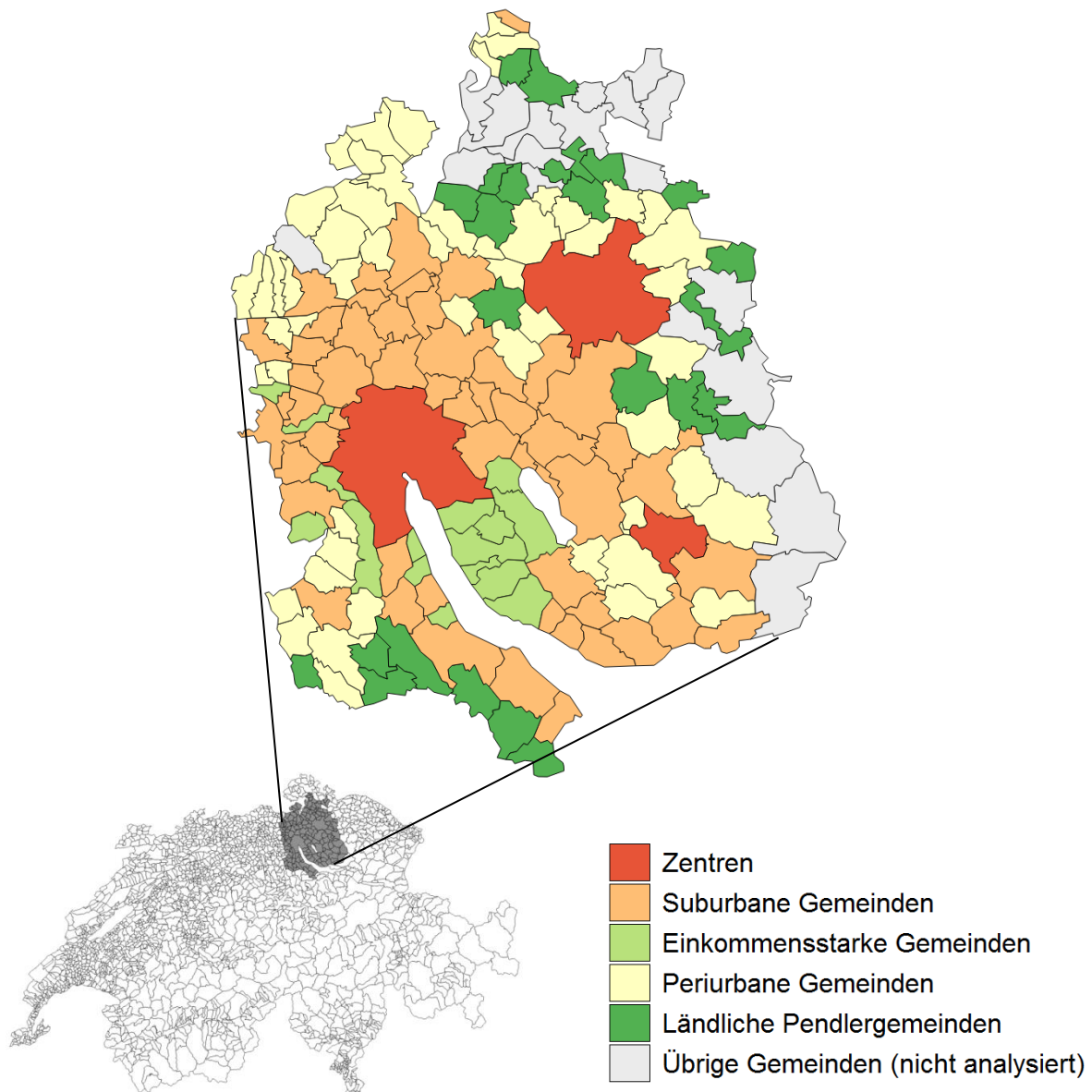


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern Region Zürich²



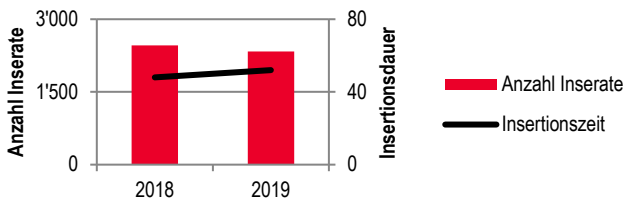
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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) untersucht.

Region Zürich

In der Region Zürich nahm die Anzahl der im Internet ausgeschriebenen Einfamilienhäuser um 5% ab. Die Insertionsdauer erhöhte sich hingegen um 4 auf 52 Tage. Die Verlängerung der Ausschreibungsdauer bei einem rückläufigen Marktvolumen spricht für eine sinkende Nachfrage.

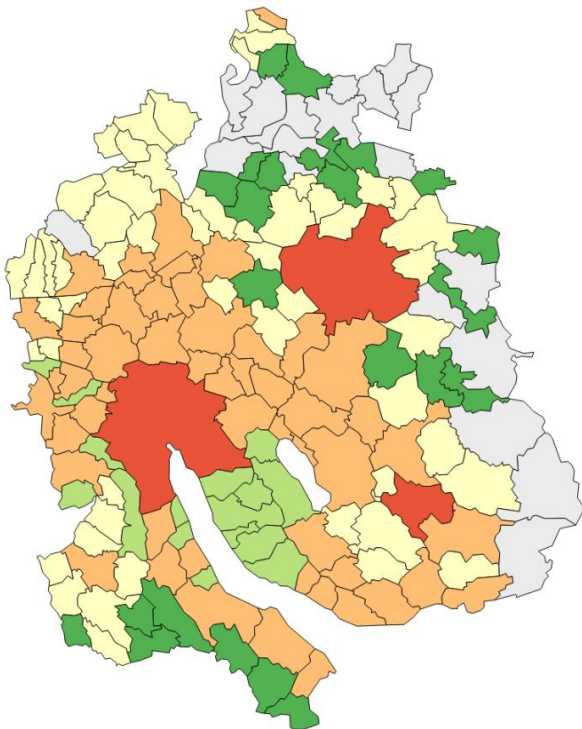
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Zürich



In der Region Zürich sank die Zahl der EFH-Inserate im Berichtsjahr um 133 Objekte auf 2'336 Einfamilienhäuser. Mit einem Marktanteil von 9% am Total aller in den acht analysierten Regionen registrierten EFH-Inserate belegte die Region Zürich den drittletzten Platz vor der Innerschweiz und der Ostschweiz. Trotz der 5-prozentigen Angebotsreduktion verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 4 auf 52 Tage (+8,3%). Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und Insertionsvolumen kann durch einen spürbaren Nachfragerückgang erklärt werden.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

In allen Gemeindetypen sank die Zahl der inserierten EFH, kombiniert mit einer Verlängerung ihrer Insertionsdauern (Ausnahme: einkommensstarke Gemeinden). Der stärkste relative Rückgang des Angebotes wurde in den einkommensstarken Gemeinden verzeichnet (-28%), während in den ländlichen Gemeinden die Angebotsverknappung am geringsten war. Die suburbanen Gemeinden wiesen mit einem Anteil von 46% am Total der in der Region Zürich inserierten EFH den grössten Marktanteil auf.



Zentren

In den Zentrumsgemeinden der Region Zürich wurde im Berichtsjahr eine Abnahme der Zahl der Inserate um 37 auf 214 registriert (-14,8%). Trotzdem verlängerte sich die Insertionsdauer um 6,5 auf 30,5 Tage (+17,3%). Dies spricht für einen Nachfragerückgang. Insgesamt sind EFH in Zentren mit einer kurzen Insertionsdauer von 30 Tagen nach wie vor sehr gesucht.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich nahm das Insertionsvolumen um 143 auf 900 Objekte ab (-13,7%). Trotz dieser Angebotsverknappung legte die mittlere Insertionsdauer um 4 auf 51 Tage zu, womit der Nachfrageüberhang fast abgebaut wurde. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und -volumen spricht ebenfalls für einen Nachfragerückgang.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden wurde mit -28% die stärkste Angebotsverknappung festgestellt (-87 auf 222 EFH). Die Auswirkung dieses Rückganges des Insertionsvolumens auf die mittlere Insertionsdauer blieb relativ bescheiden: Die mittlere Ausschreibungszeit nahm um einen Tag auf 58 Tage ab (-1,7%). Die geringe Reaktion der Insertionszeit auf die deutliche Reduktion der Anzahl Inserate lässt sich mit einer Nachfrageschwäche erklären.

Periurbane Gemeinden

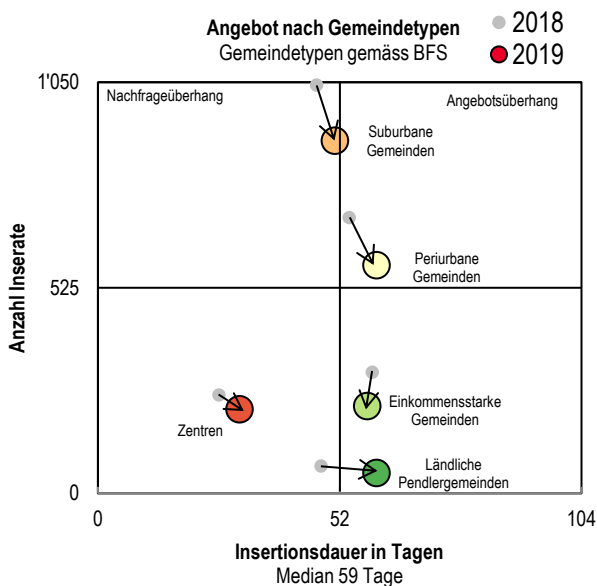
In den periurbanen Gemeinden sank die Zahl der Inserate um 122 Objekte auf 582 EFH (-17%). Trotz dieser Angebotsabnahme verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 6 auf 60 Tage (+11%), womit sich der Angebotsüberhang vergrösserte. Die Zunahme der Ausschreibungsdauer im Einklang mit der Reduktion des Insertionsvolumens spricht auch hier für einen Rückgang der Nachfrage nach EFH.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden verringerte sich das Insertionsvolumen um 27% (-19 Objekte), was mit einer 25-prozentigen Verlängerung der Insertionsdauer einherging. Dies spricht für einen Nachfrageeinbruch und führt zu einem spürbaren Überangebot bei diesem Gemeindetyp.

Übrige Gemeinden (aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

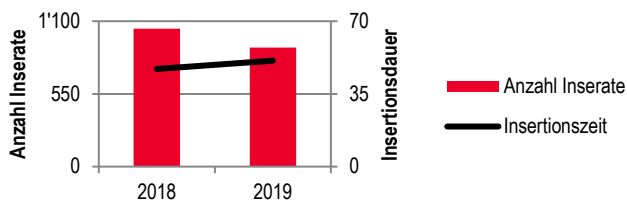


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Von insgesamt 10 Gemeindetypen wurden die 5 relevantesten berücksichtigt.

Suburbane Gemeinden der Region Zürich

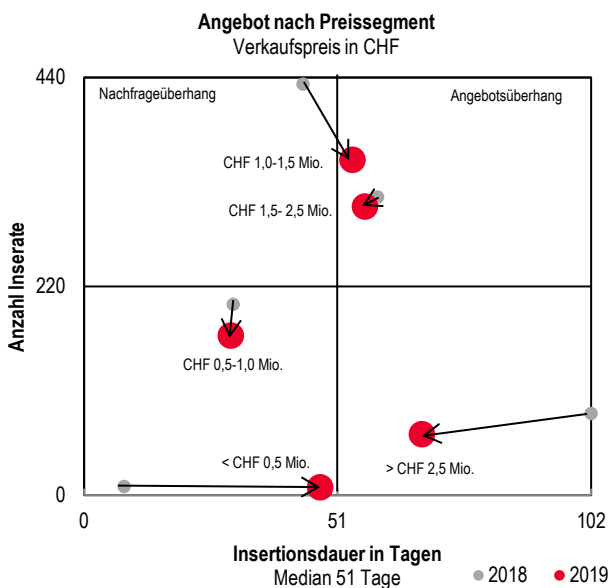
In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich nahm das Insertionsvolumen um 13,7% ab. Diese Entwicklung ging einher mit einer Verlängerung der Insertionsdauer um 4 auf 51 Tage (+8,5%), was immer noch der deutlich kürzesten Ausschreibungsdauer aller Regionen entspricht. Dennoch war die Nachfrage stark rückläufig.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden der Region Zürich



In der Berichtsperiode wurden in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich 900 EFH angeboten, 143 Objekte weniger als Vorjahr. Mit einem Anteil von 46% am Total aller inserierten EFH in der Region Zürich wiesen diesen Gemeinden den mit Abstand grössten Marktanteil auf. Die Angebotsabnahme ging einher mit einer 8,5-prozentigen Verlängerung der Insertionsdauer auf 51 Tage. Die suburbanen Gemeinden der Region Zürich wiesen aber noch immer die deutlich tiefste Ausschreibungsdauer auf, die 8 bzw. 9 Tage kürzer war als die Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Region Nordwestschweiz bzw. Waadt/Wallis und Bern. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsvolumen und -dauer spricht für einen Nachfragerückgang.

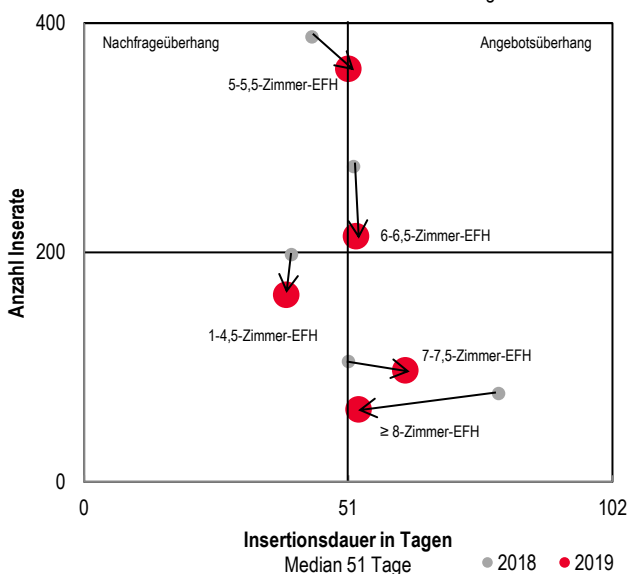
Angebot nach Preissegment



Angebot nach Preissegment
Die Differenzierung des EFH-Marktes in den suburbanen Gemeinden Zürichs nach dem Preis zeigt mehrheitlich eine Verkürzung der Insertionszeiten mit Ausnahme der beiden Segmente < CHF 0,5 Mio. und CHF 1,0–1,5 Mio. Weiter waren die Insertionsvolumina in allen Preissegmenten rückläufig, wobei die stärkste prozentuale Abnahme bei den EFH mit Preisen > CHF 2,5 Mio. stattfand, wodurch das Überangebot im Luxussegment fast vollständig abgebaut wurde.

Im Segment der EFH mit Preisen < CHF 0,5 Mio. versechsfachte sich die mittlere Insertionsdauer nahezu von 8 auf 47,5 Tage bei einem gleichzeitigen Rückgang der Zahl der Inserate um eines auf 8 Inserate (-11%), wobei das geringe Insertionsvolumen die Ausschreibungsdauer relativiert. Das zweitgünstigste Preissegment zeigte eine 16-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens. Diese Abnahme ging einher mit einer Verkürzung der mittleren Ausschreibungszeit um 0,5 auf 29,5 Tage (-1,7%), was ebenfalls eine sinkende Nachfrage impliziert. Im mittleren Preissegment (CHF 1,0–1,5 Mio.) sank das Insertionsvolumen um 80 auf 353 Objekte (-18%), was sogar mit einer 23-prozentigen Erhöhung der Insertionsdauer zusammenfiel (+10 auf 54 Tage). Dies lässt ebenfalls eine Nachfragereduktion vermuten. In den beiden hochpreisigen Segmenten mit Preisen von mehr als CHF 1,5 Mio. gingen die Insertionsvolumina um 3% bzw. 26% zurück. Diese Angebotsverknappungen bewirkten 3,3- bzw. 33-prozentige Verkürzungen der Insertionsdauern. Die proportionale bzw. leicht überproportionale Abnahme der Ausschreibungszeit lassen auf eine konstante bzw. leicht zunehmende Nachfrage in den beiden Segmenten schliessen.

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



Im Schnitt wurden EFH in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich für rund CHF 8'500 pro Quadratmeter Wohnfläche inseriert, was etwa dem Niveau der Innerschweiz entspricht. Damit war das Preisniveau nach Genf das zweithöchste der untersuchten acht Regionen (CHF 10'300). Im Vergleich kostet 1 Quadratmeter in der günstigsten Region Bern mit CHF 5'700 nur zwei Drittel des Preises eines EFH-Quadratmeters in den suburbanen Gemeinden der Region Zürich.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Segmentierung des EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden Zürich nach Zimmerzahl zeigte wie bei der Segmentierung nach Preisen in allen Grössenkatgorien eine Abnahme des Insertionsvolumens bei einer mehrheitlichen Verlängerung der Insertionszeiten. In der kleinsten Zimmerkategorie (1–4,5 Zimmer) ging ein Rückgang der Zahl inserierter EFH um 35 auf 163 Objekte (-18%) einher mit einer nur minimalen Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 39 Tage (-2,5%), was für eine eher steigende Nachfrage spricht. Bei EFH mit 5–5,5 Zimmern bzw. mit 6–6,5 Zimmern sorgte eine um 8% bzw. 22% abnehmende Anzahl Inserate sogar für eine Verlängerung der Insertionsdauer um 16% bzw. 1%, was auf eine deutliche Nachfragereduktion hinweist. Bei den beiden Grössenkatgorien 7–7,5-Zimmer bzw. ≥ 8 Zimmer führten 8-prozentige bzw. 18-prozentige Abnahmen der Insertionsvolumina dazu, dass die Insertionsdauer um 22% stieg bzw. um 34% sank. Dies deutet auf eine starke Ab- bzw. eine deutliche Zunahme der Nachfrage bei den ganz grossen EFH hin. In den suburbanen Gemeinden der Region Zürich ist eine klar unterdurchschnittliche Schwankungsbreite der Insertionsdauern feststellbar (Interquartilsabstand: 91 Tage). Die am wenigsten marktgängigen Objekte mussten mehr als 296 Tage inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 112 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionsdauer nimmt mit zunehmender Zimmerzahl und steigender Preiskategorie zu.