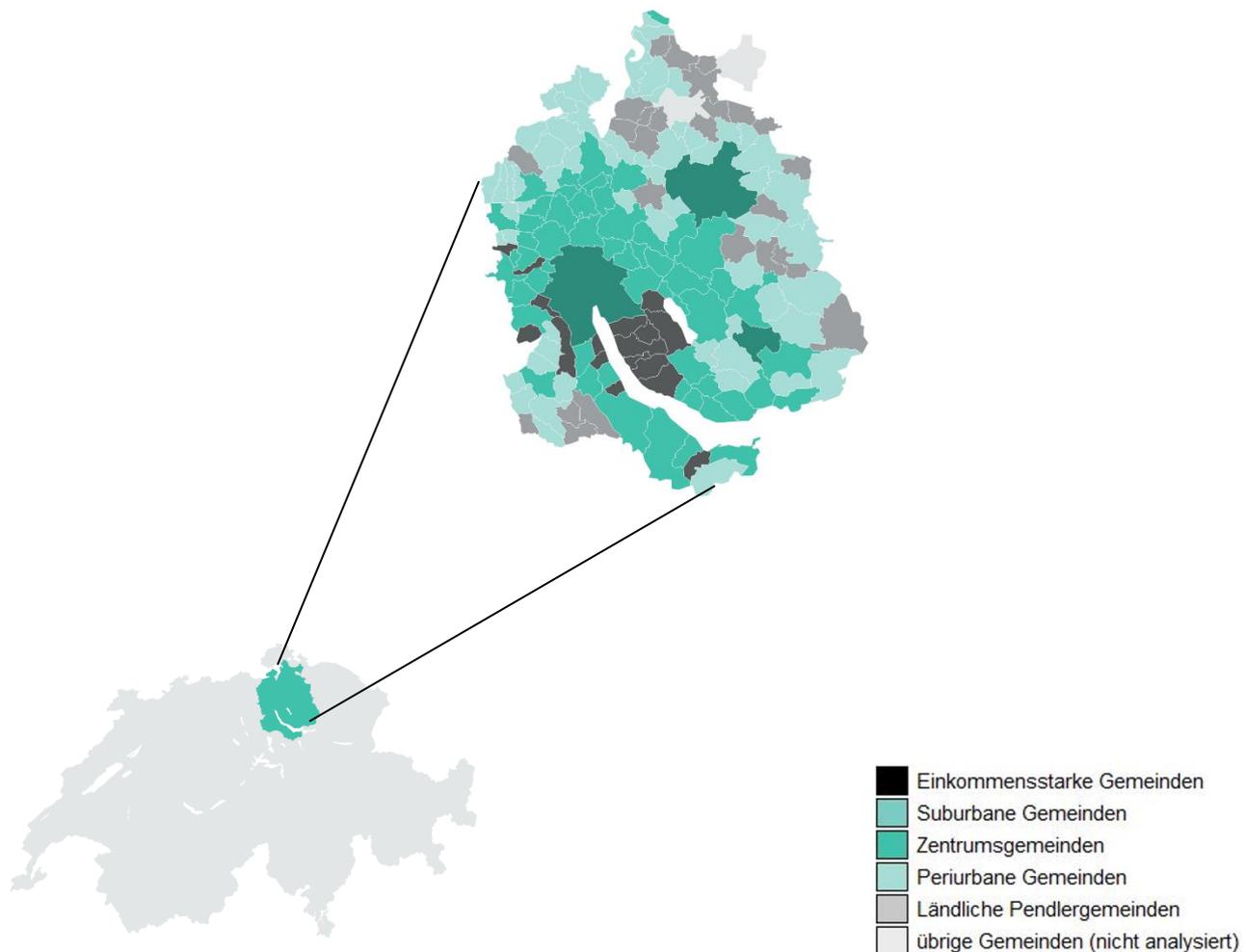


Preisentwicklung von Einfamilienhäusern

REGION ZÜRICH

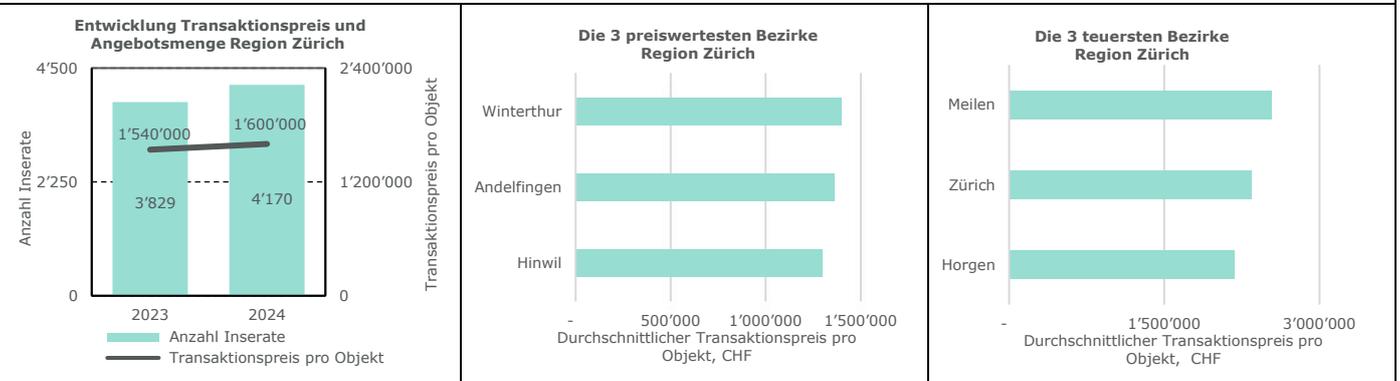


Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf das Jahr 2024 sowie auf das Vorjahr.
- Die Transaktionspreise basieren auf den Daten des Swiss Real Estate Datapool (SRED). Der SRED beinhaltet Daten, die bei der Hypothekarvergabe der Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank, Swisslife und Migros Bank 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 3 teuersten bzw. preisgünstigsten Bezirken 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).

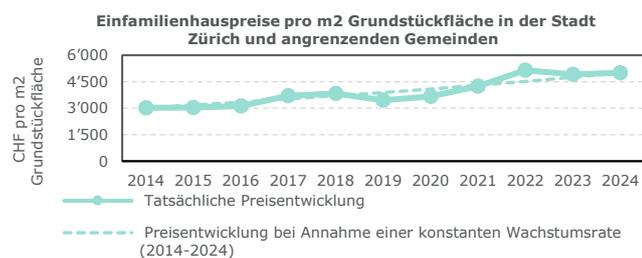
Preisanstieg bei Einfamilienhäusern trotz höherem Angebot

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im Berichtsjahr um 3.9 % auf durchschnittlich CHF 1.6 Mio. gestiegen. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Online-Inserate für Einfamilienhäuser um knapp 9 % auf insgesamt 4'170 Angebote. Die gleichzeitige Zunahme von Angebot und Preisen deutet auf eine weiterhin steigende Nachfrage hin.



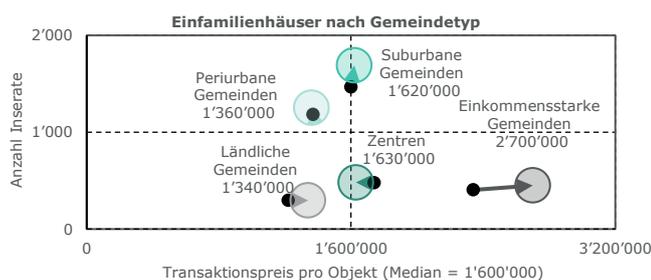
Im teuersten Bezirk¹ musste doppelt so viel für eine Einfamilienhaus bezahlt werden wie im günstigsten.

Ein Käufer eines Einfamilienhauses im Bezirk¹ Meilen musste für ein durchschnittliche Objekt CHF 2.54 Mio. ausgeben. Auch im günstigsten Bezirk Hinwil mussten noch CHF 1.3 Mio. für ein Eigenheim bezahlt werden. Die Preisspanne vom teuersten zum preiswertesten Bezirk ist, gemessen an anderen Regionen, moderat.



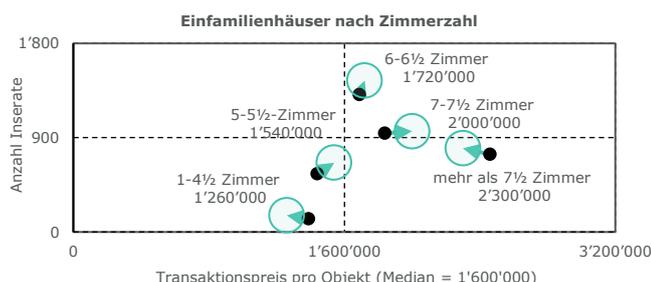
In der Stadt Zürich und den angrenzenden Gemeinden legten die EFH-Preise pro m² Grundstücksfläche gegenüber der Vorperiode um gut 1.5% zu.

In der Stadt Zürich und den angrenzenden Gemeinden legte der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Berichtsjahr mit 1.5% unterdurchschnittlich zu. Er liegt mit knapp CHF 5'100 noch unter dem im Jahr 2022 erreichten Wert von knapp CHF 5'200. In der Periode 2014 – 2024 wuchsen die m²-Grundstück-Preise für ein Einfamilienhaus in der Stadt Zürich und den angrenzenden Gemeinden um 4.4 % pro Jahr.



Mit Ausnahme der einkommensstarken Gemeinden stiegen die Einfamilienhauspreise² in der Berichtsperiode nur einstellig bzw. waren sogar rückläufig (Zentrumsgemeinden).

In den einkommensstarken Gemeinden legten die Einfamilienhauspreise mit 15% zweistellig zu bei 11% mehr Inseraten. Höhere Preise trotz mehr Inseraten bedeuten eine wachsende Nachfrage. In den restlichen vier Gemeindetypen wurden keine wesentlichen Veränderungen der Preise bzw. Insertionsvolumina verzeichnet, d.h. die Nachfrage blieb in etwa stabil.



Die Preisveränderungen in allen Zimmerkategorien waren moderat, ausser in der kleinsten Kategorie.

Einfamilienhäuser in der kleinsten Zimmerkategorie mit bis zu 4.5 Zimmer registrierten einen fast zehnprozentigen Rückgang der Preise auf knapp CHF 1.3 Mio. getrieben durch mehr Inserate bzw. eine Angebotsausweitung. Tiefere Preise als Folge von mehr Inseraten bedeutet eine unveränderte bis leicht schwächere Nachfrage. In den restlichen untersuchten Zimmerkategorien wurden keine wesentlichen Preisveränderungen registriert.

¹ Ein Bezirk wird nur aufgeführt, wenn mindestens 5 Verkaufstransaktionen durchgeführt wurden und keine der 5 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.