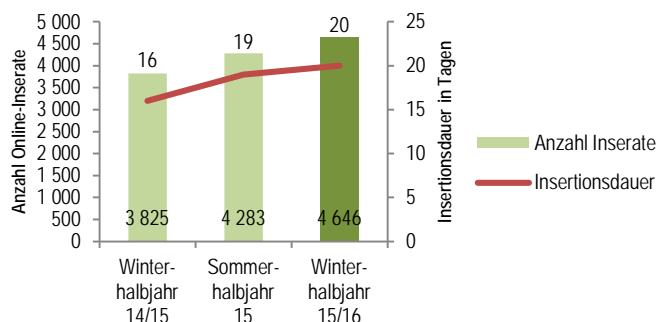


Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Basel, Winterhalbjahr 2015/16¹

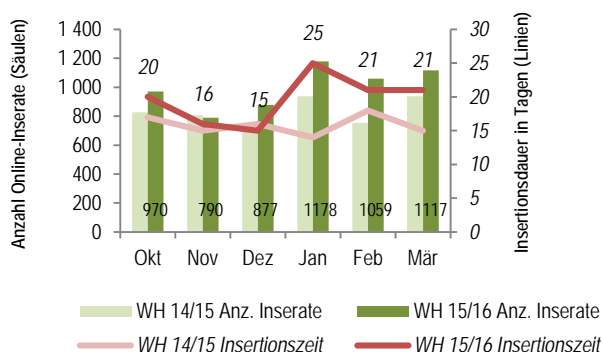
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind in Basel 9% Wohnungen mehr angeboten worden als in der Vorperiode. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich entsprechend. Die Insertionszeit stieg von 19 auf 20 Tage an.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 4'646 inserierten Wohnungen gegenüber 4'283 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 19 auf 20 Tage zu: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannte sich dadurch weiter. Vor einem Jahr hatte die Insertionszeit bei 3'825 inserierten Wohnungen 16 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Durch eine deutliche Angebotsausweitung ab Januar 2016 verlängerten sich die Insertionszeiten in Basel. Sie bewegten sich im Winterhalbjahr 2015/16 praktisch parallel zum Wohnungsangebot. Dies ist ein Hinweis auf eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen und zeigt, dass eine Angebotsausweitung zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt führt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

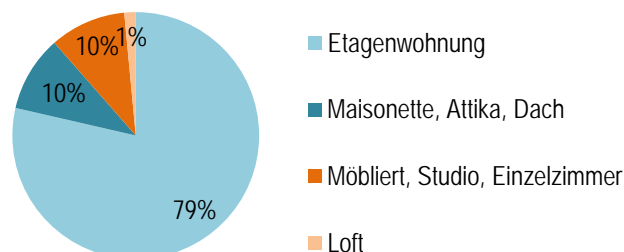
Bei knapp 80% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Jeweils 10% vereinten die Marktsegmente Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) auf sich. Bei 1% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit weniger als 40m² (17 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (18 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (18 Tage).

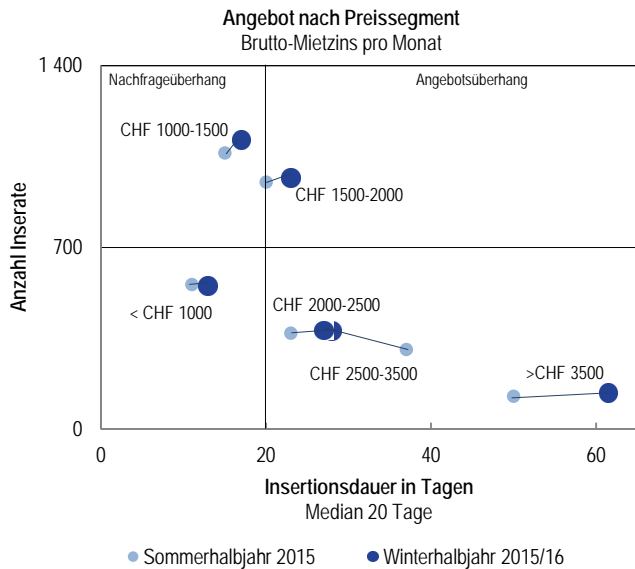
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten dagegen überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (25 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (32 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (58 Tage).



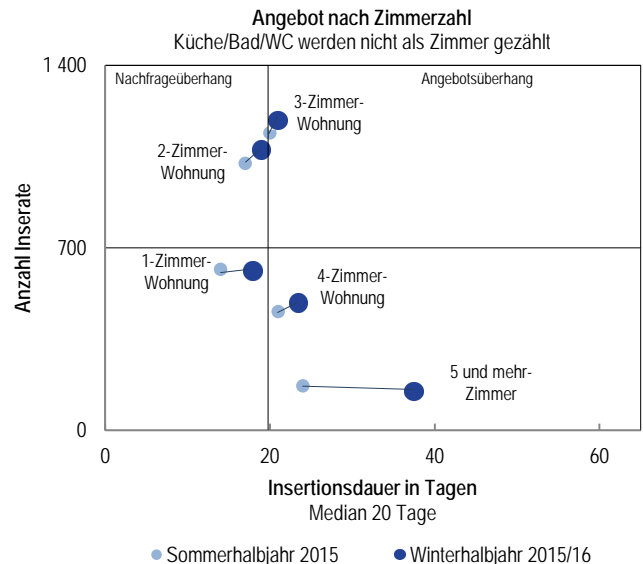
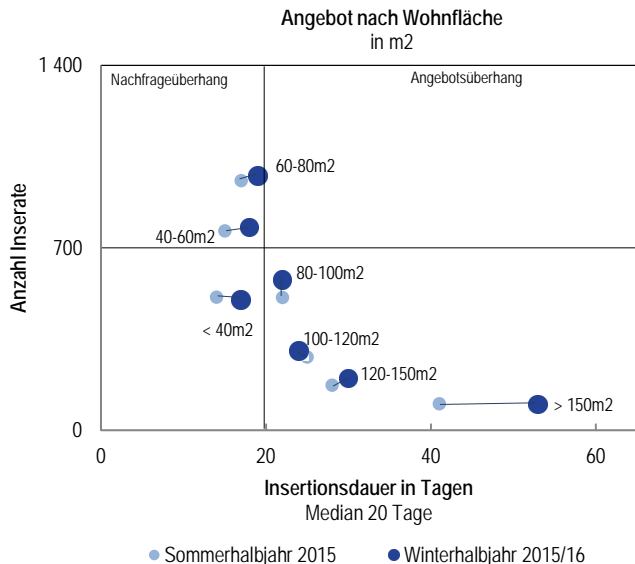
¹ Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April - 30. September

Leichte Entspannung in den unteren Preissegmenten, Nachfrageeinbruch im Luxussegment.



In den unteren und mittleren Preissegmenten, sowie bei Wohnungen mit kleiner und mittlerer Wohnfläche, entspannte sich die Situation leicht. Die Insertionszeit dieser Wohnungen stieg leicht an. Trotz einer Zunahme des Angebots von Wohnungen im Preissegment von CHF 2'500-3'500 sank die Insertionszeit in diesem Segment deutlich von 37 auf 28 Tage. Die Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment nahm somit stark zu. Die Insertionszeit von Luxuswohnungen (>CHF 3'500) und grossflächigen Wohnungen mit grosser Zimmerzahl verlängerte sich dagegen deutlich. Bei etwa gleich grossem Angebot folgt daraus, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen stark abnahm.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 50 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 5m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon verkürzte die Insertionszeit um 2.5 Tage.



Angebot nach Preissegment

3'008 Wohnungen, 85% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'666 Wohnungen, 47% des Angebots) wurden mit 13 bis 17 Tagen besonders schnell absorbiert.

Trotz der leichten Entspannung bei den günstigen Wohnungen waren die Insertionszeiten in diesem Segment weiterhin tief. Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Der Angebotsüberhang bei Luxuswohnungen mit einer Miete von mehr als CHF 3'500 verstärkte sich dagegen weiter. Sie mussten über 40 Tage länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Trotz Entspannung bestand weiter ein leichter Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit weniger als 60m² Wohnfläche. Grossflächige Wohnungen mit mehr als 150m² mussten dagegen mit einer Insertionszeit von mehr als 50 Tagen mehr als 30 Tage länger als der Wohnungsdurchschnitt inseriert werden.

Die Nachfrage in diesem Flächensegment brach im Winterhalbjahr 2015/2016 ein. Der Angebotsüberhang akzentuierte sich dadurch weiter.

Angebot nach Zimmerzahl

Die Nachfrage nach Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern ging im Winterhalbjahr 2015/16 deutlich zurück. Die Insertionszeiten verlängerten sich von 24 auf 38 deutlich, sodass in diesem Segment ein Angebotsüberhang bestand.

Der Wohnungsmix in Basel entsprach den Marktbedürfnissen, was die gewünschte Haushaltsgrösse der Mieter anbelangt, recht gut. Einzig Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mussten deutlich länger inseriert werden als der Median aller Wohnungen und waren damit eher im Überfluss auf dem Markt.

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.

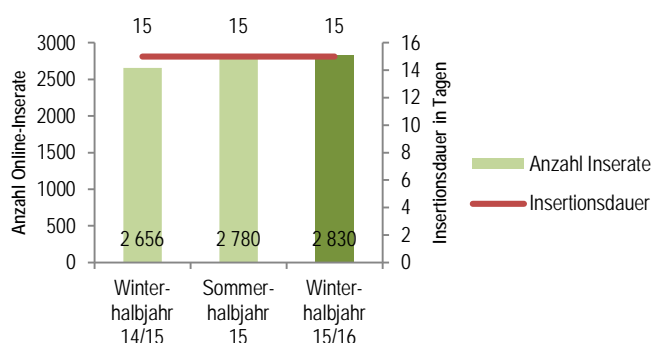
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 6% Prozent der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 3'242 von 3'628 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 89% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Bern, Winterhalbjahr 2015/16¹

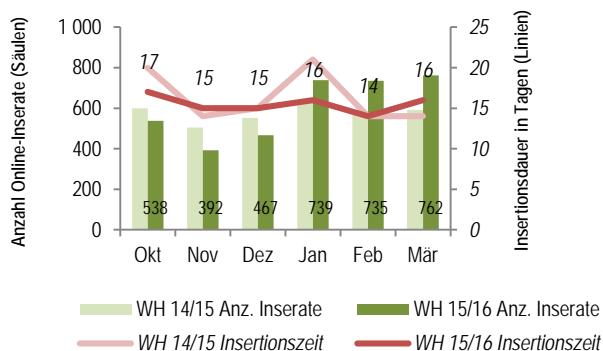
Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Bern hat sich im Winterhalbjahr 2015/16 nicht verändert. Das Wohnungsangebot verharrte auf dem Niveau der Vorperiode und die durchschnittliche Insertionszeit betrug weiterhin 15 Tage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei leicht grösserem Angebot von 2'830 inserierten Wohnungen gegenüber 2'780 in der Vorperiode blieb die Insertionsdauer konstant: Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Bern war damit ähnlich hoch wie in der Vorperiode. Im Vergleich mit dem Winterhalbjahr 2014/15, als die Insertionszeit ebenfalls 15 Tage betragen hatte, wurden jedoch etwas mehr Wohnungen angeboten.

Veränderung innerhalb der Periode



Im ersten Quartal 2016 wurden deutlich mehr Wohnungen angeboten als im letzten Quartal des Jahres 2015. Gegen Ende der Berichtsperiode stieg die Insertionszeit auf 16 Tage an, damit zeichnete sich eine leichte Entspannung der Marktsituation ab.

Die Insertionszeit war in der Berichtsperiode im Zeitverlauf stabil und lag immer zwischen 14 und 17 Tagen. Diese konstanten Insertionszeiten bei relativ grossen Schwankungen in der Angebotsmenge zeigt: Die Nachfrage und das Angebot nach Wohnungen bewegten sich in Bern parallel: Wurden mehr Wohnungen angeboten, so wurden sie auch vom Markt absorbiert.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

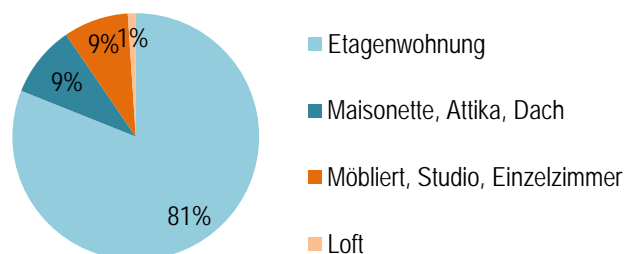
Bei 81% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit jeweils 9% bestanden die zweitgrössten Marktsegmente aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen und Wohnungen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). Bei einem Prozent der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit < 40m² (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (13 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

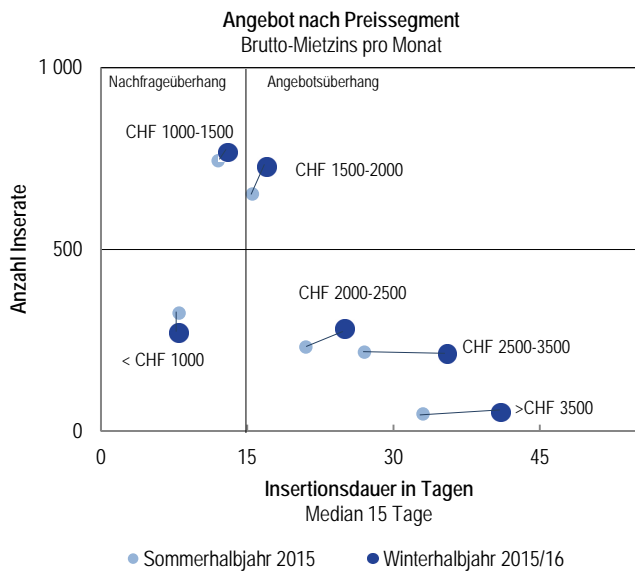
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (61 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (34 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (63 Tage).



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

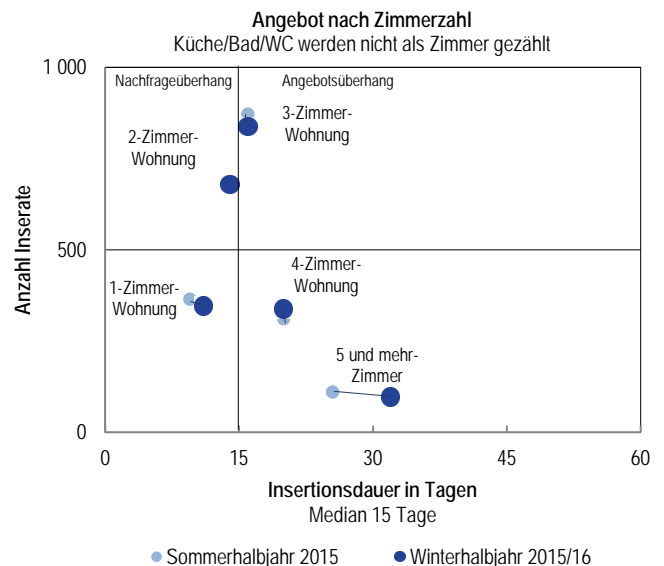
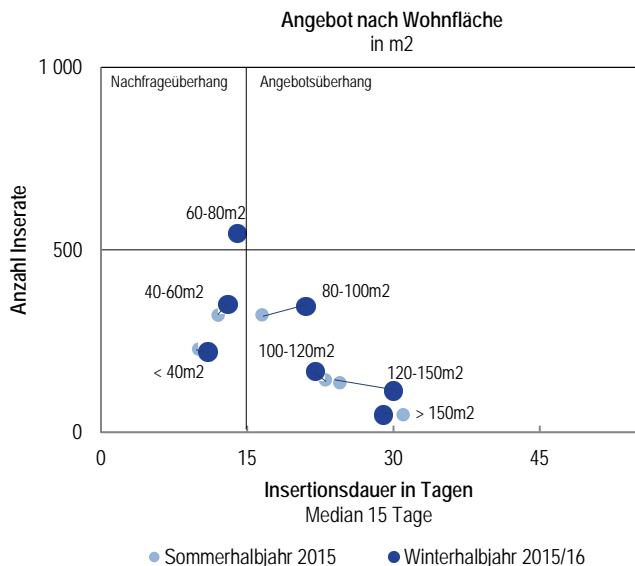
Wohnungen mit mehr als CHF 2'000 Brutto-Mietzins pro Monat waren deutlich weniger gefragt.



Die Insertionsdauer von Wohnungen mit einer Bruttomiete über CHF 2'000 erhöhte sich deutlich. Bei in etwa gleich hohem Angebot wie in der Vorperiode lässt sich auf einen Nachfrageeinbruch nach diesen Wohnungen schliessen. Ein solcher Nachfrageeinbruch war ebenfalls bei Wohnungen mit einer Fläche von 120-150m² und bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern zu beobachten.

Eine sichtbare Angebotsausweitung bei Wohnungen im mittleren Preissegment (CHF 1'500 bis CHF 2'000) wurde fast vollständig von einer höheren Nachfrage aufgefangen. Die Insertionszeit stieg in diesem Segment nur leicht an.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 3.3m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Neubauwohnungen mussten 10 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

2'043 Wohnungen, 89% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'036 Wohnungen, 45% des Angebots) wurden dabei mit 8 bis 13 Tagen besonders schnell absorbiert. Bei den günstigen Wohnungen war die Situation in Bern angespannt.

Der schon in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang bei den Wohnungen über CHF 2'000 Brutto-Miete pro Monat verschärfte sich weiter. Die teuersten Wohnungen mussten über 30 Tage länger inseriert werden als die billigsten.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Angebotsüberhang an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120m². Sie mussten doppelt so lange inseriert werden wie die Medianwohnung. Bei den Wohnungen mit einer Fläche von 120-150m² verstärkte sich der bereits in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang deutlich.

Kleinflächige Wohnungen waren dagegen gefragte Ware: Wohnungen mit weniger als 40m² fanden in Bern bereits nach nur 11 Tagen einen neuen Besitzer. Bei mittelgrossen Wohnungen mit 80-100m² zeichnete sich eine leichte Entspannung ab. Die Insertionszeit stieg hier von 17 auf 21 Tage an.

Angebot nach Zimmerzahl

Der schon in den Vorperioden bestehende Angebotsüberhang bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern akzentuierte sich in der Berichtsperiode noch einmal deutlich. Die Insertionszeit stieg von 26 auf 32 Tage an. Bei den 1-Zimmerwohnungen herrschte nach wie vor ein Nachfrageüberhang vor. Der Nachfrageüberhang schwächte sich jedoch leicht ab. Die Insertionszeit stieg von 9 auf 11 Tage an.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

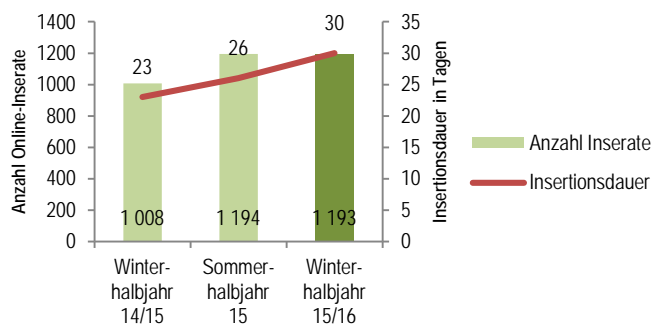
Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen. Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'601 von 2'355 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 68% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Chur, Winterhalbjahr 2015/16¹

Das Wohnungsangebot ist im Winterhalbjahr 2015/16 konstant geblieben, trotzdem entspannte sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt weiter: Die Insertionszeit stieg von 26 auf 30 Insertionstage an.

Veränderung zu Vorperioden

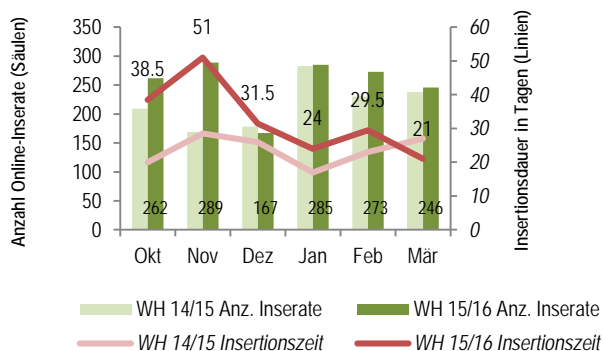


Bei konstantem Angebot von 1'193 Wohnungen nahm die Insertionsdauer von 26 auf 30 Tage stark zu: Die Nachfrage nach Mietwohnungen in Chur brach im Winterhalbjahr 2015/16 stark ein.

Gegenüber der Vorjahresperiode, als die Insertionszeit noch 23 Tage betragen hatte, stieg die Angebotsmenge um 20%. Das grössere Wohnungsangebot wurde nicht durch eine gesteigerte Nachfrage absorbiert.

In Chur fand sich damit, nach St. Gallen und Lugano, einer der entspanntesten Mietwohnungsmärkte in der Schweiz

Veränderung innerhalb der Periode



Gegen Ende der Berichtsperiode spannte sich die Situation auf dem Markt wieder etwas an. Die durchschnittliche Insertionszeit betrug im März nur noch 21 Tage. Die grössere Angebotsmenge wurde von den Nachfragern absorbiert.

Der November war in Chur ein guter Monat für einen Umzug. Die Insertionszeit betrug in diesem Monat hohe 51 Tage und es dürfte den Mietern entsprechend leicht gefallen sein eine passende Wohnung zu finden.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

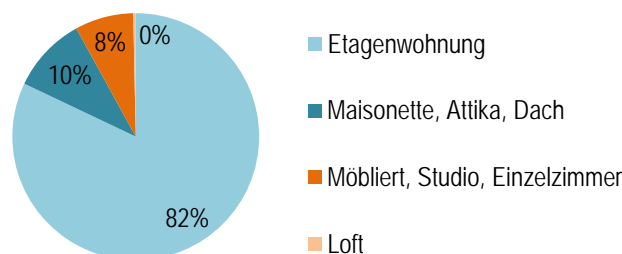
Bei über 82% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 10% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Lofts wurden kaum angeboten.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (21 Tage) und
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (20 Tage).

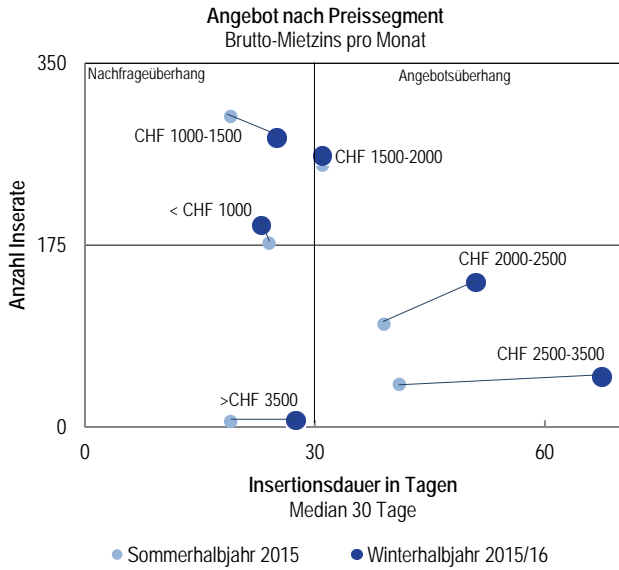
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (44 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (46 Tage).



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

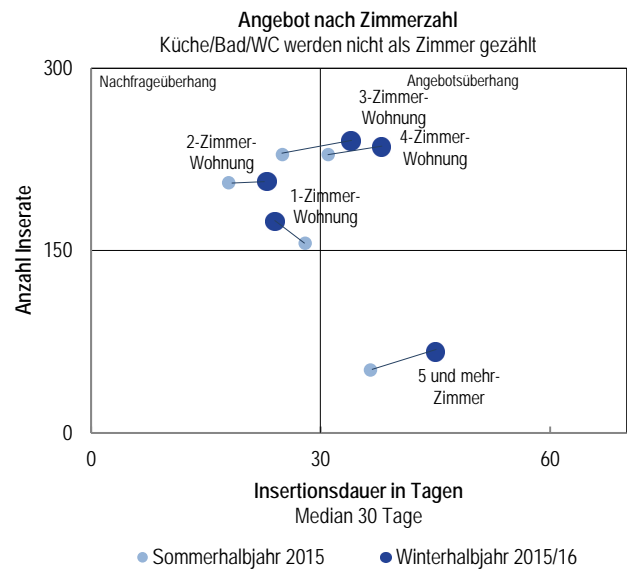
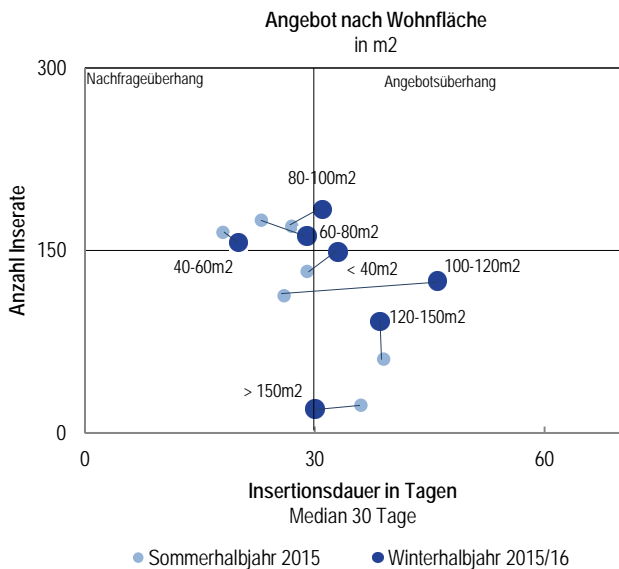
Starker Nachfrageeinbruch in den oberen Preissegmenten und leichter Nachfragerückgang bei Wohnungen mit mittlerer und hoher Zimmerzahl.



Wohnungen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 2'000 pro Monat waren in der Berichtsperiode kaum gefragt. Die Insertionszeiten verlängerten sich in diesen Segmenten deutlich; bei den ganz teuren Wohnungen verdoppelte sie sich nahezu(!). Im angebotsstarken Markt der Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000-1'500 ging das Angebot leicht zurück und die Insertionszeit verlängerte sich von 19 auf 25 Tage deutlich. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen deutlich rückläufig war.

Die Insertionszeit von Wohnungen mit einer Fläche zwischen 100 und 120m² verdoppelte sich in der Berichtsperiode beinahe. 1-Zimmerwohnungen wurden in der Berichtsperiode stärker nachgefragt, während Wohnungen mit mehr Zimmern längere Insertionszeiten aufwiesen und damit weniger stark gefragt waren.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 5m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon verkürzt die Insertionszeit um 13 Tage.



Angebot nach Preissegment

Rund 733 Wohnungen, 79% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'000 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (472 Wohnungen, 51% des Angebots) wurden mit 23 bis 25 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei den Wohnungen im Preissegment von CHF 2'000-3'500 bestand ein noch deutlich stärker ausgeprägter Angebotsüberhang als in den Vorperioden. Der Nachfrageüberhang bei den Wohnungen im Preissegment von 1'000-1'500 CHF reduzierte sich dagegen stark. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 waren weiterhin Mangelware.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand ein Angebotsüberhang bei grossen Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 100 und 150m². Der Angebotsüberhang reduzierte sich bei den grössten Wohnungen mit mehr als 150m². Wohnungen mit einer Fläche von 40-60m² waren dagegen weiter stark gefragt.

Angebot nach Zimmerzahl

Was den Zimmermix anbelangt, befand sich der Markt in Chur in einem recht guten Gleichgewicht. Wohnungen mit mehr als vier Zimmern waren etwas zu viele vorhanden, während Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern eher knapp waren.

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.

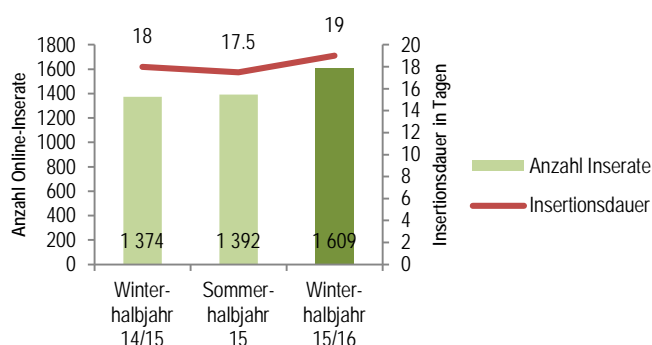
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 5% der Insertionsdauer. Die übrigen 95% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 846 von 932 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 91% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Luzern, Winterhalbjahr 2015/16¹

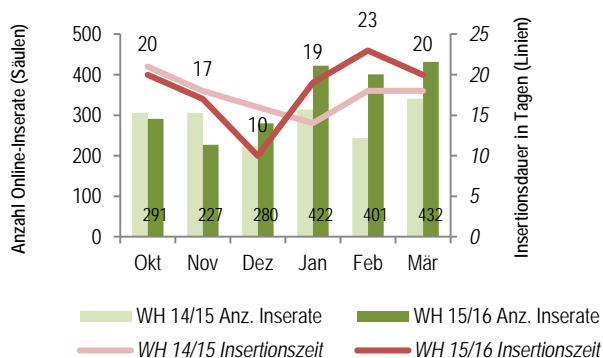
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind mit einem Plus von 15% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Die Insertionszeit stieg folglich von 17.5 auf 19 Tage an. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannte sich damit etwas.

Veränderung zu Vorperioden



Bei deutlich grösserem Angebot von 1'609 inserierten Wohnungen gegenüber 1'392 in der Vorperiode nahm die Insertionsdauer von 17.5 auf 19 Tage zu: Die Verlängerung der Insertionszeit war damit durch die Angebotsseite getrieben.

Veränderung innerhalb der Periode



Innerhalb des Winterhalbjahres 2015/16 war der Verlauf der monatlichen Insertionszeiten gegenüber dem Vorjahr etwas stärker akzentuiert.

Im Dezember war die Situation mit einer kurzen durchschnittlichen Insertionszeit von nur 10 Tagen besonders angespannt. Bis im Januar hatte sich die Insertionszeit wieder verdoppelt und betrug per Ende der Berichtsperiode weiter 20 Tage. In Luzern war der Februar der beste Monat für die Wohnungssuche. Die Situation auf dem Markt war mit 23 Tagen Insertionszeit am entspanntesten.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

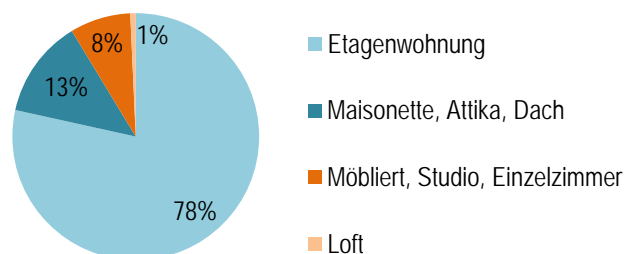
Bei 78% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 13% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 8% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (13 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (15 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (15 Tage).

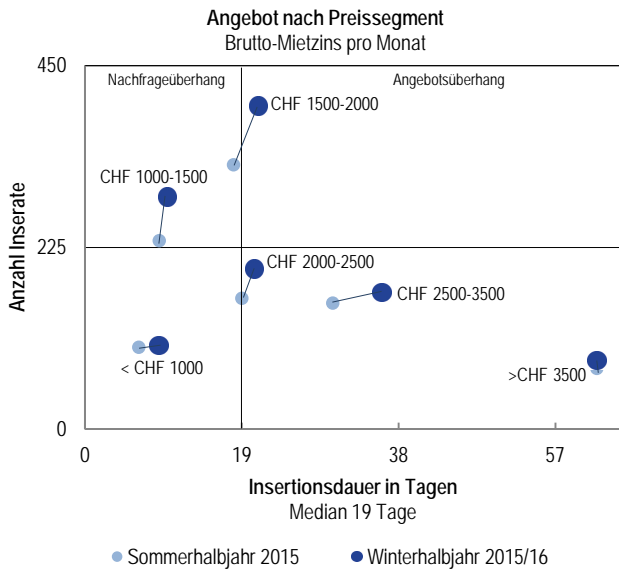
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (22 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (28 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (49 Tage).



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

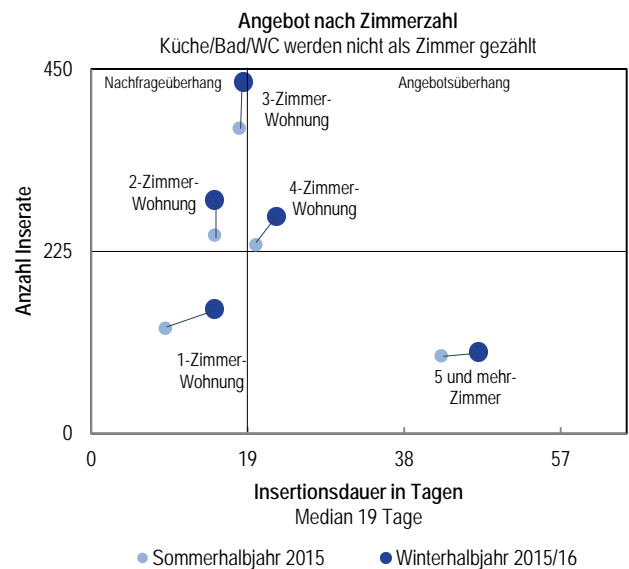
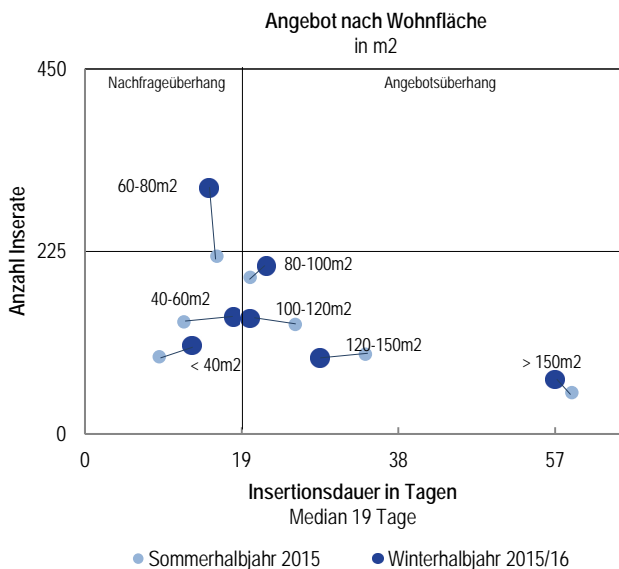
Angebotsausweitungen bei Mietwohnungen im mittleren Preissegment und mittlerer Zimmerzahl.



Die Insertionszeiten blieben in der Berichtsperiode in den verschiedenen Segmenten grösstenteils konstant. Eine Ausnahme waren die Wohnungen im gehobenen Preissegment von CHF 2'500 bis CHF 3'500 Bruttomiete pro Monat. Die Insertionszeit dieser Wohnungen stieg von 30 auf 36 Tage an, weil die Nachfrage nach diesen Wohnungen abnahm. Ein Nachfragerückgang war auch bei den gesuchten Einzimmerwohnungen festzustellen. Die Insertionszeit von Einzimmerwohnungen nahm um 6 Tage auf 15 Tage zu.

Grössere Veränderungen waren bei der angebotenen Menge an Mietwohnungen zu vermelden. So wurde das Angebot im mittleren Preissegment von CHF 1'000 bis CHF 2'500 stark erhöht. Die Angebotserhöhung in diesen Preissegmenten wurde jedoch fast vollständig durch eine anziehende Nachfrage kompensiert.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2.8m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Ein Balkon hatte in Luzern keinen signifikanten Effekt auf die Insertionszeit. Auch ob es sich um einen Neubau oder einen Altbau handelte war in Luzern für die Insertionszeit nicht relevant.



Angebot nach Preissegment

Rund 988 Wohnungen, 80% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'500 (ca. 390 Wohnungen, 31% des Angebots) wurden mit 10 Tagen besonders schnell absorbiert.

Bei Wohnungen mit einer Bruttomiete von mehr als CHF 2'500 pro Monat bestand ein deutlicher Angebotsüberhang. Wohnungen, welche mehr als CHF 3'500 kosteten, mussten mit 62 Tagen mehr als 3-mal so lange inseriert werden, wie die Medianwohnung.

Angebot nach Wohnfläche

Weiterhin herrschte ein Nachfrageüberhang nach Wohnungen mit kleinen Flächen unter 80m². Im Segment der Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 60m² entspannte sich die Situation etwas.

Ein grosser Angebotsüberhang war bei den Grosswohnungen mit mehr als CHF 150m² Wohnfläche auszumachen. Sie mussten mit 57 Tagen 3-mal länger inseriert werden als die Medianwohnung.

Angebot nach Zimmerzahl

Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern waren in der Berichtsperiode wie in den Vorperioden am gefragtesten. Sie mussten nur 15 Tage inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern waren dagegen weiter wenig gefragt. Sie mussten mit einer Insertionszeit von 47 Tagen vier Wochen länger inseriert werden als die Medianwohnung.

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.

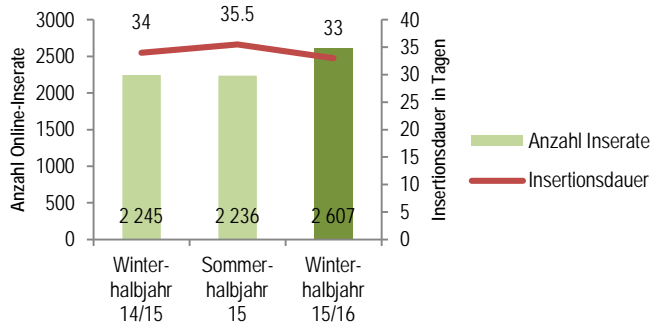
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 12% der Insertionsdauer. Die übrigen 88% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1053 von 1'265 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 83% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt St. Gallen, Winterhalbjahr 2015/16¹

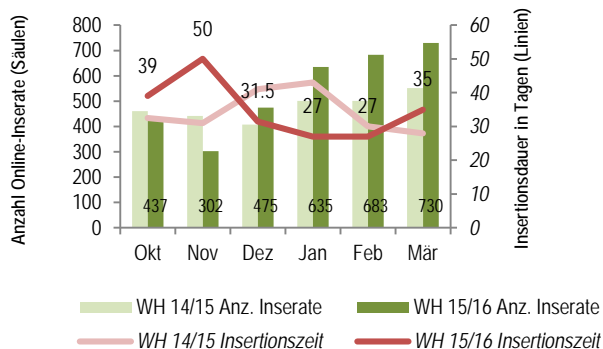
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind mit einem Plus von 17% deutlich mehr Wohnungen angeboten worden als in der Vorperiode. Aufgrund anziehender Nachfrage ging die Insertionszeit trotzdem von 35.5 auf 33 Tage zurück.

Veränderung zu Vorperioden



Bei stark angestiegenem Angebot von 2'607 inserierten Wohnungen gegenüber 2'236 in der Vorperiode, nahm die Insertionsdauer von 35.5 auf 33 Tage ab: Die Nachfrage nach Mietwohnungen stieg stark an und konnte das höhere Wohnungsangebot mehr als kompensieren.

Veränderung innerhalb der Periode



Im traditionell entspannten St. Galler Mietwohnungsmarkt mit seinen hohen Insertionszeiten, war nur ein schwacher Zusammenhang zwischen der Angebotsmenge an Mietwohnungen und deren Insertionszeit auszumachen.

Im November war die durchschnittliche Insertionszeit mit 50 Tagen selbst für St. Galler Verhältnisse sehr hoch, obschon in diesem Monat am wenigsten Wohnungen angeboten wurden. Im Verlauf der Berichtsperiode verkürzten sich die Insertionsdauern aber wieder etwas.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

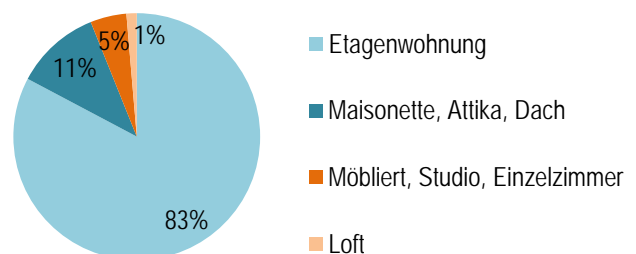
Bei etwa 83% der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 11% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer) machten 5% aus. Der Anteil an Lofts war ein Prozent.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (23 Tage),
- 3-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (28.5 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 100-120m² (36.5 Tage).

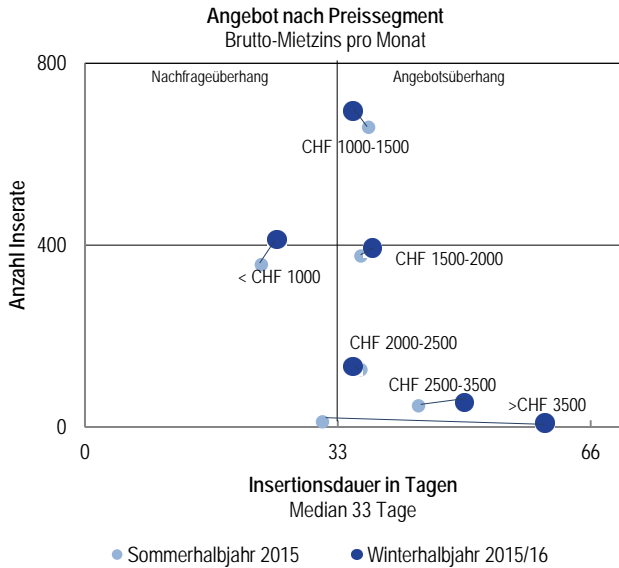
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 4-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (42 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-100m² (36 Tage) und
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (38 Tage).



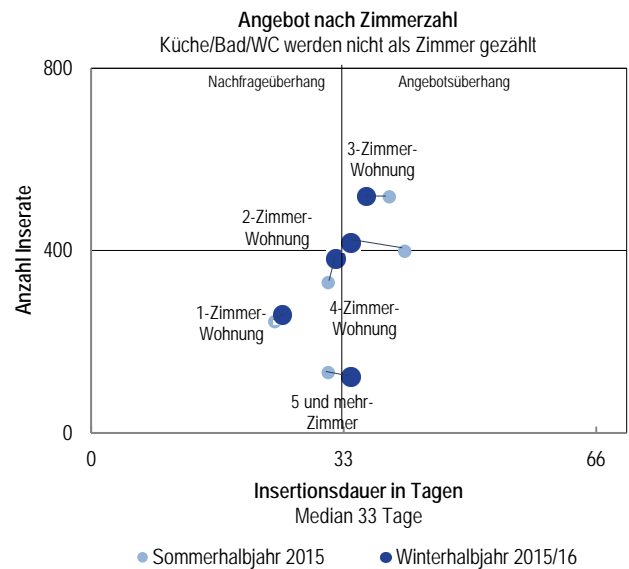
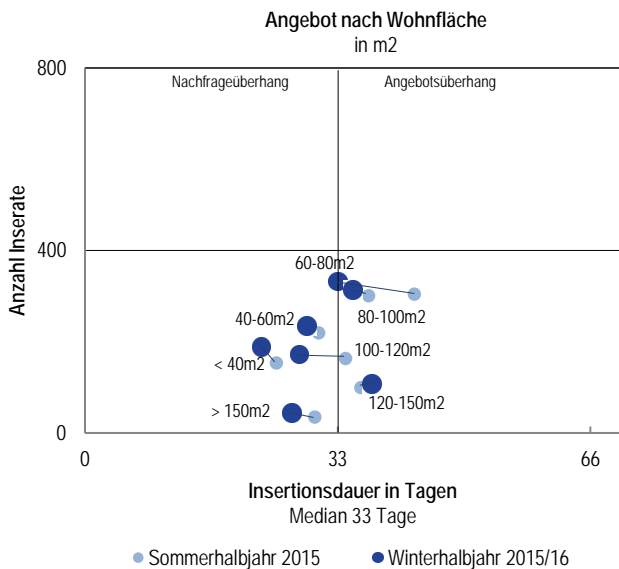
¹ Winterhalbjahr (WH) 1. Oktober - 31. März, Sommerhalbjahr (SH) 1. April – 30. September

Gesteigerte Nachfrage führte zu kürzeren Insertionszeiten trotz höherem Angebot im St. Galler Massenmarkt.



Der Massenmarkt in St. Gallen stand aus Wohnungen im Preissegment von CHF 1'000 bis 1'500. In diesem Segment erhöhte sich die Angebotsmenge um fast 50 Wohnungen. Trotzdem ging die Insertionszeit von 37 auf 35 Tage um zwei Tage zurück. Dies deutet auf eine gesteigerte Nachfrage in diesem Preissegment hin.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Einfluss auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 16 höhere Miete ging mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. 2m² mehr Wohnfläche verlängerten die Insertionsdauer ebenfalls um 1 Tag. Wohnungen mit Balkon konnten 11 Tage schneller vermietet werden als solche ohne.



Angebot nach Preissegment

Rund 1'108 Wohnungen, 65% des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 1'500 angeboten. Wohnungen für weniger als CHF 1'000 (ca. 413 Wohnungen, 24% des Angebots) wurden mit 25 Tagen besonders schnell absorbiert.

Wohnungen für mehr als CHF 2'500 waren in St. Gallen nur sehr kleine Märkte. Es bestanden kaum Angebote in diesem Segment.

Angebot nach Wohnfläche

Der Wohnungsmarkt in St. Gallen befand sich, was die Wohnfläche angeht, in einem guten Gleichgewicht: Kleinflächige und grossflächige Wohnungen pendelten um den Medianwert von 33 Insertionstagen. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrager somit recht gut.

Etwas knapp waren allenfalls Kleinstwohnungen mit einer Fläche von weniger als 40m².

Angebot nach Zimmerzahl

Bezogen auf die Zimmerzahl befand sich der St. Galler Mietwohnungsmarkt in einem guten Gleichgewicht. Das vorhandene Angebot traf die Bedürfnisse der Nachfrage sehr gut. Allenfalls waren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit 25 Tagen Insertionszeit etwas knapp.

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.

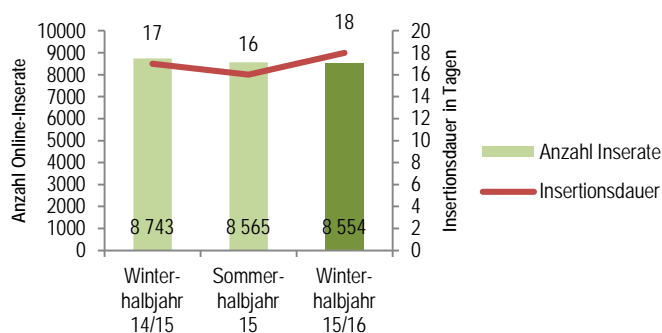
Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 6% der Insertionsdauer. Die übrigen 94% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 1'382 von 1'738 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 80% aller online inserierten Wohnungen.

Online-Insertionszeiten von Mietwohnungen

Stadt Zürich, Winterhalbjahr 2015/16¹

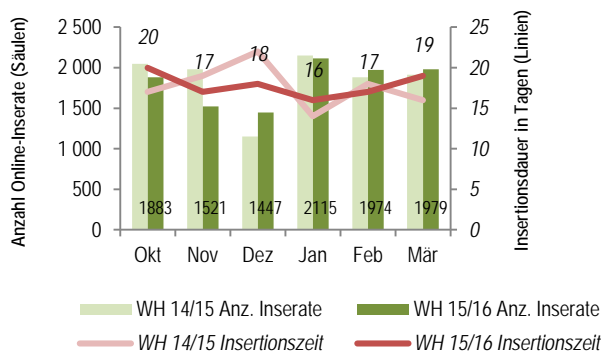
Im Winterhalbjahr 2015/16 sind in der Stadt Zürich etwa gleich viele Wohnungen wie in der Vorperiode angeboten worden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ging jedoch zurück, daher verlängerte sich die mittlere Insertionszeit von 16 auf 18 Insertionstage.

Veränderung zu Vorperioden



Bei etwa gleichgebliebenem Angebot von 8'554 inserierten Wohnungen gegenüber 8'565 in der Vorperiode stieg die Insertionsdauer von 16 auf 18 Tage an. Im Vergleich mit der Vorjahresperiode wurden etwa 200 weniger Wohnungen auf dem Markt ausgeschrieben. Damals hatte die Insertionszeit noch 17 Tage betragen.

Veränderung innerhalb der Periode



Die Insertionszeiten waren in Zürich im Verlauf der Berichtsperiode im Vergleich mit anderen Städten recht stabil. So stiegen die Insertionszeiten auch in den Monaten November/Dezember nicht an, obwohl das Angebot an Wohnungen in diesen Monaten etwas tiefer war als in den übrigen Monaten. Offensichtlich war das Interesse in Zürich, vor Weihnachten eine Wohnung zu beziehen, schwächer als in den übrigen Monaten.

Auch in der Vorperiode wurde im Dezember wenig gezügelt. Im Januar wurden diese aufgeschobenen Umzüge dann nachgeholt.

Inserierte Mietwohnungen nach Marktsegmenten

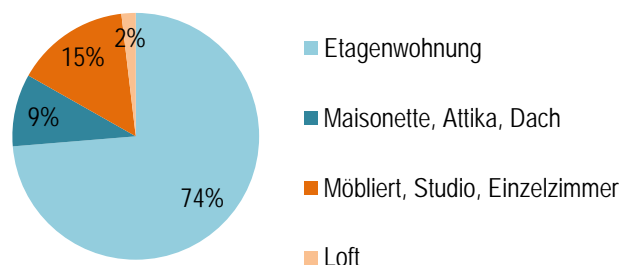
Bei knapp Dreiviertel der inserierten Mietwohnungen handelte es sich um Etagenwohnungen. Mit 15% bestand das zweitgrösste Marktsegment aus Wohnformen für Personen mit wenig Raumanspruch (möbliert, Studio, Einzelzimmer). 9% der Wohnungen waren Liebhaberwohnungen wie Maisonette-, Attika- oder Dachwohnungen. Bei 2% der Wohnungen handelte es sich um Lofts.

Im Winterhalbjahr 2015/16 wurde in den folgenden der angebotsstärksten Marktsegmente eine unterdurchschnittliche Insertionszeit registriert:

- 1-Zimmerwohnungen mit <40m² (14 Tage),
- 2-Zimmerwohnungen mit 40-60m² (14 Tage) und
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-80m² (14 Tage).

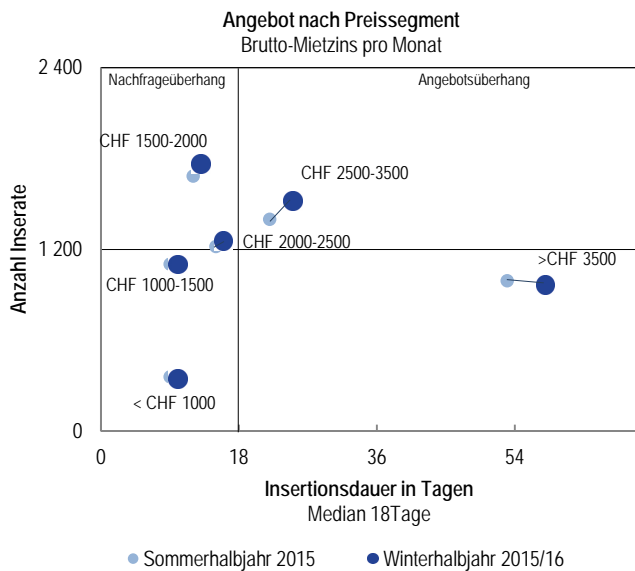
In den folgenden grösseren Marktsegmenten waren die Insertionszeiten überdurchschnittlich lang:

- 3-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (61 Tage),
- 4-Zimmerwohnungen mit 120-150m² (34 Tage) und
- 5-Zimmerwohnungen mit >150m² (63 Tage).



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

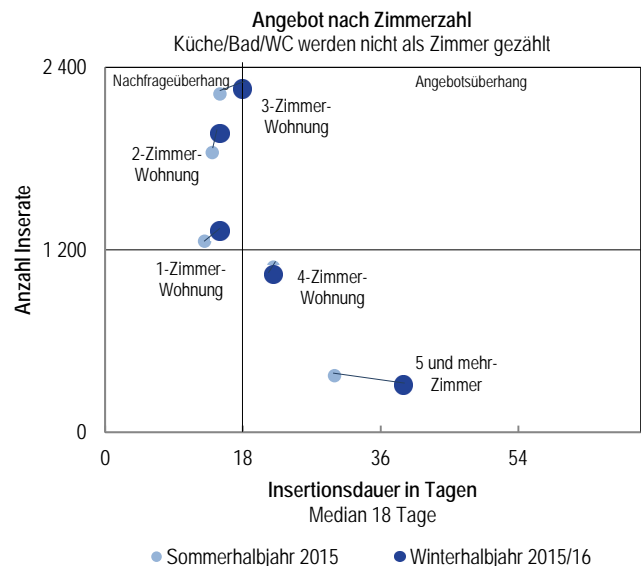
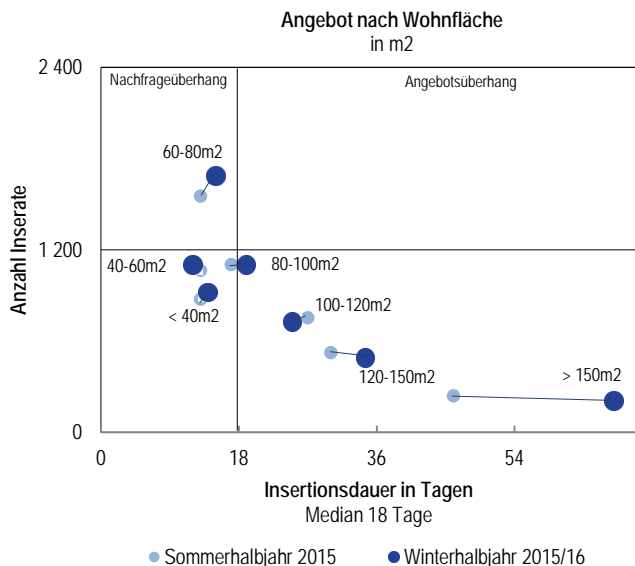
Steigende Insertionszeiten im den hohen Preissegment.



Die Insertionszeit von grossflächigen Luxuswohnungen mit mehr als 5 Zimmern nahm in der Berichtsperiode deutlich zu. Da die Angebotsmenge in diesen Segmenten in etwa konstant blieb, lässt sich auf eine rückläufige Nachfrage nach solchen Wohnungen schliessen. Der Trend der Vorperioden ging hier also weiter. Die Insertionszeiten im Preissegment von CHF 2'500 -3'500 Bruttomiete pro Monat nahm ebenfalls auf rund vier Wochen zu, allerdings wurden in diesem Segment auch deutlich mehr Wohnungen angeboten.

Ansonsten ergaben sich in der Berichtsperiode keine grösseren Veränderungen. Die Situation entspannte sich in nahezu allen Segmenten leicht.

Ein höherer Preis hatte in der Periode einen signifikanten Effekt auf die Insertionsdauer. Eine um CHF 33 höhere Miete verlängerte die Insertionszeit um 1 Tag. 3m² mehr Wohnfläche gingen mit einer um 1 Tag längeren Insertionsdauer einher. Ein Balkon korrelierte mit einer knapp 9 Tage kürzeren Insertionszeit. Neubauwohnungen mussten 14 Tage länger inseriert werden als Altbauwohnungen.



Angebot nach Preissegment

Rund 4'465 Wohnungen, 64 % des Angebots, wurden in den Preissegmenten bis CHF 2500 angeboten. Wohnungen unter CHF 1'500 (1'446 Wohnungen, 21% des Angebots) wurden mit nur 10 Tagen Insertionszeit besonders schnell absorbiert.

Ein deutlicher Angebotsüberhang bestand, wie in den Vorperioden, bei Wohnungen über CHF 3'500: Sie mussten 40 Tage länger als der Durchschnitt inseriert werden, um einen Nachmieter zu finden.

Angebot nach Wohnfläche

Es bestand nach wie vor ein Nachfrageüberhang nach kleinflächigen Wohnungen mit weniger als 80m². Die Situation entspannte sich in der Berichtsperiode durch ein leicht höheres Angebot etwas, war aber mit 12 bis 15 Insertionstagen nach wie vor eher angespannt.

Der schon bestehende Angebotsüberhang bei den grossflächigen Wohnungen akzentuierte sich in der Berichtsperiode noch einmal. Wohnungen mit mehr als 150m² Wohnfläche mussten in der Berichtsperiode 67 Tage und damit 3 Wochen länger inseriert werden als in der Vorperiode.

Angebot nach Zimmerzahl

Wohnungen für Grosshaushalte waren in der Berichtsperiode deutlich weniger gefragt als in der Vorperiode. Die Insertionszeit für Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nahm um 9 Tage auf 39 Tage zu. Damit vergrösserte sich der Angebotsüberhang in diesem Segment weiter. Ansonsten traf der Wohnungsmix in Zürich die Bedürfnisse der Mieter recht gut. Die Insertionszeiten der verschiedenen Wohnungstypen pendelten nahe um den Medianwert von 18 Insertionstagen.

Einbezogene Inserate und Modellgüte Regressionsmodell

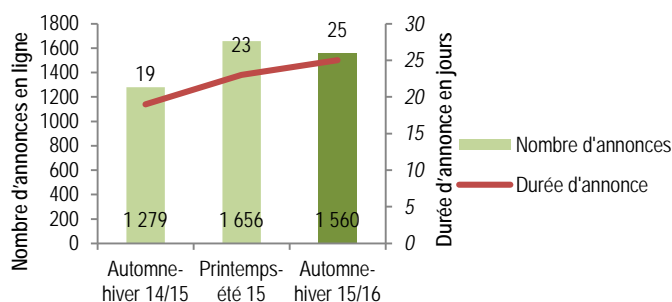
Für die Segmentierung der Angebote nach Merkmalen und Insertionsdauer sind nur Wohnungsinserate einbezogen, welche nicht mehr auf dem Markt sind sowie über vollständige Informationen zu den Merkmalen verfügen. Dies kann zu unterschiedlichen Grundmengen und Medianwerten führen. Die vier im Modell genutzten Faktoren für das Regressionsmodell (Wohnungspreis, Wohnfläche, Balkon und Standard) erklären für das Winterhalbjahr 2015/16 17% der Insertionsdauer. Die übrigen 83% sind auf weitere Faktoren zurückzuführen. Aufgrund der Informationslücken in den Inseraten werden im Modell 6'150 von 7'091 Inseraten berücksichtigt. Dies entspricht 87% aller online inserierten Wohnungen.

Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Fribourg, automne-hiver 2015/2016¹

Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 6% par rapport à la période précédente. En dépit d'une réduction de l'offre, la situation sur le marché du logement locatif s'est détendue: la durée d'annonce moyenne s'est allongée, passant de 23 à 25 jours.

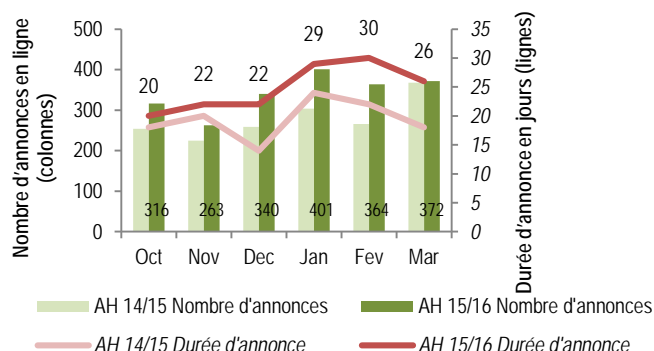
Evolution par rapport aux périodes précédentes



En dépit d'une légère réduction de l'offre (1560 logements proposés à la location contre 1656 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 23 à 25 jours: la tension sur le marché du logement a donc diminué, malgré une réduction de l'offre. Ces éléments indiquent que la demande est en recul.

Par rapport à l'automne-hiver précédent, le nombre d'annonces a augmenté de 281 et la durée d'annonce s'est allongée, passant de 19 à 25 jours.

Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, l'évolution des durées d'annonce a été analogue à celle de l'automne-hiver précédent, à un niveau légèrement plus élevé. C'est en fin d'année que le marché a été le plus tendu et il s'est détendu au début de l'année.

Les durées d'annonce ont évolué parallèlement à l'offre, ce qui indique que la demande a été constante durant la période étudiée et qu'un élargissement de l'offre rallonge la durée d'annonce, entraînant une détente de la situation sur le marché.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

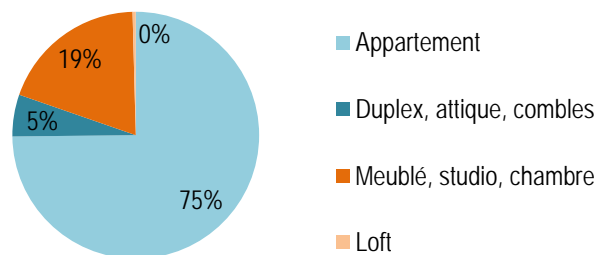
75% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 19% du marché. Comparé aux autres villes, ce taux est très élevé. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 5% des logements. Aucun loft n'a été proposé à la location.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de 40-60m² (19 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (19 jours).

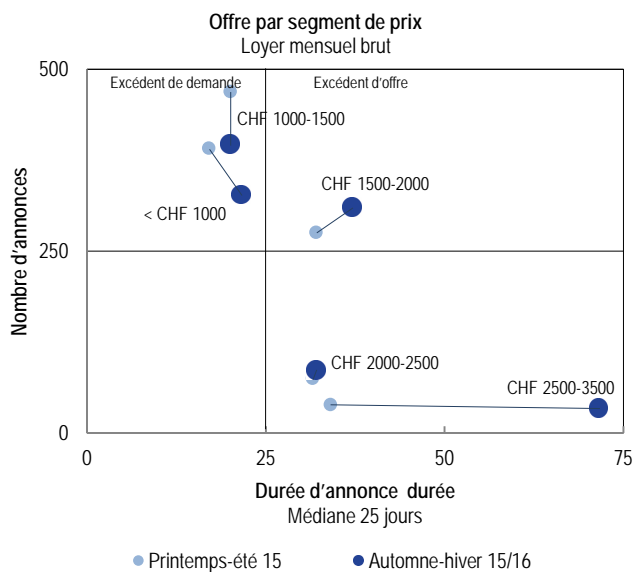
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 3 pièces de 80-100m² (42 jours),
- les logements de 4 pièces de 80-100m² (45 jours) et
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (36 jours).



¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

Effondrement de la demande dans le segment de prix supérieur et recul de l'offre dans les segments à bas prix.

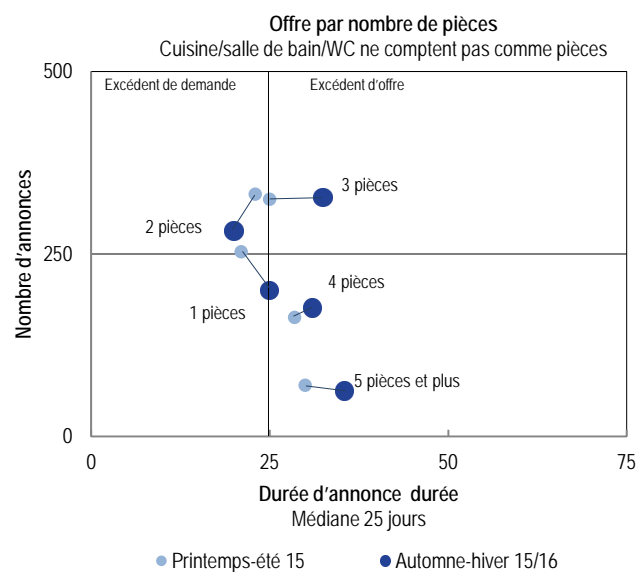
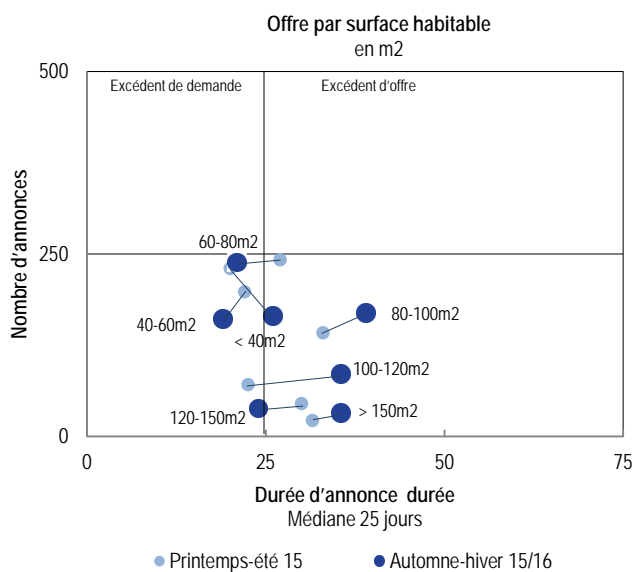


La durée d'annonce de logements avec un loyer brut de plus de CHF 2500.- s'est allongée, passant de 34 à 72 jours. Comme l'offre de logements est restée identique, cela signifie que la demande pour ces logements s'est effondrée durant cette période.

Pour les logements avec un loyer brut de moins de CHF 1500.-, l'offre s'est nettement contractée durant la période étudiée. La situation s'est pourtant légèrement détendue dans le segment bon marché. Pour les logements avec un loyer brut de moins de CHF 1000.- par mois, la durée d'annonce s'est allongée, passant de 17 à 22 jours.

Comparée aux autres villes, Fribourg est un cas spécial: dans cette ville, on n'a pas observé de forte corrélation entre la surface habitable d'un logement et sa durée d'annonce. Autre aspect particulier: apparemment, le nombre de logements disponibles dans la catégorie des logements d'une pièce et le segment des logements à bas prix.

Durant cette période, un prix plus élevé avait une influence significative sur la durée d'annonce: un supplément de CHF 25.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. 7m² de surface habitable supplémentaire correspondaient à une durée d'annonce d'un jour de plus. En termes de durée d'annonce, les logements avec un balcon ont mis en moyenne 16 jours de moins à trouver preneur que les logements sans balcon.



Offre par segment de prix

1036 logements (89% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2000.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (725 logements, 63% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 20 à 22 jours.

L'excédent d'offre pour les logements bon marché s'est réduit. Les logements de moins de CHF 1000.- ont mis seulement 3 jours de moins que la valeur médiane pour trouver preneur. Ils étaient même en nombre moins restreint que dans le segment de CHF 1000.- à CHF 1500.-.

Offre par surface habitable

L'excédent de demande pour les petits logements de moins de 40m² s'est dissipé. Actuellement, ce genre de logement doit même être proposé un jour de plus à la location pour trouver preneur que le logement médian.

Les logements de 40 à 80m² ont été les plus demandés. Pour les logements de 80 à 120m², un excédent d'offre s'est dessiné. Ils ont dû être proposés à la location plus de 10 jours de plus que le logement médian pour trouver preneur.

Offre par nombre de pièces

L'excédent de demande pour les logements d'une pièce a presque complètement disparu. Avec une durée d'annonce de 24 jours, il leur a fallu presque autant de temps pour trouver preneur que le logement médian. Fait nouveau: on a observé un excédent de demande pour les logements de deux pièces. En ce qui concerne les logements avec un nombre plus élevé de pièces, la situation a continué à se détendre. A Fribourg, les logements de plus de 3 pièces étaient disponibles en nombre excessif.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

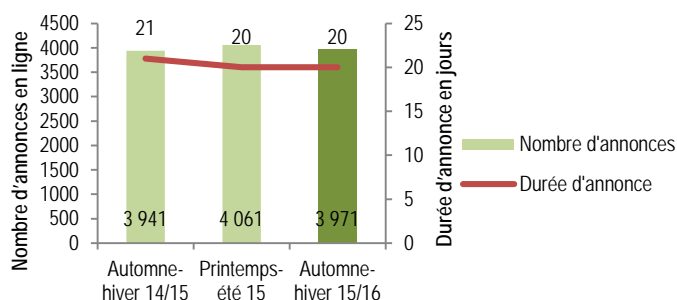
Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes. Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 9% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2014/2015. Les 91% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 850 des 1219 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 70% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.

Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Genève, automne-hiver 2015/2016¹

Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a diminué d'environ 2% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce n'a pas bougé: elle est restée constante à 20 jours.

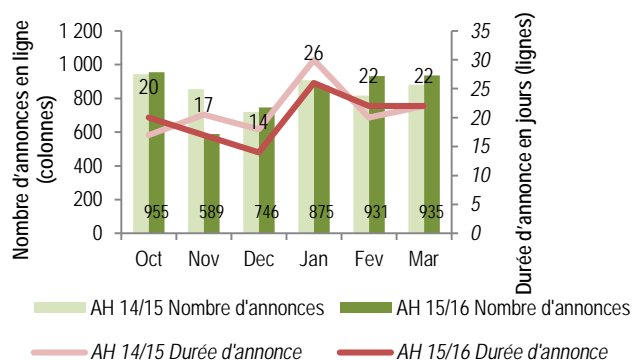
Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une légère réduction de l'offre (3971 logements proposés à la location contre 4061 lors de la période précédente), la durée d'annonce n'a pas bougé durant la période étudiée, elle est restée de 20 jours. Cela indique que la demande est constante, tout comme l'offre sur le marché.

Par rapport à l'automne-hiver précédent, la durée d'annonce s'est raccourcie d'un jour, alors que l'offre est restée similaire. Cela signifie que le marché genevois s'est légèrement tendu comparé à l'automne-hiver précédent.

Evolution pendant la période



Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, l'évolution de la durée d'annonce a été similaire à celle de l'automne-hiver précédent. Une détente s'est à nouveau dessinée en janvier avec 26 jours d'annonce. Pour les locataires, ce mois a été attrayant pour déménager. En décembre, en revanche, la durée d'annonce a été très courte (14 jours) et le marché du logement était extrêmement tendu.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

68% des logements proposés à la location étaient des appartements. A Genève, le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) représentait 25% du marché, un taux tout à fait unique en Suisse. Cette situation est sans doute due aux loyers genevois qui sont très élevés. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 6% des logements. La part des lofts représentait 1%.

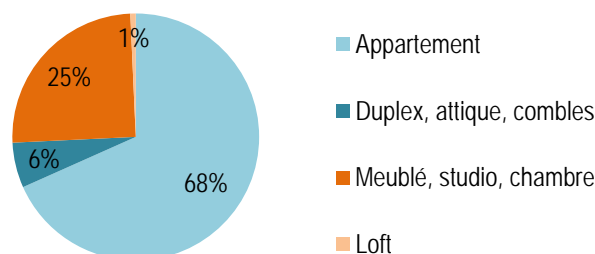
Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de moins de 40m² (11 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (14 jours) et
- les logements de 3 pièces de 40-60m² (14 jours).

La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

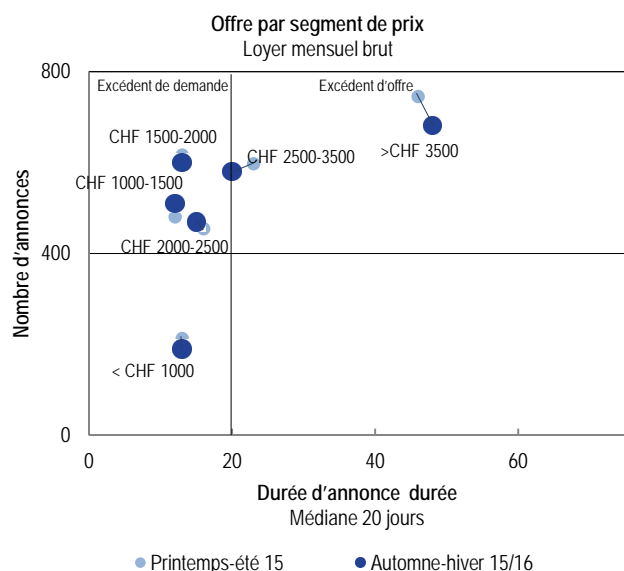
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (31 jours),
- les logements de 5 pièces de 80-100m² (12 jours) et
- les logements de 5 pièces de 40-60m² (75 jours).

Note: à Genève, la cuisine compte comme une pièce.



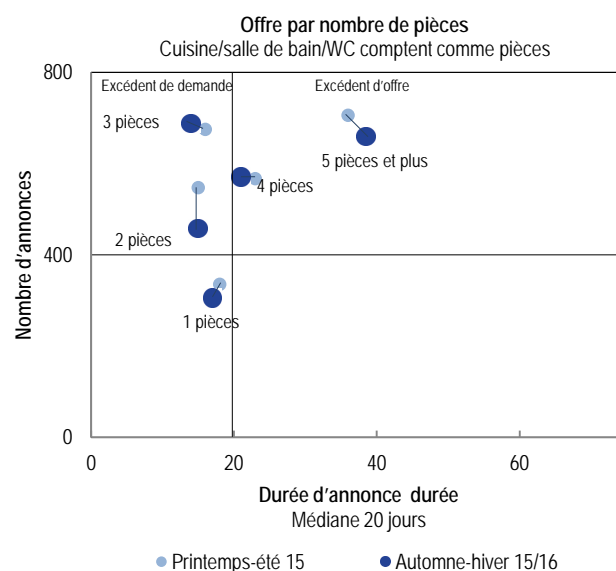
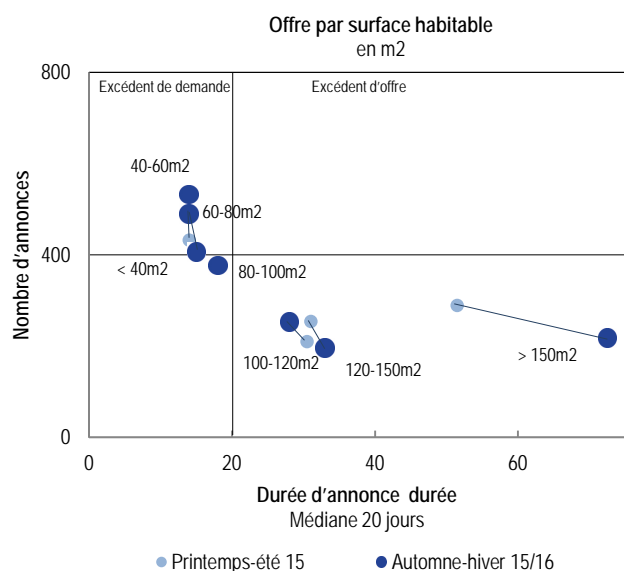
¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

Effondrement de la demande pour les grands logements avec une surface de plus de 150m²



Dans l'ensemble, la situation sur le marché du logement locatif à Genève est restée stable par rapport à la période précédente. L'effondrement de la demande de grands logements de plus de 150 m² a représenté l'aspect le plus frappant. Avec 73 jours de durée d'annonce, ils ont dû être proposés à la location 20 jours de plus que lors de la période précédente pour trouver preneur. Autre élément frappant: le recul de l'offre (65 appartements de moins) qui a été couplé à un allongement de la durée d'annonce dans le segment de prix le plus onéreux.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce: un supplément de CHF 100.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 8m² de plus a aussi allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon n'avait pas d'influence significative sur la durée d'annonce. A Genève, les durées d'annonce pour les logements neufs et pour les logements anciens n'ont pas présenté de différences significatives.



Offre par segment de prix

2348 logements (78% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 3500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (699 logements, 23% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 12 à 13 jours.

Un net excédent d'offre s'est maintenu pour les logements de plus de CHF 3500.-: les annonces ont dû être maintenues 28 jours de plus que la moyenne pour qu'un locataire puisse être trouvé. Aspect frappant: à Genève, l'offre pour les logements de moins de CHF 1000.- a été très réduite.

Offre par surface habitable

Les petits logements ont continué à représenter une denrée rare. Les logements de moins de 80m² ont très vite trouvé preneur, au bout de 14 à 15 jours. Les grands logements de plus de 120m², en revanche, ont dû être proposés beaucoup plus longtemps à la location.

Les annonces pour les logements de plus de 150m² ont dû être maintenues 3,5 fois plus longtemps que celles pour le logement médian.

Offre par nombre de pièces

Les logements d'une à trois pièces ont été très demandés à Genève. Ils ont très vite trouvé preneur, au bout de 14 à 17 jours de durée d'annonce. Les annonces pour logements de 5 pièces, en revanche, ont dû être maintenues près de 40 jours sur les portails Internet pour qu'un locataire puisse être trouvé.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes.

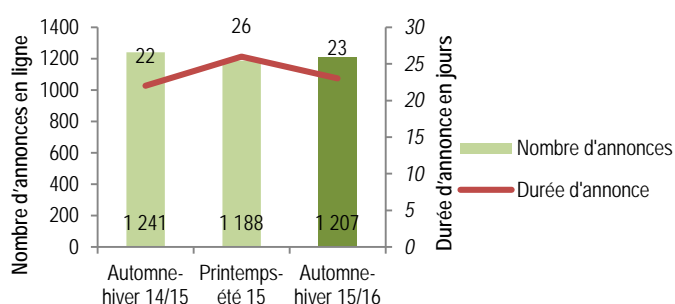
Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 13% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 87% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 2395 des 3177 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 75% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.

Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Neuchâtel, automne-hiver 2015/2016¹

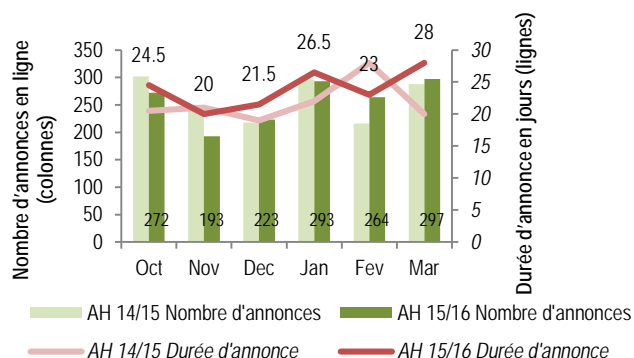
Pendant l'automne-hiver 2015/2016, l'offre de logements est restée à peu près la même qu'à celle de la période précédente. En raison d'une augmentation de la demande, la durée d'annonce s'est raccourcie, passant de 26 à 23 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Alors que l'offre est restée pratiquement identique (1207 logements proposés à la location contre 1188 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est raccourcie de trois jours sur le marché neuchâtelois, passant de 26 à 23 jours. La situation s'est donc légèrement tendue. Lors de l'automne-hiver précédent, la durée d'annonce se situait à un niveau comparable (22 jours).

Evolution pendant la période



Au cours de la période étudiée, les durées d'annonce à Neuchâtel ont évolué parallèlement au volume de l'offre. Une augmentation de l'offre à chaque fois allongé les durées d'annonce, entraînant ainsi une détente de la situation.

C'est en novembre que la tension a été la plus forte avec 20 jours d'annonce. Alors qu'en mars, les annonces ont dû être maintenues 28 jours en moyenne pour que les logements trouvent preneur.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

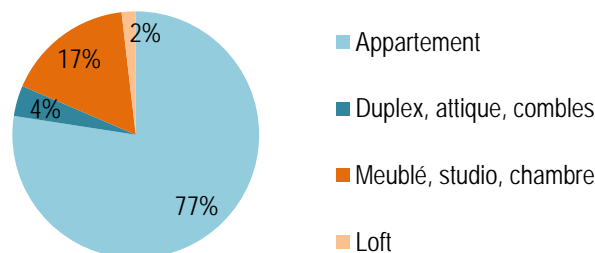
77% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) représentait 17% et arrivait en deuxième position sur le marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 4% de l'offre. La part des lofts représentait 2%.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements d'une pièce de <40m² (18 jours),
- les logements de 2 pièces de 40-60m² (15 jours) et
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (21 jours).

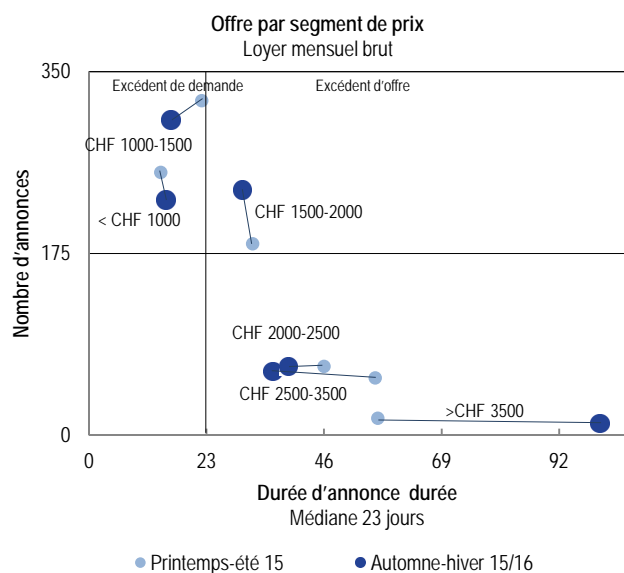
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 4 pièces de 80-100m² (37 jours),
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (40 jours) et
- les logements de 5 pièces de >150m² (57 jours).



¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

La demande s'intensifie dans les segments de prix moyens et supérieurs.

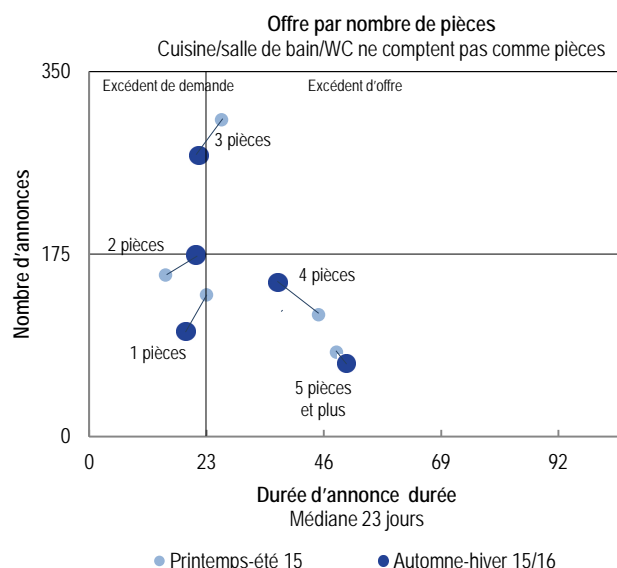
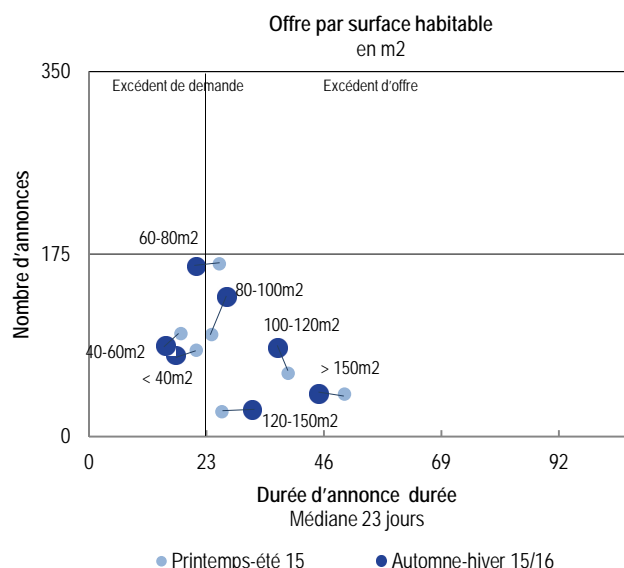


En dépit de la stabilité du volume de l'offre, les durées d'annonce se sont raccourcies. La demande de logements locatifs a donc augmenté.

Durant la période étudiée, la demande de logements dans les segments de prix moyens et supérieurs de CHF 1000.- à CHF 3500.- a augmenté. Les rares logements de luxe sur le marché avec des loyers mensuels bruts de plus de CHF 3500.-, en revanche, ont été peu demandés et la durée d'annonce s'est allongée, passant de 57 à 100 jours.

Fait nouveau: le logement médian se situait dans un segment de prix plus élevé, sa surface habitable était également plus grande que lors de la période précédente.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence directe sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 25.- sur le prix du loyer était corrélé avec un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 4m² de plus a également allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon n'a pas eu d'effet significatif sur la durée d'annonce. Le fait qu'il s'agisse d'un logement neuf ou d'un logement ancien n'a pas influencé la durée d'annonce à Neuchâtel.



Offre par segment de prix

765 logements (85% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2000.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (529 logements, 59% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 15 à 16 jours.

L'excédent d'offre pour les logements locatifs dans le segment de prix entre CHF 2000.- et 3500.- s'est nettement réduit durant la période étudiée: les durées d'annonce se sont sensiblement raccourcies. Le segment de niche des logements de luxe avec des loyers mensuels bruts de plus de CHF 3500.- a en revanche nettement perdu de son attrait.

Offre par surface habitable

L'excédent de demande pour les appartements avec une surface habitable petite à moyenne s'est légèrement accru: la durée d'annonce pour les logements de moins de 80 m² s'est raccourcie de 3-4 jours.

En revanche, on a observé un excédent d'offre pour les logements de plus de 100m². Les annonces pour logements d'une surface habitable de plus de 150m² ont dû être maintenues presque deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Offre par nombre de pièces

L'excédent d'offre pour les logements de 4 pièces et plus s'est maintenu. Toutefois, l'excédent d'offre pour les logements de 4 pièces s'est nettement réduit, en raison d'une augmentation de la demande: la durée d'annonce s'est raccourcie de 8 jours. Les annonces pour les logements de 5 pièces, en revanche, ont dû être maintenues plus de deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristiques et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes.

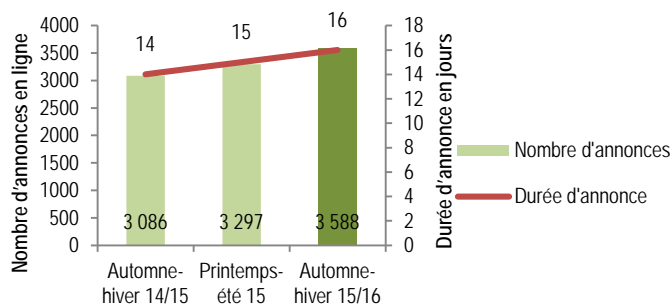
Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 8% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 92% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquantes dans certaines annonces, 601 des 940 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 5964% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.

Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Lausanne, automne-hiver 2015/2016¹

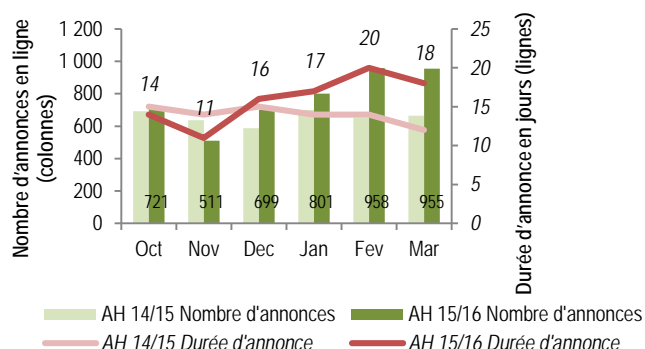
Durant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre logements proposés à la location a connu une nette augmentation d'environ 9%. La situation sur le marché du logement locatif s'est détendue en conséquence: la durée d'annoncée est passée de 15 à 16 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une nette augmentation de l'offre (3588 logements proposés à la location contre 3297 lors de la période précédente), la durée d'annonce s'est allongée, passant de 15 à 16 jours: la tension sur le marché a donc légèrement diminué. La situation était aussi plus détendue que lors de l'automne-hiver précédent, avec une durée d'annonce de 14 jours pour 3086 annonces.

Evolution pendant la période

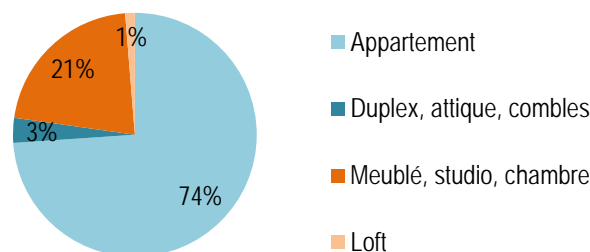


Au cours de l'automne-hiver 2015/2016, la situation s'est continuellement détendue sur le marché lausannois du logement locatif. En novembre, la recherche de logement a dû être très difficile pour les locataires. L'offre était réduite et la durée d'annonce extrêmement courte (11 jours). Le plus souvent, la durée d'annonce à Lausanne a évolué en tous points comme le volume d'offre des logements locatifs. C'est un indice qui témoigne de la constance de la demande de logements locatifs durant cette période. Cela montre aussi qu'un élargissement de l'offre allonge les durées d'annonce et entraîne une détente du marché du logement locatif.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

74% des logements proposés à la location des appartements. A Lausanne, le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) était élevé en comparaison avec le reste de la Suisse et représentait 21% du marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 3% de l'offre. La part des lofts représentait 1%.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:



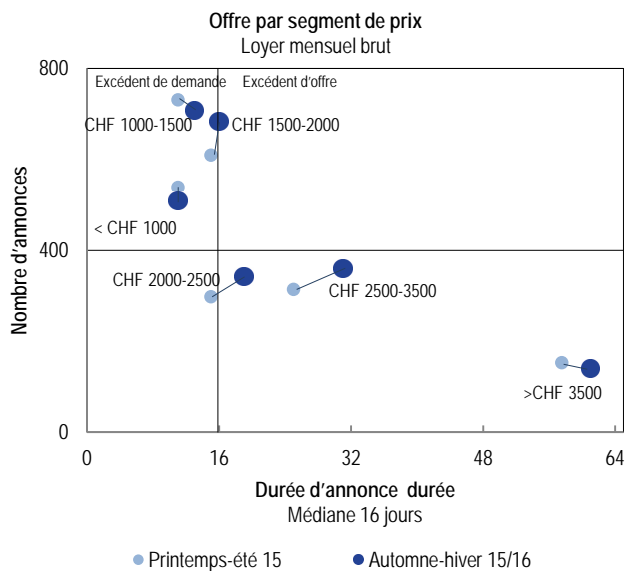
- les logements d'une pièce de <math><40\text{m}^2</math> (13 jours),
- les logements de 2 pièces de $40\text{-}60\text{m}^2$ (13 jours) et
- les logements de 3 pièces de $60\text{-}80\text{m}^2$ (15 jours)

La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 4 pièces de $120\text{-}150\text{m}^2$ (49 jours) et
- les logements de 5 pièces de $>150\text{m}^2$ (53 jours).

Recul de la demande de logements dans les segments de prix de plus de CH 2000.- par mois.

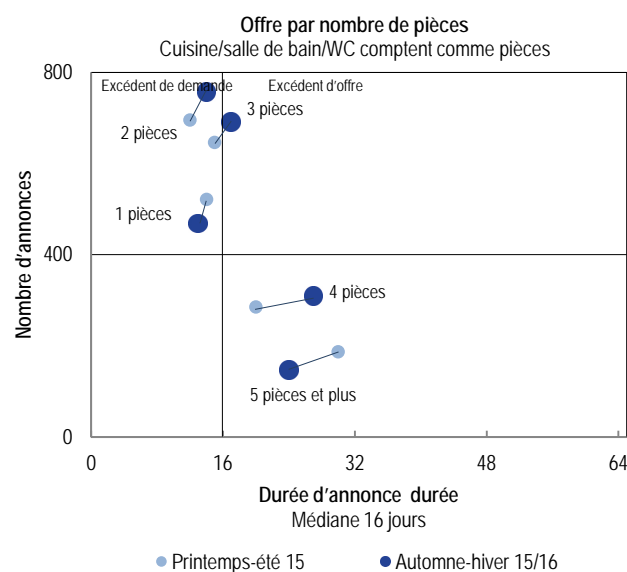
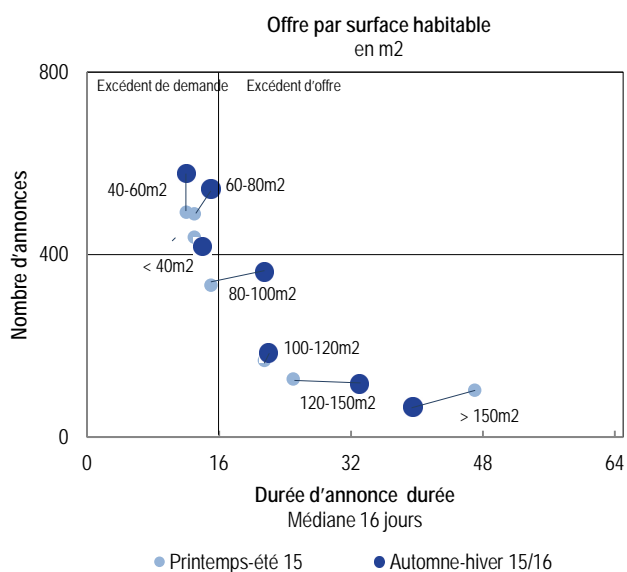
¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.



La demande de logements avec un loyer mensuel brut de plus de CHF 2000.- a diminué durant la période étudiée. Les durées d'annonce se sont allongées en conséquence dans ces segments de prix.

Fait intéressant: la demande de logements de plus de 150m² de surface habitable et de logements de 5 pièces et plus a augmenté, ce qui a nettement raccourci la durée d'annonce dans ces segments.

Durant cette période, un prix plus élevé a eu une influence significative sur la durée d'annonce. Un supplément de CHF 33.- sur le prix du loyer s'est accompagné d'un allongement d'un jour de la durée d'annonce. Une surface habitable de 3,3m² de plus a également allongé d'un jour la durée d'annonce. La présence d'un balcon a raccourci de 6 jours la durée d'annonce. Les durées d'annonce pour les logements neufs et pour les logements anciens n'ont pas présenté de différence significative durant la période étudiée.



Offre par segment de prix

2243 logements (82% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segments de prix inférieurs à CHF 2500.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (1217 logements, 44% de l'offre) ont trouvé preneur particulièrement rapidement, au bout de 11 à 13 jours.

L'excédent d'offre pour les logements d'un loyer de plus de CHF 2500.- s'est encore accentué: l'annonce a dû être maintenue quatre fois plus longtemps que le logement médian avant qu'un locataire puisse être trouvé. Par rapport à la période précédente, l'excédent de demande de logements dans les segments de prix les plus bas a été constant.

Offre par surface habitable

Lausanne a connu un excédent d'offre pour les logements de plus de 120m². Pour qu'ils trouvent preneur, l'annonce a dû être maintenue deux fois plus longtemps que pour le logement médian.

Les logements de moins de 60m², en revanche, ont été davantage demandés. Ils ont trouvé preneur en moins de 14 jours.

Offre par nombre de pièces

Le manque de logements avec peu de pièces s'est maintenu, tout comme l'excédent d'offre pour les logements de quatre pièces et plus. L'excédent d'offre s'est accentué pour les logements de 4 pièces, alors qu'il a reculé pour les logements de 5 pièces et plus, en raison d'une réduction de l'offre et d'une augmentation de la demande.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

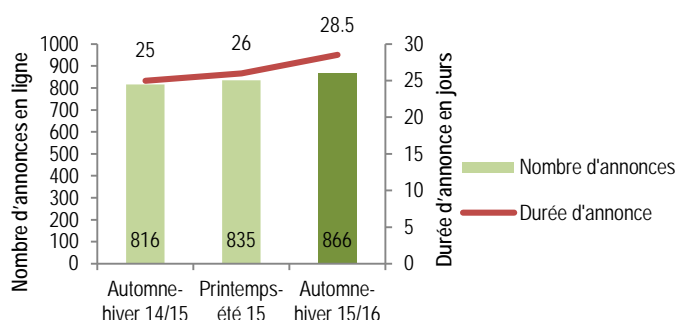
Pour la segmentation de l'offre en fonction de caractéristique et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes. Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 10% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 90% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 2202 des 2878 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 77% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.

Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Sion, automne-hiver 2015/2016¹

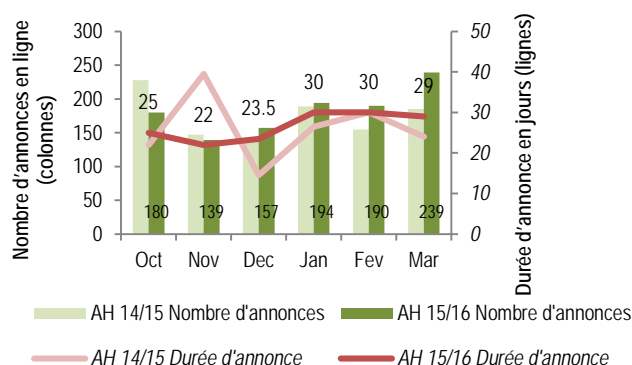
Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a augmenté d'environ 4% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est allongée en conséquence, passant de 26 à 28,5 jours.

Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une légère augmentation de l'offre (866 logements proposés à la location contre 835 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 26 à 28,5 jours: la tension sur le marché du logement a donc diminué. La situation a été moins tendue également que lors de l'automne-hiver dernier: la durée d'annonce était alors de 25 jours pour 816 annonces.

Evolution pendant la période



En règle générale, la durée d'annonce à Sion a évolué parallèlement au volume de l'offre de logements locatif: un élargissement de l'offre a entraîné un allongement de la durée d'annonce.

La détente sur le marché sésunois du logement locatif a été particulièrement nette au printemps 2016.

Pour les locataires, novembre a dû être le mois le plus difficile pour trouver un nouveau logement: la durée d'annonce était alors de 22 jours seulement.

Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

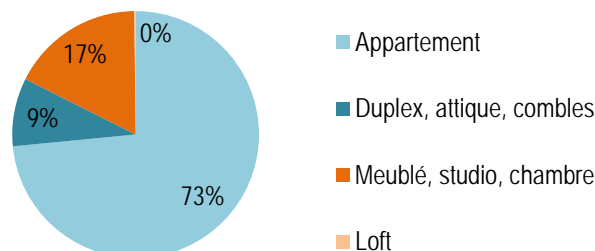
73% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 17% du marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 9%. Aucun loft n'a été proposé à la location.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de 40-60m² (19 jours),
- les logements de 2 pièces de 60-80m² (19 jours) et
- les logements de 4 pièces de 100-120m² (22 jours).

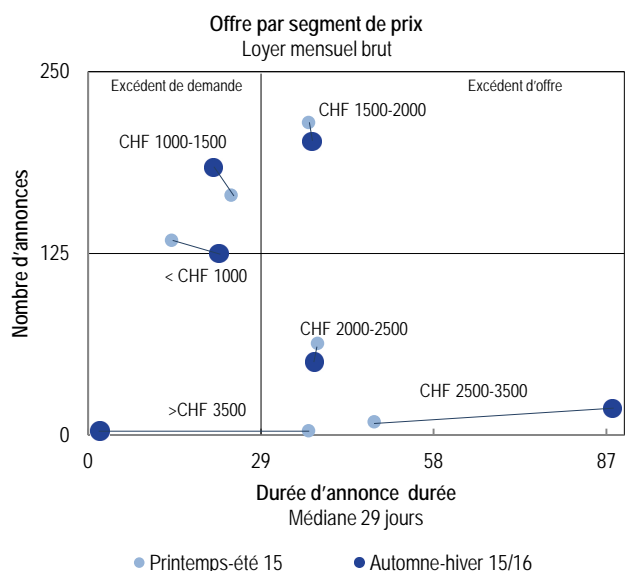
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 3 pièces de 80-100m² (32 jours) et
- les logements de 4 pièces de 120-150m² (40 jours).



¹ Automne-hiver (AH) 1^{er} octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1^{er} avril - 30 septembre.

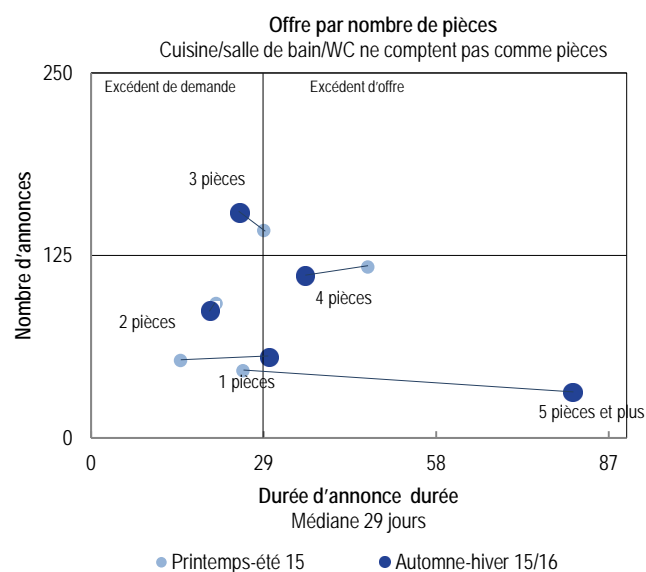
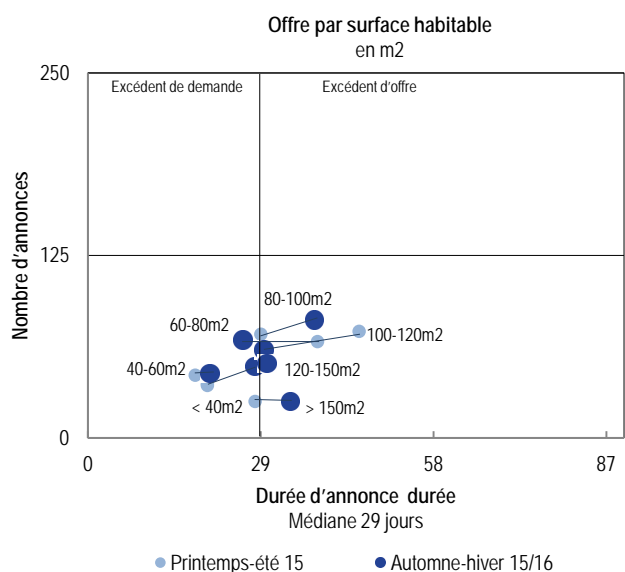
Effondrement de la demande de logements de 5 pièces et plus.



La demande de logements de 5 pièces et plus s'est littéralement effondrée durant la période étudiée. La durée d'annonce a triplé, passant de 26 à 81 jours, alors même que l'offre était légèrement inférieure à celle de la période précédente. La demande de logements d'un loyer brut entre CHF 2500.- et CHF 3500.- (considéré comme un segment de prix élevé à Sion) s'est elle aussi beaucoup érodée. Dans ce marché de niche, la durée d'annonce s'est fortement allongée, passant de 48 à 88 jours. Toutefois, dans le segment de prix supérieur des loyers mensuels bruts de plus de CHF 2500.-, le nombre de logements proposés à la location était tellement faible qu'il est pratiquement impossible de tirer des conclusions statistiques.

Comparé au reste de la Suisse, le marché du logement locatif à Sion a présenté certaines caractéristiques intéressantes. A la différence de la plupart des grandes villes étudiées, Sion n'a pas connu de pénurie de petits logements d'une pièce et d'une surface de moins de 40m², par exemple. Cette situation est due entre autres niveau des prix. Comme ce dernier reste bas, à Sion, les ménages d'une personne peuvent s'offrir un logement plus spacieux.

L'analyse statistique a montré par ailleurs qu'à Sion, on n'observait pas de corrélations fortes entre loyer, surface habitable et durée d'annonce, à la différence des autres villes: sans la plupart des autres exemples étudiés, les annonces pour les logements onéreux avec beaucoup de surface habitable et davantage de pièces ont dû être maintenues nettement plus longtemps que pour les petits logements bon marché.



Offre par segment de prix

511 logements (88% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segment de prix inférieurs à CHF 2000.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (309 logements, 53% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 21 à 22 jours.

Les segments de prix de logements avec un loyer supérieur à CHF 2500.- étaient pratiquement inexistantes à Sion.

Offre par surface habitable

En ce qui concerne la surface habitable, le marché sédunois a connu un équilibre relativement bon. L'offre existante a semblé bien couvrir les besoins de la demande: entre les logements ayant peu de surface habitable et les logements ayant beaucoup de surface habitable, les différences au niveau de la durée d'annonce n'étaient pas marquées.

On n'a pas constaté de pénurie particulière au niveau des logements avec une surface habitable réduite, ni d'excès de logements avec une surface habitable importante.

Offre par nombre de pièces

Alors que l'on a observé une pénurie de logements d'une pièce dans la plupart des autres villes, la durée d'annonce de ces logements, à Sion, était supérieure à celle du logement médian.

Pendant la période étudiée, un important excédent d'offre s'est développé sur le marché des 5 pièces et plus, qui reste petit à Sion.

Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et

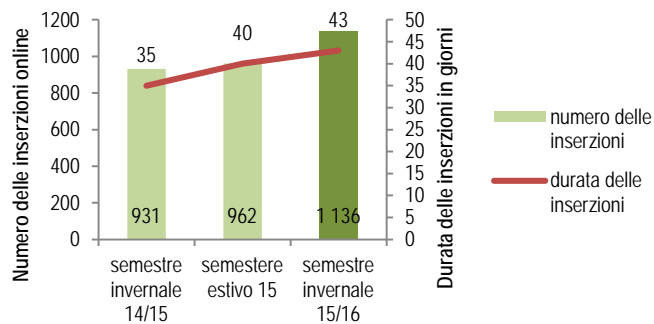
dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes. Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 2% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 98% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 361 des 625 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 58% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.

Tempi delle inserzioni online di alloggi locativi

Città di Lugano, semestre invernale 2015/16¹

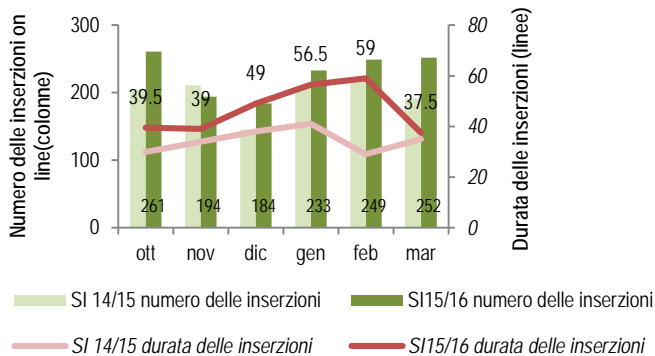
Con un aumento del 18%, durante il semestre invernale 2015-16 l'offerta di alloggi si è rivelata molto più elevata rispetto al periodo precedente. I tempi delle inserzioni si sono allungati di conseguenza, fissandosi a ben 43 giorni.

Variatione rispetto a periodi precedenti



Con un'offerta nettamente superiore di 1136 alloggi rispetto ai 962 del periodo precedente, la durata delle inserzioni ha continuato ad aumentare, passando da 40 a 43 giorni: Lugano fa così segnare tempi delle inserzioni di gran lunga superiori a quelli delle altre città esaminate. Il surplus di alloggi in affitto ha continuato a crescere nonostante la situazione. Nei confronti del medesimo periodo dell'anno precedente, i tempi delle inserzioni sono aumentati addirittura di otto giorni.

Variatione durante il periodo



Da ottobre, a Lugano, la durata delle inserzioni per alloggi in affitto non ha fatto che aumentare. Se in ottobre ammontava ancora a 40 giorni, in febbraio ha raggiunto il valore record di 59 giorni. In marzo la richiesta di alloggi in affitto ha conosciuto una ricrescita considerevole, riducendo la durata delle inserzioni a meno di 38 giorni.

Gli alloggi proposti per segmento di mercato

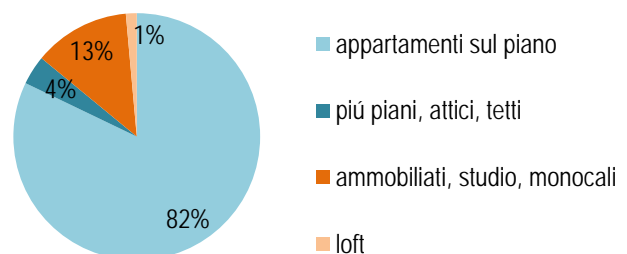
L'82% degli alloggi in affitto oggetto di inserzioni erano appartamenti sul piano. Con il 13%, gli alloggi per persone con esigenze di spazio ridotte (ammobiliati, studio, monocalci) occupavano la seconda posizione. Il 4% dell'offerta riguardava alloggi a più piani, attici o tetti, mentre la quota dei loft rimaneva fissata all'1%.

Durante il semestre invernale 2015-16, nei seguenti segmenti di mercato con forte offerta si è registrata una durata delle inserzioni inferiore alla media:

- monocalci da <math><40\text{ m}^2</math> (34 giorni),
- monocalci da $40\text{-}60\text{ m}^2$ (27 giorni) e
- bilocali da $40\text{-}60\text{ m}^2$ (36 giorni).

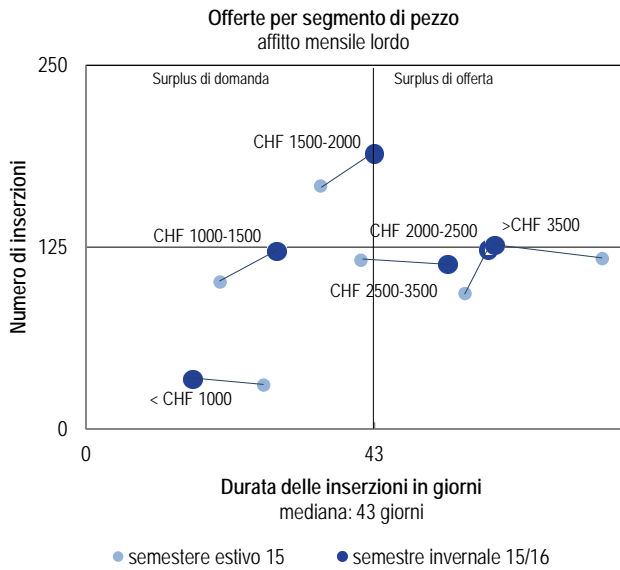
Nei seguenti segmenti di mercato più grandi, i tempi delle inserzioni sono invece stati superiori alla media:

- 4 locali da $100\text{-}120\text{ m}^2$ (56 giorni),
- 4 locali da $120\text{-}150\text{ m}^2$ (57 giorni) e
- 4 locali da $>150\text{ m}^2$ (70 giorni)



¹Semestre invernale (SI): 1° ottobre-31 marzo, semestre estivo (SE): 1° aprile-30 settembre

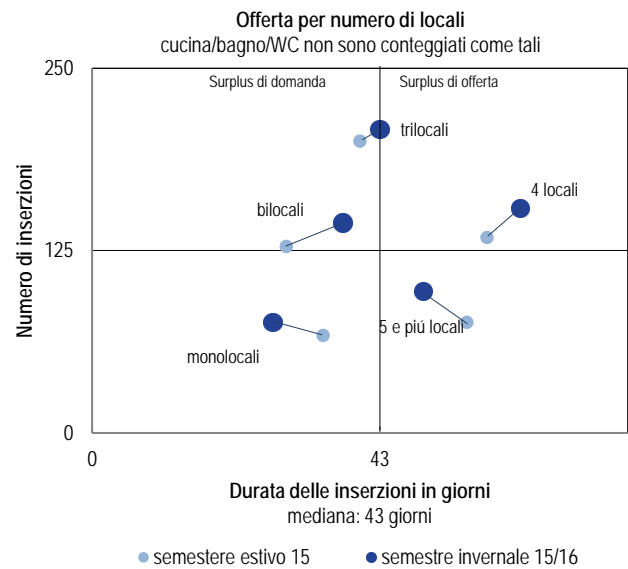
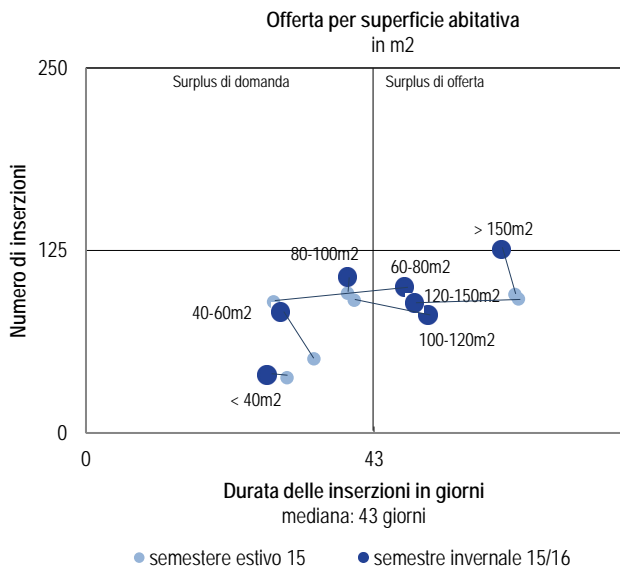
Maggiore durata delle inserzioni per gli alloggi del segmento di prezzi medio, tempi piú brevi per gli alloggi di lusso e quelli del segmento di prezzi piú basso.



Nel periodo in oggetto, i tempi delle inserzioni degli alloggi del segmento di prezzi da CHF 1000 a CHF 3500 sono generalmente aumentati in modo netto. I motivi vanno ricercati da un canto nella maggiore offerta, ma dall'altro anche da una contemporanea minore richiesta di alloggi in quel segmento di prezzi. Al contrario, la durata delle inserzioni si è ridotta a fronte di un'offerta costantemente elevata per le abitazioni di lusso e quelle del segmento di prezzi inferiore. L'evoluzione va ascritta a un aumento della richiesta.

Sempre fortemente richiesti e relativamente meno proposti si sono rivelati gli alloggi a superficie ridotta e con pochi locali, i cui tempi delle inserzioni sono stati relativamente brevi.

A Lugano non è stato possibile individuare alcuna relazione lineare tra il prezzo di un alloggio e la durata della rispettiva inserzione. Per contro, 4 m² di superficie abitativa in piú aumentavano il tempo di inserzione di un giorno. L'influenza dei balconi sulla durata delle inserzioni non è risultata significativa. A Lugano non si identificano differenze significative neppure tra le durate delle inserzioni per nuovi edifici e vecchie costruzioni.



L'offerta per segmento di prezzo

458 alloggi, il 65% dell'offerta, era proposto nel segmento di prezzi fino a CHF 2500. Con durate delle inserzioni comprese tra 16 e 29 giorni, gli alloggi da meno di CHF 1500 (345, il 49% dell'offerta) sono stati assorbiti particolarmente in fretta.

Un'ulteriore chiara eccedenza dell'offerta si è avuta per gli alloggi da piú di CHF 2000: per trovare un nuovo locatario, sono rimasti in bacheca oltre dieci giorni piú della media.

L'offerta per superficie abitativa

Nel periodo in oggetto, i piccoli alloggi con superfici inferiori a 60 m² hanno conosciuto una richiesta relativamente marcata e venivano riaffittati oltre due settimane piú in fretta rispetto agli alloggi della fascia mediana.

Gli alloggi con superfici superiori a 150 m² erano per contro disponibili in eccedenza, e rimanevano perciò in bacheca fino a quasi tre settimane in piú di quelli della fascia mediana.

L'offerta per numero di locali

Per quanto concerne il numero dei locali, si è osservato un surplus della richiesta di alloggi con una o due camere. Quelli con oltre quattro camere erano per contro presenti in eccesso. L'eccedenza dell'offerta è stata particolarmente marcata negli alloggi da quattro locali, le cui inserzioni rimanevano pubblicate tre settimane piú a lungo rispetto alle abitazioni medie.

Inserzioni considerate e qualità del modello di regressione

Per la segmentazione delle offerte in funzione di caratteristiche e durata delle inserzioni sono considerati esclusivamente gli annunci di alloggi che non sono piú sul mercato e dispongono di informazioni complete circa le caratteristiche. Questo può dar luogo a quantitativi di base e valori medi diversi.

I quattro fattori del modello di regressione utilizzati nel modello (prezzo dell'alloggio, superficie abitativa, balcone e dotazioni standard) spiegano il 6% della durata delle inserzioni nel semestre invernale 2015-16. Il rimanente 94% va ascritto ad altri fattori. A causa delle lacune informative delle inserzioni, nel modello se ne considerano 614 su 722, corrispondenti all'85% di tutti gli alloggi inseriti online.