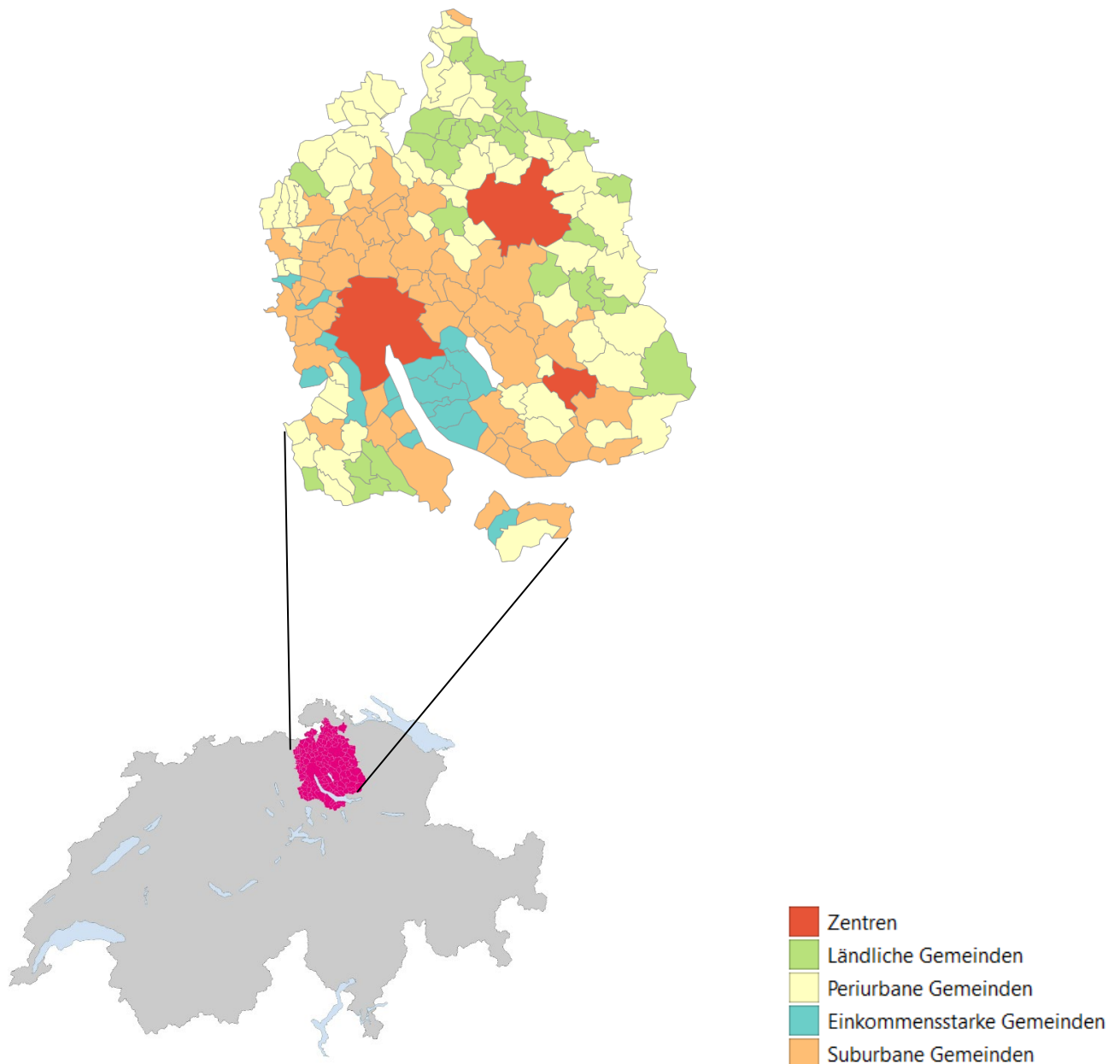


Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

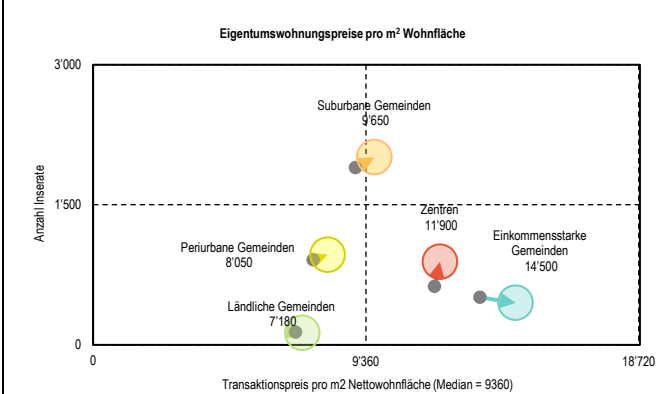
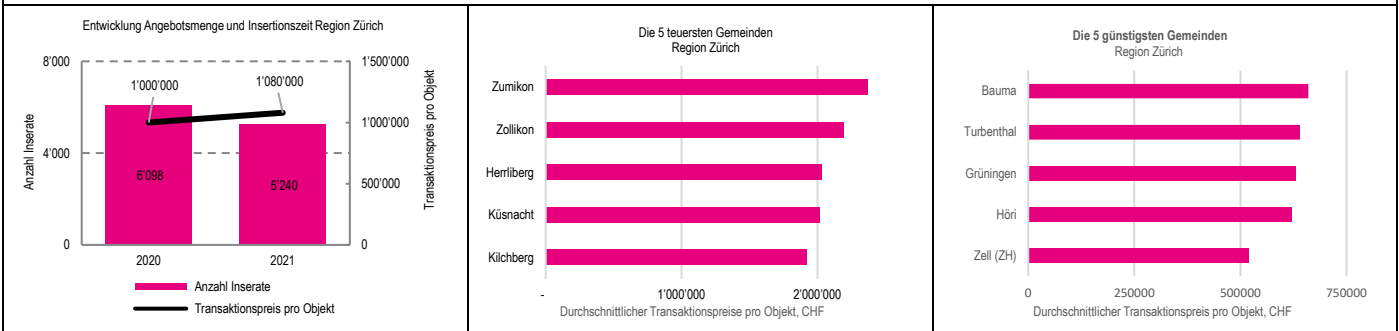
Region Zürich



Zusammenfassung:

- Ein rückläufiges Angebot und eine unveränderte Nachfrage führen zu einem überdurchschnittlichen Preiswachstum.
- Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche nehmen flächendeckend in allen Gemeindetypen zu.
- Die Preise von Eigentumswohnungen in den Zentrumsgemeinden sinken wegen einer Ausweitung des Angebotes.
- Die mittlere Wohnfläche der gehandelten Objekte nimmt in der Berichtsperiode leicht zu.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung nimmt bei einem schrumpfenden Angebot um 8% auf CHF 1'080'000 zu. Dies lässt auf eine unveränderte bis leicht schwächere Nachfrage schliessen.

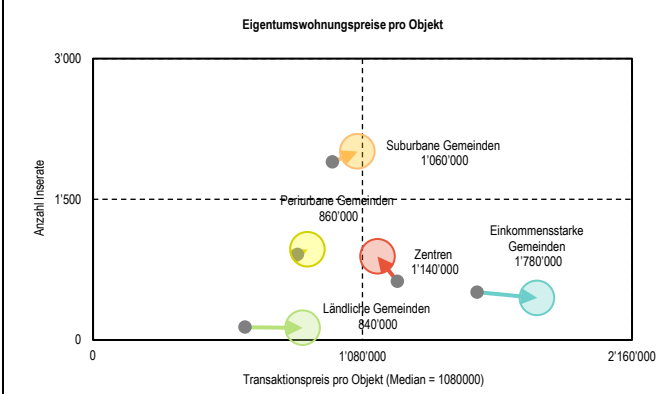


Preisunterschied zwischen teuerster und günstigster Gemeinde sinkt

In der Berichtsperiode musste ein Käufer für eine Eigentumswohnung in der teuersten Gemeinde Zumikon 4.6 Mal mehr bezahlen als in der preiswertesten Gemeinde Zell (ZH). In der Vorperiode betrug dieses Verhältnis noch 5.

Zunahme der Quadratmeterpreise in allen Gemeindetypen

In den peri- und suburbanen Gemeinden legen die Quadratmeterpreise mit 6.5% bzw. 7.1% leicht stärker zu als die Zahl der Inserate (je plus 6%), was für eine Nachfragezunahme spricht. In den Zentrums- und ländlichen Gemeinden verändern sich die Quadratmeterpreise relativ wenig (+1.5% bzw. +3.3%) bei gleichzeitig deutlichen Zu- bzw. Abnahmen der Zahl der Inserate (+43% bzw. -5%). Dies weist auf eine Expansion bzw. eine fast stabile Nachfrage hin. Bei den einkommensstarken Gemeinden ist ein 9-prozentiger Anstieg der Objektpreise auf eine Angebotsverknappung zurückzuführen (Zahl der Inserate: -12%).



Objektpreise steigen in vier von fünf Gemeindetypen

Das zweistellige Wachstum der mittleren Objektpreise in den ländlichen (+38%) und einkommensstarken Gemeinden (+15.6%) ist eine Folge rückläufiger Insertionsvolumina und einer wachsenden Nachfrage. In den peri- und suburbanen Gemeinden wachsen die Objektpreise trotz Angebotsausweitungen (Zahl der Inserate: je +6%). Die um knapp 7% rückläufigen Wohneigentumspreise in den Zentrumsgemeinden sind auf ein zweistelliges Wachstum der Inserate und eine Nachfragezunahme zurückzuführen.

Der Unterschied zwischen der Zunahme der mittleren Objekt- im Vergleich zu den Quadratmeterpreisen von gut 3 Prozentpunkten lässt darauf schliessen, dass die Wohnfläche der gehandelten Objekt in der Berichtsperiode im Vergleich zur Vorperiode leicht ansteigt.

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 Hypothekvergabe der Credit Suisse, UBS und der Zürcher Kantonalbank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter 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).