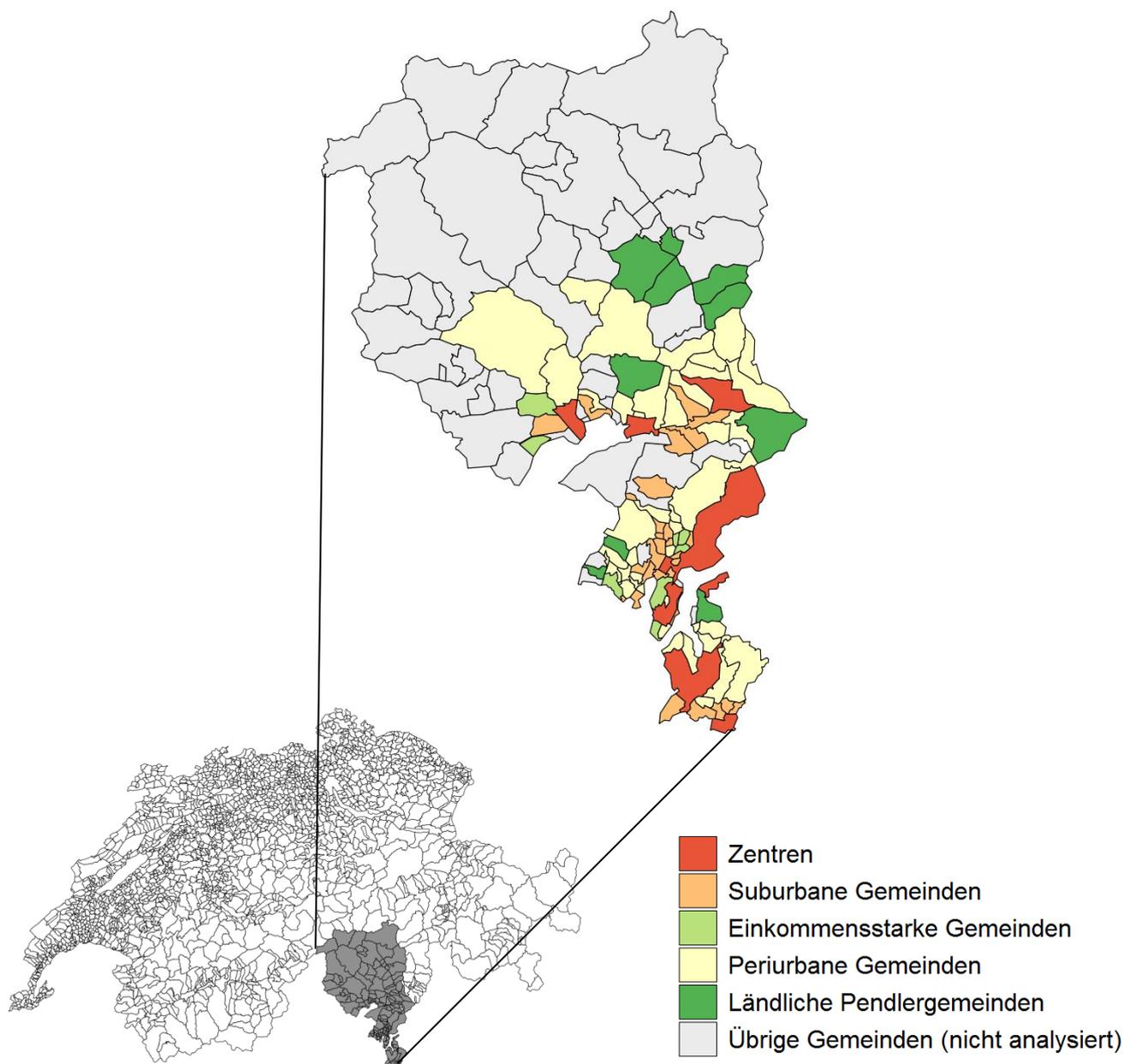


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Tessin²



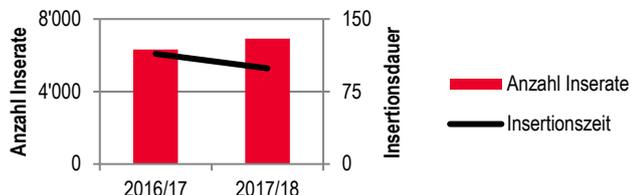
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

² Aus methodischen Gründen wurden nicht alle Gemeinden untersucht. Es wurden nur Zentren, suburbane Gemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden gemäss Gemeindetypisierung des Bundesamts für Statistik (BFS) untersucht.

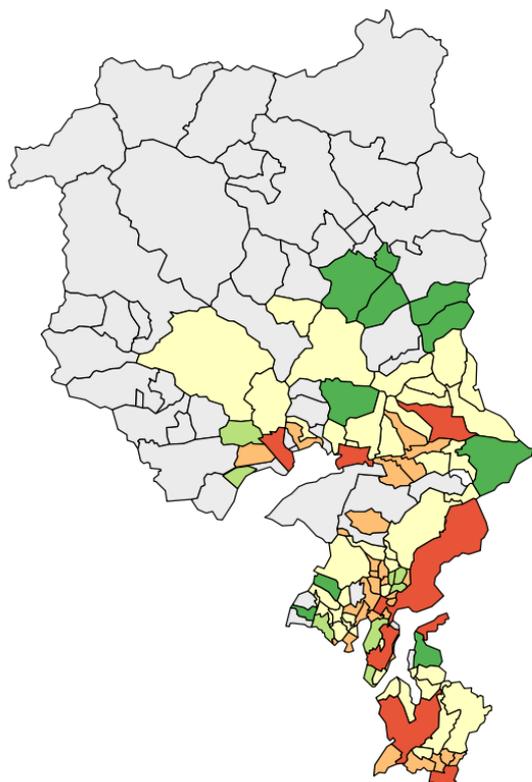
Region Tessin

Mit 99 Insertionstagen wies die Region Tessin mit Abstand die höchsten Insertionszeiten im schweizweiten Vergleich auf. Gegenüber der Vorperiode nahm die Insertionszeit um 15 Tage ab. Gleichzeitig nahm die Zahl der ausgeschriebenen Eigentumswohnungen um 10% zu, was für eine stärkere Nachfrage in der Region Tessin spricht.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Tessin



In der Region Tessin wurden mit 6'925 Eigentumswohnungen 10% mehr Objekte auf Internetportalen angeboten als noch in der Vorperiode. Die durchschnittliche Insertionszeit verkürzte sich unter dieser Angebotszunahme um 15 Tage auf 99 Insertionstage. Dies spricht für eine Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region Tessin. Nichtsdestotrotz setzte sich die Region mit 99 Insertionstagen an die Spitze im schweizweiten Vergleich. In keiner anderen Region brauchten Verkäufer so viel Geduld, um einen Abnehmer zu finden. An zweiter Stelle, nach dem Tessin, positioniert sich die Ostschweiz mit 85 Insertionstagen. Am schnellsten konnten Objekte in der Region Zürich mit 59 Insertionstagen verkauft werden.



Entwicklung nach Gemeindetypen³

Der Angebotszuwachs fand in der Region Tessin vor allem in den Zentren statt. Eine Verkürzung der durchschnittlichen Insertionszeit fand in allen Gemeindetypen statt, war aber besonders in den einkommensstarken Gemeinden und ländlichen Pendlergemeinden sehr stark.

Zentren

Die Zentren machten mit 3'624 Objekten (52%) den grössten Teil des Tessiner Eigentumswohnungsmarktes aus. Dies entspricht einer Zunahme des Angebotsvolumens um 12%. Trotz dieser Angebotszunahme hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 13 Tage auf 97 Insertionstage verkürzt, was auf eine höhere Nachfrage hindeutet.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Tessiner Gemeinden hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um 3 Tage auf 118 Insertionstage verkürzt. Gleichzeitig hat sich die Zahl der im Internet angebotenen Eigentumswohnungen um 6% vergrössert, was ebenfalls für eine stärkere Nachfrage spricht.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden kann eine sehr starke Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen festgehalten werden. Das Insertionsvolumen hat sich gegenüber der Vorperiode um 18% vergrössert. Gleichzeitig hat sich die Insertionszeit um 96 Tage auf 67 Insertionstage verkürzt (-58%). Aus dem klaren Angebotsüberhang ist in der Berichtsperiode ein deutlicher Nachfrageüberhang entstanden.

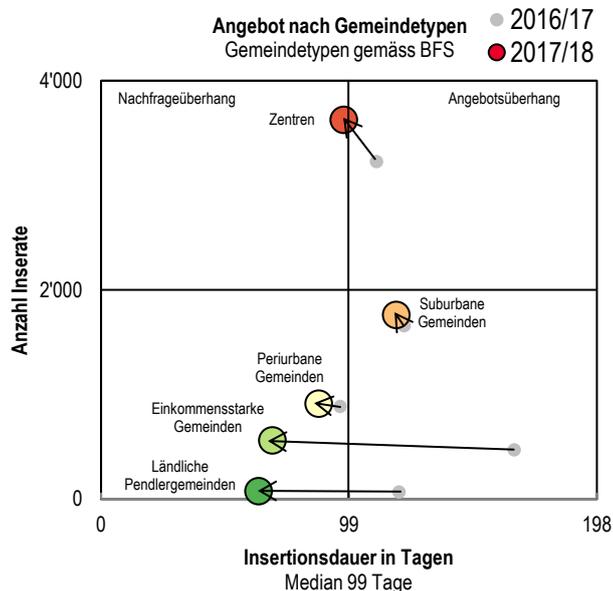
Periurbane Gemeinden

Die Anzahl auf Internetportalen veröffentlichten Angeboten hat sich in den periurbanen Gemeinden um 2% leicht erhöht. Die Insertionszeit verkürzte sich um 9 Tage, was auf eine Zunahme der Nachfrage schliessen lässt.

Ländliche Pendlergemeinden

Ländliche Pendlergemeinden haben ähnlich zu den einkommensstarken Gemeinden eine deutlich anziehende Nachfrage erlebt. Die Angebotsmenge vergrösserte sich in der Berichtsperiode von 69 auf 73 Wohnungen (+6%). Die durchschnittliche Insertionsdauer verkürzte sich um 56 Tage auf 63 Insertionstage (-47%). Auch in diesen Gemeinden wurde der klare Angebotsüberhang durch einen deutlichen Nachfrageüberhang abgelöst.

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS



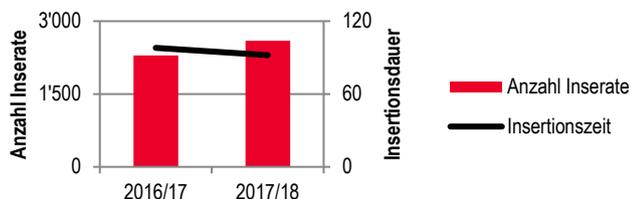
Übrige Gemeinde (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

Stadt Lugano

Die durchschnittliche Insertionszeit hat sich in Lugano um 6 Tage verkürzt (-6%). Die Zahl der im Internet veröffentlichten Inserate hat gleichzeitig um 13% zugenommen. Dies spricht auch in Lugano für eine verstärkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt Lugano

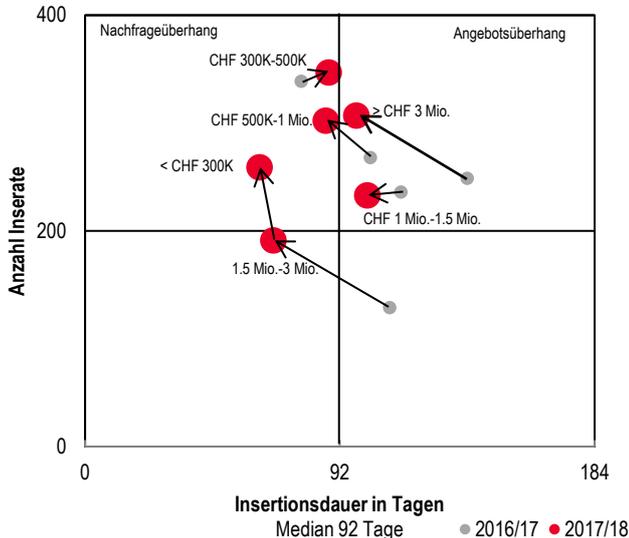


In der aktuellen Berichtsperiode musste sich ein Verkäufer in Lugano 92 Tage gedulden, um einen Abnehmer für seine Eigentumswohnung zu finden. Die durchschnittliche Insertionszeit hat um 6 Tage von den 98 Insertionstagen der Vorperiode abgenommen. Da sich die Anzahl der im Internet zum Verkauf angebotenen Objekte um 13% erhöht hat, kann von einer anziehenden Nachfrage gesprochen werden. Mit 92 Insertionstagen dauert der Verkauf einer Wohnung in Lugano im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten mit Abstand am längsten. Am zweitlängsten dauert es in der Stadt Genf mit 55 Tagen. Am schnellsten können Wohnungen in der Stadt Bern mit 33 Insertionstagen verkauft werden.

Angebot nach Preissegment

Nach Preissegmenten aufgeschlüsselt erkennt man, dass die Angebotsausweitung in fast allen Preisklassen sichtbar ist. Mit Ausnahme der Objekte zwischen CHF 300K und 500K hat sich zudem in allen Segmenten die Insertionszeit verkürzt. In diesem Segment scheint ein Rückgang der Nachfrage stattgefunden zu haben. Eine Erhöhung des Angebotes um 2% hat zu einer Verlängerung der Insertionszeit um 10 Tage (+13%) geführt.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



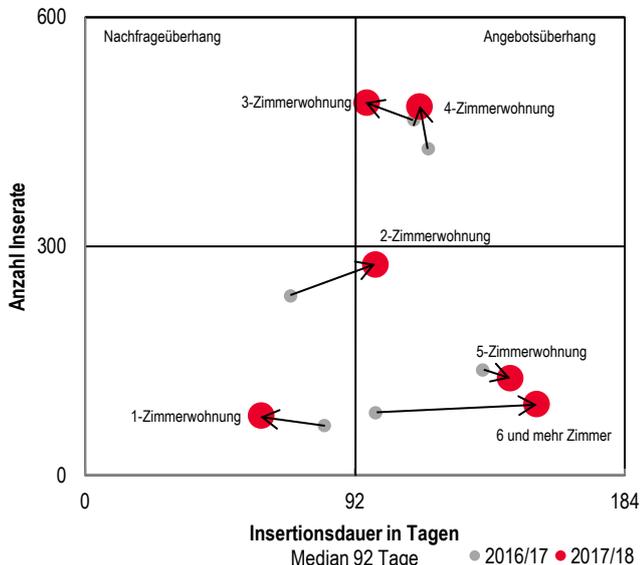
Im Segment der sehr günstigen Objekte (< CHF 300K) konnte eine Angebotssteigerung um 34% beobachtet werden. Da sich die durchschnittliche Insertionszeit um 6 Tage auf 63 Insertionstage verkürzt hat, kann auf eine starke Nachfrage nach diesen Objekten geschlossen werden.

Bei Wohnungen mit einem Angebotspreis von CHF 500K – 1 Mio. hat sich die Insertionszeit um 16 Tage auf 87 Insertionstage verkürzt, obwohl sich die Angebotsmenge um 13% erhöht hat. Dies zeugt von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach diesen Objekten am Luganeser Eigentumswohnungsmarkt. Auch bei Objekten zwischen CHF 1 Mio. und 1.5 Mio. kann eine leichte Nachfragesteigerung festgehalten werden. Trotz nur leichter Verknappung der Angebotsmenge (-3 Objekte) hat sich die Insertionszeit um 12 Tage auf 102 Insertionstage verkürzt.

Objekte in den höheren Preisklassen (> CHF 1.5 Mio.) wurden ebenfalls stärker nachgefragt. Die Angebotserhöhung um 48% bzw. 22% hat nicht zu einer Erhöhung der Insertionszeit geführt. Im Gegenteil: Im Durchschnitt mussten diese Objekte mit 68 und 98 Insertionstagen 42 bzw. 40 Tage weniger lange ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Der Angebotsüberhang in den hochpreisigen Segmenten hat sich somit aufgelöst.

Mit einem durchschnittlichen Preis von rund CHF 8'800 pro Quadratmeter, bewegt sich Lugano im preislichen Mittelfeld der untersuchten Städte. Am günstigsten kann Wohnfläche in Eigentumswohnungen in St. Gallen mit CHF 6'000 pro Quadratmeter erworben werden. Deutlich tiefer müssen Käufer in der Stadt Genf in die Tasche greifen: Hier wird im Schnitt 12'900 pro Quadratmeter verlangt.

Angebot nach Zimmerzahl
Küche/Bad/WC werden nicht als Zimmer gezählt



Angebot nach Zimmerzahl

Bei der Segmentierung nach der Anzahl Zimmer fällt auf, dass Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern den Grossteil des Marktes ausmachen. 3-Zimmerwohnungen wurden in der Berichtsperiode deutlich stärker nachgefragt als noch im Vorjahr. Die Insertionszeit nahm um 16 Tage auf 96 Insertionstage ab, obwohl sich die Anzahl angebotener Objekte um 5% erhöhte. Auch bei 4-Zimmerwohnungen hat sich die Nachfrage verstärkt. Trotz deutlicher Angebotszunahme um 13% hat sich die Insertionszeit um 3 Tage auf 114 Tage verkürzt.

1-Zimmerwohnungen waren in der Berichtsperiode ebenfalls stärker nachgefragt. Die Erhöhung der Zahl an angebotenen Wohnungen (+20%) konnte die Verkürzung der Insertionszeit um 22 Tage auf 60 Insertionstage nicht verhindern. Bei 2-Zimmerwohnungen hingegen ist mit dem grösseren Angebot (+17%) eine Erhöhung der durchschnittlichen Insertionsdauer um 29 Tage einhergegangen. In den Segmenten der sehr grossen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) kann eine abnehmende Nachfrage ausgemacht werden. Mit der Veränderung der Angebotszahlen (-8% bzw. +13%), hat sich das Überangebot weiter akzentuiert. Diese grossen Objekte konnten mit 145 und 154 Insertionstagen 9 bzw. 55 Tage weniger schnell verkauft werden, als noch in der Vorperiode.

Lugano zeichnet sich durch eine grosse Schwankungsbreite der Insertionsdauer aus. Einige Objekte mussten mehr als 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Nur rund 73% der Wohnungen mussten weniger als 200 Tage auf Onlineportalen inseriert werden, um einen Käufer zu finden.