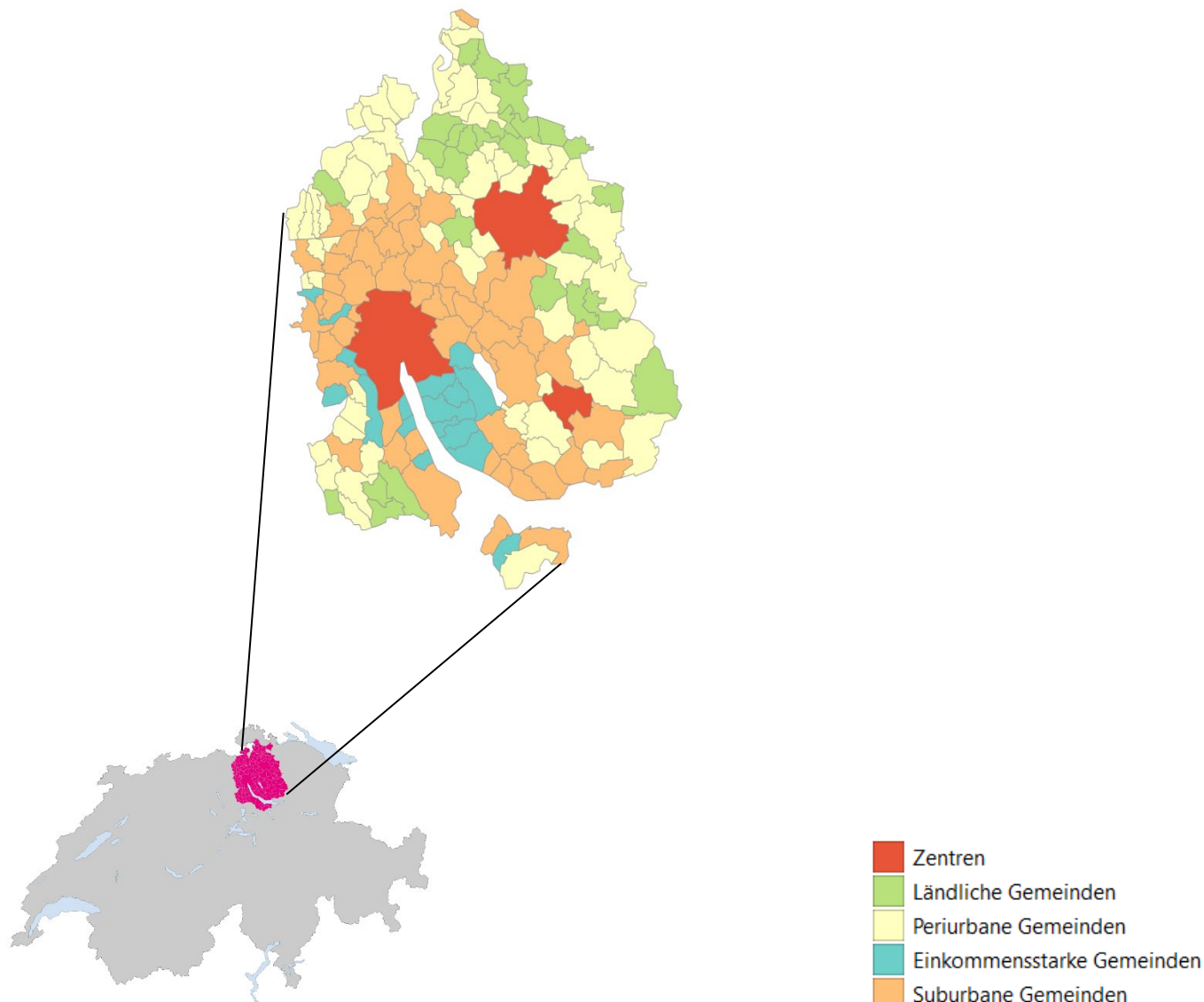


# Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

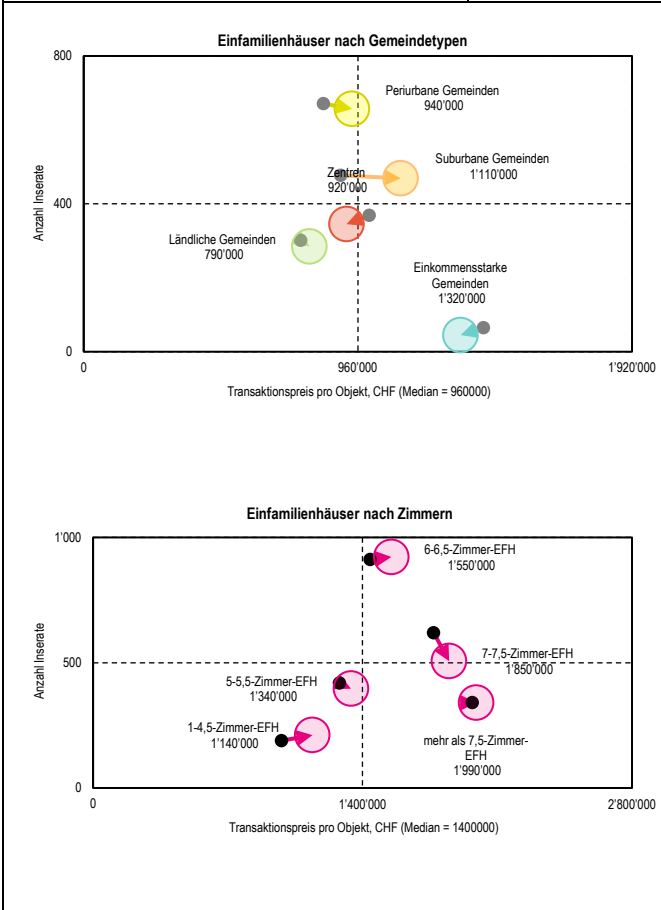
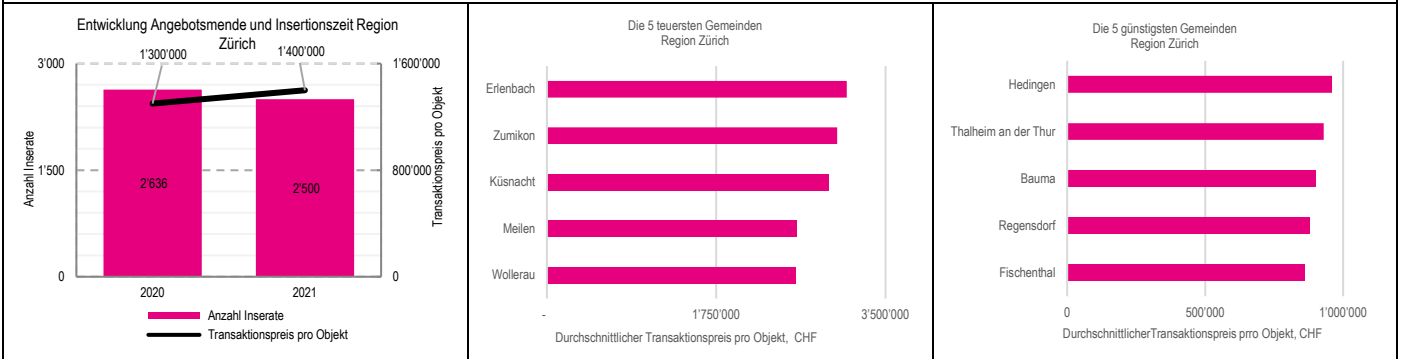
## Region Zürich



### Zusammenfassung:

- Als Folge einer Angebotsverknappung steigen die Einfamilienhauspreise in der Berichtsperiode um knapp 8%.
- Die Differenz zwischen den Objektpreisen in der teuersten (Erlenbach) und preiswertesten Gemeinde (Fischtenthal) ist leicht rückläufig.
- Zweistellig legen die Objektpreise nur in den periurbanen Gemeinden zu (+11.9%).
- Am stärksten steigen die Einfamilienhäuser mit 1 bis 4.5 Zimmer (+11%) und am geringsten die Objekte mit mehr als 7.5 Zimmer (+1.75%).

**Der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses in der Region Zürich verteuert sich 2021 als Folge einer 5.2-prozentigen Angebotsverknappung gegenüber dem Vorjahr um 7.7%. Dies weist auf eine stabile bis leicht höhere Nachfrage hin.**



**Preisunterschiede zwischen günstiger und teuerster Gemeinde wird erneut kleiner**

Ein Käufer eines Einfamilienhauses in der teuersten Gemeinde Erlenbach (Objektpreis: CHF 3.1 Mio.) muss in der Berichtsperiode 3.6 Mal mehr bezahlen, verglichen mit einem Einfamilienhaus in der preiswertesten Gemeinde Fischtal (Objektpreis: CHF 0.86 Mio.). Im Vorjahr hatten die Objektpreise in der teuersten Gemeinde den 4.2-fachen Wert eines Objektes in der preiswertesten Gemeinde.

**Zweistelliges Preiswachstum in periurbanen Gemeindetypen**

In allen Gemeindetypen bis auf die ländlichen Gemeinden wird in der Berichtsperiode ein positives Wachstum der Objektpreise verzeichnet bei überwiegend rückläufigen Inseratezahlen. Zweistellig (11.9%) legen die Einfamilienhauspreise nur in den periurbanen Gemeinden als Folge einer Angebotsverknappung (16-prozentige Abnahme der Inseratezahl) zu, was für eine stabile Nachfrage spricht. In den ländlichen Gemeinden schrumpfen die Objektpreise um 6.4% trotz einer knapp 21-prozentigen Abnahme der Zahl der Inserate. Dies spricht für einen Rückgang der Nachfrage.

**Nur bei kleinen Einfamilienhäusern wachsen die Preise zweistellig**

Sämtliche Zimmerkategorien verzeichnen in der Berichtsperiode ein positives Wachstum der Preise, wobei das Preiswachstum der Objekte mit mehr als 7.5 Zimmer mit 1% am geringsten ausfällt. Trotz einer Angebotsausweitung (d.h. Zunahme der Zahl der Inserate) um knapp 12% legen die Objektpreise bei den Objekten mit bis zu 4.5 Zimmer mit 16% zu, was auf eine Nachfragezunahme in diesem Segment hindeutet.

**Bemerkungen:**

- Der Bericht bezieht sich auf die Jahre 2021 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS und der Zürcher Kantonalbank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter [www.sred.ch](http://www.sred.ch) bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Eigentumswohnungen enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die vier analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Sie basieren auf den Inseraten der führenden 5 Internet-Immobilienportale.
- Beim durchschnittlichen Preis pro Gemeindetyp handelt es sich um den Medianwert aller in einem Gemeindetyp verzeichneten Transaktionspreise. Bei den 5 teuersten bzw. preiswertesten Gemeinden handelt es sich um Gemeinden, die im Berichtsjahr mindestens 5 Transaktionen verzeichneten.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (Bfs).