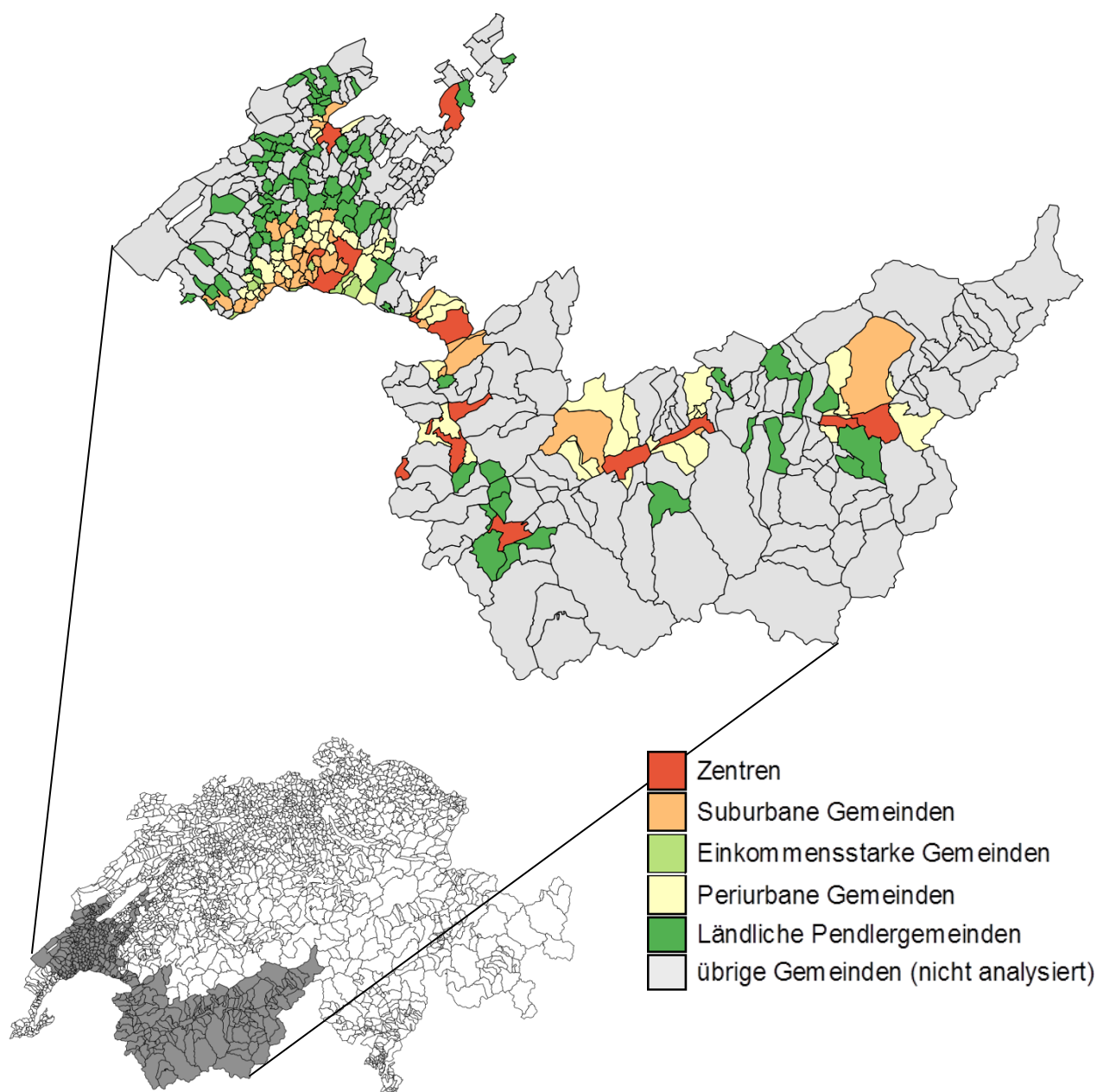


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt Lausanne und Region Waadt/Wallis²



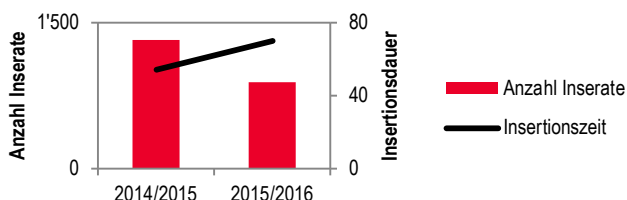
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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.

Stadt Lausanne

In der Stadt Lausanne hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 16 Tage auf 70 Insertionstage deutlich verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Lausanne



In der Stadt Lausanne verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen deutlich von 54 auf 70 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden. Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 33% von 1'319 auf 884 deutlich zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Stadt Lausanne.

Angebot nach Preissegment

Eigentumswohnungen für weniger als CHF 300K waren in der Berichtsperiode Mangelware. Sie wurden nach 21.5 Tagen Insertion sehr schnell verkauft. Die Situation in diesem Marktsegment hat sich aufgrund der abnehmenden Anzahl von Inseraten stark angespannt. Im Vorjahr hatte die Insertionsdauer noch 59 Tage betragen.

Acht Mal länger, und somit am anderen Ende der Skala, mussten Wohnungen für CHF 1M-1.5M inseriert werden. In diesem Segment führte ein Nachfrageeinbruch fast zu einer Verdreifachung der mittleren Insertionsdauer auf 172 Tage, bei annähernd gleicher Anzahl Inserate. Wohnungen in diesem Preissegment waren offenbar am stärksten von den im Jahr 2015 verschärften Hypothekarvergaberichtlinien der Banken betroffen.

Interessant ist, dass sogar Luxuswohnungen für mehr als CHF 3M mit 127 Insertionstagen deutlich schneller verkauft werden konnten als Wohnungen für CHF 1M-1.5M. Die Nachfrage nach Luxuswohnungen ging letztes Jahr nur leicht zurück.

In allen Marktsegmenten ausser im Luxussegment hat sich die Angebotsmenge reduziert. Die Wohnungsproduzenten scheinen den sich abzeichnenden Nachfrageeinbruch teilweise antizipiert zu haben und haben ihre Produktion in der Vergangenheit etwas gedrosselt.

Angebot nach Zimmerzahl

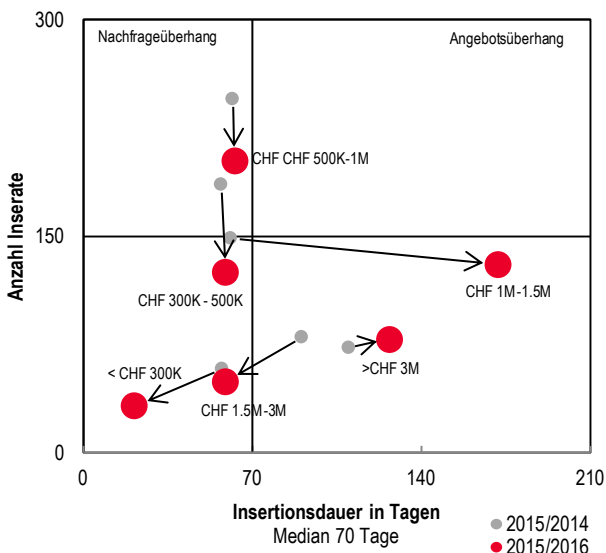
Die kürzeste Insertionsdauer mit durchschnittlich 10.5 Tagen war im Nischensegment der 1-Zimmerwohnungen zu beobachten. Eine stark gestiegene Nachfrage führte hier zu einer starken Verkürzung der Insertionszeit gegenüber dem Vorjahr als diese Wohnungen im Schnitt noch 65 Tage inseriert waren. Es herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach diesen wenigen Wohnungen vor.

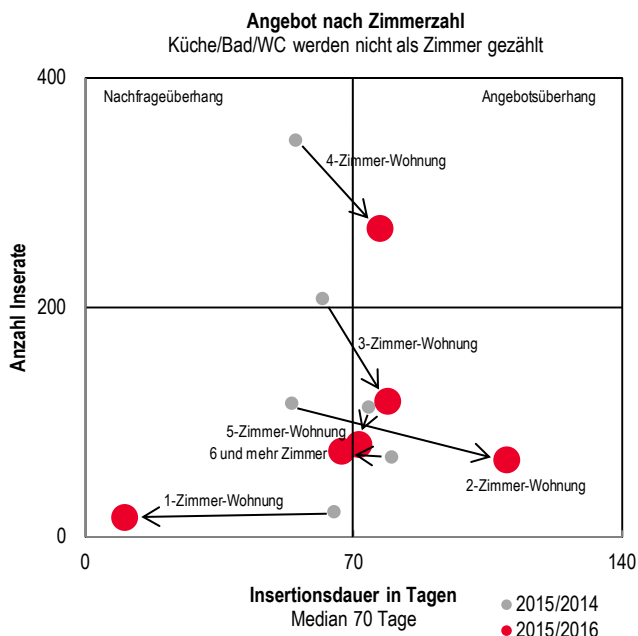
Auf der anderen Seite mussten 2-Zimmerwohnungen im Schnitt 110 Tage inseriert werden. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich trotz deutlich verkleinerter Angebotsmenge aufgrund eines Nachfrageeinbruchs ein Anstieg der Insertionsdauer um über 55 Tage. Damit liegt in der Stadt ein Angebotsüberhang nach diesen Wohnungen vor.

Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern können nach etwa 70 Tagen verkauft werden. Bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen verlängerte sich die Insertionszeit, obwohl das Wohnungsangebot stark zurückging. Dies lässt auf eine kleinere Nachfrage in diesem Segment schliessen. Insgesamt liegen die Wohnungen aber relativ nahe beim Mittelwert von 70 Tagen.

Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern wurden im Schnitt für CHF

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



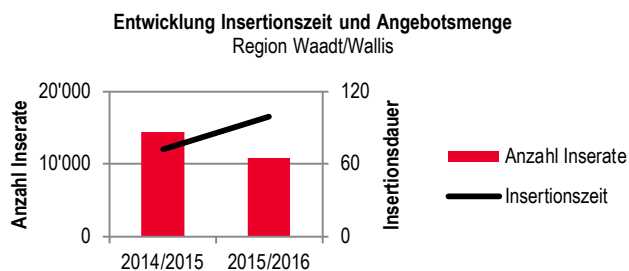


11'000 pro m² Wohnfläche angeboten. Dies ist wesentlich mehr als bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen, welche im Schnitt nur für ca. CHF 8'250 pro m² offeriert werden. Trotz der Preisunterschiede ist die Insertionsdauer beider Wohnungstypen ähnlich hoch.

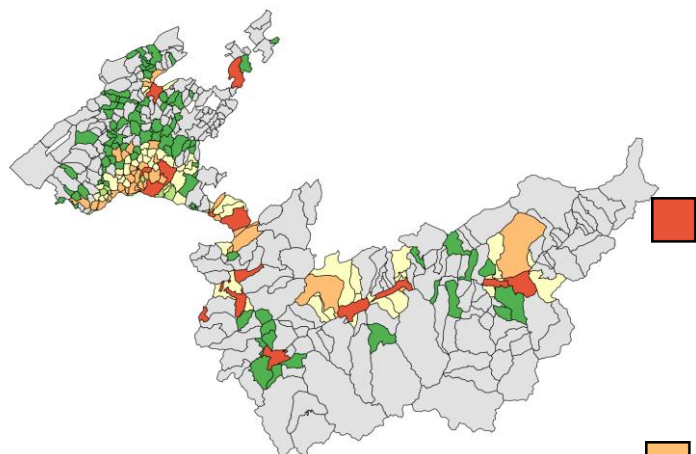
Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Lausanner Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage, einzelne sogar über 1'000 Tage inseriert werden. Mehr als 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 250 Tagen verkauft werden. Am kleinsten ist die Schwankungsbreite der Insertionsdauer bei den kleinen und preiswerten Wohnungen.

Region Waadt/Wallis

In der Region Waadt/Wallis hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 27 Tage auf 99 Insertionstage stark verlängert.



In der Region Waadt/Wallis verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 72 auf 99 Insertionstage. Dies ist die stärkste Zunahme in allen untersuchten Regionen. Dies obwohl die Zahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten um 24% auf 10'877 zurückgegangen ist. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Region.



Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die Insertionsdauer hat sich in sämtlichen Gemeindetypen stark verlängert und die Anzahl angebotener Wohnungen ging überall zurück. Insgesamt warteten nur noch Wohnungen im Tessin länger auf einen Käufer.

Zentren

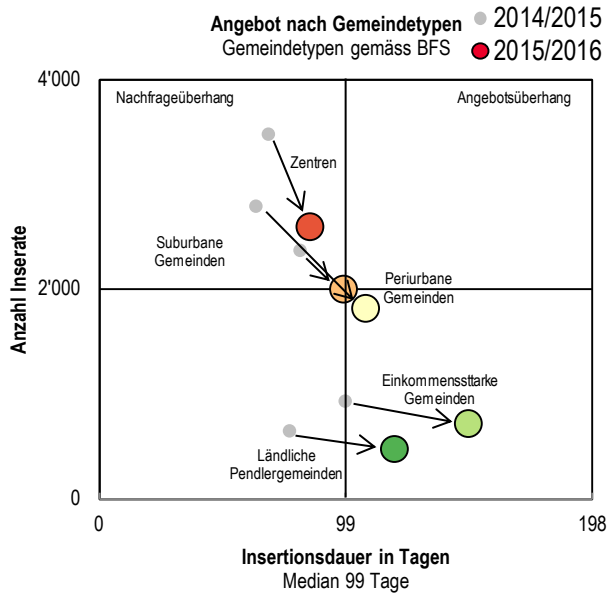
Eigentumswohnungen fanden in den Zentren mit einer mittleren Insertionsdauer von 84.5 Tagen am schnellsten einen Käufer. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode deutlich um 16.5 Tage an, obschon die Anzahl der Inserate in der Berichtsperiode ein Minus von 27% Prozent verzeichnete. Dies lässt auf eine stark rückläufige Nachfrage schliessen.

Suburbane Gemeinden

Nach 98 Tagen Insertion fanden Wohnungen in den suburbanen Agglomerationsgemeinden einen Käufer. Die Insertionsdauer ist gegenüber der Vorperiode um 17 Tage angestiegen. Dies obwohl das Angebot um 15% deutlich zurückging.

Einkommensstarke Gemeinden

Mit 718 Inseraten wurden in den einkommensstarken Gemeinden relativ wenige Wohnungen angeboten. Trotz einer Abnahme der Anzahl Inserate um 23% legte die Insertionsdauer auf sehr



lange 148 Tage zu.

Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 107 Tage. Die Insertionsdauer stieg um 44 Tage sehr stark an und liegt nun leicht über dem Mittelwert. Gleichzeitig ging die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen von 2'781 auf 1'817 (-35%) deutlich zurück. Dies lässt auf einen Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen schliessen.

Ländliche Pendlergemeinden

Im kleinen Markt der ländlichen Pendlergemeinden hat sich die Anzahl Inserate um 25% reduziert. Die Insertionsdauer ist trotzdem sehr stark um 42 Tage auf 118.5 Tage angestiegen. Auch in diesen Regionen kann von einem Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen gesprochen werden.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

