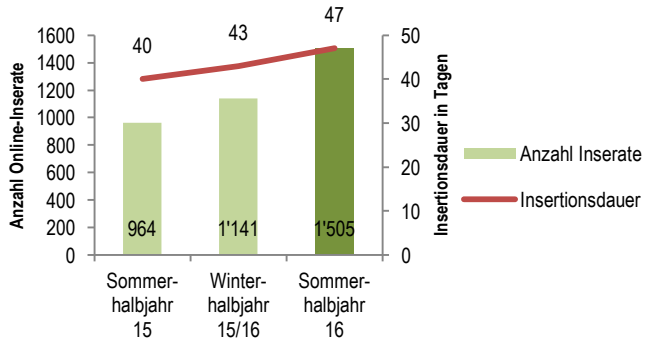
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, Sommerhalbjahr 2016[1]

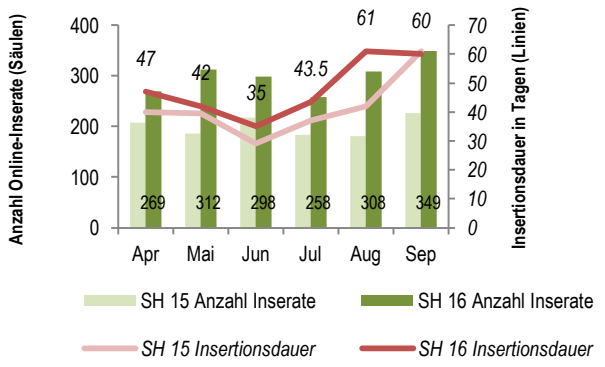
Im Sommerhalbjahr 2016 sind mit einer deutlichen Zunahme um 32% sehr viel mehr Wohnungen als in der Vorperiode angeboten worden. Die mittlere Insertionszeit stieg weiter und betrug 47 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1‘505 inserierten Wohnungen, gegenüber 1‘141 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 43 auf 47 Tage weiter zu. Lugano wies damit nach Chur die höchste Insertionszeit aller untersuchten Städte auf. Das Überangebot an Mietwohnungen erhöhte sich trotz fehlender Nachfrage weiter. Gegenüber der Vorjahresperiode nahm die Insertionszeit gar um 7 Tage zu.

Veränderung innerhalb der Periode



Der Verlauf der Insertionszeiten entspricht auf etwas höherem Niveau ungefähr jenem der Vorjahresperiode.

Gegen Ende des Sommerhalbjahres sind die Insertionszeiten auf 60 Tage gestiegen. Im Juni hatte die mittlere Insertionszeit noch 35 Tage betragen.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

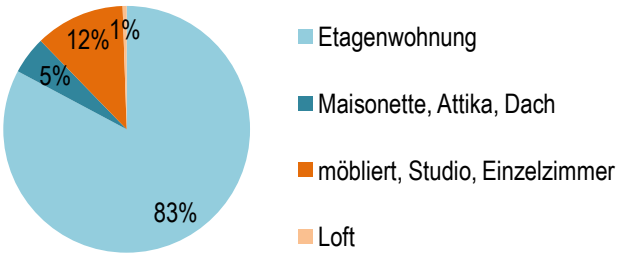
Bei 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 12% machten Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) das zweitgrösste Wohnungssegment aus. 5% des Angebots bestand aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Sommerhalbjahr 2016 wurde in folgenden Marktsegmenten eine lange Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m^2 (34 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m^2 (33 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 80-100m^2 (24 Tage).

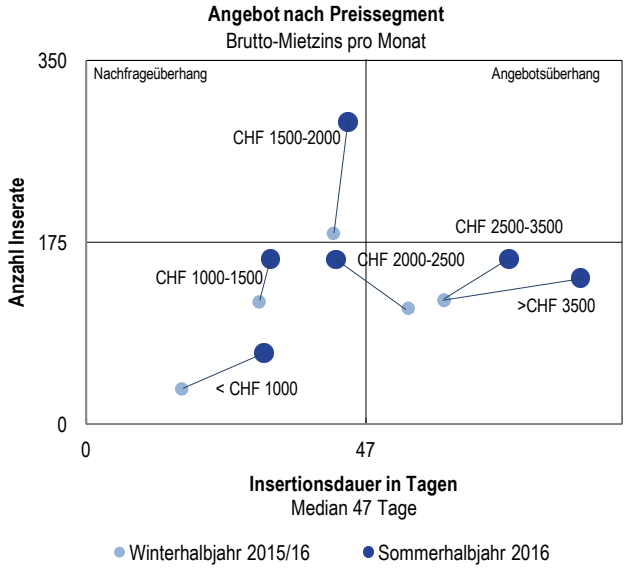
In den folgenden Marktsegmenten waren die Insertionszeiten lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m^2 (80 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit >150m^2 (87 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m^2 (87.5 Tage).



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

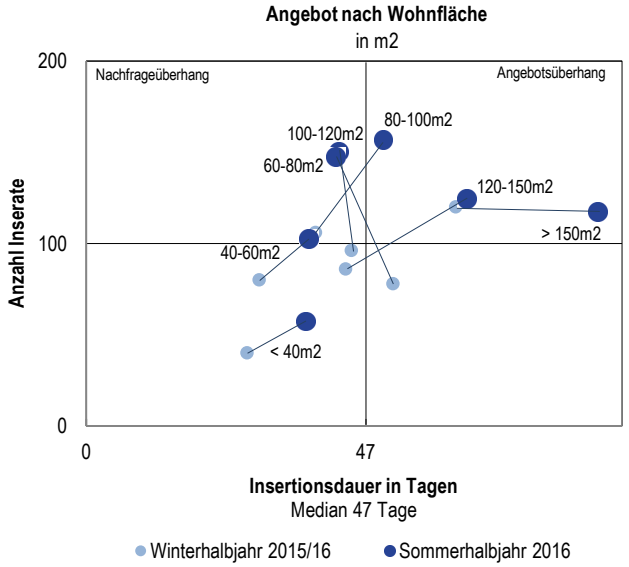
Deutliche Entspannung bei den preiswerten, kleinflächigen Wohnungen für Kleinhaushalte.

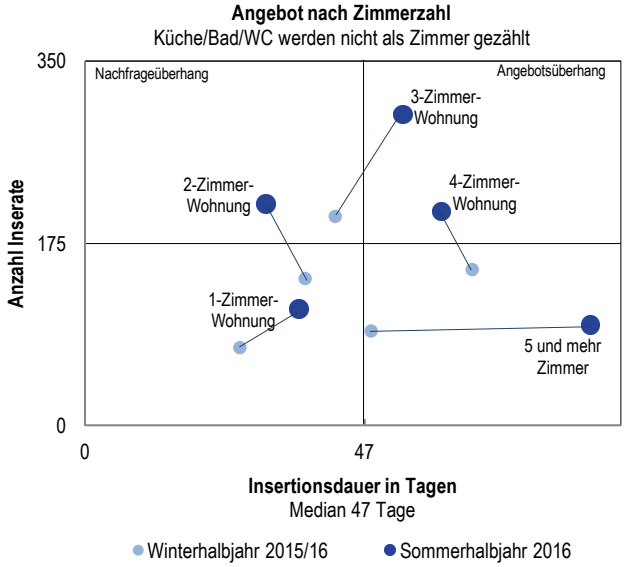


Die Insertionsdauer von preiswerten kleinflächigen Wohnungen für Kleinhaushalte (< CHF 1‘000, <60m^2, 1 Zimmer) ist in der Berichtsperiode stark gestiegen. Die Situation hat sich durch eine Angebotsausweitung entspannt. Der in den Vorperioden herrschende Nachfrageüberhang hat sich damit abgeschwächt. Grossflächige Luxuswohnungen für Grosshaushalte (>CHF 3‘500, >120m^2, 5 und mehr Zimmer) waren deutlich weniger stark nachgefragt als im Winterhalbjahr 2015/16. Bei etwa gleichgebliebenem Angebot hat sich die Insertionsdauer in diesem Segment stark erhöht. Das Überangebot hat zugenommen.

Bei mittelgrossen Wohnungen im mittleren Preissegment waren trotz massiver Angebotsausweitung keine grösseren Veränderungen bei der Insertionsdauer zu beobachten. Dies lässt auf eine ebenfalls gestiegene Nachfrage in diesem Segment schliessen.

In Lugano führte eine um CHF 100 höhere Miete zu einer um 1 Tag verlängerten Insertionsdauer. Interessanterweise mussten Wohnungen mit Balkon signifikant länger ausgeschrieben werden als Wohnungen ohne Balkon. Der Unterschied betrug 18 Tage.[2]





Angebot nach Preissegment

676 Wohnungen, 69% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2‘500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1‘500 Franken (518 Wohnungen, 53% des Angebots) wurden mit rund 30 Tagen besonders schnell absorbiert. Trotz deutlicher Entspannung herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen im günstigen Preissegment vor. Luxuswohnungen waren in der Berichtsperiode deutlich weniger gefragt. Die Insertionsdauer hat sich entsprechend auf hohe 80 Tage erhöht.

Angebot nach Wohnfläche

Kleine Wohnungen mit weniger als 60m^2 Wohnfläche waren in der Berichtsperiode vergleichsweise stark nachgefragt, dies, obwohl hier eine deutliche Entspannung der Marktsituation erfolgte.

Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m^2 waren im Überfluss vorhanden. Sie mussten deutlich länger inseriert werden als die Medianwohnung. In diesen Segmenten herrscht ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

Angebot nach Zimmerzahl

Ins Auge springt der starke Nachfrageeinbruch bei den Wohnungen für Grosshaushalte. Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern mussten 85 Tage und damit 37 Tage länger inseriert werden als in der Vorperiode.

Der Markt für Wohnungen für Kleinsthaushalte mit 1 Zimmer hat sich dank einer Angebotsausweitung deutlich entspannt. Die Insertionsdauer ist um 10 Tage auf 36 Insertionstage gestiegen.

[2] 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 2016 3% der Insertionsdauer. Die übrigen 97% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 836 von 1‘001 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 84% aller online inserierten Wohnungen.