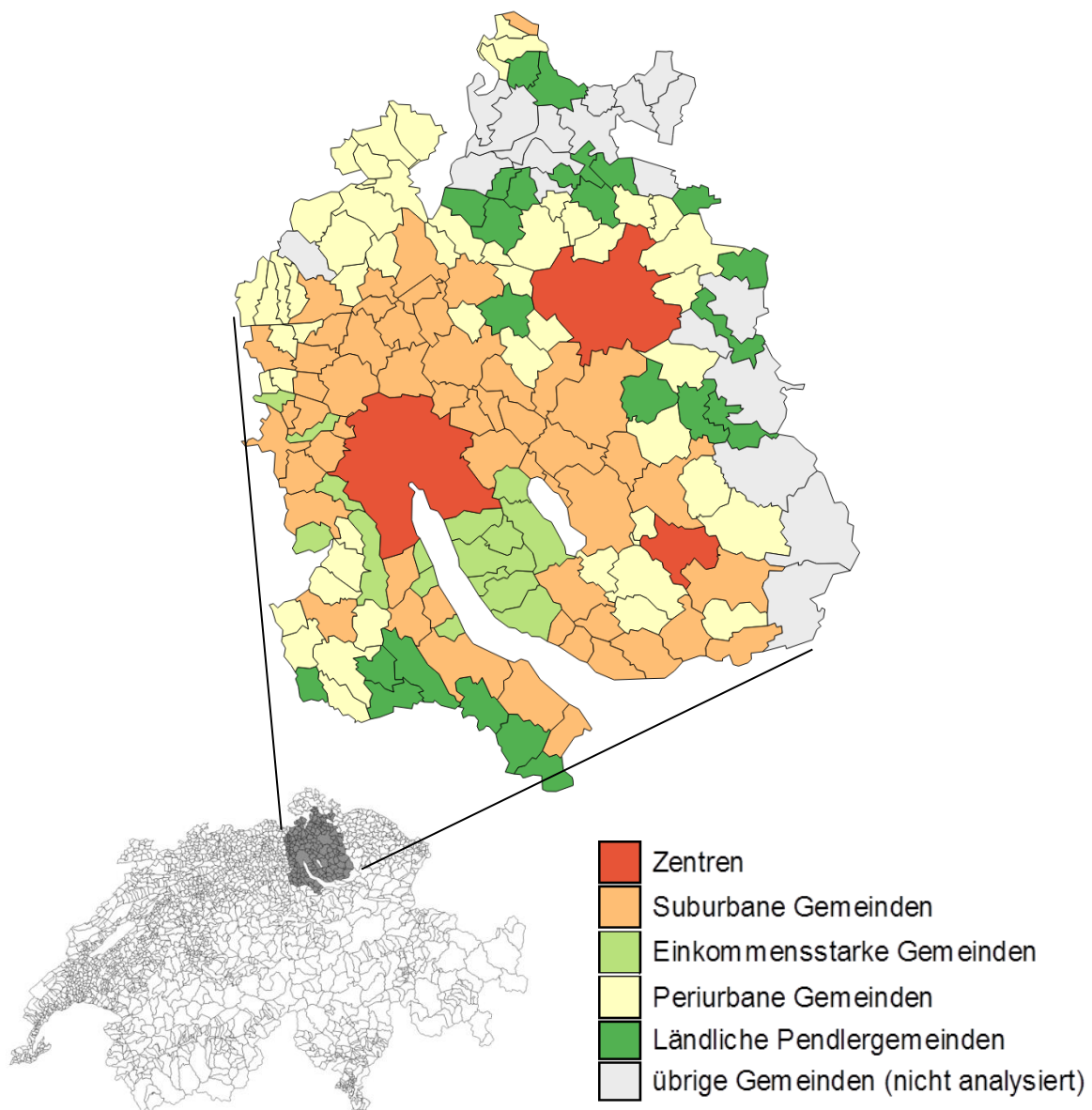


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt und Region Zürich²



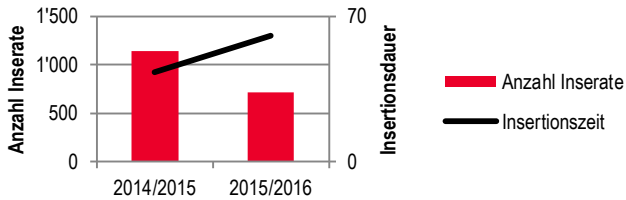
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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 Zürich

In der Stadt Zürich hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 17.5 Tage auf 60.5 Insertionstage stark verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Zürich



In der Stadt Zürich verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer von Eigentumswohnungen deutlich von 43 auf 60.5 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 37% von 1'143 auf 716 deutlich zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch in der Stadt Zürich.

Angebot nach Preissegment

Die Verlängerung der mittleren Insertionsdauer täuscht jedoch über die unterschiedlichen Entwicklungen in den verschiedenen Preissegmenten hinweg. Eigentumswohnungen für weniger als CHF 500K waren in der Berichtsperiode Mangelware. Sie wurden nach 17 (Wohnungen unter CHF 300K) bis 23 Tagen (Wohnungen unter CHF 500K) Insertion sehr schnell verkauft und liegen damit auf dem Niveau von Mietwohnungen. Rund fünfmal länger dauerte die Vermarktung von Luxuswohnungen für mehr als CHF 3M. Sie mussten 111 Tage inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Wohnungen im Preissegment von CHF 500K-3M hatten eine mittlere Insertionsdauer um die 80 Tage.

In der Stadt Zürich zeigen sich drei Veränderungen gegenüber der Vorperiode:

Die Nachfrage nach günstigen und sehr günstigen Objekten ist überaus stark gestiegen. Die Insertionszeit bei Objekten unter CHF 300K ging um 25 Tage zurück. Diejenige zwischen CHF 300K und CHF 500K sogar um 40 Tage, wobei in diesem Segment die Verlängerung auch mit dem tieferen Angebot zusammenhängt.

Das Überangebot im Luxussegment hat sich weiter akzentuiert. Die Insertionszeiten sind um 22.5 Tage angestiegen. Das Luxussegment ist damit gesättigt.

Das Preis-/Leistungsverhältnis der angebotenen Objekte im Preissegment von CHF 1 bis 1.5M scheint in der Berichtsperiode nicht den Erwartungen der Käufer zu entsprechen zu haben. Die Insertionsdauer legte um 29 Tage zu. Ein überaus deutlicher Nachfrageüberhang zeigt sich bei günstigen Objekten für weniger als CHF 500K. Dies hängt auch mit dem sichtbar kleineren Angebot als in der Vorperiode zusammen. Luxusobjekte blieben bei gleichbleibendem Angebot deutlich länger auf dem Markt. Das Interesse am Luxus ist gesunken. Objekte im mittleren Preissegment mussten deutlich länger inseriert werden, obwohl verglichen mit der Vorperiode weniger angeboten wurden. Das Angebot schien nicht den Erwartungen der Käufer zu entsprechen.

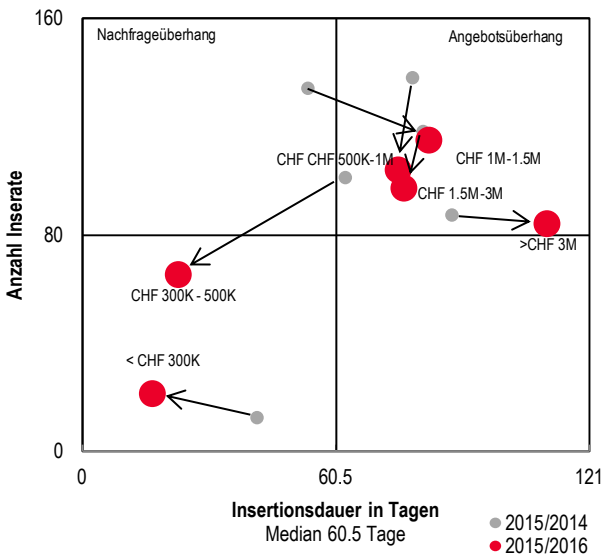
Angebot nach Zimmerzahl

Insertionszeiten: die in der Vorperiode ausgeprägten Unterschiede der Insertionsdauer zwischen den Wohnungen aufgeteilt nach Zimmerzahlen verringerten sich deutlich.

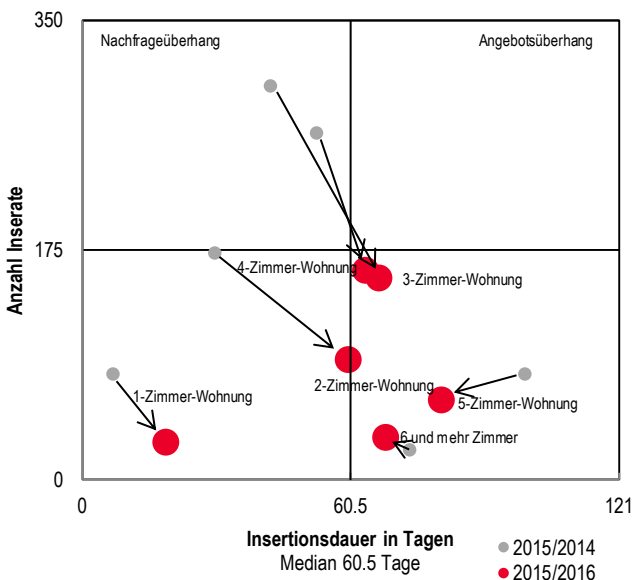
Die mittlere Insertionsdauer von Wohnungen mit 4 und weniger Zimmern hat sich in der Berichtsperiode bei stark verkleinertem Angebot erhöht. Dies lässt auf einen Nachfrageeinbruch bei den Wohnungen für kleine und mittelgrosse Haushalte schliessen.

Ein etwas zu grosses Angebot gibt es bei den Wohnungen mit 5 Zimmern, sie mussten im Schnitt über 80 Tage und damit etwas länger als die Medianwohnung ausgeschrieben werden. In diesem Segment hat die Nachfrage etwas angezogen, sodass sich die Insertionsdauer verkürzt hat und sich der Angebotsüberhang etwas reduzierte. Die überdurchschnittliche Insertionsdauer dieser Wohnungen kann durch den hohen durchschnittlich angebotenen Quadratmeterpreis von fast CHF 12'500 erklärt werden.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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

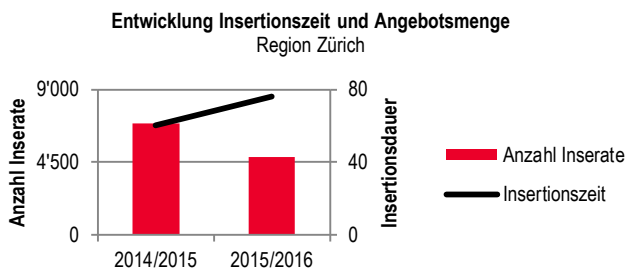


Der Markt für 1-Zimmer-Eigentumswohnungen ist mit 28 Transaktionen sehr klein. Es herrscht zudem ein grosser Nachfrageüberhang nach diesen Wohnungen vor. Der Quadratmeterangebotspreis für diese Wohnungen bewegt sich mit CHF 11'500 in etwa auf dem Niveau des durchschnittlichen Quadratmeterpreises der Stadt.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten über 200 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 80 Tagen verkauft werden. Am kleinsten ist die Schwankungsbreite der Insertionsdauer bei den kleinen und preiswerten Wohnungen.

Region Zürich

In der Region Zürich hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 16 Tage auf 76 Insertionstage stark verlängert.



Die Region Zürich zeichnet sich durch die tiefsten Insertionszeiten aller Regionen aus. Die durchschnittliche Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden stieg deutlich von 60 auf 76 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 30% von 6'870 auf 4'808 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Region.

Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die mittlere Insertionsdauer ist in sämtlichen Gemeindetypen angestiegen. Die Grösse des Anstiegs war aber unterschiedlich. In den Zentren und suburbanen Gemeinden ging die Angebotsmenge zurück.



Zentren

Wohnungen in den Zentren fanden mit 62 Tagen am schnellsten einen Käufer. Allerdings stieg die Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode um 19 Tage an. Die Anzahl Inserate brach in der Berichtsperiode von 1'338 auf 799 (-40%) regelrecht ein. Aus der Verlängerung der Insertionsdauer lässt sich schliessen, dass die Nachfrage noch stärker eingebrochen ist als die Angebotsmenge.



Suburbane Gemeinden

Ebenfalls relativ schnell fanden Wohnungen in den suburbanen Agglomerationsgemeinden einen Käufer (67 Tage). Allerdings stieg auch hier die Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode um 8 Tage an. Die Anzahl der ausgeschrieben Wohnungen brach auch hier von 2'370 auf 1'669 (-29%) ein. Die Nachfrage ging sogar noch etwas stärker zurück als die Angebotsmenge, was die Insertionszeit schlussendlich etwas ansteigen liess.

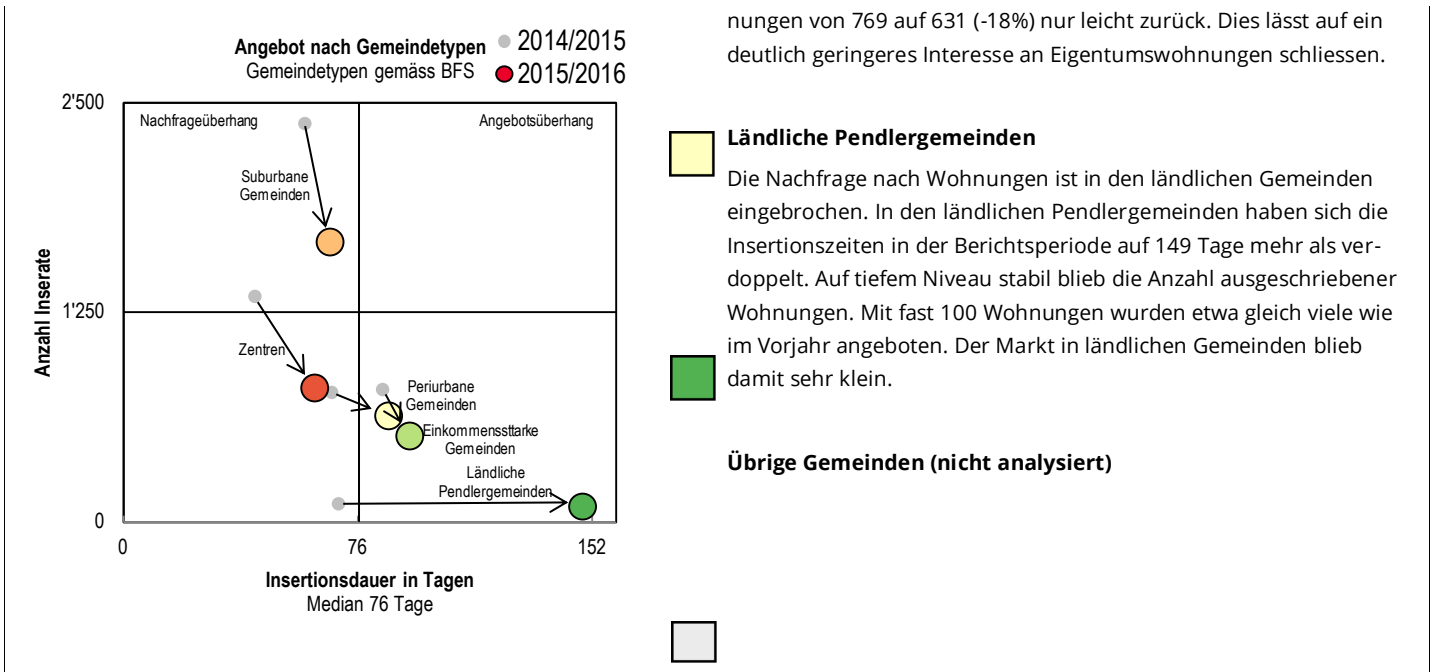


Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung mit 93 Tagen deutlich länger. Die Insertionsdauer ist um 8.5 Tage angestiegen. Die Anzahl Inserate ging von 785 auf 511 (-35%) zurück. Somit ist die Nachfrage zurückgegangen.

Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 86 Tage. Die Insertionsdauer stieg um 18 Tage stark an. Gleichzeitig ging die Anzahl ausgeschrieben Wohnungen



nungen von 769 auf 631 (-18%) nur leicht zurück. Dies lässt auf ein deutlich geringeres Interesse an Eigentumswohnungen schliessen.