

# Medienorientierung

## OHMA Online Home Market Analysis

Mittwoch 30. November 2016

Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter Swiss Real Estate Institute



Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière  
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare

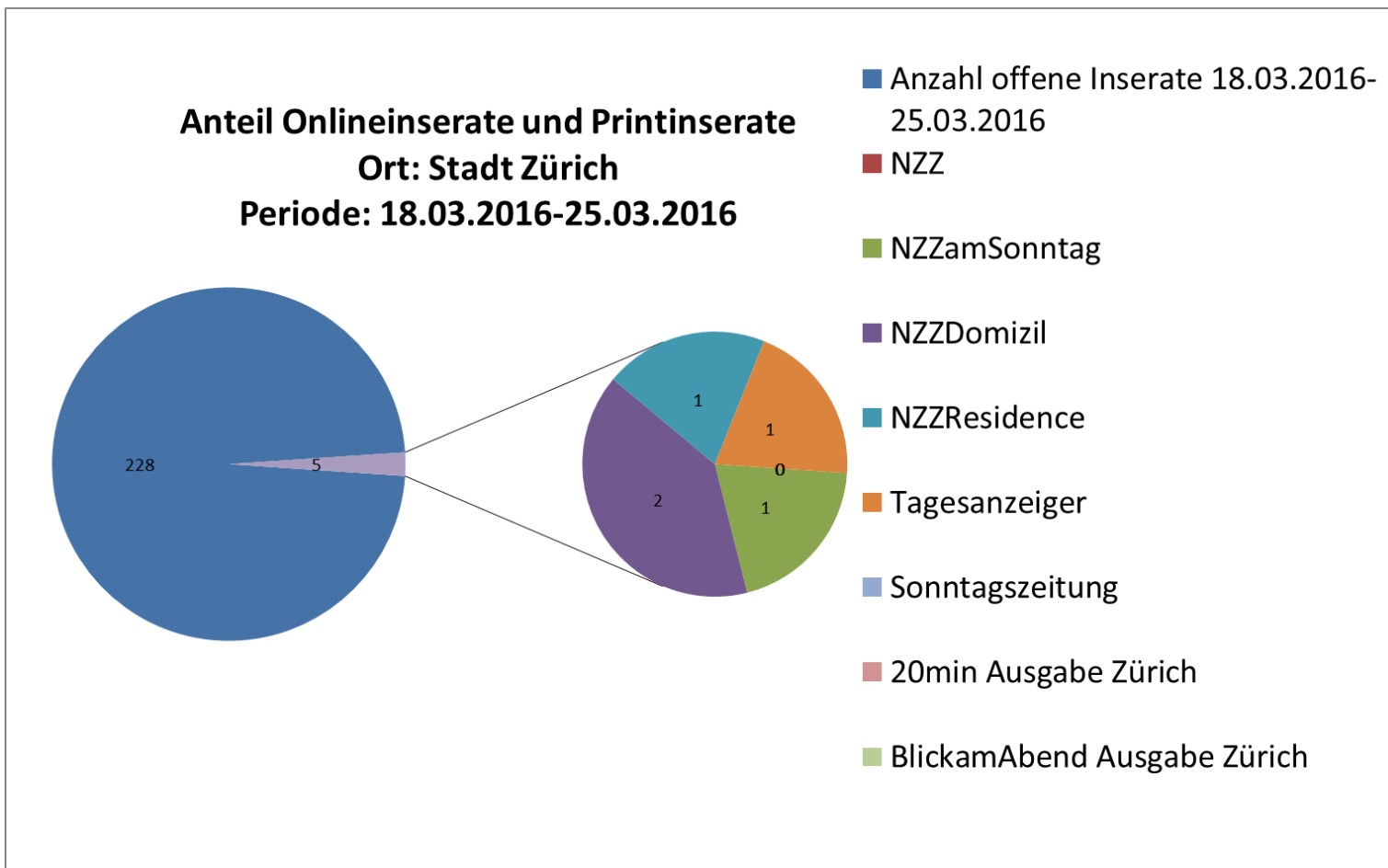
**Forschung für die Praxis**

# HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich

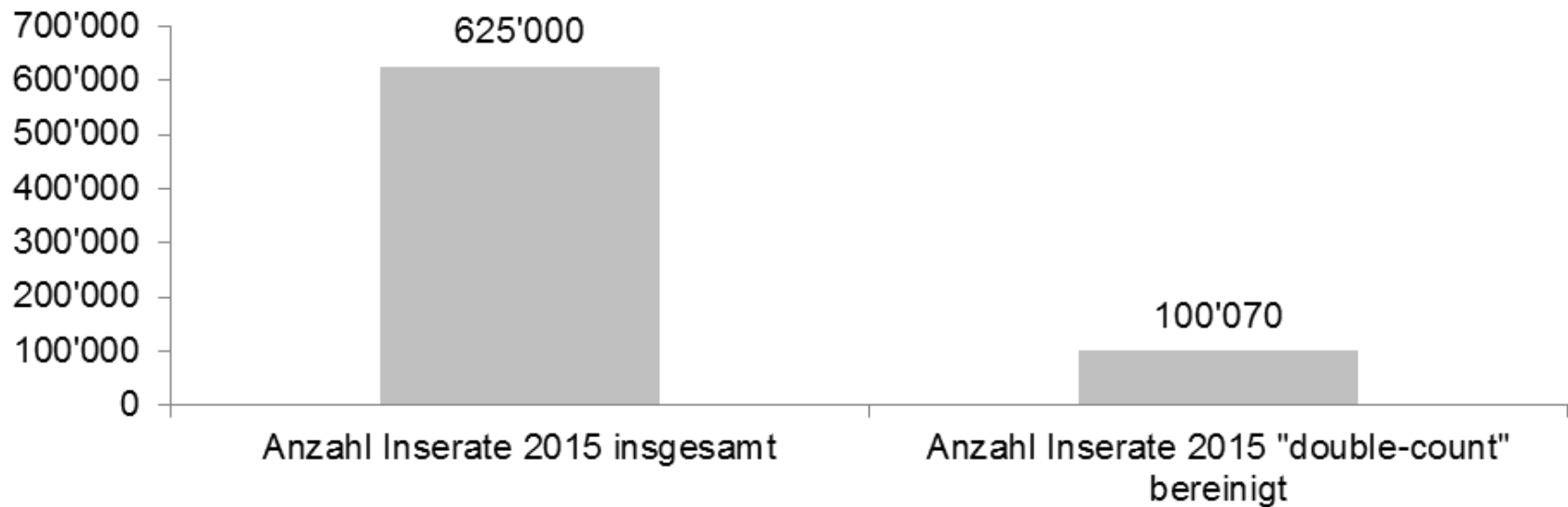
# Online-Inserate haben Print-Inserate vollständig abgelöst:

## Alle in der Zeitung ausgeschriebenen Objekte waren auch online inseriert



# Über 600'000 Eigenheiminserate auf Schweizer Online-Portalen im Jahr 2015, aber nur rund 100'000 Objekte im Angebot

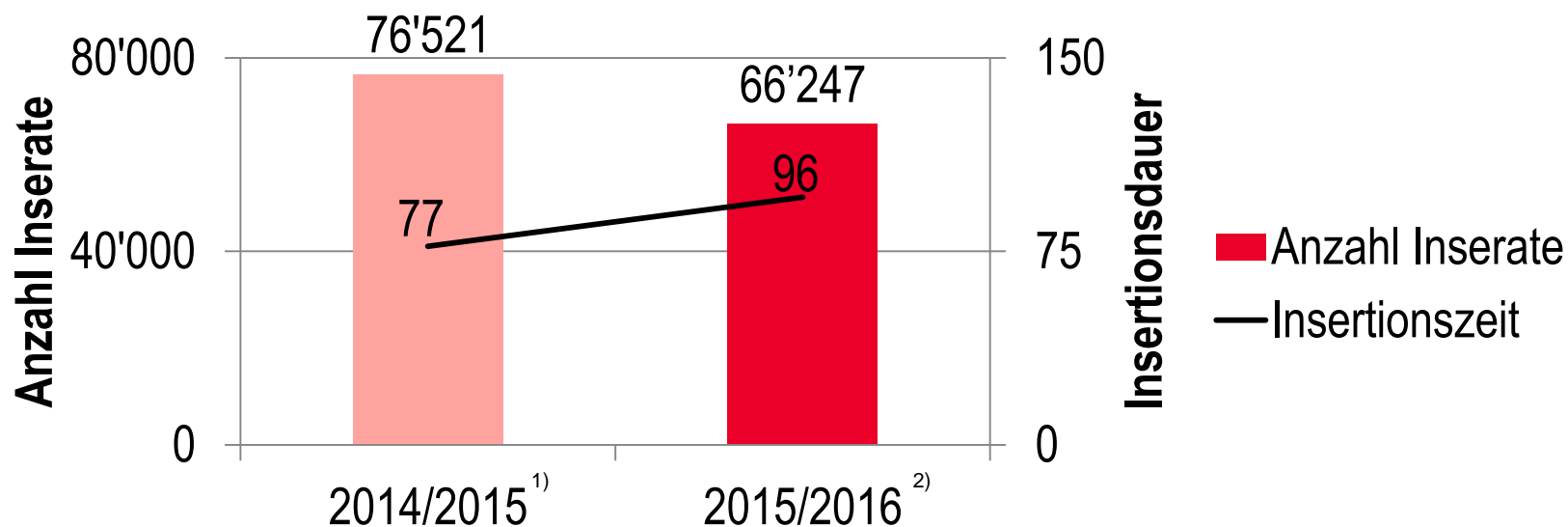
## Gesamte Schweiz EGTW und EFH



## Nachfrage nach EGTW in der Schweiz ist rückläufig:

Insertionsdauer von Eigentumswohnungen (EGTW) nimmt um 25% zu, obwohl das Angebot um 13% abgenommen hat

### Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge Gesamtschweiz



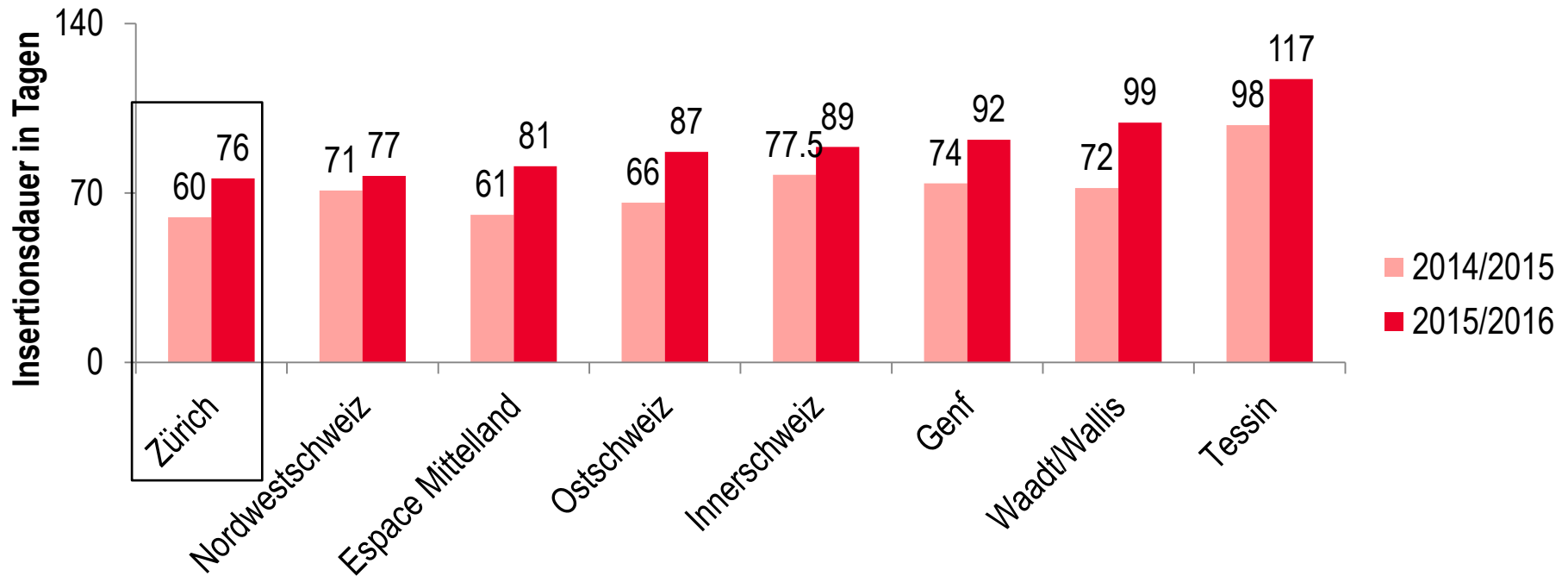
1) 01.09.2014-31.08.2015

2) 01.09.2015-31.08.2016

## Regional sehr unterschiedliche Insertionsdauern:

Kurze Insertionsdauer in der Region Zürich (76 Tg),  
sehr lange Insertionsdauer im Tessin (117 Tg)

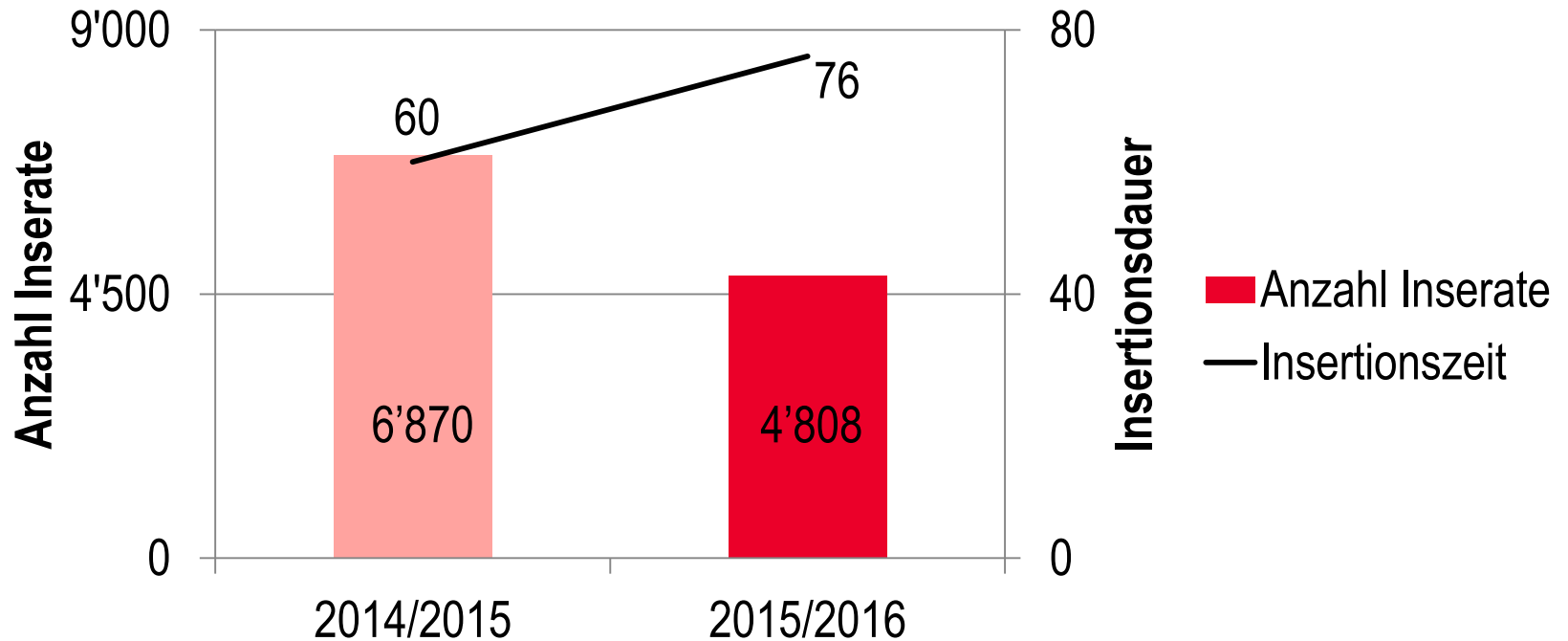
### Insertionsdauer nach Regionen



Auch im Kanton Zürich geht die Nachfrage deutlich zurück:

Die Insertionsdauer hat um 27% auf 76 Tage zugenommen, obwohl das Angebot um 30% abgenommen hat

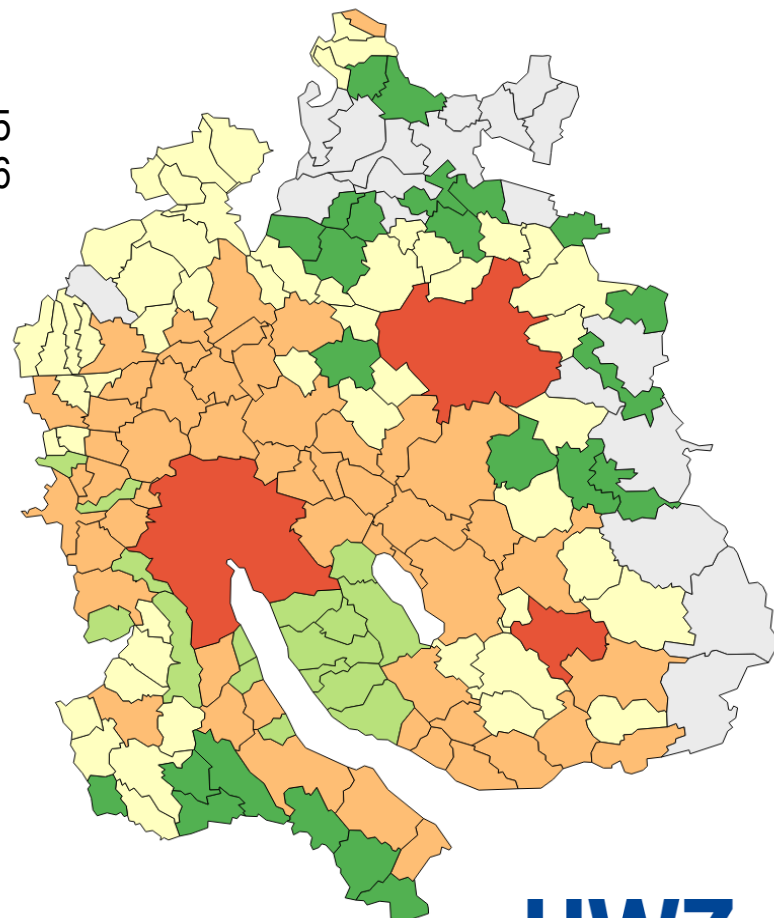
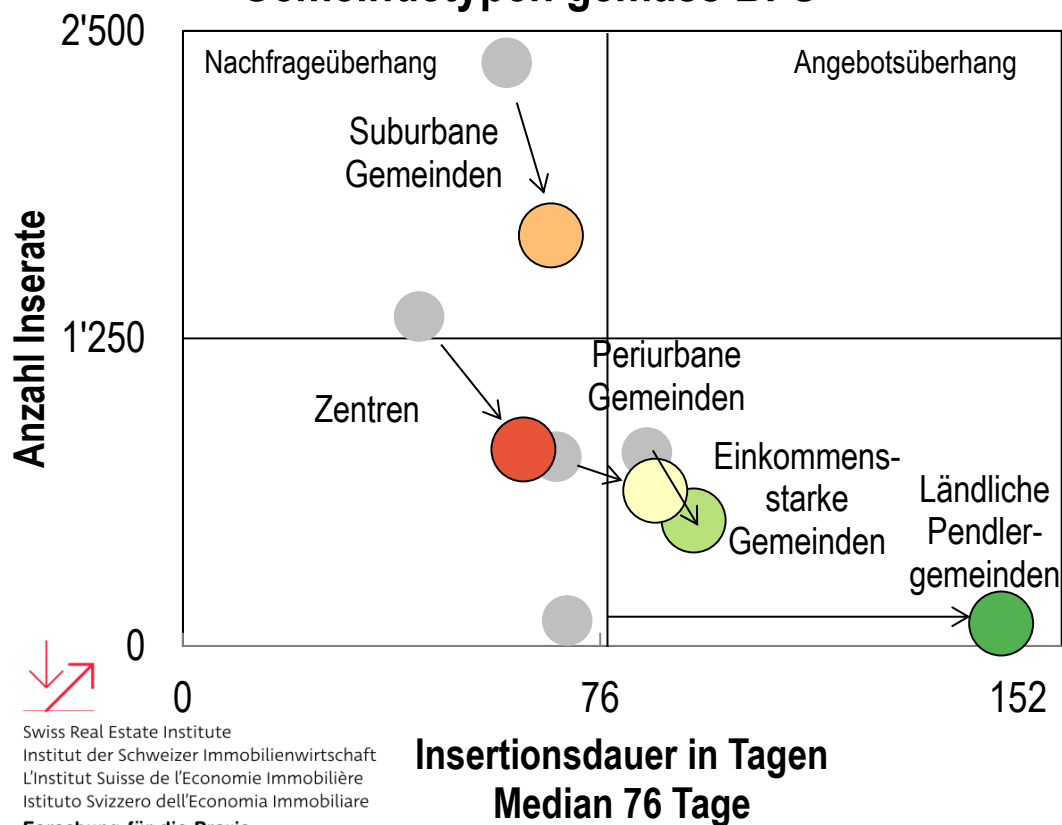
## Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge Region Zürich



# Nachfragerückgang in allen Gemeindetypen des Kantons Zürich konnte teilweise durch Angebotsreduktion aufgefangen werden, ausser in ländlichen Gemeinden: Nachfragerückgang führte zu Überangebot

**Angebot nach Gemeindetypen**  
**Gemeindetypen gemäss BFS**

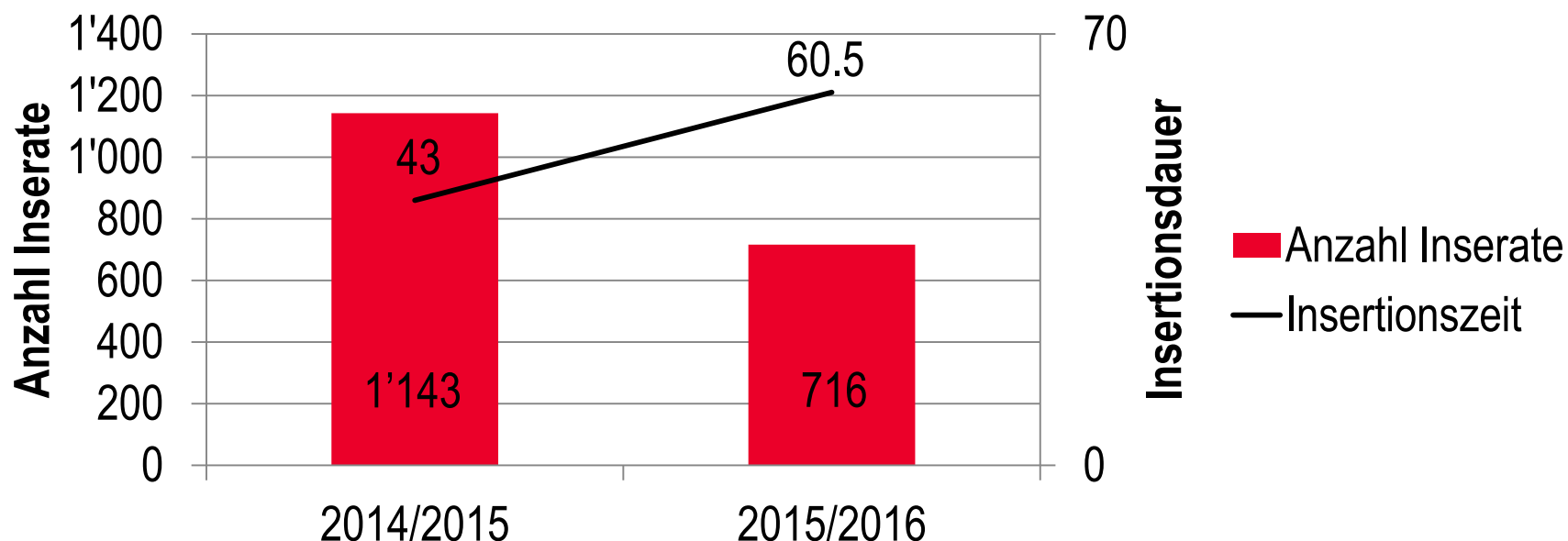
● 2014/2015  
● 2015/2016



## Deutlicher Nachfragerückgang in der Stadt Zürich:

Teilweise aufgefangen durch Angebotsreduktion (-37%), teilweise durchgeschlagen auf längere Insertionszeiten (+40%)

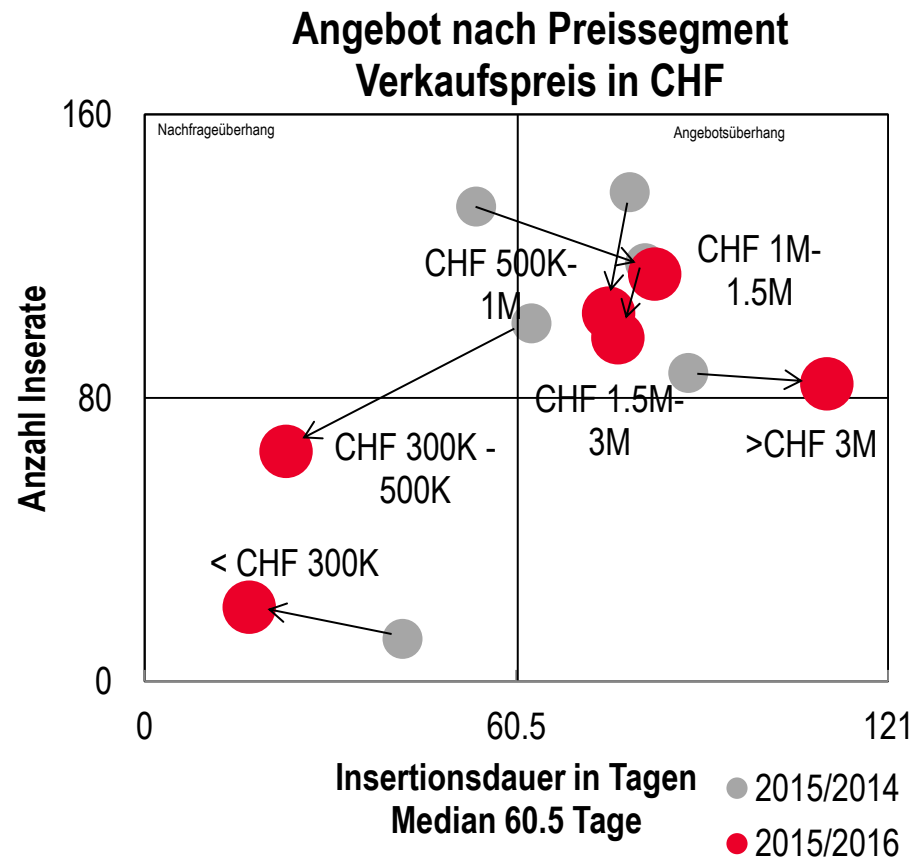
### Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge Stadt Zürich





# Nachfrage hat sich innerhalb der Preissegment sehr unterschiedlich entwickelt:

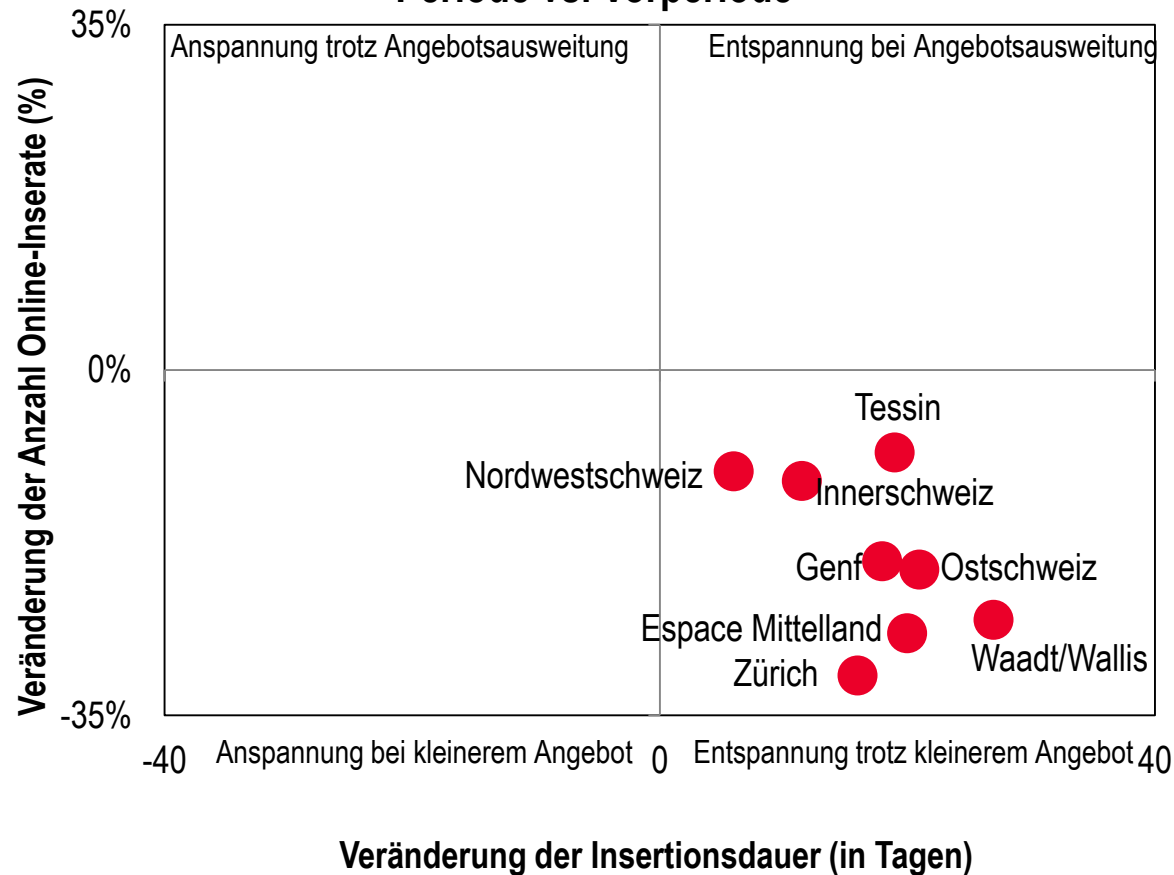
Nachfragesteigerung bei günstigen EGTW's (< CHF 0.5M);  
Stagnation und Überangebot in den höheren Preissegmenten



# Nachfrage Rückgang in allen untersuchten Regionen:

# Längeren Insertionszeiten trotz kleinerem Angeboten

### Veränderung von Insertionszeit und Inseratevolumen Periode vs. Vorperiode



# Platzen einer Immobilienblase bei EGTW's unwahrscheinlich:

## Weiterer Nachfragerückgang kann mit weniger Neubauten aufgefangen werden

### Neubau vs. Bestand

Anzahl ausgeschriebene Wohnungen in der gesamten Schweiz  
(01.09.2015-31.08.2016)

