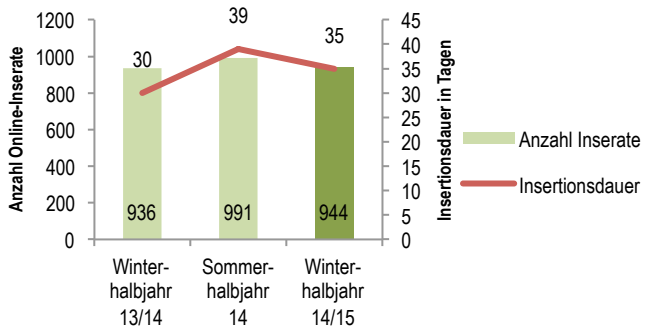
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Winterhalbjahr 2014/2015[1]

Im Winterhalbjahr wurden rund 5% weniger Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 39 auf 35 Insertionstage deutlich angespannt.

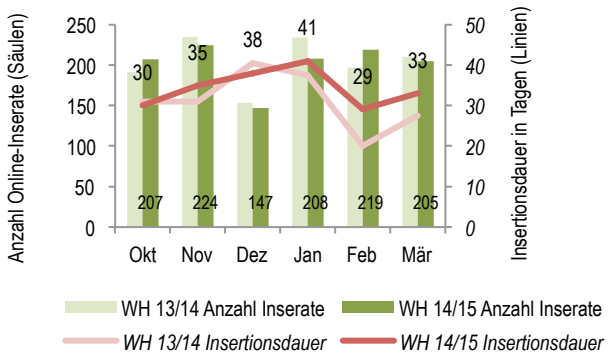
Veränderung zu Vorperioden



Bei kleinerem Angebot von 944 gegenüber 991 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 39 auf 35 Tage abgenommen: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist somit deutlich grösser geworden. Die Situation ist allerdings entspannter als im Winterhalbjahr ein Jahr zuvor.

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 221 leerstehende Mietwohnungen gezählt.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2014/2015 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten ähnlich wie im Jahr zuvor. allerdings war die Situation gegen Ende des Winterhalbjahrs im Februar und März deutlich entspannter. Das Angebotsvolumen war vergleichbar.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

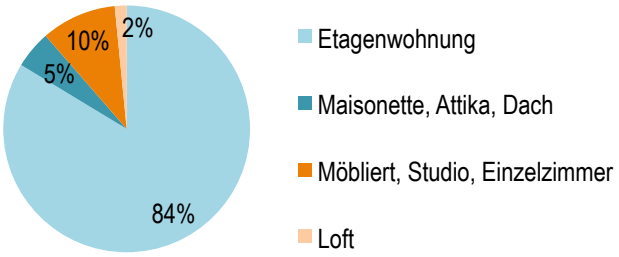
Bei über 84% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 5% aus. Der Anteil an Lofts war zwei Prozent.

Im Winterhalbjahr 2014/2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (30 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (30 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (35 Tage).

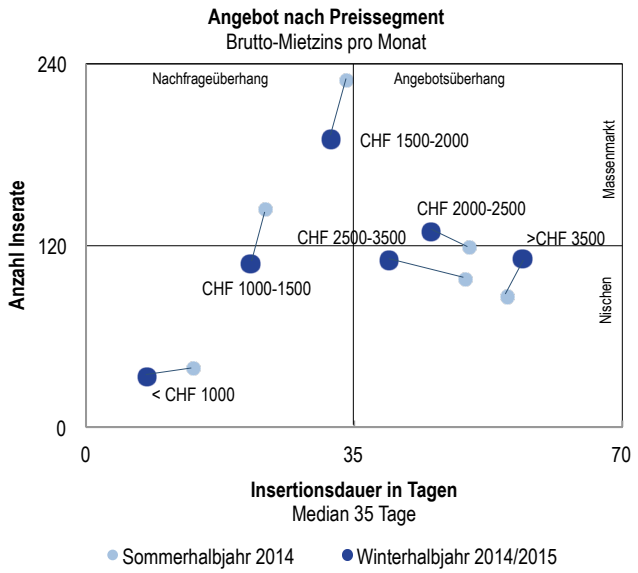
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (17 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m^2 (35 Tage).



[1] Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Kürzere Insertionszeiten, aufgrund von höherer Anspannung im unteren und mittleren Preissegment.

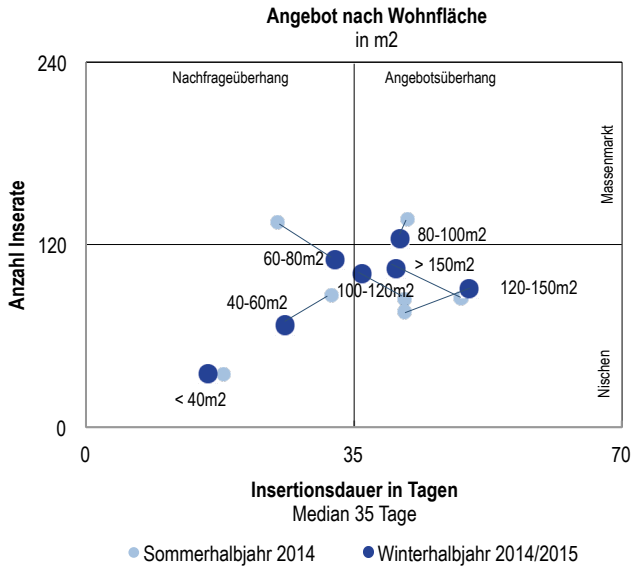


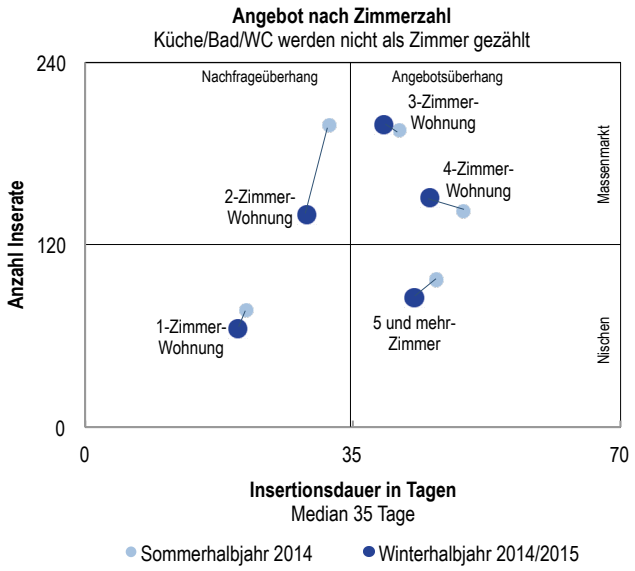
Die Verkürzung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei etwas kleinerer Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine gestiegene Nachfrage hin.

Die Anspannung der Insertionszeiten ist auf eine höhere Nachfrage in den Preissegmenten von CHF 2‘000 bis 3‘500 zurückzuführen sowie bei Wohnungen unter CHF 1‘000. Aufgrund des deutlich grösseren Angebots an Wohnungen im teuersten Segment hat sich dort die Nachfrage entspannt.

Der grösste Angebotsrückgang hat bei den 2-Zimmerwohnungen stattgefunden, was zu einer Anspannung in diesem Segment führte.

Wird die Wirkung von einzelnen Wohnungsmerkmalen auf die Insertionsdauer untersucht, so hatte ein steigender Preis eine signifikant verlängernde Wirkung auf die Insertionsdauer. Bei gleichem Preis hatte mehr Wohnfläche oder ein Balkon eine signifikant verkürzende Wirkung auf die Insertionsdauer. Neubauwohnungen waren signifikant länger inseriert als Altbauwohnungen.





Angebot nach Preissegment

Rund 460 Wohnungen, 68% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2‘500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1‘500 Franken (ca. 140 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 8 respektive 21 Tagen besonders schnell absorbiert.

Ein Angebotsüberhang zeichnete sich bei Wohnungen über 3‘500 Franken ab: Sie mussten drei Wochen länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 60m^2. Die Nachfragesituation hat sich bei kleinerem Angebot angespannt.

Ein Angebotsüberhang bestand bei Wohnungen mit 120 bis 150m^2. Mit dem grösseren Angebot ist auch die Insertionsdauer deutlich länger geworden.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Studiowohnungen.

Der «Massenmarkt» der 2-Zimmerwohnungen ist deutlich kleiner geworden. Entsprechend schneller konnten Wohnungen in diesem Segment vermietet werden.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen.

Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2014/2015 sieben Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 93% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 606 von 714 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 85% aller online inserierten Wohnungen.