

Überregional - Donnerstag, 30. März 2017 08:48

Wirtschaft

## Ist das Einfamilienhaus ein Auslaufmodell...

Von: ots

... oder ein solides Investment? In jüngster Zeit wurde vermehrt die Frage gestellt, ob das Einfamilienhaus (EFH) ausser Mode gekommen sei. Die Analyse von Angebot und Nachfrage basierend auf Internetinseraten von Einfamilienhäusern zeigt das Gegenteil.



Im Jahr 2016 wurden auf Schweizer Internetportalen gut 30'300 Einfamilienhäuser ausgeschrieben, sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Auch bei der Insertionszeit gab es einen Anstieg um sechs Prozent. Im Durchschnitt wurde ein Einfamilienhaus 104 Tage inseriert, bis ein Abnehmer gefunden werden konnte. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist somit insgesamt stabil. Vertiefte Analysen nach Regionen und Preissegmenten zeigen erhebliche Unterschiede. Dies geht aus der Online Home Market Analyse (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hervor.

- Insertionszeiten für Einfamilienhäuser variieren sehr stark zwischen den einzelnen untersuchten Regionen. In der Region Zürich wurde das Durchschnittshaus 56 Tage inseriert, im Tessin musste es zweieinhalbmal länger, 140 Tage, ausgeschrieben werden.

- Einfamilienhäuser in Zentren und suburbanen Gemeinden sind besonders gefragt. Fast alle untersuchten Regionen zeigten für Zentren und den ersten Agglomerationsgürtel (suburbane Gemeinden) Insertionszeiten, die unter dem Durchschnitt der Region lagen.



- Suburbane Gemeinden bilden den grössten Markt. Mit fast 30% der untersuchten Inserate machen suburbane Gemeinden im schweizweiten Vergleich den grössten Markt für Einfamilienhäuser aus.

- In den suburbanen Gemeinden sind kleinere Einfamilienhäuser mit einem Kaufpreis von weniger als CHF 1 Mio. am stärksten nachgefragt. Die Analyse dieser Gemeinden zeigt, dass Einfamilienhäuser bis 5.5 Zimmer und einem Kaufpreis bis CHF 1 Mio. am wenigsten lange inseriert werden müssen.

- Ein Haus in der suburbanen Region von Genf ist doppelt so teuer wie im Espace Mittelland. Ein Durchschnittshaus wurde im ersten Agglomerationsgürtel der Zentren der Region Espace Mittelland für CHF 0.85 Mio. angeboten, in der Region Genf wurde mit CHF 1.6 Mio. fast das Doppelte für das gleiche Haus verlangt.

- Ebenfalls grosse Preisunterschiede zwischen den Zentren. In der Region Espace Mittelland können mit durchschnittlich CHF 5'000 pro m<sup>2</sup> die günstigsten Objekte in Zentren gekauft werden. In den teuren Regionen, Zürich und Genf, werden EFH in Zentren für CHF 8'100 bzw. CHF 10'500 pro m<sup>2</sup> angeboten.

#### Differenzierte Angaben zur Marktentwicklung dank Big Data

"Die Studie in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Institute der HWZ Zürich nutzt eine aussergewöhnlich umfangreiche Datenbreite und ermöglicht so zeitnahe, differenzierte Aussagen zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage verschiedener Marktsegmente im Schweizer Immobilienmarkt." erklärt Axel Konjack, CEO von homegate.ch. "Wir liefern unseren Kunden und Geschäftspartnern qualitativ hochwertige und transparente Informationen zur Marktentwicklung im Eigentumssegment. Erstmals betrachten wir in diesem Semester die Entwicklungen auf dem Markt für Einfamilienhäuser."

In der ganzen Schweiz sind in der Berichtsperiode (1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016) 30'279 Einfamilienhäuser auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot ist gegenüber dem Vorjahr mehr als sechs Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Insertionsdauer eines EFH stieg um sechs Tage auf 104 Insertionstage an. Die Zunahme der Insertionsdauer bei grösserem Angebot lässt auf eine konstante Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Vorjahresvergleich schliessen.

#### Ladenhüter im Tessin mit zweieinhalb Mal längerer Insertionsdauer als in Zürich

Die deutlich kürzeste Insertionszeit für Einfamilienhäuser wurde in der Region Zürich mit sehr kurzen 56 Tagen registriert. Zum Vergleich: Eigentumswohnungen müssen in der Region Zürich 76 Tage inseriert werden. Ein entspannterer Markt zeigt sich im Süden und Westen der Schweiz: In der Region Waadt/Wallis waren Häuser 113 Tage auf dem Markt, in Genf 120 Tage und im Tessin betrug die mittlere Insertionsdauer sogar 140 Tage.

Die Insertionsdauer von Einfamilienhäusern hat sich in den Regionen der Schweiz 2016 gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich entwickelt. Die Extreme haben sich dabei akzentuiert: Mit einem Minus von sieben Tagen wurde im angespannten Markt der Region Zürich die stärkste Verkürzung ermittelt. Die stärkste Zunahme der Insertionsdauer mit einem Plus von 21 Tagen war im ohnehin schon sehr entspannten Markt des Tessins zu beobachten.

Wird zur Veränderung der Insertionszeit noch die Veränderung der Anzahl an Inseraten miteinbezogen, zeigt der Ostschweizer Einfamilienhausmarkt die interessanteste Entwicklung: Trotz einer sehr starken Zunahme des Angebotes um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr, hat sich die Insertionsdauer nicht verlängert, sondern noch um 5 Prozent (4 Tage) verkürzt. Dies lässt auf eine stark wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dieser Region schliessen.



Erstaunlich ist auch, dass trotz der bereits sehr langen Insertionszeiten im Tessin, im Jahr 2016 31 Prozent mehr Einfamilienhäuser angeboten wurden. Entsprechend ist es nicht verwunderlich, dass die durchschnittliche Insertionszeit um 18 Prozent (21 Tage) angestiegen ist. Durch die kontinuierliche Angebotsausweitung steigt im Tessiner Eigenheimmarkt das Risiko eines Überangebotes und damit einhergehend die Wahrscheinlichkeit einer nach unten gerichteten Preisanpassung.

Genau umgekehrt hat sich die Region Zürich entwickelt. Einfamilienhäuser verkauften sich mit kurzen 63 Insertionstagen schon im Jahr 2015 sehr gut. Trotzdem wurden im Jahr 2016 12 Prozent weniger Objekte auf den Internetportalen angeboten. Somit ist es nicht verwunderlich, dass die Insertionszeit um 11 Prozent zurückging und nun auf einem rekordtiefen Wert liegt. Aktuell kann von einer "Einfamilienhaus-Knappheit" im Kanton Zürich gesprochen werden. Die Ausweitung der Produktion von Einfamilienhäusern in dieser Region wäre bestimmt sehr willkommen.

Erhebliche regionale Unterschiede in den Angebotspreisen

Die verlangten Quadratmeterpreise für die Wohnfläche eines Einfamilienhauses sind im Regionen-Vergleich sehr unterschiedlich: In den Agglomerationen der Region Espace Mittelland wurde ein Quadratmeter Wohnraum in einem Einfamilienhaus im Durchschnitt für CHF 5'300 angeboten, während in den suburbanen Gemeinden der Region Genf rund CHF 10'000 verlangt wurden. Ein typisches 6-Zimmer-EFH mit 180m<sup>2</sup> wurde in den suburbanen Gemeinden der Region Espace für CHF 0.85 Mio. angeboten, in der Region Genf wurde mit CHF 1.6 Mio. fast das Doppelte für das gleiche Haus verlangt.

In den Zentren des Espace Mittelland werden Objekte durchschnittlich für CHF 5'000 pro m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Die zentralen Gemeinden der Region Genf stellen mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von CHF 10'500 die teuersten Einfamilienhäuser. Trotz des deutlichen Nachfrageüberhanges in der Region Zürich liegen die Preise in den urbanen Zentren mit CHF 8'100 noch deutlich unter der CHF 10'000 Grenze.

Kurze Insertionszeiten für EFH unter 5.5 Zimmern im mittleren bis tiefen Preissegment

Allgemein lässt sich festhalten, dass im Schweizer EFH-Markt 2016 mit 92 Tagen deutlich kürzere Insertionszeiten für Objekte mit weniger als 5.5 Zimmern und einem Angebotspreis unter CHF 1 Mio. auszumachen sind, als für grössere und teurere Einfamilienhäuser (123 Tage). Teurere und grössere Objekte mussten im Schnitt somit mehr als 7 Wochen länger ausgeschrieben werden.

In den suburbanen Gemeinden der Schweiz ist die Nachfrage nach solchen Objekten mit durchschnittlich 59 Tagen deutlich unter dem Schweizer Schnitt. Mit lediglich 29 Tagen sind suburbane Gemeinden in den Regionen Genf und Innerschweiz die Spitzenreiter.

Gründe für die stabile und teilweise steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich identifiziert zwei Ursachen für die stabile und teilweise steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Vergleich zu der eher sinkenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen (vgl. OHMA Studie vom November 2016):

1. «Als Besitzer eines Einfamilienhauses ist man, im Unterschied zu Eigentumswohnungen, nicht nur Teil einer Eigentümergemeinschaft, sondern Alleineigentümer des Objektes. Zudem hat man meist etwas mehr räumliche Distanz zu den Nachbarn. Dies gibt mehr Freiheit und weniger Konflikte.»
2. «Die Geburtenziffer in der Schweiz steigt seit dem Jahr 2001 kontinuierlich an. Sie ist in den letzten 15 Jahren um über 10 Prozent von 1.38 auf 1.54 gestiegen. Gleichzeitig zeigt die Anzahl Eheschliessungen in den letzten 10



Jahren eine leicht steigende Tendenz, während die Anzahl Scheidungen deutlich zurückgehen. Das Leben traditioneller Familienmodelle beflügelt naturgemäss die Nachfrage nach Einfamilienhäusern.»

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage für EFH im tiefen und mittleren Preissegment mit bis zu 5.5 Zimmern zeige, dass diese, insbesondere in suburbanen Gemeinden, eine solide Investition darstellen.

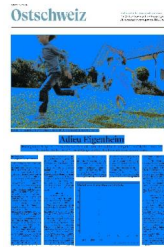
#### OHMA - Online Home Market Analyse

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

Homegate.ch publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

Alle Reports mit Erläuterungen und Grafiken auf <https://www.homegate.ch/kaufen/ohma/ohma2017-1>

Links: <https://www.homegate.ch/kaufen/ohma/ohma2017-1>



Das Einfamilienhaus mit Garten ist ein Auslaufmodell: Viele junge Familien erhalten von Banken keine Hypotheken mehr.

Bild: Getty

# Adieu Eigenheim

**Wohneigentum** Nie gab es in der Ostschweiz mehr Hausbesitzer. Diese Zahl wird künftig wieder zurückgehen. Denn ohne finanzielle Hilfe der Eltern könnten sich junge Familien schon heute kein Häuschen mehr leisten.

## Michael Genova

michael.genova@ostschweiz-am-sonntag.ch

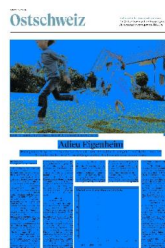
Es ist ein bürgerliches Lebensziel: das eigene Häuschen im Grünen, mit Sitzplatz und Garage. Doch für Junge rückt dieser Traum immer weiter in die Ferne. Ein Einfamilienhaus kostet laut Hypothekenvermittlerin Moneypark in der Ostschweiz im Durchschnitt rund eine Million Franken. Wer von der Bank eine Hypothek erhalten will, muss mindestens 200 000 Franken eigene Mittel aufbringen. Und er braucht ein jährliches Haushaltseinkommen von rund 180 000 Franken – für mittelständische Familien eine unüberwindbare Hürde. «Ohne

finanzielle Hilfe von Eltern und Schwiegereltern könnten sich junge Familien heute kein Haus mehr leisten», sagt Werner Fleischmann, Vizepräsident des Thurgauer Hauseigentümergebietes.

Angetrieben durch den Immobilienboom der vergangenen Jahre, hat sich das Mieterland Schweiz zunehmend in ein Land der Eigentümer verwandelt. Dies zeigt ein Blick auf die Wohneigentumsquoten, die das Bundesamt für Statistik diese Woche veröffentlicht hat (siehe Tabelle). Im Thurgau lag der Eigentümeranteil 2015 bei 48 Prozent und im Kanton St. Gallen bei 43 Prozent. Noch höher ist er in Appenzell Innerrhoden

(53,3 Prozent) und Ausserrhoden (50,5 Prozent). Damit liegt die ländliche Ostschweiz deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von rund 38 Prozent. Die Quoten sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen, doch es gibt deutliche Anzeichen, dass in vielen Kantonen ein Höchststand erreicht ist.

Walter Locher, Präsident des St. Galler Hauseigentümergebietes, prophezeit: «Die Rahmenbedingungen der letzten Jahre werden die Entwicklung der Eigentumsquote negativ beeinflussen.» Als einen wichtigen Treiber sieht er das neue Raumplanungsgesetz. Durch die Verknappung von Bauland wollen Bund und



Kantone die Zersiedlung stoppen und eine verdichtete Bauweise fördern. Mittlerweile sind Grundstücke an zentralen Lagen ein rares Gut geworden, und die Bodenpreise sind massiv gestiegen. Werner Fleischmann sagt: «Im Thurgau gibt es keine Flächen für Hüsli-Überbauungen mehr.»

### Raiffeisen witterte ein Geschäft

Der Kanton Thurgau ist ein exemplarischer Fall, denn er hat eine rasante Entwicklung hinter sich. Seit 1990 ist dort die Wohneigentumsquote um über zehn Prozent gestiegen. Ein Grund dafür war das deutliche Bevölkerungswachstum: Einwanderer aus Deutschland oder junge Familien aus Zürich sahen im ländlichen Kanton ihre Chance, ein Haus zu bauen. Lange waren im Thurgau die Bodenpreise viel günstiger als in anderen Kantonen. Dazu kam ein zweiter Trend: Viele ältere Menschen verkauften ihre Häuser und zogen in Eigentumswohnungen an zentralen Lagen. Dadurch gelangten bezahlbare Objekte auf den Markt.

Ausser den gestiegenen Bodenpreisen sind die verschärften Finanzierungsrichtlinien der Banken der Hauptgrund für die Verlangsamung des Hüsli-Booms. Die Banken rechnen bei Hypotheken mit

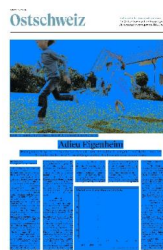
einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent. Dabei dürfen die Zinskosten maximal ein Drittel des Einkommens ausmachen. Diese strengen Kriterien wollte die Raiffeisen-Gruppe kürzlich lockern. Einerseits, weil sie möglichst vielen jungen Familien den «Traum vom Eigenheim» ermöglichen wollte. Andererseits, weil sie ein gutes Geschäft witterte. Die Präsidenten des St. Galler und des Thurgauer Hauseigentümergebietes hätten diese Lockerung begrüsst. Doch die Finanzmarktaufsicht Finma sah es anders. Sie warnte vor «Überhitzungsrisiken» und einer Preisspirale im Hypothekenmarkt und überzeugte die Raiffeisenbank, ihre Pläne zurückzuziehen.

Trotz schwieriger Finanzierung brummt das Geschäft in der Ostschweiz vorerst. Die Nachfrage im Kanton Thurgau sei unverändert hoch, sagt Werner Fleischmann. Nachgefragt würden vor allem Objekte, die zwischen 750 000 und einer Million Franken kosten. Zu einem ähnlichen Schluss kommt eine aktuelle Untersuchung des Immobilienportals Homegate. Im Jahr 2016 waren auf Schweizer Internetportalen rund 30 300 Einfamilienhäuser ausgeschrieben. Die interessanteste Entwicklung zeigt laut Homegate die Ostschweiz. Dort sei das

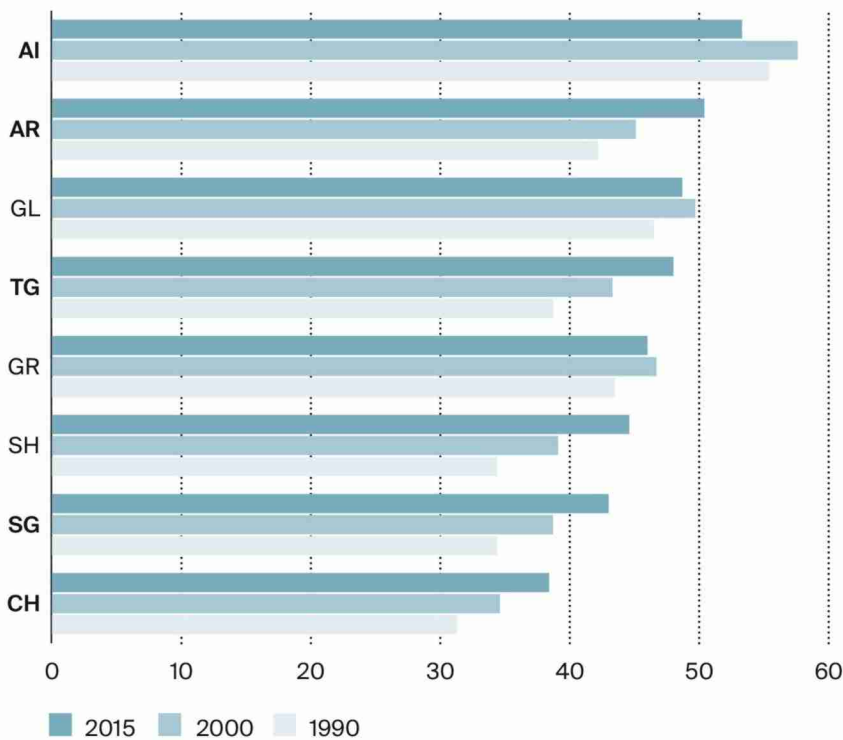
Angebot gegenüber dem Vorjahr zwar um 19 Prozent gestiegen. Trotzdem seien Verkaufsobjekte auf Onlinemarktplätzen im Schnitt vier Tage weniger lang inseriert. «Dies lässt auf eine stark wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dieser Region schliessen.»

### Genossenschaften als dritter Weg

Wer sich dennoch kein Eigenheim leisten kann, für den können Wohnbaugenossenschaften eine mögliche Alternative darstellen. Sie sind ein dritter Weg zwischen Miete und Eigentum. In der Stadt Zürich sind fast ein Viertel aller Wohnungen gemeinnützig, aber auch in Ostschweizer Zentren wie St. Gallen oder Frauenfeld gibt es immer mehr solche Projekte. «Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für mittelständische Familien zu schaffen», sagt Jacques-Michel Conrad, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz. Er glaubt, dass es eine gesunde Mischung verschiedener Wohnformen braucht. Der Vorteil von Wohnbaugenossenschaften sei, dass sie preisdämpfend auf andere Mietpreise wirkten, sagt Conrad. «Sie entziehen Liegenschaften der Spekulation.»



### Hohe Wohneigentumsquoten in der Ostschweiz



Quelle: Bundesamt für Statistik/Grafik: Dem



homegate AG

## La maison individuelle - un concept dépassé?

29.03.2017 - 12:00

un Document fr-medienmitteilungohma2017verteilung.pdf PDF - 246 kB

Zurich (ots) - Récemment, la question se pose de plus en plus si les maisons individuelles ne sont plus à la mode. L'analyse de l'offre et de la demande sur les annonces en ligne des maisons individuelles montre le contraire : en 2016, 30 300 maisons individuelles ont été proposées sur les portails Internet suisses, une augmentation de six pour cent par rapport à l'année dernière. La durée de parution a aussi augmenté de six pour cent. La durée moyenne de parution d'annonces de vente d'une maison s'est élevée à 104 jours avant qu'un acheteur n'ait pu être trouvé. La demande de maisons individuelles est donc stable. Des analyses approfondies par région et segments de prix montrent des différences significatives. Cela ressort de l'analyse Online Home Market Analysis (OHMA) de homegate.ch, effectuée en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ.

- La durée moyenne de parution d'annonces de vente de maisons individuelles varie considérablement entre les différentes régions étudiées. Dans la région de Zurich, la durée de parution moyenne d'une maison s'élevait à 56 jours, au Tessin, deux fois et demi plus, c'est-à-dire 140 jours. - Les maisons familiales dans les centres et communes suburbaines sont particulièrement demandées. Presque toutes les régions étudiées ont affiché pour les centres et la première ceinture d'agglomération (communes suburbaines) des durées de parution en dessous de la moyenne régionale. - Les communes suburbaines constituent le plus grand marché. Avec près de 30% des annonces analysées, les communes suburbaines en Suisse représentent le plus grand marché pour les maisons individuelles par rapport à toute la Suisse. - Dans les communes suburbaines, la demande pour les plus petites maisons individuelles avec un prix d'achat inférieur à 1 MCHF est la plus élevée. L'analyse de ces communes montre que la durée moyenne de parution d'annonces de vente de maisons individuelles jusqu'à 5,5 pièces et un prix d'achat maximal de 1 MCHF est la plus courte. - Une maison dans la commune suburbaine de Genève est deux fois plus chère que dans la région Espace Mittelland. Une maison moyenne a été proposée dans la première ceinture d'agglomération des centres de la région Espace Mittelland pour 0,85 MCHF, mais dans la région de Genève, presque deux fois plus a été demandé pour la même maison (1,6 MCHF). - Grande différence de prix entre les centres. Dans la région Espace Mittelland, les objets les moins chers peuvent être achetés pour CHF 5 000 par m<sup>2</sup> dans les centres. Dans les régions les plus chères, Zurich et Genève, les maisons individuelles sont proposées dans les centres de CHF 8 100 jusqu'à CHF 10 500 par m<sup>2</sup>.

Indications différenciées sur le développement du marché grâce à Big Data

« L'étude en collaboration avec le Swiss Real Institute de l'HWZ Zurich utilise une capacité exceptionnellement grande de données, permettant des déclarations différenciées en temps opportun sur l'évolution de l'offre et de la demande des différents segments du marché immobilier suisse », explique Axel Konjack, PDG de homegate.ch. « Nous fournissons à nos clients et partenaires d'affaires des informations de haute qualité et transparentes sur l'évolution du marché dans le segment de la propriété. Nous analysons pour la première fois l'évolution du marché des maisons individuelles au cours de ce semestre. »

Au cours de la période sous revue (1 janvier 2016 au 31 décembre 2016), 30 279 maisons individuelles ont été proposées dans toute la Suisse sur les plateformes Internet. Par rapport à l'année dernière, l'offre a augmenté de plus de six pour cent. La durée de parution d'une maison individuelle a augmenté de six jours à 104 jours de parution. L'augmentation de la durée de parution lors d'une offre une plus grande suggère une demande constante pour les maisons individuelles par rapport à l'année précédente.





Inventures au Tessin avec une durée de parution deux fois et demie plus longue qu'à Zurich

La durée de parution significativement plus courte des maisons individuelles a été enregistrée dans la région de Zurich avec 56 jours. À titre de comparaison: la durée de parution pour les appartements en PPE à Zurich est de 76 jours. Un marché plus détendu se présente dans le sud et l'ouest de la Suisse : Dans la région Vaud / Valais, les maisons étaient 113 jours sur le marché, à Genève 120 jours et au Tessin, la durée de parution moyenne s'est élevée même à 140 jours.

Par rapport à l'année précédente, la durée de parution des maisons individuelles en 2016 s'est développée de manière très différente dans les régions de la Suisse. Les extrêmes se sont accentués : avec moins sept jours, la plus grande réduction a été repérée dans le marché tendu de la région de Zurich. La plus forte augmentation de la durée de parution avec 21 jours a été observée sur le marché déjà très détendu du Tessin.

Si l'on ajoute encore au changement de la durée de parution le changement du nombre d'annonces, le marché des maisons individuelles de la Suisse orientale affiche l'évolution la plus intéressante : en dépit d'une très forte augmentation de l'offre de 19 pour cent par rapport à l'année précédente, la durée de parution ne s'est pas allongée, mais s'est même raccourcie de 5 pour cent (4 jours). Cela suggère une forte demande de maisons individuelles dans cette région. Il est également surprenant que, malgré les très longues durées de parution au Tessin, en 2016, 31 pour cent de plus de maisons individuelles ont été proposées. Par conséquent, il est peu surprenant que la durée de parution moyenne ait augmenté de 18 pour cent (21 jours). En raison de l'expansion continue de l'offre, le risque d'une offre excédentaire augmente et, par conséquent, la probabilité d'un ajustement des prix à la baisse sur le marché des maisons individuelles au Tessin.

Exactement le contraire se passe dans la région de Zurich. Avec 63 jours de parution, les maisons individuelles se sont déjà très bien vendues en 2015. Néanmoins, en 2016, 12 pour cent moins d'objets ont été proposés sur les portails Internet. Il n'est donc pas surprenant que la durée de parution ait diminué de 11 pour cent et se situe maintenant à une valeur record. À l'heure actuelle, on peut même parler d'une « pénurie des maisons individuelles » dans le canton de Zurich. Une augmentation de la production de maisons individuelles dans cette région serait certainement très bien accueillie.

#### Différences régionales significatives des prix demandés

Le prix demandé par mètre carré de surface habitable pour une maison individuelle varie considérablement selon les régions : dans les zones urbaines de la région Espace Mittelland, un mètre carré d'espace habitable dans une maison individuelle a été proposé en moyenne à 5 300 CHF, tandis que dans les communes suburbaines de Genève, à 10 000 CHF. Une maison individuelle typique à 6 pièces avec 180m<sup>2</sup> a été proposée dans les communes suburbaines de la région Espace Mittelland à 0,85 MCHF, dans la région de Genève, presque le double pour la même maison (1,6 MCHF).

Dans les centres de l'Espace Mittelland, les objets sont en moyenne proposés à 5 000 CHF par m<sup>2</sup>. Les maisons dans les communes centrales de la région Genève sont les plus chères avec des prix moyens par mètre carré de CHF 10 500. Malgré la demande excédentaire importante dans la région de Zurich, les prix dans les centres urbains se situent avec CHF 8 100 encore bien en deçà de la limite de CHF 10 000.

Durées de parution courtes pour des maisons individuelles à moins de 5,5 pièces dans le segment de prix moyen à bas

En général, on peut dire qu'avec 92 jours, la durée de parution en 2016 sur le marché des maisons individuelles en Suisse est significativement plus courte pour les objets de moins de 5,5 pièces et un prix demandé en dessous de



1 MCHF que pour les maisons plus grandes et plus chères (123 jours). La durée de parution moyenne des objets les plus chers et plus grands en s'élève à plus de 7 semaines.

Dans les communes suburbaines de la Suisse, avec une moyenne de 59 jours, la demande de ces objets se situe bien en deçà de la moyenne suisse. Avec seulement 29 jours, les communes suburbaines dans les régions de Genève et Suisse centrale sont les leaders du marché.

Raisons de la demande stable et partiellement croissante des maisons individuelles

Prof. Dr Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ a identifié deux raisons pour lesquelles la demande stable et en partie en hausse des maisons individuelles par rapport à la demande plutôt en déclin des appartements en PPE (voir l'étude OHMA de novembre 2016) :

1. « En tant que propriétaire d'une maison individuelle on est, par opposition à un appartement en PPE, pas seulement une partie d'une copropriété, mais le seul propriétaire de l'objet. En outre, on a un peu plus de distance physique aux voisins. Cela donne plus de liberté et moins de conflits. »

2. « Le taux de natalité en Suisse a continuellement augmenté depuis 2001 : au cours des 15 dernières années, il s'est accru de plus de 10 pour cent de 1,38 à 1,54. En même temps, le nombre des mariages au cours des 10 dernières années affiche une légère tendance à la hausse, tandis que le nombre de divorces a décliné de manière significative. La préférence des modèles familiaux traditionnels inspire naturellement la demande de maisons individuelles ».

Le développement de l'offre et de la demande pour les maisons individuelles dans le segment de prix moyen et bas jusqu'à 5,5 pièces a montré qu'elles représentent, en particulier dans les communes, un investissement solide.

OHMA - Online Home Market Analysis

L'OHMA est une analyse semestrielle qui est effectuée en alternance sur le développement de la durée de parution des maisons individuelles et des appartements en PPE dans tous les principaux marchés en ligne suisses. L'analyse des huit grandes régions examinées couvre l'ensemble de la Suisse. Les analyses sont effectuées en profondeur pour les communes suburbaines et/ou les centres. L'analyse comporte des informations désagrégées et différenciées au niveau régional sur l'évolution de l'offre et la demande des propres logements. Homegate.ch a publié l'analyse en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute de l'école supérieure d'économie de Zurich HWZ.

Télécharger les rapports avec explications et graphiques sous [www.homegate.ch/fr/ohma](http://www.homegate.ch/fr/ohma)

Contact médias:

Homegate AG, Carina Schönenberger, porte-parole

tél. 044 711 86 80, [carina.schoenenberger@homegate.ch](mailto:carina.schoenenberger@homegate.ch)

Contact spécialiste:

Swiss Real Estate Institute, Prof. Dr Peter Ilg, Directeur de

l'institut



Tel. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (Secrétariat),

[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)

Themen in dieser Meldung

Statistique Économie Etude Immobilier document Suisse Finances Construction / Immobilière Zurich



# MERCATO IMMOBILIARE Penuria di case unifamiliari nella città sulla Limmat

## Domanda di case unifamiliari stabile nel 2016 in Svizzera



La domanda di case unifamiliari è rimasta stabile lo scorso anno a livello svizzero: la durata di pubblicazione degli annunci di vendita sui portali online è cresciuta nella stessa misura dell'offerta. In Ticino sono aumentati sia gli immobili proposti che il tempo necessario per vendere un'abitazione. Chi lo scorso anno voleva acquistare una casa nella regione di Zurigo doveva affrettarsi: nel 2016 l'annuncio per un'abitazione media è stato cancellato mediamente dopo 56 giorni, sette in meno rispetto al 2015. Attualmente si può parlare di una "penuria di case unifamiliari" nella città

sulla Limmat, scrive in una nota il portale di annunci immobiliari homegate.ch che ha analizzato il mercato in collaborazione con lo Swiss Real Estate Institute della Scuola universitaria professionale di economia di Zurigo (HWZ). All'altro estremo il Ticino, dove gli interessati hanno avuto a disposizione molto più tempo: lo scorso anno le inserzioni sono rimaste online per 140 giorni, 21 giorni aggiuntivi rispetto all'anno prima. Si tratta dell'aumento più significativo a livello nazionale, in un mercato di per sé già molto calmo nel cantone. L'offerta è pro-

gredita del 31%. "Con la continua espansione dell'offerta nel mercato ticinese delle case unifamiliari, aumenta il rischio di sovraofferta e di conseguenza la probabilità di un adattamento dei prezzi verso il basso", afferma homegate.ch. La durata di

pubblicazione degli annunci è aumentata anche nelle regioni Ginevra (da 115 a 120), Svizzera centrale (da 88 a 95) e Svizzera nordoccidentale (da 81 a 86). È per contro diminuita, oltre che a Zurigo, nella regione Vaud/Vallese (da 118 a 113 giorni), Altopiano (da 90 a 86), Svizzera



orientale (da 87 a 83 giorni). Complessivamente nel 2016 in Svizzera sono stati posti in vendita sul web 30'279 case unifamiliari, oltre il 6% in più del 2015. Parallelamente il tempo necessario per trovare un acquirente è cresciuto da 98 a 104 giorni. "L'aumento della durata delle inserzioni con un'offerta maggiore induce a dedurre che la domanda di

abitazioni di questo tipo sia rimasta costante come l'anno precedente", scrive homegate.ch. Secondo il professor Peter Ilg dello Swiss Real Estate Institute dell'HWZ, "il numero delle nascite in Svizzera è in continuo aumento dal 2001. Nel contempo il numero dei matrimoni negli ultimi 10 anni tende legger-

mente al rialzo, mentre il numero di divorzi diminuisce chiaramente. Lo stile di vita secondo i modelli familiari tradizionali fa naturalmente aumentare vertiginosamente la domanda di case unifamiliari." Un altro fattore è la maggior indipendenza rispetto alla proprietà per piani o all'appartamento in affitto.