

Swissbau

ZUKUNFTSFÄHIGE SCHWEIZ – EINE HERAUSFORDERUNG FÜR ALLE

Dank Big Data Angebot und Nachfrage auf dem Eigenheimmarkt
besser verstehen: Ein Anwendungsbeispiel

Mittwoch 17. Januar 2018

Prof. Dr. Peter Ilg, Direktor 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

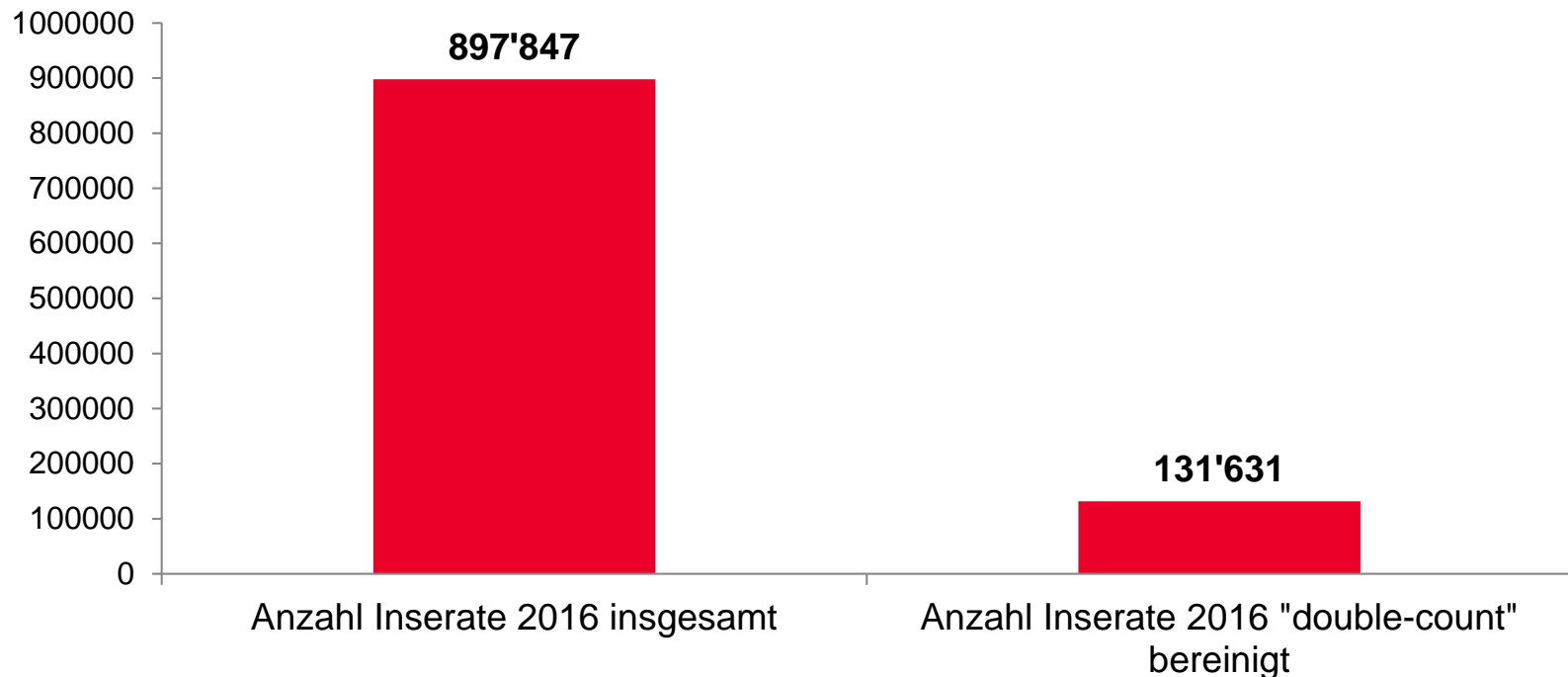
HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft
in Zürich

Datenqualität: Das grosse Problem bei Big Data

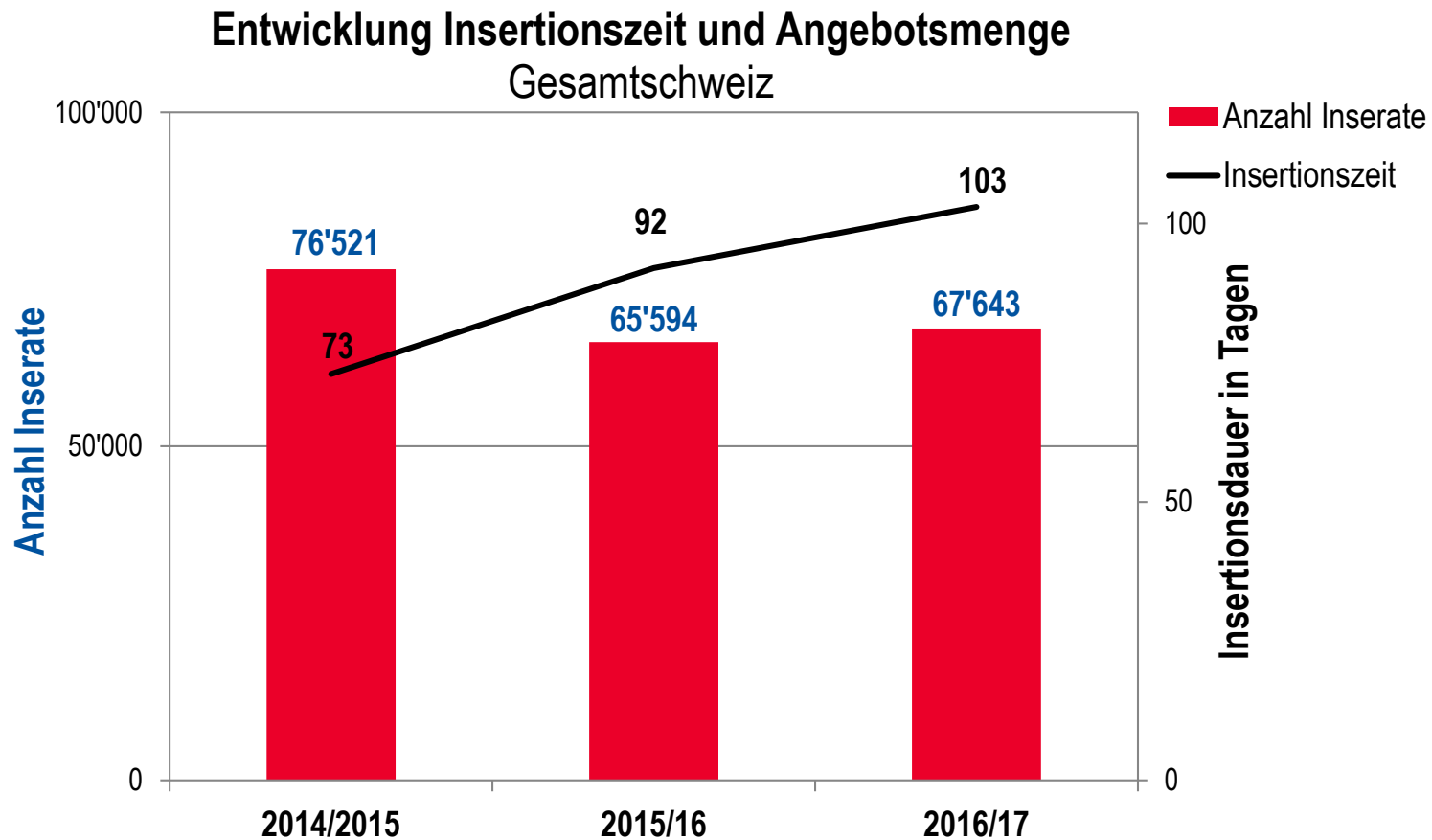
Knapp 900'000 EGTW und EFH auf Schweizer Online-Portalen
ausgeschrieben, aber nur rund 130'000 Objekte tatsächlich im Angebot

EGTW und EFH gesamte Schweiz

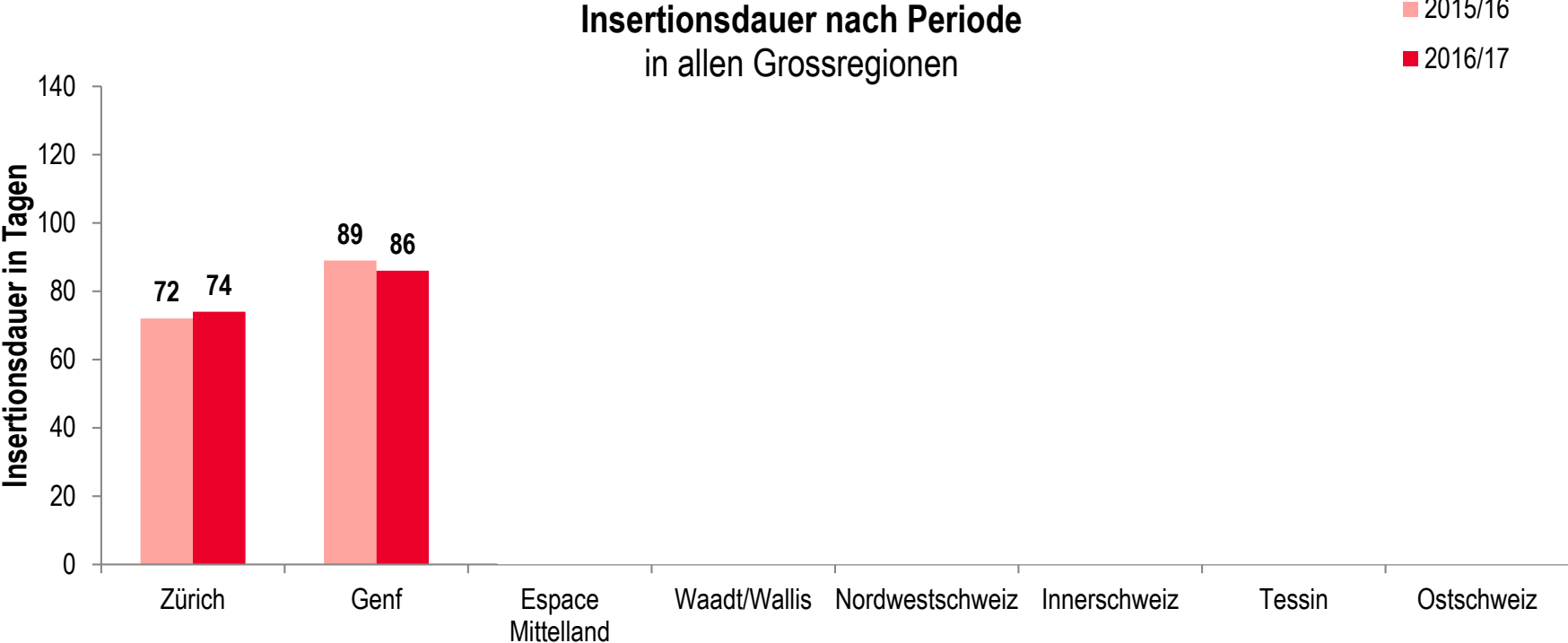


Mit Big Data Angebots- und Nachfrageentwicklung verstehen

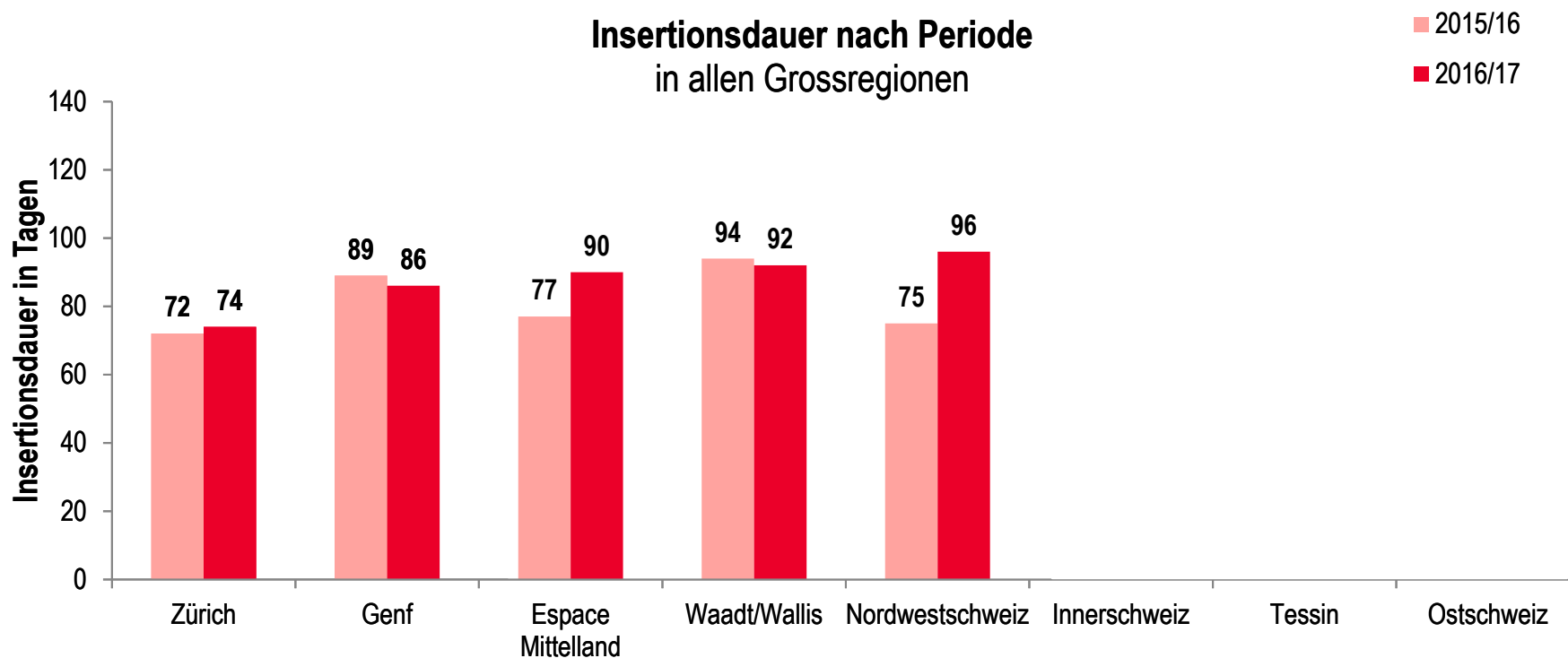
Nachfrage nach EGTW in der Schweiz weiterhin rückläufig: Insertionsdauer steigt auf über 100 Tage



Insertionsdauer nach Periode in allen Grossregionen



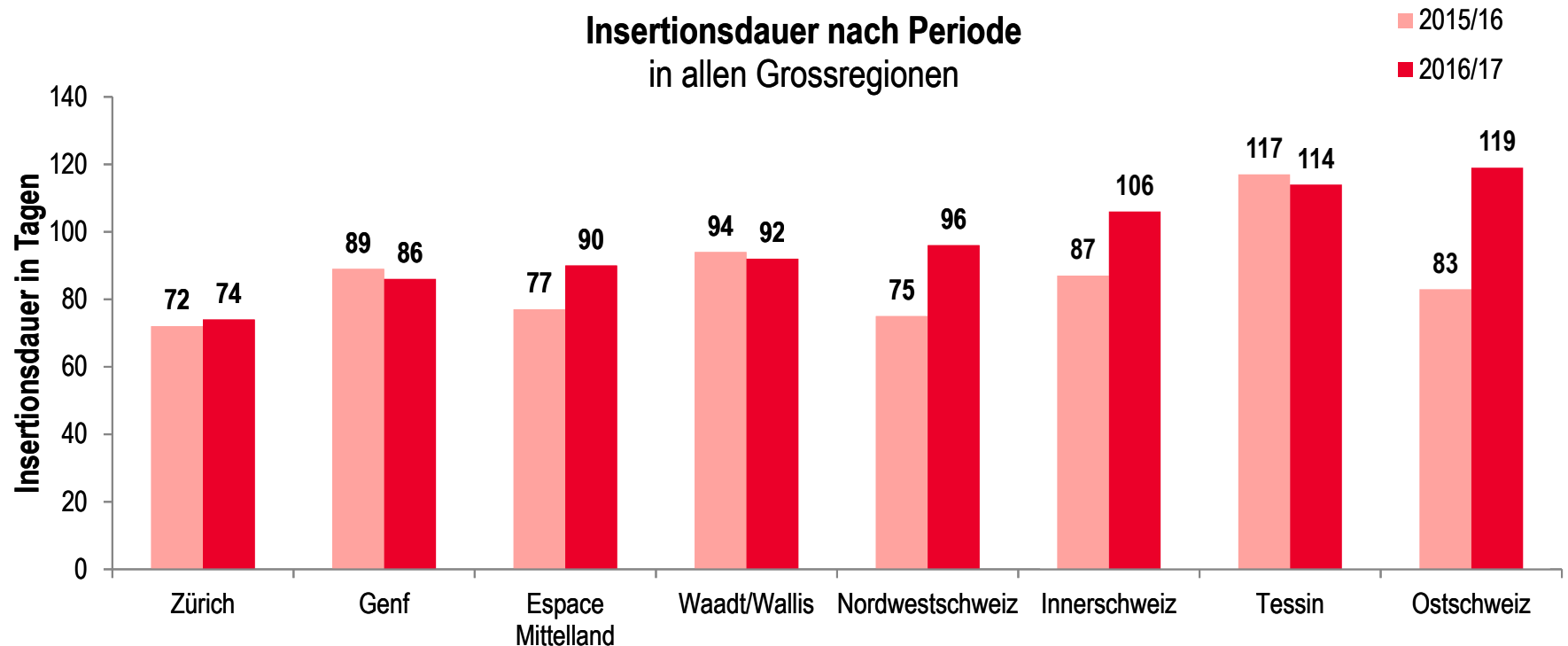
Insertionsdauer nach Periode in allen Grossregionen



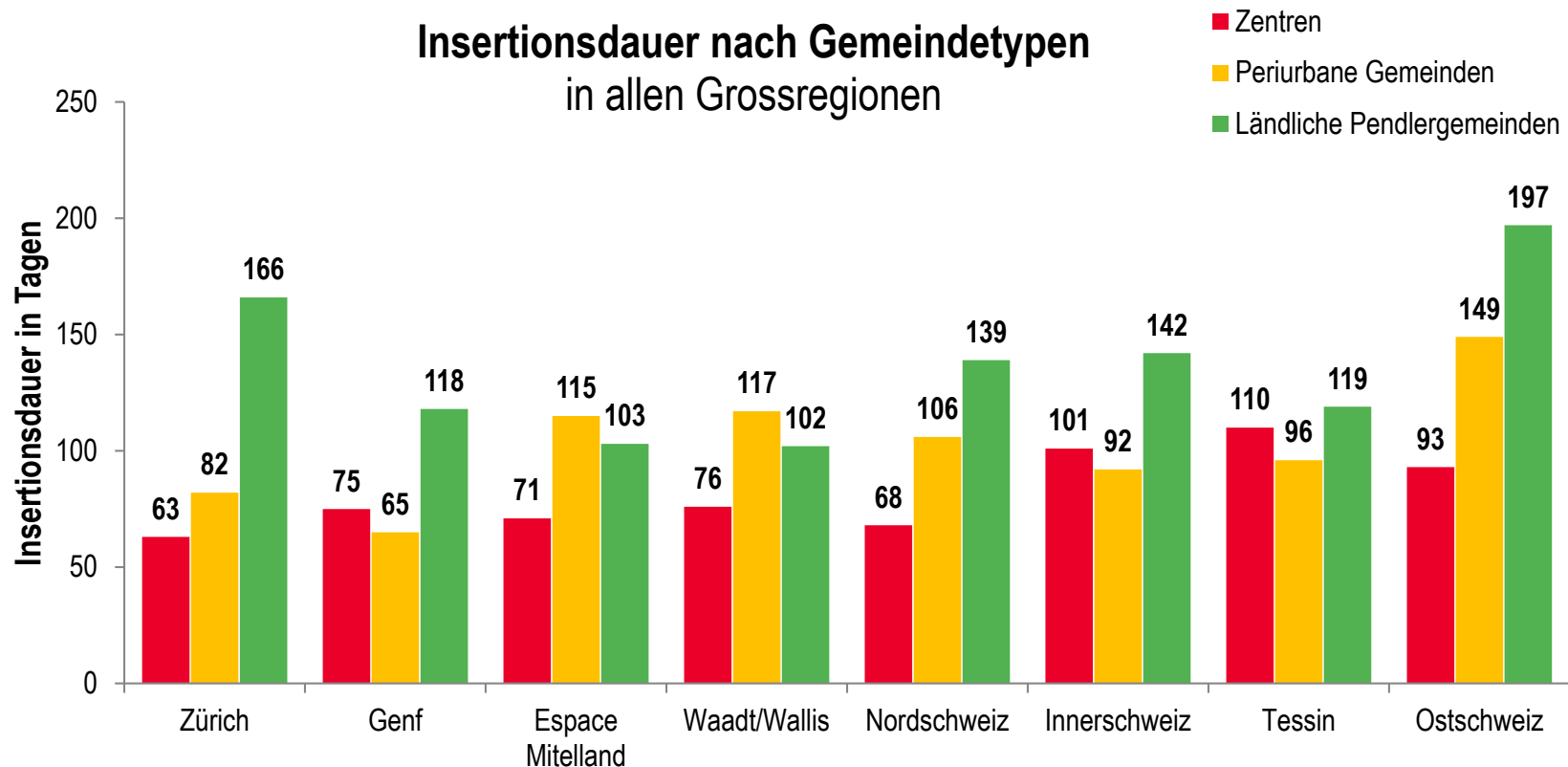
Dank grossen Datenmengen sind differenzierte Auswertungen möglich

In Zürich und Genf kurze, stabile Insertionszeiten;

Verkäufer in der Innerschweiz, dem Tessin und der Ostschweiz brauchen Geduld

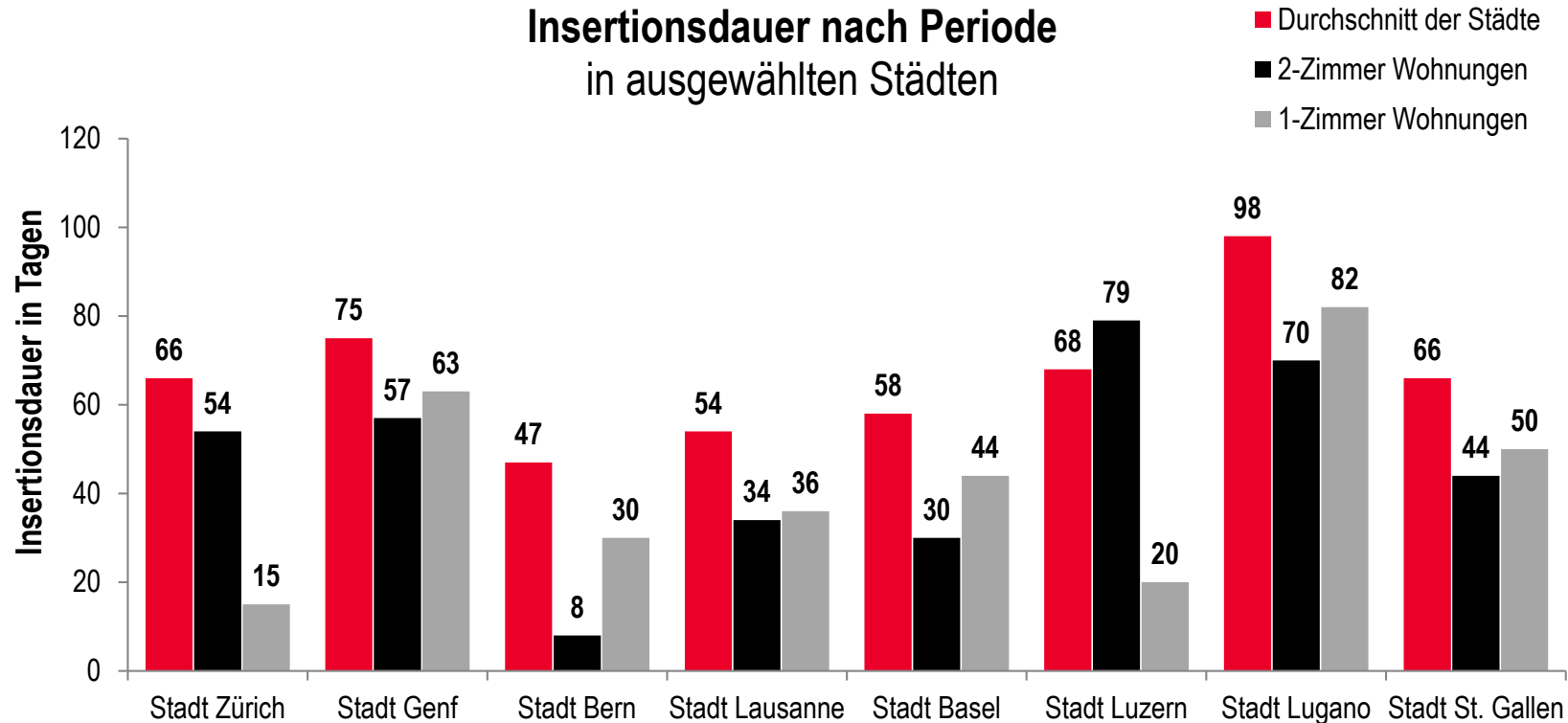


Je weiter weg vom Zentrum, desto schwieriger wird der Verkauf von Wohnungen



Dank Big Data neue Märkte erkennen

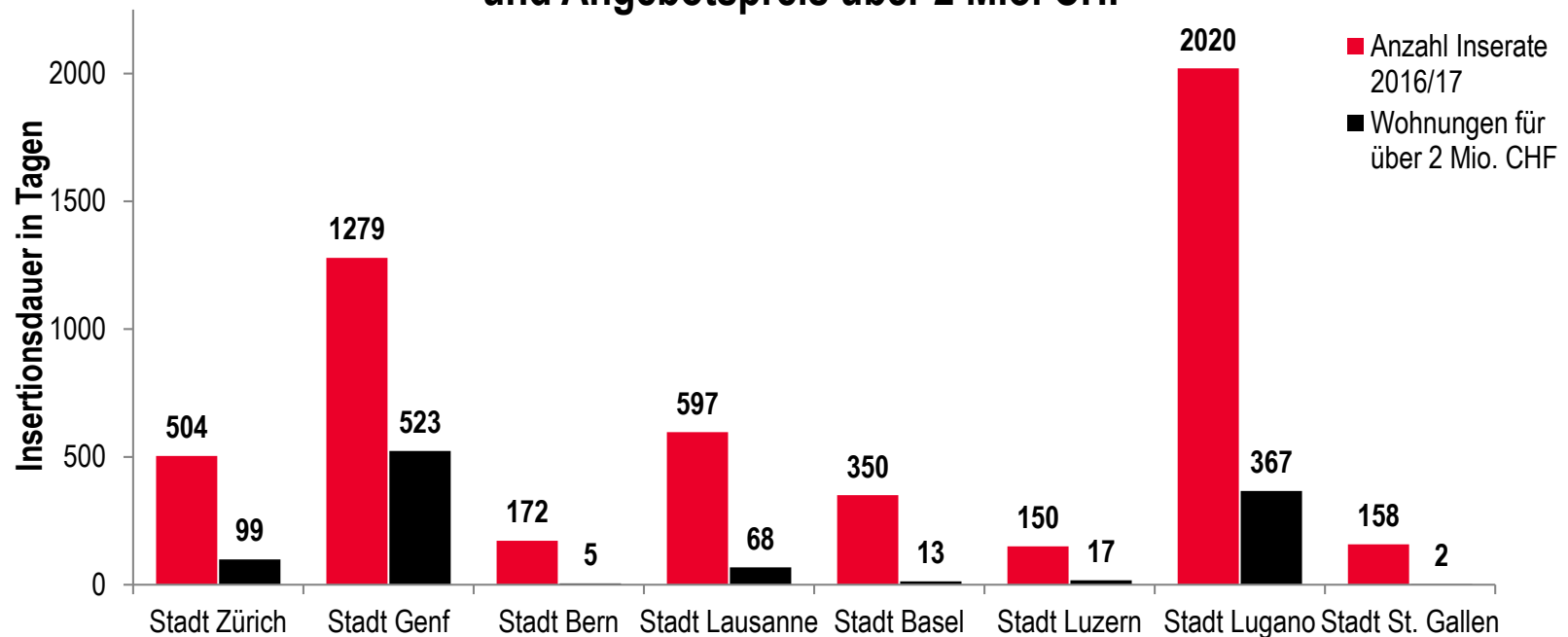
«Wohnungsnot» herrscht bei kleinen EGTW in Städten, obwohl das Segment auch für Produzenten interessant wäre



Extrem unterschiedlich sind Anzahl und Preisniveau der EGTW in Schweizer Städten

EGTW über 2 Mio. CHF sind üblich in Genf und die Ausnahme in St. Gallen

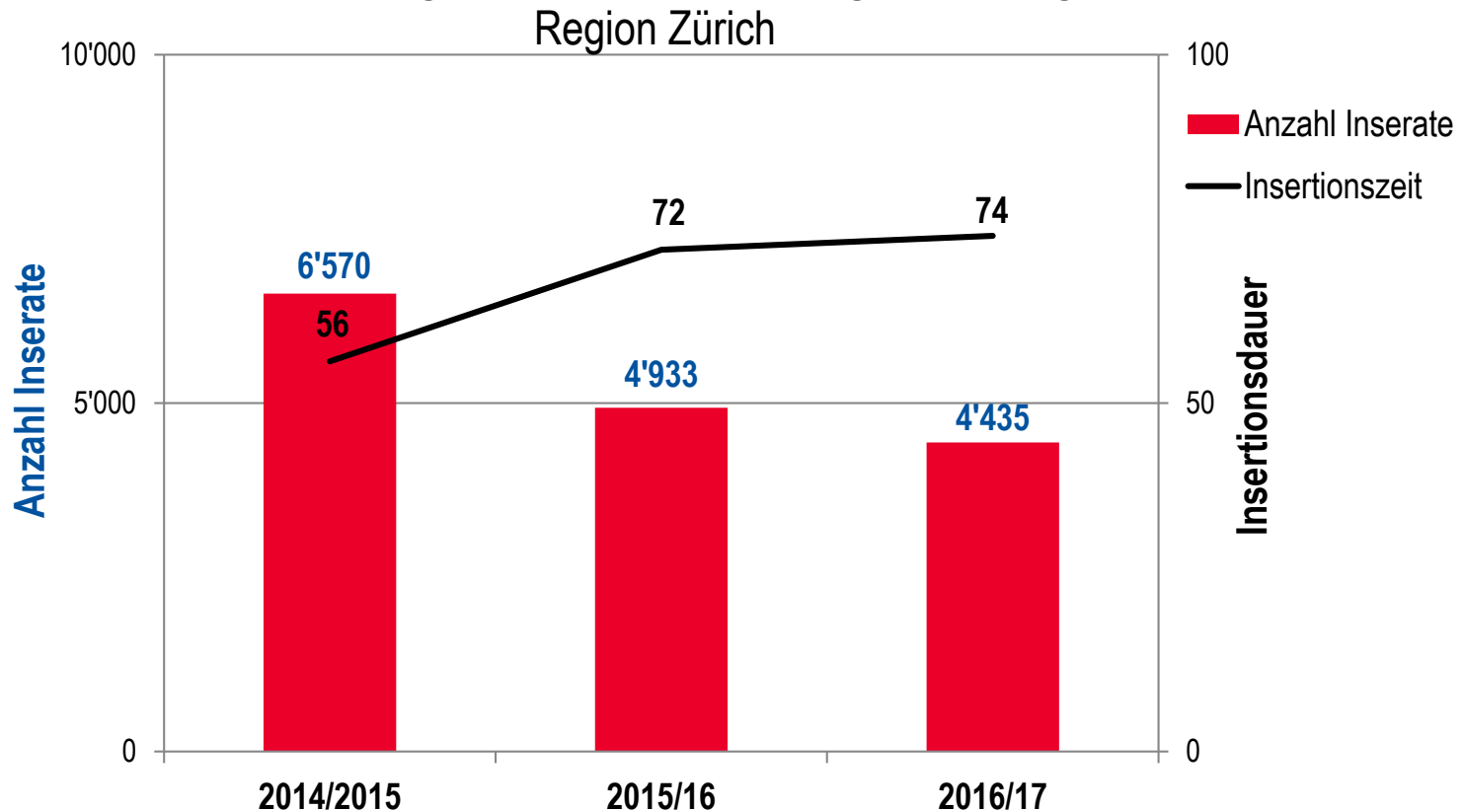
Anzahl Inserate in ausgewählten Städten und Angebotspreis über 2 Mio. CHF



Region Zürich

Produktionsmenge wird gedrosselt um Nachfragerückgang aufzufangen, somit sind keine wesentlichen Preiskorrekturen zu erwarten

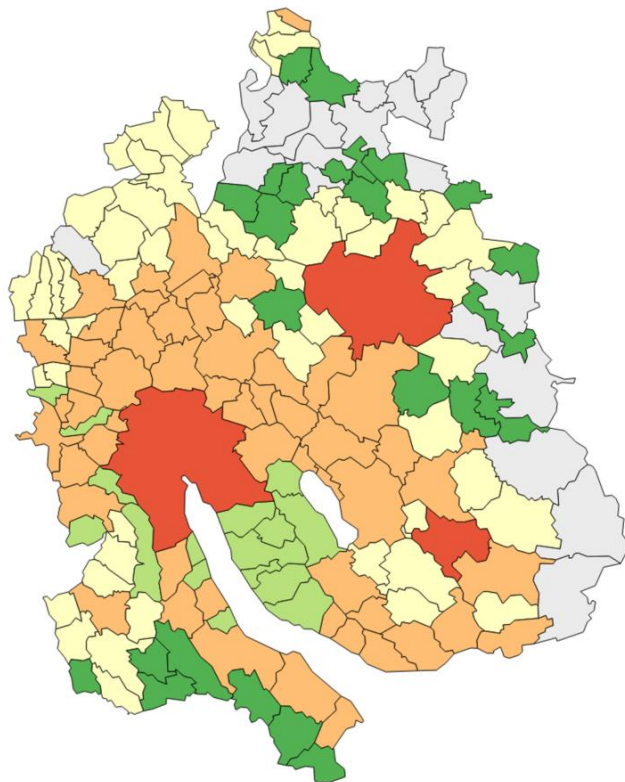
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge



Region Zürich

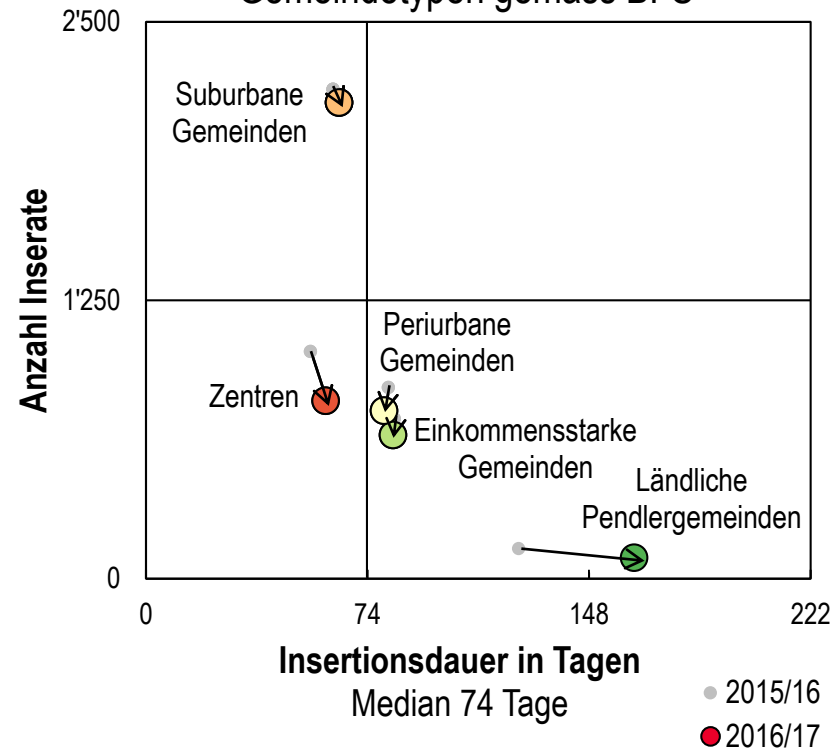
Suburbane Gemeinden sind grösster Markt; Angebot und Nachfrage pendeln um den Mittelwert: Gut ausbalancierter Markt

Einzig im Nischenmarkt der ländlichen Gebiete akzentuiert sich das Überangebot.



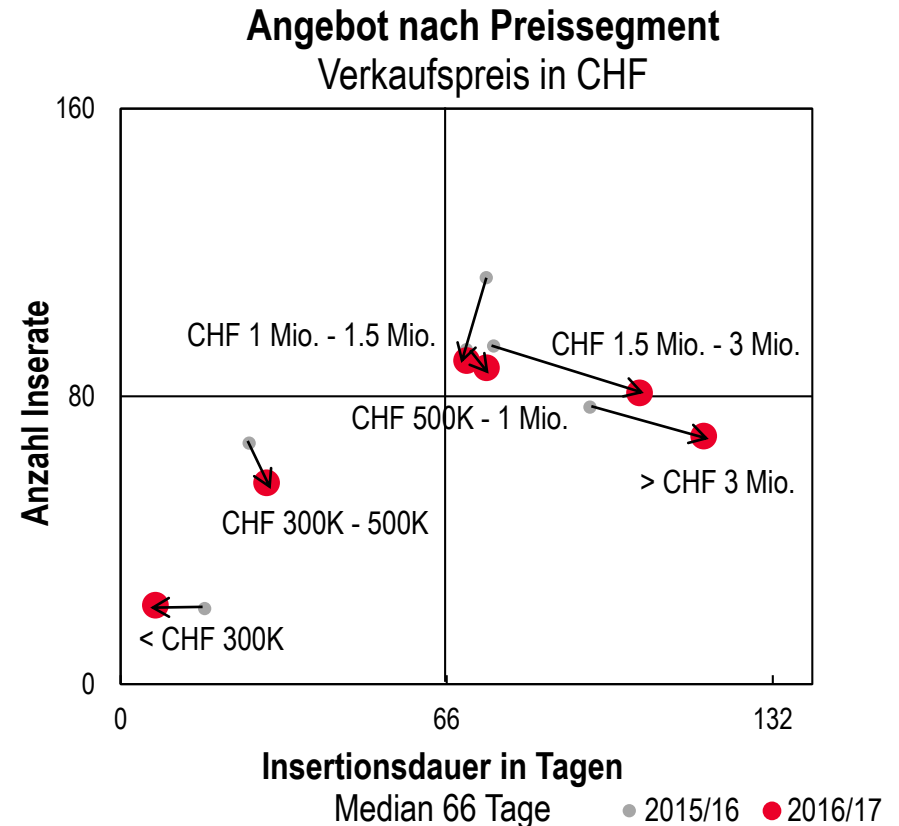
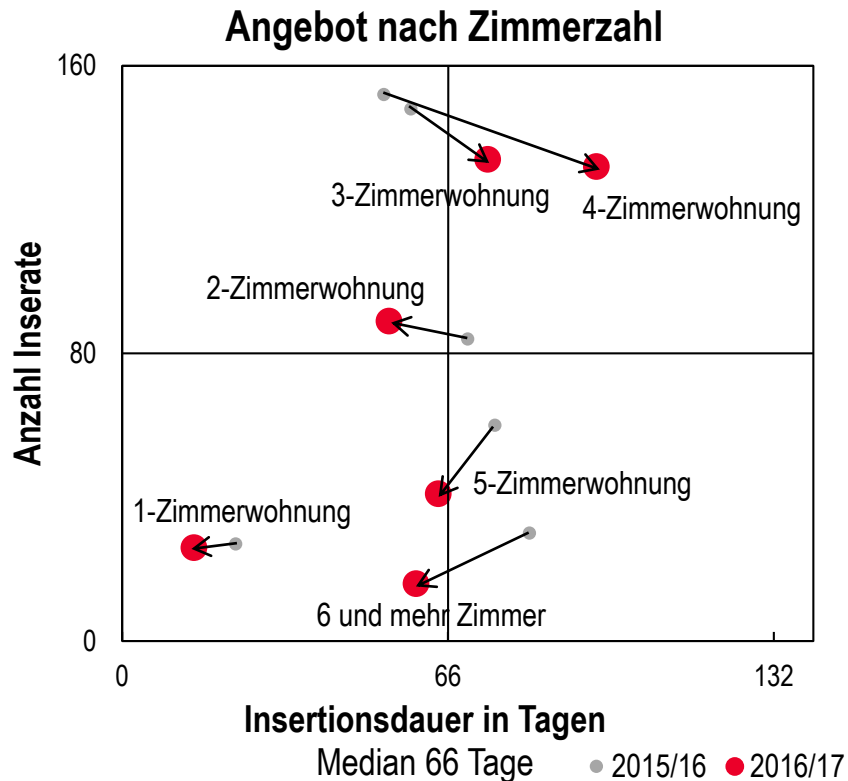
Angebot nach Gemeindetypen

Gemeindetypen gemäss BFS



Stadt Zürich

Der Marktnische für 1-Zimmerwohnungen bis 0.5 Mio. CHF ist ausgetrocknet und für Investoren attraktiv



Erkenntnisse aus den Analysen mit Big Data für die zukünftige Arbeit der Planer/-innen

- Zukünftig sind viel mehr Daten verfügbar, zudem günstig und aktuell
- Neue Berufsbilder wie Datenanalysten werden boomen
- Planer/-innen werden sich diese Fähigkeiten selbst aneignen oder mit solchen Experten zusammenarbeiten
- Erstellung/Sanierung von Wohnraum kann noch besser auf Kundenbedürfnisse abgestimmt werden
- Immobilienzyklen wie Blasen und Krisen werden aufgrund besserer Daten früher erkannt und aufgefangen. Dadurch werden sie weniger stark ausfallen.
- So lange wir in einem liberalen, demokratischen Rechtsstaat leben, werden angemessene Gesetze erlassen, um Daten aus unserer Privatsphäre zu schützen.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.swissrei.ch



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