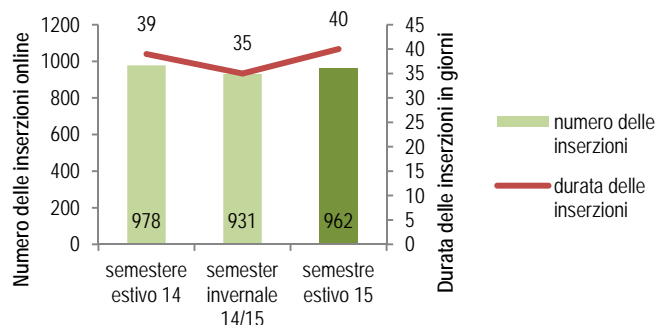


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Sommerhalbjahr 2015¹

Im Sommerhalbjahr wurden rund 3% mehr Wohnungen angeboten als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich von 35 auf 40 Insertionstage deutlich entspannt.

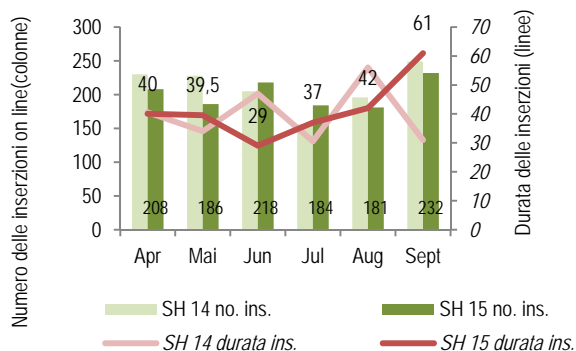
Veränderung zu Vorperioden



Bei grösserem Angebot von 962 gegenüber 931 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 35 auf 40 Tage zugenommen: Da die Verlängerung der Insertionsdauer überproportional zur Steigerung des Angebotes ist, dürfte die Nachfrage etwas eingebrochen sein. Die aktuelle Situation ist vergleichbar mit dem Sommerhalbjahr des letzten Jahres

Zum Vergleich: Offiziell wurden im Jahr 2014 vom Bundesamt für Statistik 267 leerstehende Mietwohnungen gezählt. 2015 betrug der Leerstand in Lugano 302 Wohnungen.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Sommerhalbjahres war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten nicht vergleichbar mit dem Vorjahr. Bis im Juli war ein angespannter Markt vorzufinden. Ab Juni begann eine Abkühlung des Marktes, welche im September in einer rekordverdächtig hohen Insertionsdauer gipfelte. Die hohe Insertionsdauer im September ist sowohl durch ein grosses Angebot wie auch durch eine geringe Nachfrage zu erklären. Interessant wird zu sehen sein, ob diese hohe Insertionsdauer im September ein Ausreisser ist, oder ob sich die Insertionszeiten in Lugano weiterhin auf hohem Niveau bewegen werden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

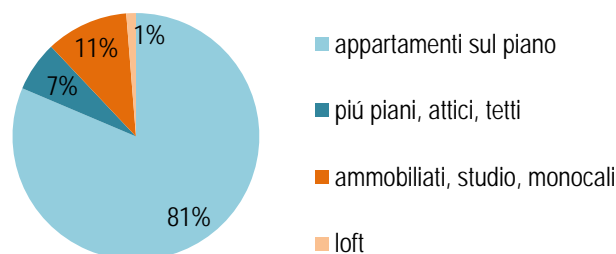
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen machten 7% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Sommerhalbjahr 2015 bestand in den «Massenmärkten» eine besonders hohe Nachfrage nach

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (29 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (39 Tage).

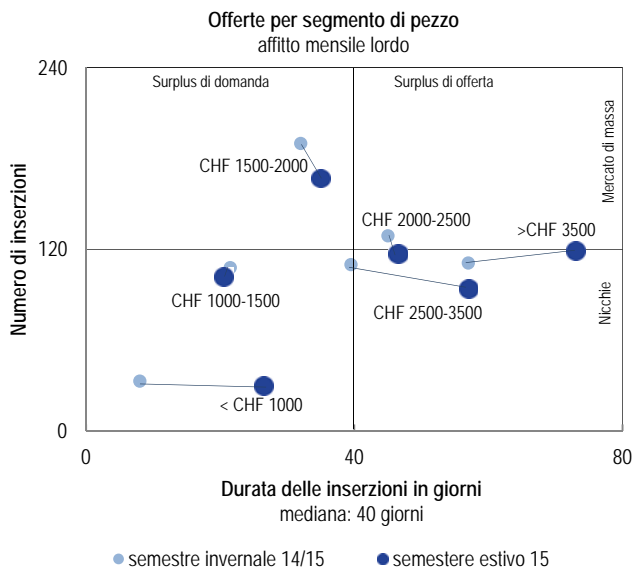
Unter den kleinen «Nischenangeboten» bestand eine besonders hohe Nachfrage nach

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (31 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (32 Tage).



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

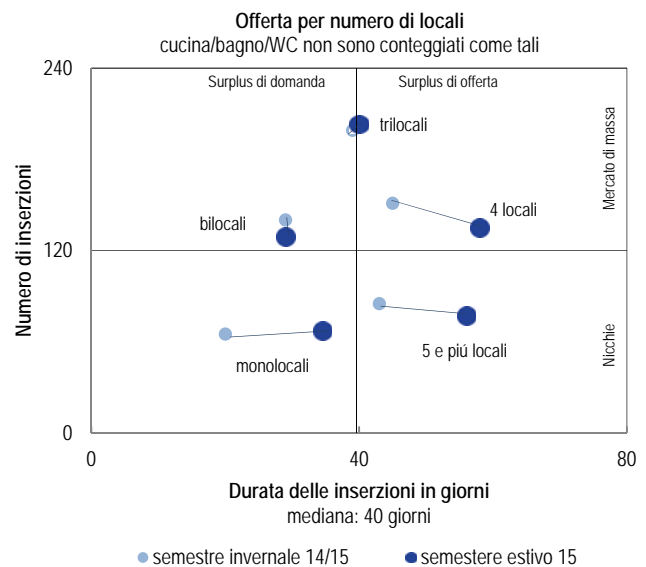
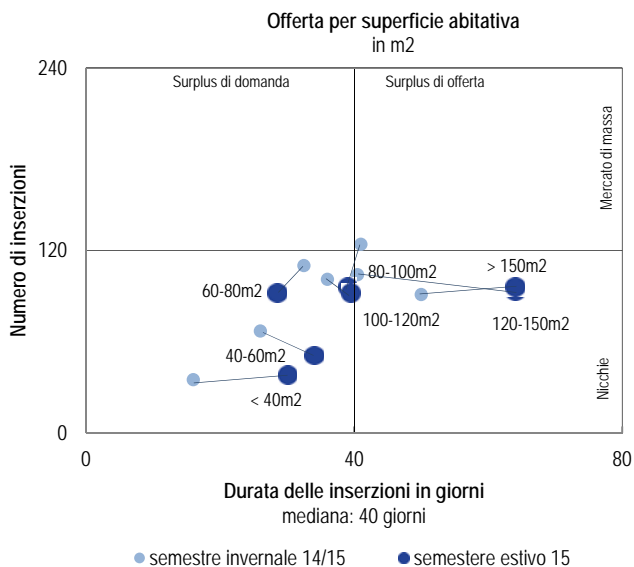
Insertionszeiten steigen in nahezu allen Marktsegmenten an.



Die Verlängerung der Insertionsdauer gegenüber der Vorperiode bei leicht gestiegener Anzahl angebotener Mietwohnungen deutet auf eine sinkende Nachfrage hin. Die geringere Nachfrage betraf vor allem das tiefste Preissegment (<CHF 1'000), sowie die beiden höchsten Preissegmente (>CHF 2'500). Der Nachfrageüberhang nach günstigem Wohnraum hat sich stark reduziert. Bei den teureren Mietwohnungen herrscht nun ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

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. Dasselbe Bild zeichnet sich bei der Zimmerzahl. Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern waren nicht vom Nachfrageinbruch betroffen. 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. Eine um 100 Franken höhere Miete geht mit einer um einen Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korreliert mit einer über 25 Tage kürzeren Insertionszeit.



Angebot nach Preissegment

Rund 416 Wohnungen, 66% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis 2'500 Franken angeboten. Wohnungen für weniger als 1'500 Franken (132 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit 20-27 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei den Wohnungen über CHF 2'500 herrscht ein deutliches Überangebot vor. Sie mussten deutlich länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Kleinere Wohnungen (<80 m²) gibt es zu wenige und grosse (>120 m²) sind im Überfluss vorhanden. Bei den mittelgrossen Wohnungen befindet sich der Markt im Gleichgewicht.

Wohnungen zwischen 80 m² und 120 m² wurden deutlich weniger stark nachgefragt als in der Vorperiode

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweizimmerwohnungen. Der Wohnungsmangel bei den 1-Zimmerwohnungen hat sich aber stark reduziert.

Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind aktuell im Überfluss vorhanden, hier schlägt sich eine gegenüber der Vorperiode stark eingebrochene Nachfrage durch.

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 Sommerhalbjahr 2015 8% der Insertionsdauer. Die übrigen 92% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 533 von 654 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 81% aller online inserierten Wohnungen.