

Immobilienbarometer

4. Quartal 2011

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt

Januar 2012

► Im vierten Quartal 2011 sinken die Transaktionspreise für Wohneigentum im Kanton Zürich um 0,7 Prozent. Die Angebotspreise hingegen sind im gleichen Zeitraum weiter angestiegen. ► Die Mieten verteuern sich sowohl in der ganzen Schweiz wie auch im Wirtschaftsraum Zürich. ► Die Bautätigkeit bleibt hoch, und insbesondere die Fertigstellung neuer Wohnungen wird vorangetrieben. ► Die Hypothekarzinsen fallen auf den historischen Tiefststand.

ZWEX – der Index der Zürcher Wohneigentumspreise

Die Transaktionspreise für Wohneigentum im Kanton Zürich verzeichneten im vierten Quartal 2011 einen leichten Rückgang um minus 0,7 Prozent. Neu steht der ZWEX auf dem Stand von 253,63 Punkten (1980 Q1=100). Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen Preisanstieg von 4,1 Prozent. Innerhalb des Kantons sanken die Preise im vierten Quartal in den Seegemeinden (ZWEX See) mit 1,9 Prozent stärker als im restlichen Kanton (ZWEX Regio), wo sich die Preise um 0,3 Prozent verringerten. Weitere Informationen zum ZWEX See und dem ZWEX Regio finden Sie unter: <http://www.zkb.ch/zwex>

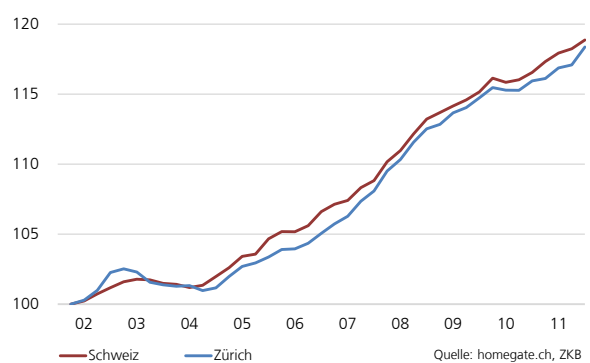
Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)



Mietpreise verteuern sich weiterhin

Das vierte Quartal 2011 verzeichnete einen erhöhten Anstieg der Angebotsmieten (Quelle: homegate.ch). Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Mieten gesamtschweizerisch um 2,0 Prozent, während sie sich im Wirtschaftsraum Zürich um 2,1 Prozent verteuerten. Das Mietpreiswachstum beträgt im Vergleich zum Vorquartal in der gesamten Schweiz 0,5 Prozent und im Wirtschaftsraum Zürich gar 1,1 Prozent. Nachdem das Mietpreiswachstum während mehr als einem Jahr etwas schwächer ausgefallen ist, hat es kürzlich – insbesondere im Raum Zürich – wieder stärker zugelegt.

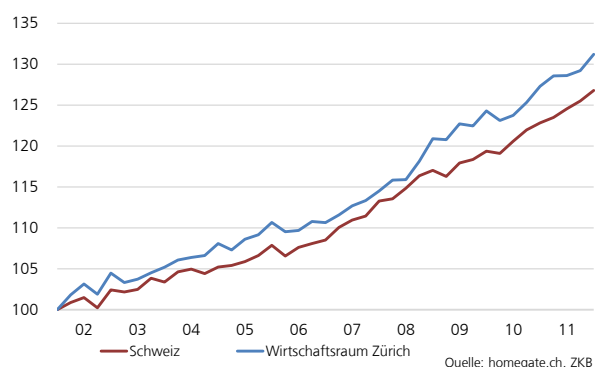
Angebotsmietindex von homegate.ch



Wohneigentum: Weiter steigende Angebotspreise

Die Angebotspreise für Wohneigentum in der gesamten Schweiz nahmen im vierten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,2 Prozent zu. Dieser Wert liegt nach wie vor noch deutlich über der mittleren Zunahme der letzten zehn Jahre von 2,4 Prozent. Der Wirtschaftsraum Zürich verzeichnete ebenfalls einen klaren Preisanstieg. Im Vorjahresvergleich verteuerte sich Wohneigentum um 3,1 Prozent. Somit stiegen 2011 die Preise für Wohneigentum sowohl gesamtschweizerisch als auch im Raum Zürich schneller als die Mietpreise.

Angebotspreise Stockwerkeigentum



Die Fertigstellung neuer Wohnungen steigt weiter an

Das Wohnungssegment verzeichnet eine starke Bautätigkeit. Auch im dritten Quartal 2011 ist im Kanton Zürich die Fertigstellung von Wohnungen vorangetrieben worden, was in Anbetracht der hohen Nachfrage erfreulich ist. Die Produktion erhöhte sich auf 2440 neue Wohnungen und entspricht somit in etwa dem Stand der Jahre 2007/2008, als sich die Bauwirtschaft in der letzten Hochkonjunktur befand. Die Zahl der Wohnungen im Bau ist nach wie vor hoch und liegt bei 14910. Die Anzahl Baubewilligungen ist hingegen nach steilem Anstieg Mitte des Jahres wieder ungefähr auf das langfristige Niveau zurückgekehrt und beträgt 1800.

Unverändert tiefe Absorptionsdauer

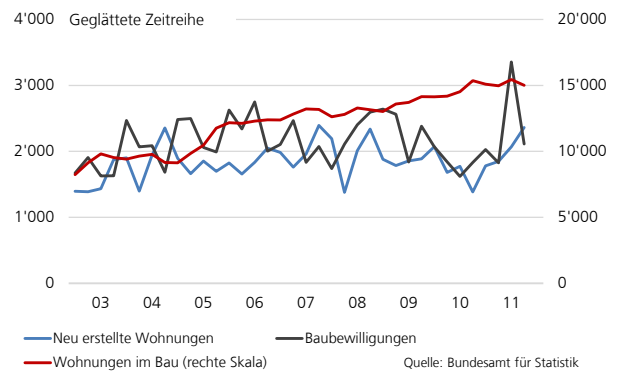
Die Vermarktungsdauer sowohl der Eigentums- als auch der Mietwohnungen verweilt seit einigen Quartalen auf ähnlich tiefem Niveau. So war auch im vierten Quartal 2011 kaum eine Änderung der Vermarktungsdauer zu beobachten: Die Mietobjekte waren in der gesamten Schweiz und im Wirtschaftsraum Zürich im Mittel während 21 bzw. 19 Tagen inseriert. Für Eigentumsobjekte lag die Absorptionsdauer in der Schweiz bei 26 Tagen, im Raum Zürich kam es zu einem leichten Rückgang auf 27 Tage. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erwarten wir auch in naher Zukunft keine Zunahme der Absorptionsdauer.

Hypothekarzinsen auf historischem Tiefststand

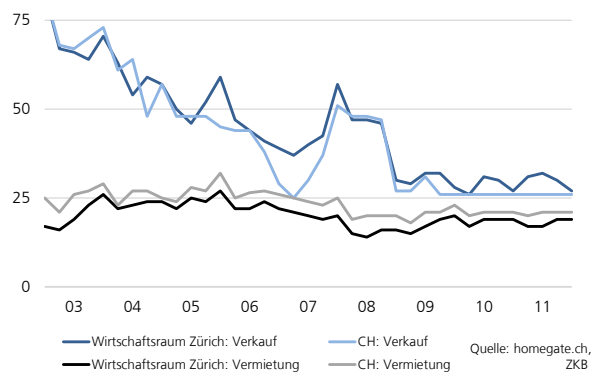
Der Rückgang der Hypothekarzinsen hat sich im vierten Quartal des Jahres fortgesetzt. Per Anfang Januar 2012 lag der ZKB-Richtzinssatz für die 10-jährige Festhypothek bei rund 2,3 Prozent, für die 5-jährige bei rund 1,6 Prozent und für die 2-jährige bei rund 1,2 Prozent. Die Hypothekarzinsen fallen somit auf ein Rekordtief.

Die Zürcher Kantonalbank rechnet innert Jahresfrist nicht damit, dass die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen erhöhen wird.

Bautätigkeit Kanton Zürich



Absorptionszeit in Tagen



Hypothekarzinsen

