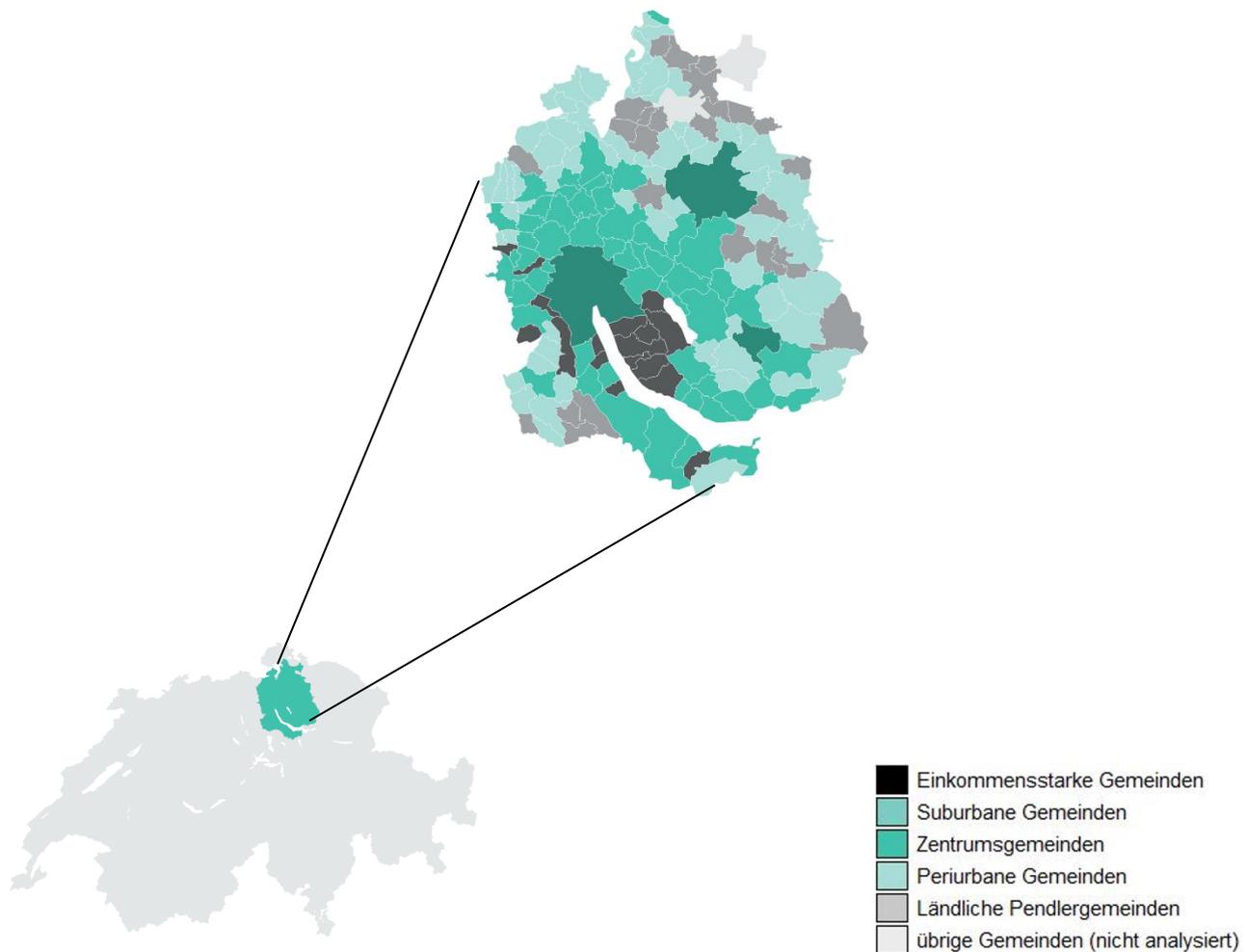


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

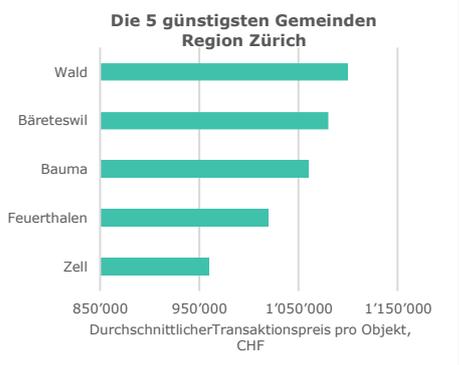
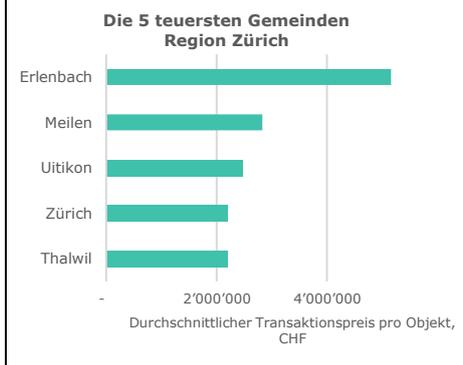
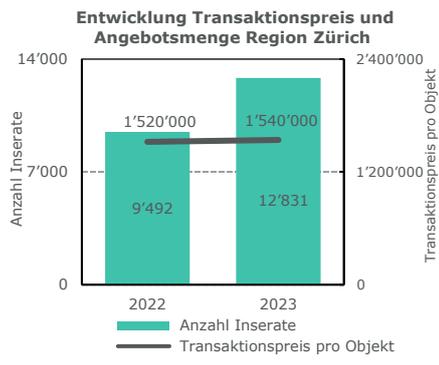
Region Zürich



Bemerkungen:

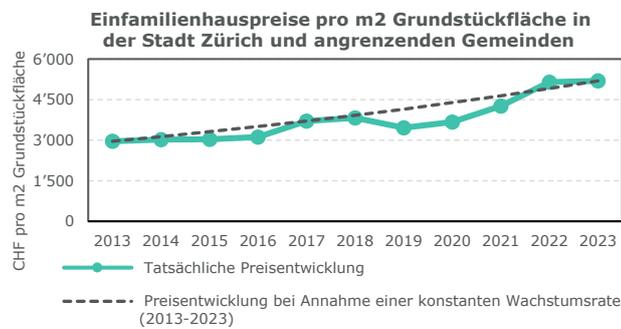
- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2023 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekervergabe der Credit Suisse, UBS und der Zürcher Kantonalbank erhoben werden. Die SRED-Daten können unter www.sred.ch bezogen werden. Darin sind die effektiven Transaktionspreise der Einfamilienhäuser enthalten. Der SRED umfasst rund 40% aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz ab dem Jahr 2000.
- Die sechs analysierten Regionen entsprechen den SRED-Regionen mit der höchsten Marktliquidität.
- Die Anzahl der Transaktionen wird aufgrund von Online-Inseraten erfasst. Diese umfassen einen Grossteil aller Online-Inserate in der Schweiz während des Beobachtungszeitraumes.
- 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
- Es wurden nur Gemeindetypen mit mehr als 10 Transaktionen berücksichtigt.
- Die Gemeindetypisierung basiert auf der Typologie des Bundesamtes für Statistik (BFS).

Die Einfamilienhauspreise legten im Berichtsjahr um 1.3% auf CHF 1.54 Mio. zu. In derselben Periode stieg die Zahl der Online-Inserate von Einfamilienhäusern um 35%. Steigende Preise trotz einem wesentlich grösseren Angebot impliziert eine steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern.



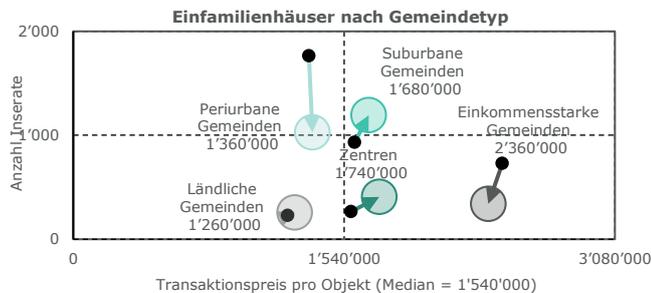
Preisverhältnis zwischen günstigster und teuerster Gemeinde nimmt zu¹

Ein Käufer eines Einfamilienhauses in der teuersten Gemeinde Erlenbach (Objektpreis: CHF 5.16 Mio.) muss in der Berichtsperiode 5,4-mal mehr bezahlen, verglichen mit einem Einfamilienhaus in der preiswertesten Gemeinde Zell (Objektpreis: CHF 0.96 Mio.). Im Vorjahr betrug der Objektpreis in der teuersten Gemeinde den 4.6-fachen Wert eines Objektes in der preiswertesten Gemeinde.



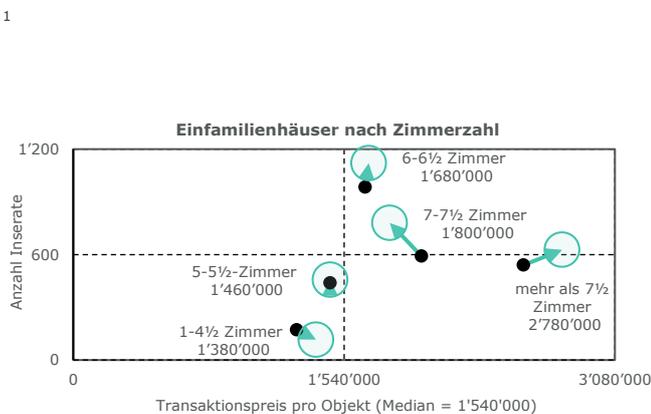
In der Stadt Zürich stagnierten die EFH-Preise pro m² Grundstückfläche fast auf dem Vorjahresniveau

In der Stadt Zürich und den angrenzenden Gemeinden legte der Preis pro Quadratmeter Grundstückfläche im Berichtsjahr mit 0.8% kaum noch zu. Er lag damit deutlich unter dem 10-Jahres-Wachstum von 2013 – 2023 von 5.8% pro Jahr.



Die Preise in den Zentrumscommunities wuchsen zweistellig trotz mehr Inseraten²

Mit Ausnahme der einkommensstarken Gemeinden, in denen die Preise rückläufig waren (-3.3%), verzeichneten die Einfamilienhauspreise in allen Gemeindetypen Zuwächse. Am meisten konnten sich die Verkäufer von Objekten in den Zentrumscommunities über eine Verteuerung der Einfamilienhäuser um 10.1% freuen. In den periurbanen Gemeinden wurde nur eine minimale Preiszunahme von 1.5% registriert trotz weniger Inserate, was auf eine schrumpfende Nachfrage hinweist.



Die Preise der kleinsten (1-4.5 Zimmer) und grössten (ab 8 Zimmer) Einfamilienhäuser wuchsen überdurchschnittlich

Im Segment der Einfamilienhäuser mit 5 bis 8 Zimmer stagnierten die Preise bzw. waren sogar rückläufig (Preise von Objekten mit 7 Zimmer: -9.1%). Die unterdurchschnittliche Preisentwicklung war einer Angebotsausweitung geschuldet, d.h. die Zahl der inserierten Einfamilienhäuser in diesem Segment wuchs mehrheitlich zweistellig. Preissteigerungen verzeichneten die Segmente mit den kleinsten und den grössten EFH's.

¹ Eine Gemeinde wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der fünf Transaktionen einen Extremwert aufweist.

² Die Transaktionspreise sind nicht qualitätsbereinigt, d.h. die Preise basieren auf Durchschnittswerten. Dies bedeutet, dass in einzelnen Teilsegmenten z.B. ein vermehrter Verkauf von Luxusobjekten gegenüber dem Vorjahr den Durchschnittspreis beeinflussen kann.