

Immobilienbarometer

2. Quartal 2017

Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt

Juli 2017

► Die Transaktionspreise für Wohneigentum steigen im Kanton Zürich im zweiten Quartal um 0,7 Prozent. ► Die Angebotsmieten für Wohnungen stagnieren. ► Die Wohnbautätigkeit in der Schweiz ist weiterhin hoch. ► Die moderate Wirtschaftserholung setzt sich fort und die Hypothekarzinsen stabilisieren sich auf tiefem Niveau.

Nach einem kräftigen Wachstum zum Jahresbeginn steigen die Wohneigentumspreise im Kanton Zürich im zweiten Quartal um 0,7 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich ein Wachstum von 3,4 Prozent. Die Marktmieten sind schon seit einigen Quartalen rückläufig. Im zweiten Quartal sinken sie im Kanton Zürich und auch schweizweit leicht.

Die Zürcher Eigenheimpreise sind in den letzten zweieinhalb Jahren stark gestiegen. Die marktrelevanten Faktoren sprechen jedoch für ein moderates Wachstum in den kommenden Quartalen. Erstens werden in der Schweiz und insbesondere im Kanton Zürich immer noch viele Wohnungen gebaut. Zweitens ist die Zuwanderung wie bereits 2016 auch dieses Jahr recht gering. Mit der Erholung der Konjunktur in Europa dürfte dies so bleiben. Und drittens ist von Seiten der Zinsen nicht mit zusätzlichen Wachstumsimpulsen zu rechnen. Seit etwa einem Jahr bewegen sich die langfristigen Hypothekarzinsen seitwärts.

ZWEX – Wachstum verlangsamt

Der ZWEX zeigt die Preisentwicklung von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern im Kanton Zürich. Im zweiten Quartal dieses Jahres steigt der Index um 0,7 Prozent. Somit reduziert sich das Wachstum gegenüber dem Vorquartal (2017Q1: +2,0%). Dabei zeigen sich regionale Unterschiede. Während die Preise in den ländlichen Gemeinden weiterhin anziehen, beobachten wir in den eher teureren Seegemeinden Preisrückgänge im Umfang von 0,5 Prozent.

Weitere Informationen zum ZWEX See und dem ZWEX Regio finden Sie unter: www.zkb.ch/zwex.

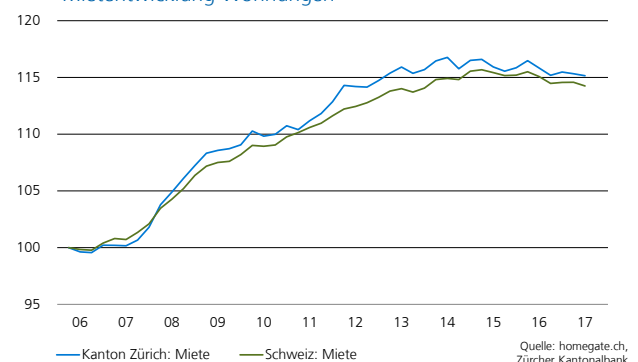
Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)



Marktmieten sinken leicht

Im Mietwohnungsmarkt baut sich ein Überangebot auf. Trotz tiefer Renditen werden noch immer viele Wohnbauprojekte geplant und gebaut. Kombiniert mit der geringeren Zuwanderung führt dies zu leicht rückläufigen Mieten. Im Kanton Zürich sinken die Mieten im zweiten Quartal um 0,2 Prozent, in der Schweiz um 0,3 Prozent. Die Mieten sinken zurzeit in allen Regionen der Schweiz. Sogar in urbanen Gebieten, wo Wohnraum traditionell knapp ist, steigen die Marktmieten seit längerer Zeit nicht mehr an.

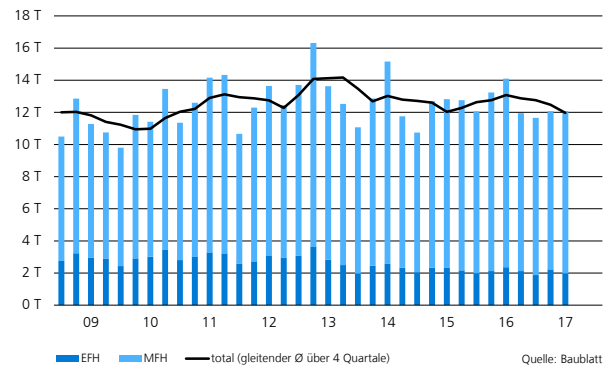
Mientwicklung Wohnungen



Bautätigkeit weiterhin hoch

Die Bautätigkeit bewegt sich in der Schweiz auf hohem Niveau. In den ersten beiden Quartalen 2017 wurden jeweils Baubewilligungen für mehr als 12'000 Wohnungen erteilt. Davon fallen im zweiten Quartal über 10'000 Einheiten auf Mehrfamilienhäuser. Im Kanton Zürich entwickelt sich die Bautätigkeit noch schwungvoller: Nach über 3'100 Wohnungen im ersten Quartal wurden im zweiten Quartal nochmals über 2'500 Wohnungen baubewilligt. Von diesen insgesamt 5'600 Wohnungen sind rund 5'300 in Mehrfamilienhäusern.

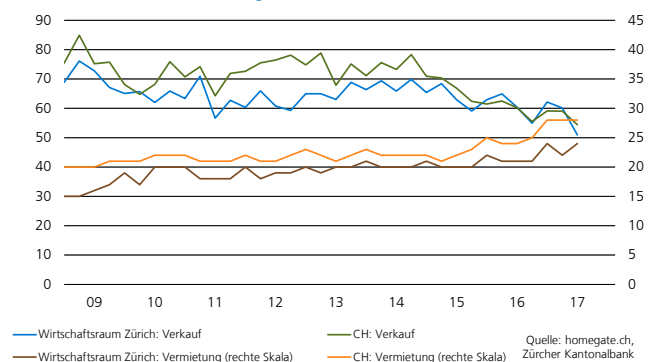
Baubewilligungen Schweiz



Tiefe Vermarktungsdauer bei Wohneigentum

Die Insertionsdauer zeigt, wie lange ein Inserat bei homegate.ch durchschnittlich aufgeschaltet ist. Sie ist somit ein Indikator für die Knappheit auf dem Markt. Es dauert typischerweise länger, eine Wohnung zu verkaufen als zu vermieten. Interessant ist aber der Trend: Während die Insertionsdauer von Mietwohnungen steigt, sinkt jene von Eigentumswohnungen. Im zweiten Quartal verkürzt sich die Vermarktungsdauer im Wirtschaftsraum um 10 Tage. Der Rückgang ist damit besonders stark. Im Mittel war ein Inserat im letzten Quartal rund 51 Tage online. Solch ein tiefer Wert wurde zuletzt im Jahr 2002 gemessen.

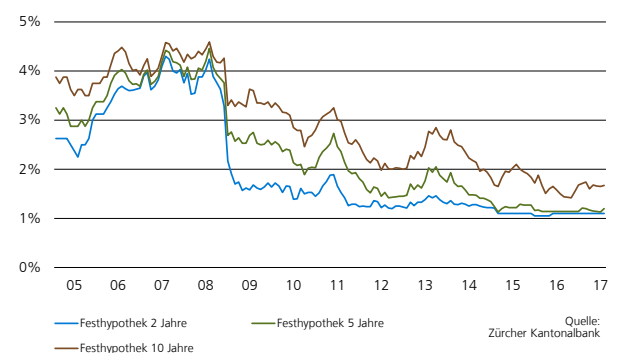
Insertionsdauer in Tagen



Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau stabil

Die Grafik zeigt die Richtsätze für Festhypotheken der Zürcher Kantonalbank. Die kurz- und mittelfristigen Zinsen bewegen sich bereits seit zwei Jahren kaum. Sie liegen per Ende Juni 2017 bei 1,10 Prozent (Laufzeit zwei Jahre) bzw. 1,20 Prozent (Laufzeit fünf Jahre). Die Zinssätze für zehnjährige Hypotheken liegen bei 1,67 Prozent und sind mittlerweile seit einem Jahr stabil. Die Zinsen bleiben auch 2017 tief. Eine Normalisierung der Geldpolitik in Europa und damit in der Schweiz ist durch den sanften Konjunkturaufschwung aber näher gerückt. Daher ist nicht mit einem weiteren Rückgang der Hypothekarzinsen zu rechnen.

Hypothekarzinsen



Anzahl Freihandtransaktionen konstant

Im ersten Quartal 2017 kam es im Kanton Zürich zu knapp 1'500 Freihandtransaktionen, wovon 500 auf Einfamilienhäuser und knapp 1000 auf Eigentumswohnungen entfallen. Diese Werte sind zwar deutlich tiefer als in den vergangenen Quartalen. In den ersten drei Monaten des Jahres finden jedoch traditionell weniger Handänderungen statt als in den übrigen Monaten. So zeigt die saisonbereinigte Sicht, dass die Anzahl Freihandtransaktionen seit Mitte 2015 relativ konstant bleibt. Dies gilt für Einfamilienhäuser wie auch für Stockwerkeigentum.

Anzahl Freihandtransaktionen Kt. Zürich

