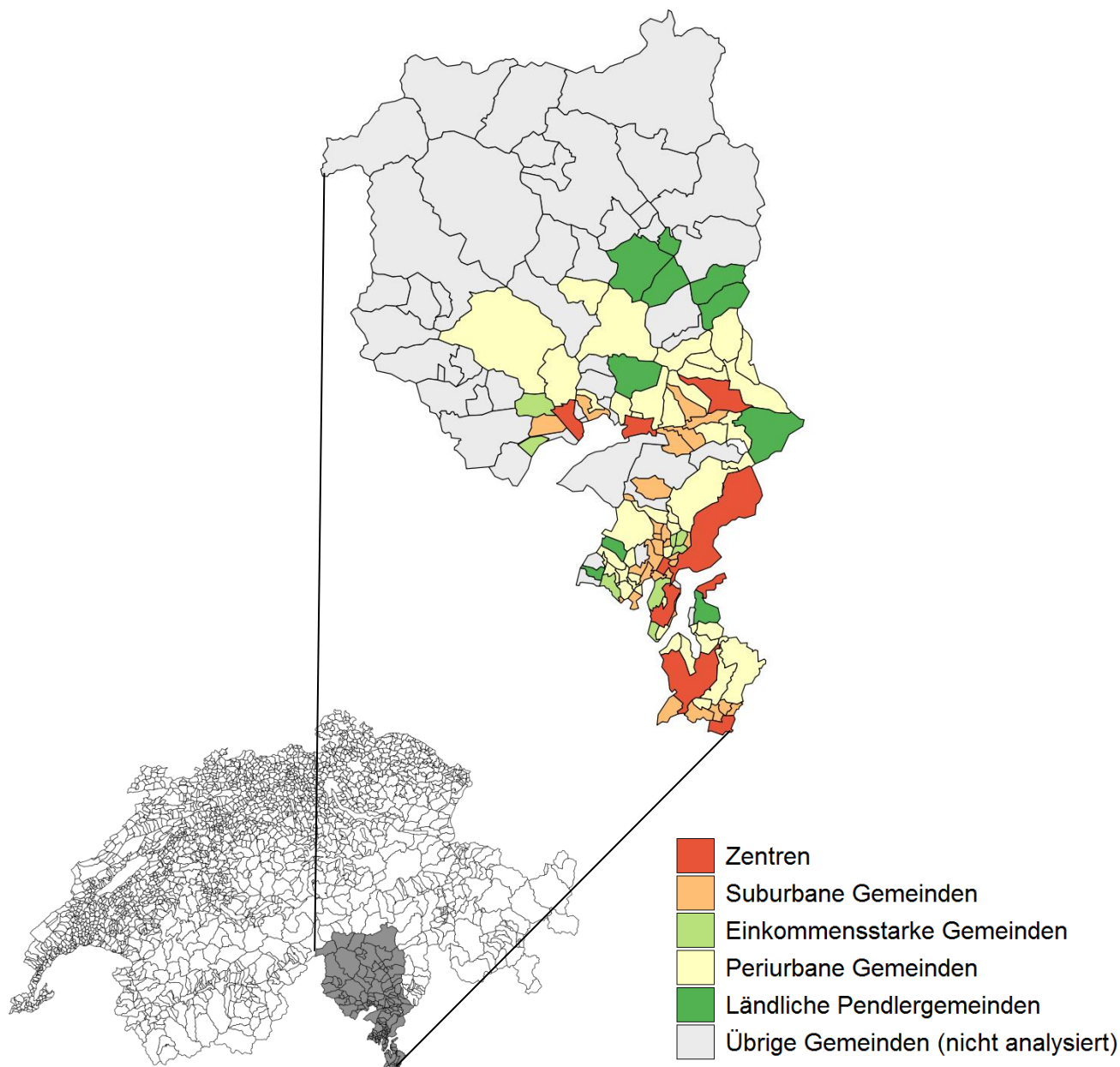


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

Region Tessin²



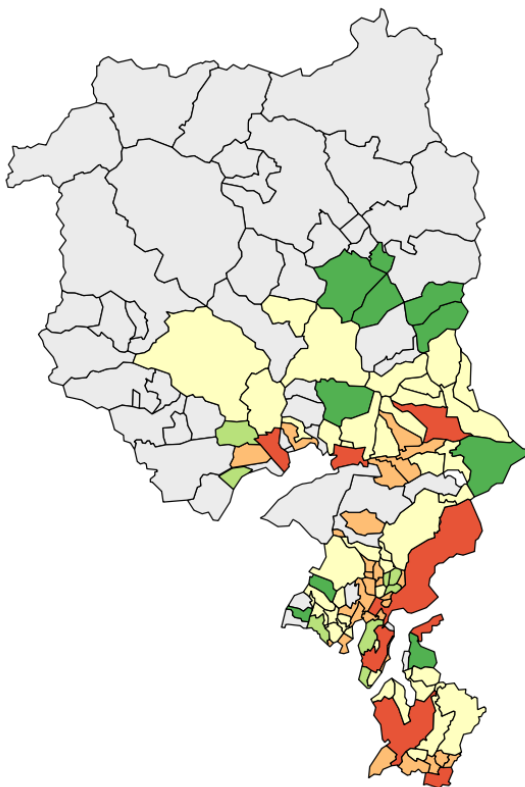
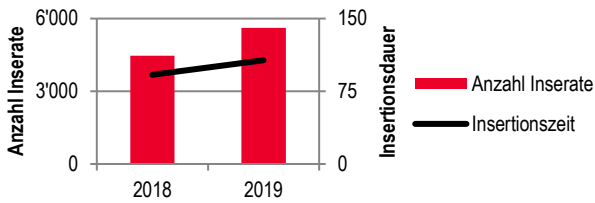
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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) analysiert.

Region Tessin

In der Region Tessin wurde 2019 eine 26-prozentige Zunahme der Zahl inserierter EFH auf 5'614 Objekte registriert. Das ist der höchste Wert aller acht analysierten Regionen. Diese Angebotszunahme führte zu einer 16-prozentigen Ausdehnung der Ausschreibungsdauer.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Tessin



Der EFH-Markt der Region Tessin registrierte im Berichtsjahr eine kräftige Zunahme des Insertionsvolumens um 1'152 auf 5'614 Objekte (+26%). Als Folge dieser Angebotsausdehnung verlängerte sich die mittlere Ausschreibungsdauer um 15 auf 107 Tage. Damit mussten die EFH in dieser Region volle 31 Tage (+41%) länger inseriert werden als diejenigen der Region Genf mit den zweitlängsten Ausschreibungszeiten (76 Tage) aller acht untersuchten Regionen. Die nur unterproportionale Zunahme der Insertionszeit in der Region Tessin lässt auf eine wachsende Nachfrage schliessen.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Bei allen Gemeindetypen bis auf die ländlichen Pendlergemeinden verlängerten sich in der Berichtsperiode die mittleren Insertionszeiten, während in den ländlichen Pendlergemeinden die Ausschreibungszeit unverändert blieb. In den Zentrums- und den suburbanen Gemeinden kam es zu einer Reduktion der Überschussnachfrage, indem sich die Insertionsdauern der mittleren Ausschreibungsdauer der Region Tessin annäherten (107 Tage). In den periurbanen und einkommensstarken Gemeinden hingegen vergrösserten sich die Marktungleichgewichte etwas, mussten doch dort die EFH im Vergleich zur mittleren Insertionsdauer der Region Tessin länger ausgeschrieben werden. Dies führte zu einer Akzentuierung der Angebotsüberschüsse.

Zentren

In den Zentrumsgemeinden, die im Berichtsjahr mit 35% den grössten Anteil am Total der Inserate aller fünf analysierten Gemeindetypen aufwiesen, legte das Insertionsvolumen um 476 bzw. 23% auf 1'962 Objekte zu. Als Folge dieser Angebotsausweitung verlängerte sich die Ausschreibungsdauer um 18 auf 98 Tage (+23%). Diese unterproportionale Zunahme der Insertionsdauer lässt eine Nachfragebelebung vermuten. In keiner anderen analysierten Region wurden so viele EFH in den Zentren ausgeschrieben.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden kam es in der Berichtsperiode zu einem fast vollständigen Abbau des Nachfrageüberhanges, verlängerte sich doch die Ausschreibungsdauer um 18 auf 106 Tage (+20%) und kam damit einen Tag unter der mittleren Ausschreibungszeit der Region Tessin zu liegen. Die überproportionale Angebotsausweitung in Form einer 27-prozentigen Zunahme der Zahl der Inserate auf 1'520 Objekte deutet auf eine Nachfragezunahme hin.

Einkommensstarke Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer in den einkommensstarken Gemeinden legte in der Berichtsperiode um 11,5 auf 134,5 Tage (+9,4%) zu. Diese Steigerung des Angebotsüberhanges ging mit einer 23-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens einher, was ebenfalls eine stärkere Nachfrage impliziert.

Periurbane Gemeinden

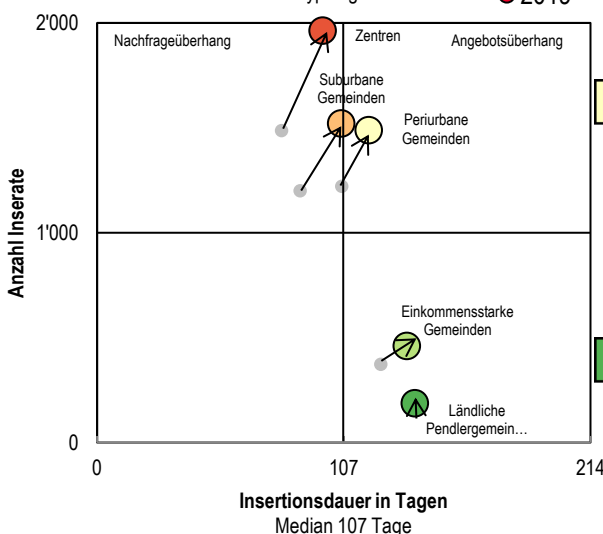
Die periurbanen Gemeinden verzeichneten in der Berichtsperiode einen 22-prozentigen Anstieg der Zahl der Inserate auf 1'487 Objekte, womit dieser Gemeindetyp volumenmässig mit 26% Marktanteil der drittgrösste des EFH-Marktes der Region Tessin war. Die Angebotszunahme war verantwortlich für eine unterproportionale Verlängerung der Insertionsdauer um 12 auf 118 Tage (+11%), was auf eine gewisse Nachfragebelebung hinweist.

Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden wurden im Berichtsjahr deutlich am wenigsten EFH ausgeschrieben. Das Insertionsvolumen nahm um nur 2% auf 186 Objekte zu. Die ländlichen Gemeinden waren mit nur 3% Anteil am Total aller EFH-Inserate der Region Tessin klar der kleinste Markt. Die im Vergleich zum Vorjahr unveränderte Insertionsdauer lässt damit auf eine leicht zunehmende Nachfrage schliessen.

Übrige Gemeinde (Aufgrund zu weniger Daten nicht analysiert)

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

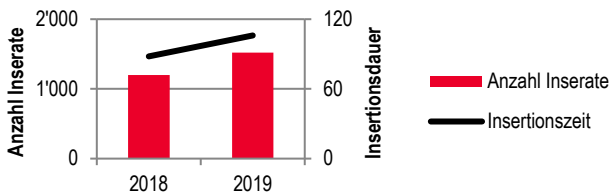


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS). Es werden dabei von 10 Gemeindetypen die 5 relevantesten berücksichtigt.

Suburbane Gemeinden in der Region Tessin

In den suburbanen Gemeinden des Tessins setzte sich die Angebotsausweitung mit einer 27-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens auf 1'520 Objekte fort. Gleichzeitig verlängerte sich die Insertionszeit um 20%, was nur auf eine leichte Nachfragebelebung hindeutet.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden des Tessins

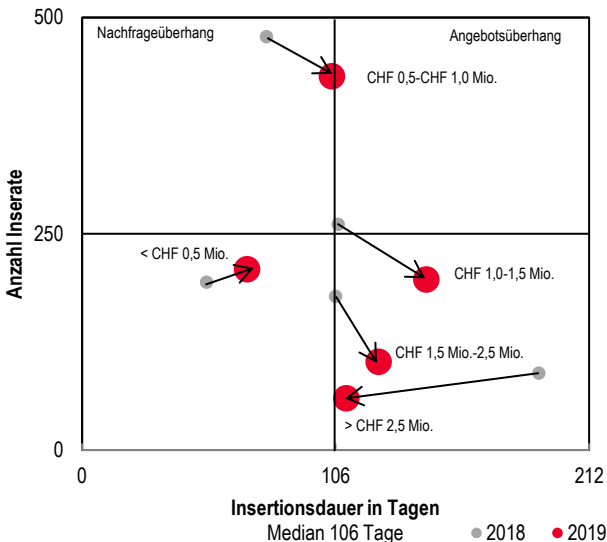


Mit einer erneuten Zunahme des Inseratevolumens um 320 auf 1'520 Objekte (+27%) setzte sich die Angebotsausweitung in den suburbanen Gemeinden auch 2019 fort, wobei in diesem Gemeindetyp die zweithöchste Anzahl EFH nach den Zentrumsgemeinden ausgeschrieben wurden. Als Folge der Zunahme der inserierten EFH legte auch die mittlere Ausschreibungsdauer um 18 auf 106 Tage zu, der zweitkürzesten Insertionszeit der untersuchten fünf Gemeindetypen. Die nur unterproportionale Verlängerung der Ausschreibungszeit deutet auf eine gewisse Nachfragezunahme hin.

Angebot nach Preissegment

Nach Preiskategorien differenziert war 2019 mit Ausnahme des Segmentes CHF 1,0–2,5 Mio. eine teilweise beachtliche Ausbalancierung des EFH-Marktes zu verzeichnen, d. h., es kam zu einer Reduktion der Nachfrage- bzw. Angebotsüberschüsse in drei von fünf Preissegmenten. In den beiden Segmenten CHF 1,0–1,5 Mio. bzw. CHF 1,5–2,5 Mio. hingegen, die 2018 leicht über bzw. auf dem Medianwert der Insertionszeiten der suburbanen Gemeinden im vergangenen Jahr lagen, verlängerten sich die Ausschreibungsdauern, d. h., es kam zu Angebotsüberschüssen.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF

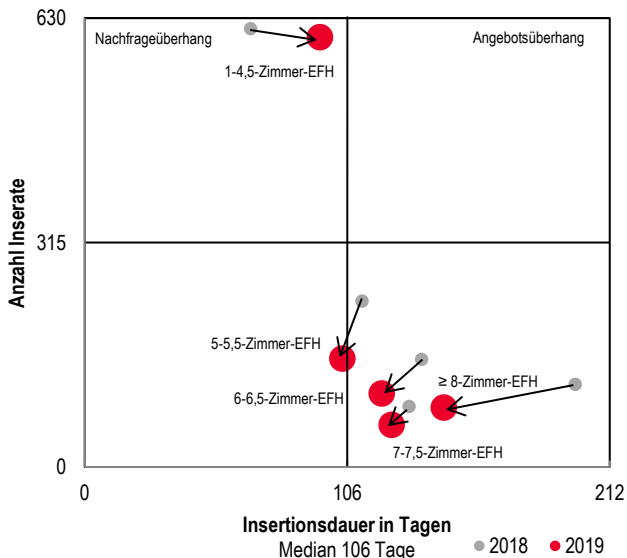


Das Segment der preiswertesten Objekte (< CHF 0,5 Mio.) zeigte die geringste Dynamik der fünf Preissegmente, d. h., ein 8-prozentiger Anstieg des Insertionsvolumens bewirkte eine Verlängerung der Ausschreibungsdauer um 17 auf 69 Tage (+33%). Dies lässt eine rückläufige Nachfrage vermuten.

Bei EFH mit einem Angebotspreis von CHF 0,5–1,0 Mio. führte eine 10-prozentige Angebotsverknappung (–46 auf 432 Objekte) zu einer 36-prozentigen Erhöhung der Insertionsdauer. Diese gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und -volumen deutet auf eine beachtliche Nachfragereduktion hin. In der mittleren Preiskategorie (CHF 1,0–1,5 Mio.) liess eine 25-prozentige Abnahme der Zahl inserierter EFH die Insertionsdauer sogar um 90 auf 197 Tage anwachsen (+84%), was einen Nachfrageeinbruch in diesem Segment vermuten lässt. Bei Einfamilienhäusern der zweitobersten Preisklasse (CHF 1,5–2,0 Mio.) zeigte sich mit einem 43-prozentigen Rückgang des Insertionsvolumens die grösste Angebotsverknappung der fünf untersuchten Preissegmente. Trotzdem verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 17% auf 124 Tage, was ebenfalls eine schwächere Nachfrage impliziert. In der teuersten Preiskategorie hingegen verkürzte sich die Insertionsdauer um 80,5 auf 110,5 Tage (–42%), was mit einer Abnahme des Insertionsvolumens um 43% einherging. Dies bedeutet eine relativ konstante Nachfrage und eine fast vollständige Reduktion des Überangebotes.

Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis der EFH-Wohnfläche von gut CHF 6'000 wurden im vergangenen Jahr in den suburbanen Gemeinden des Tessins EFH verhältnismässig günstig inseriert. Noch günstigere Quadratmeterpreise wurden 2019 nur in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz (CHF 5'800) und im Espace Mittelland (CHF 5'600) verzeichnet.

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



Angebot nach Zimmerzahl

Bei der Differenzierung nach Zimmerzahl bleibt die kleinste Grössenklasse (1–4,5 Zimmer) die bedeutendste Zimmerkategorie mit einem Anteil von 60,3% aller inserierten EFH in den suburbanen Gemeinden. Trotz einer minimalen Zunahme der Zahl der Inserate (+2%) verlängerte sich die Insertionsdauer um 42%, was eine rückläufige Nachfrage impliziert. Gemessen am Anteil des gesamten EFH-Marktes der suburbanen Gemeinden waren EFH mit 7–7,5 Zimmern die kleinste Grössenklasse (5,9% Marktanteil). Eine 31-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens führte zu einer 10-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer, was auf eine zunehmende Nachfrage schliessen lässt. In den beiden Grössensegmenten 5–5,5 Zimmer bzw. 6–6,5 Zimmer schrumpfte das Insertionsvolumen um 35% bzw. 32%. Dies führte zu einer 7- bzw. 12-prozentigen Verminderung der Ausschreibungsdauer, was auf eine rückläufige Nachfrage hinweist. Im Segment der EFH mit 8 und mehr Zimmern war die Zahl der Inserate mit 28% ebenfalls deutlich rückläufig. Die Insertionsdauer verkürzte sich mit 27% auf 145 Tage prozentual in etwa in demselben Masse, was eine konstante Nachfrage impliziert. Insgesamt bewegten sich alle Segmente zum Mittelwert hin, d. h. in Richtung eines besser ausbalancierten Marktes.

Die suburbanen Gemeinden des Tessins zeichnen sich durch eine sehr grosse Schwankungsbreite bei der Insertionsdauer aus (Interquartilsabstand: 149 Tage). Einige Objekte mussten mehr als 522 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil).