eine Abnahme der Zahl ausgeschriebener EFH um 9 auf 56 Tage (-14%) bewirkte eine unterproportionale Verkürzung der Insertionsdauer um 2,5 auf 58,5 Tage (-4%), was auf eine leichte Nachfrageabnahme schliessen lässt. Im zweituntersten EFH-Segment (CHF 0,5–1,0 Mio.) führte im Berichtsjahr eine um 24 Objekte abnehmende Zahl zum Verkauf ausgeschriebener Einfamilienhäuser (-12%) auf 171 Objekte zu einer überproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer um 22 auf 60 Tage (-27%). Dies lässt eine Nachfragezunahme vermuten.

Im mittleren Preissegment (CHF 1,0–1,5 Mio.) kam es trotz einer knapp 10-prozentigen Zunahme der Zahl der EFH-Inserate auf 249 Objekte zu einer Abnahme der Insertionsdauer um 5 auf 54 Tage (-8,5%). Dies weist auf einen beachtlichen Nachfragezuwachs in diesem Segment hin.

Fast eliminiert wurde 2019 der Angebotsüberhang in den beiden Preissegmenten ab CHF 1,5 Mio. Im zweitobersten Preissegment (CHF 1,5–2,5 Mio.) ging eine Reduktion der Zahl inserierter EFH um 57 auf 158 Objekte (-27%) einher mit einer proportionalen relativen Verkürzung der Insertionsdauer (-21 auf 58 Tage), was für eine konstante Nachfrage spricht. Im teuersten Segment hingegen führte eine 39-prozentige Angebotsverknappung (d. h. Abnahme der Zahl der Inserate um 42 auf 67 Objekte) zu einer überproportionalen Verkürzung der Insertionsdauer (-45%) um 60 auf 74 Tage, was eine Nachfragezunahme belegt.

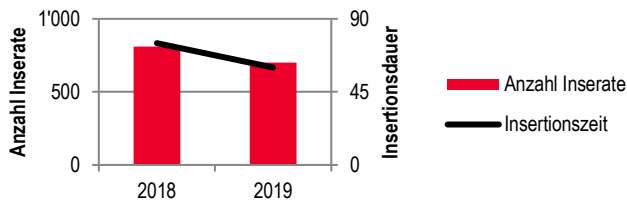
Mit EFH-Angebotspreisen von CHF 7'560 pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Objekte in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis im Vergleich zu den anderen Regionen im vorderen Mittelfeld. Teurer ist der inserierte EFH-Wohnraum in den suburbanen Regionen von Genf, Zürich und von der Innerschweiz.

Angebot nach Zimmerzahl

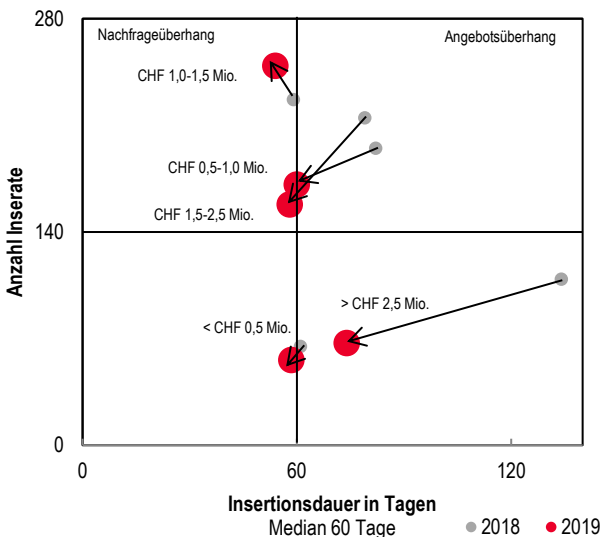
Nach Zimmergrössen segmentiert zeigte sich 2019 in allen Grössenkategorien eine Verkürzung der Insertionsdauern bei einem Rückgang der Insertionsvolumina.

Am stärksten rückläufig war die Insertionsdauer in der Kategorie der EFH mit 8 und mehr Zimmern (-47% bzw. -53 auf 60 Tage). Sie ging einher mit einer 36-prozentigen Abnahme der Zahl der EFH-Inserate. Die überproportionale Verkürzung der Insertionsdauer weist auf eine Nachfragebelebung hin. Bei den 7-7,5-Zimmer-EFH sank die Insertionsdauer mit 39% (-44,5 Tage auf 70,5 Tage) ebenfalls beachtlich. Die unterproportionale Abnahme der Zahl der Inserate (-18% bzw. -17 Tage auf 76 Tage) deutet auch hier auf eine vermehrte EFH-Nachfrage hin. Bei den drei Grössenkategorien bis 6,5 Zimmer reduzierte sich die Insertionsdauer weniger (6-6,5 Zimmer: -11 bzw. -15% auf 60 Tage, 5-5,5 Zimmer: -1 bzw. -1,7% auf 58 Tage, 1-4,5 Zimmer: -20 bzw. -26% auf 56 Tage). Die Insertionsvolumina verzeichneten folgende Rückgänge (6-6,5 Zimmer: -15%, 5-5,5 Zimmer: -4%, 1-4,5 Zimmer: -4%), was auf eine konstante bzw. abnehmende resp. zunehmende Nachfrage hinweist. Die Schwankungsbreite (Interquartilsabstand) der EFH-Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Region Waadt/Wallis ist mit 105 Tagen relativ gross. 75% der Objekte konnten jedoch in jedem Preissegment in weniger als 190 Tagen verkauft werden.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden der Region Waadt/Wallis



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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

