

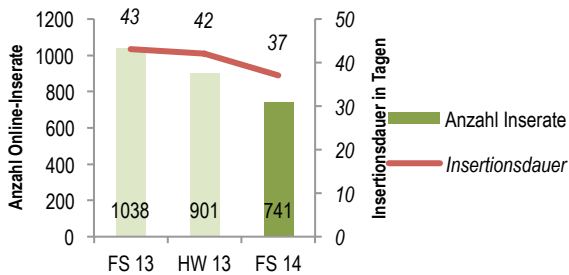
Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Lugano, 1. April bis 30. September 2014 (Frühjahr/Sommer 2014, FS14)

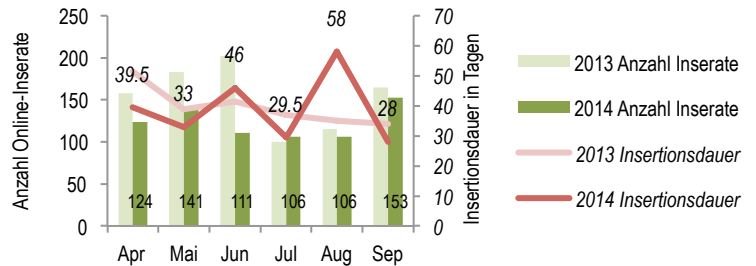
Die Anzahl angebotener Wohnungen hat gegenüber der Vorperiode deutlich abgenommen, was zu deutlich kürzeren Insertionszeiten von 37 Tagen geführt hat.

Leerwohnungsziffer 1. Juni 2014: 0.70%, 267 Wohnungen

Veränderung zu Vorperioden



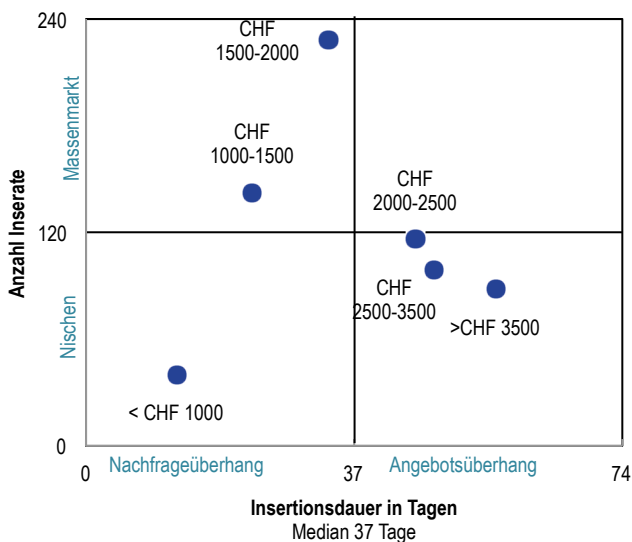
Veränderung innerhalb der Periode



Wegen des kleineren Angebots von rund 740 gegenüber 900 inserierten Wohnungen in der Vorperiode hat die Insertionsdauer von 42 auf 37 Tage abgenommen: Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat somit zugenommen.

Die Situation innerhalb des Frühjahr/Sommer-Halbjahres war ähnlich wie in derselben Saison ein Jahr zuvor. Die beste Zeit für die Wohnungssuche war im August mit, auch im quervergleich zu anderen Städten, sehr langen Insertionszeit von 58 Tagen.

Angebot nach Preissegment (Brutto-Mietzins pro Monat), FS 14



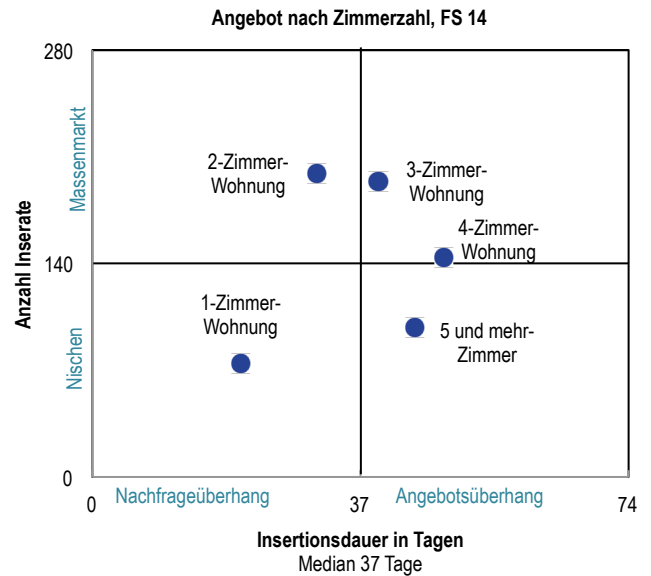
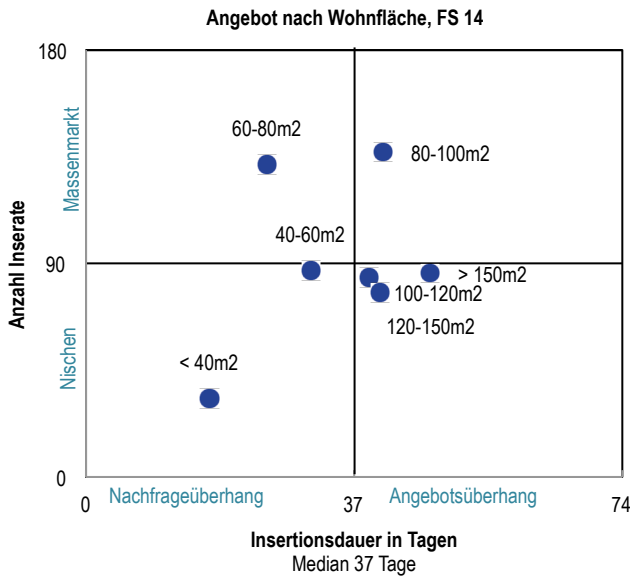
Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

Die abgebildete Matrix ordnet die Inserate FS 14 nach Insertionsdauer und Anzahl Inserate in die vier Segmente Nischen / Massenmarkt sowie Nachfrage- / Angebotsüberhang ein.

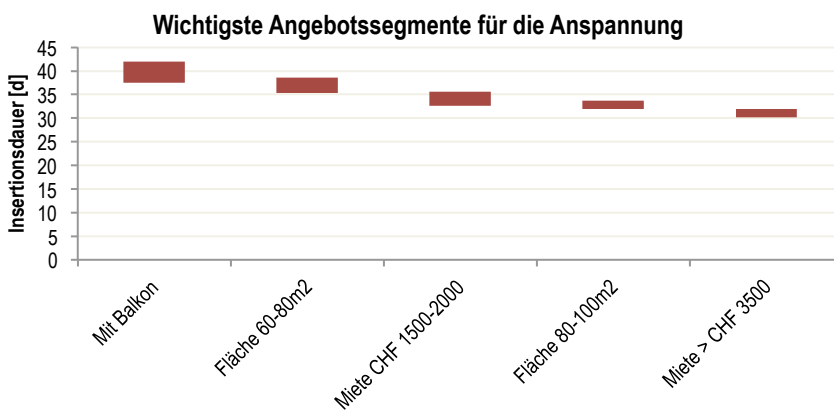
Die Hälfte der Wohnungen wurden im Preissegment 1000 bis 2000 Franken angeboten (370). Wohnungen unter 1'000 wurden mit 13 Tagen Insertionszeit am schnellsten vom Markt absorbiert. Ein Überangebot bestand bei Wohnungen über 3'500 Franken (12%, 88 Inserate), die 8 Wochen inseriert werden mussten um einen Nachmieter zu finden.

Nach Wohnfläche bestand ein Nachfrageüberhang bei Studiowohnungen mit weniger als 40m². Wohnungen mit 40 bis 150m² waren ähnlich nachgefragt. Ein Angebotsüberhang bestand bei grossen Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche.

Nach Zimmerzahl bestand ein Nachfrageüberhang bei Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Ein Angebotsüberhang mit anderthalb Monaten Insertionsdauer gab es bei den inserierten Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.



Rückgang der Insertionszeiten wegen deutlich grösserer Nachfrage nach Wohnungen mit Balkon, Wohnungen mit mittleren Flächen und Wohnungen im mittleren Preissegment.

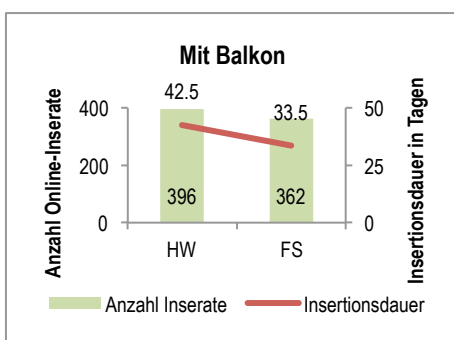


Mit der Verknappung des Angebots durch das geringere Inseratevolumen gegenüber der Vorperiode sank auch die Insertionsdauer deutlich.

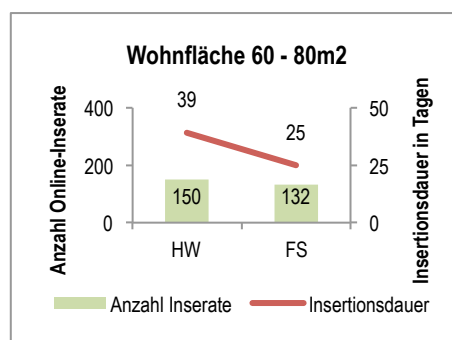
Einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer hatten die Wohnungsmerkmale Preis (verlängernd), Balkon (verkürzend) und ein neuer Ausbaustandard (verlängernd).

Die Grafik links zeigt die wichtigsten Angebotssegmente, die in der Kombination dieser und weiterer Merkmale zur Anspannung beigetragen haben.

Wohnungen mit Balkon waren gefragter, bei kleinerem Angebot



Wohnungen mit 60 – 80m² Wohnfläche waren gefragter, bei kleinerem Angebot



Den grössten Effekt auf die kürzere Insertionsdauer hatten Mietwohnungen mit Balkonen, die – im Frühjahr/Sommer-Halbjahr – schneller vermietet wurden als solche ohne Balkon. Und dies bei grösserem Angebot.

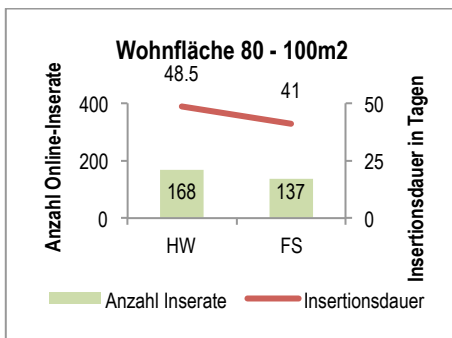
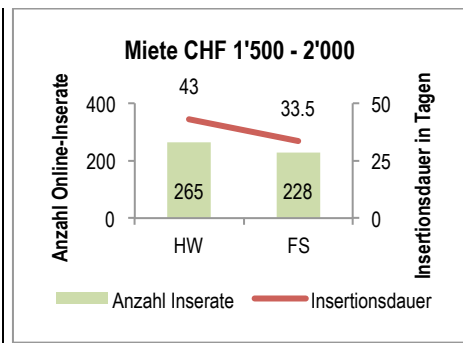
Den zweitstärksten Beitrag zur Anspannung leistete die deutlich grössere Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 80m² Wohnfläche. Die Insertionszeit sank bei knapperem Angebot von 39 auf 25 Tage.

Einen weiteren Effekt für die Anspannung kam durch eine grössere Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment zustande, von denen weniger als in der Vorperiode angeboten wurden.

Wohnungen für 1'500 bis 2'000 Franken waren gefragter, bei kleinerem Angebot

Wohnungen mit 80 – 100m² Wohnfläche waren gefragter, bei kleinerem Angebot

Den letzten Beitrag leistete eine etwas



grössere Nachfrage nach Wohnungen mit mittleren Wohnflächen von 80 bis 100m², von denen etwas weniger als im Halbjahr zuvor inseriert wurden.



Online-Wohnungsindex OWI

QUELLENANGABE: SVIT SCHWEIZ

Modellgüte und einbezogene Inserate

Die vier im Modell genutzten Faktoren Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard erklären für das Halbjahr Frühjahr/Sommer 2014 zwei Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 98 Prozent sind auf weitere lage- und wohnungsrelevante Faktoren sowie auf gesamtschweizerische Entwicklungen zurückzuführen (z.B. Saison-Effekte, Bautätigkeit, Zuwanderung). Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 542 von 624 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 86 Prozent aller online inserierten Wohnungen.