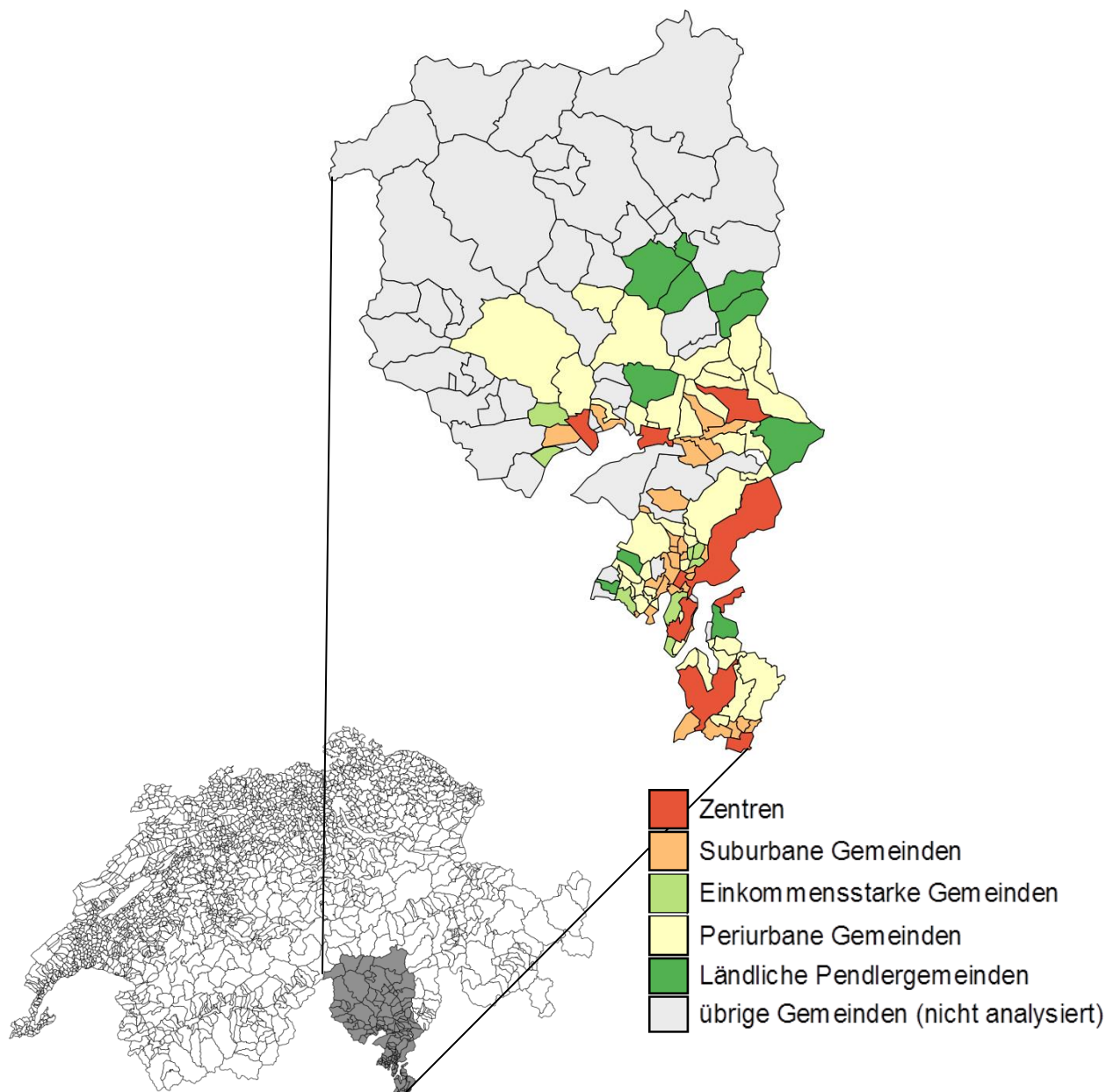


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016<sup>1</sup>

## Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt Lugano und Region Tessin<sup>2</sup>



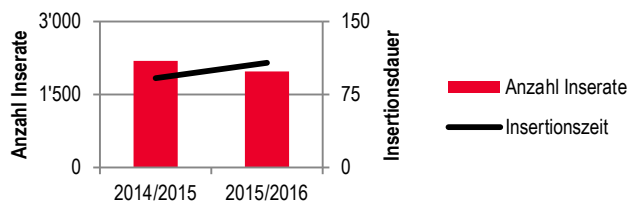
<sup>1</sup> Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

<sup>2</sup> 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.

# Stadt Lugano

In der Stadt Lugano hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 16 Tage auf 107 Insertionstage verlängert.

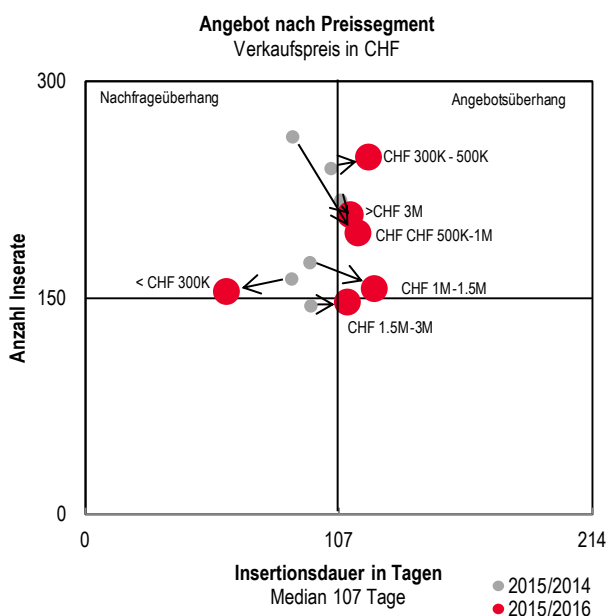
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Stadt Lugano



In der Stadt Lugano verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen deutlich von 91 auf 107 Insertionstage. Dies ist die längste Insertionsdauer aller untersuchten Städte. Die Produktionsseite scheint allmählich auf das Überangebot an Eigentumswohnungen zu reagieren: Im Vergleich zur Vorperiode wurden mit 1'972 Inseraten 10% weniger Eigentumswohnungen angeboten wie im Vorjahr. Die Daten zeigen aber auch in diesem Jahr einen Nachfragerückgang nach Stockwerkeigentum.

## Angebot nach Preissegment

In der Berichtsperiode waren Wohnungen für weniger als CHF 300K mit 60 Insertionstagen noch am besten absetzbar. Sie wurden damit fast 50 Tage schneller als die Medianwohnung verkauft. Ein leichter Rückgang des Angebots gepaart mit einer anziehenden Nachfrage führte gegenüber der Vorperiode zu einer deutlichen Verkürzung der Insertionsdauer um fast einen Monat.



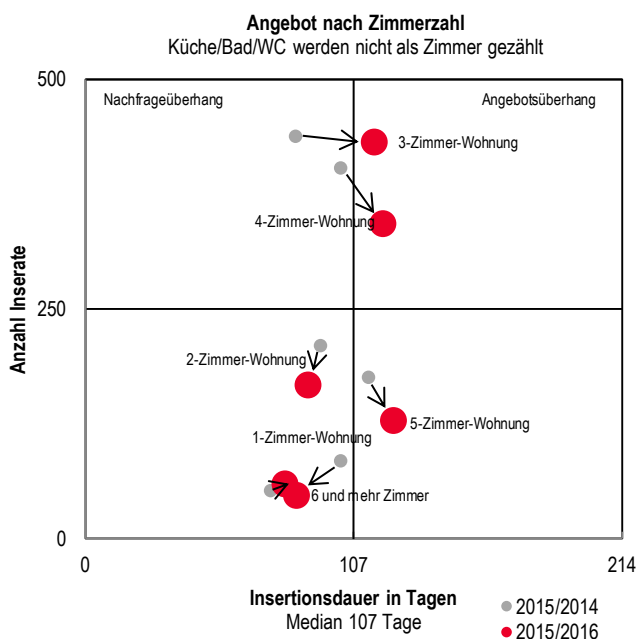
Wohnungen der restlichen Preissegmente pendelten um den sehr hohen Mittelwert. Sie fanden im Schnitt nach 111 (CHF 1.5M-3M) bis 122 Insertionstagen (CHF 1M-1.5M) einen Käufer. In all diesen Segmenten ist die Insertionszeit angestiegen, das Überangebot hat sich noch stärker akzentuiert.

Auffällig war der starke Nachfragerückgang im Segment der Wohnungen für CHF 500K bis 1M. Auch diese Wohnungen müssen nun länger als die Medianwohnung inseriert werden.

Einzig bei Wohnungen für CHF 300K-500K wurde das Angebot erhöht. In allen anderen Preissegmenten wurde auf das Überangebot reagiert und die Angebotsmenge wurde reduziert.

## Angebot nach Zimmerzahl

In Lugano sind Wohnungen für Kleinsthaushalte mit Bedarf für 1 oder 2 Zimmer sowie Wohnungen für Grosshaushalte mit Anspruch auf 6 und mehr Zimmer noch am ehesten absetzbar. Diese Wohnungen konnten deutlich schneller verkauft werden als die Medianwohnung. Die Insertionsdauer von Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern hat sich aufgrund einer Angebotsverknappung zudem etwas verkürzt.



Länger als die Medianwohnung mussten Wohnungen vermarktet werden, die über 3 bis 5 Zimmer verfügten. In diesen Segmenten war bei einem kleineren Angebot als in der Vorperiode ein Nachfragerückgang für eine Verlängerung der Insertionsdauer verantwortlich. Insgesamt liegen aber alle Wohnungstypen nahe beim sehr hohen Medianwert der Stadt.

Mit einem Quadratmeterpreis von CHF 10'750 pro m<sup>2</sup> wurden 5-Zimmerwohnungen am teuersten angeboten. Diese haben jedoch auch die längste Insertionsdauer. Weniger teuer, mit einem Preis von 8'000 bis 8'500 pro m<sup>2</sup>, waren Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern. 6-Zimmerwohnungen wurden in der vergangenen Periode für CHF 9'500 pro m<sup>2</sup> inseriert.

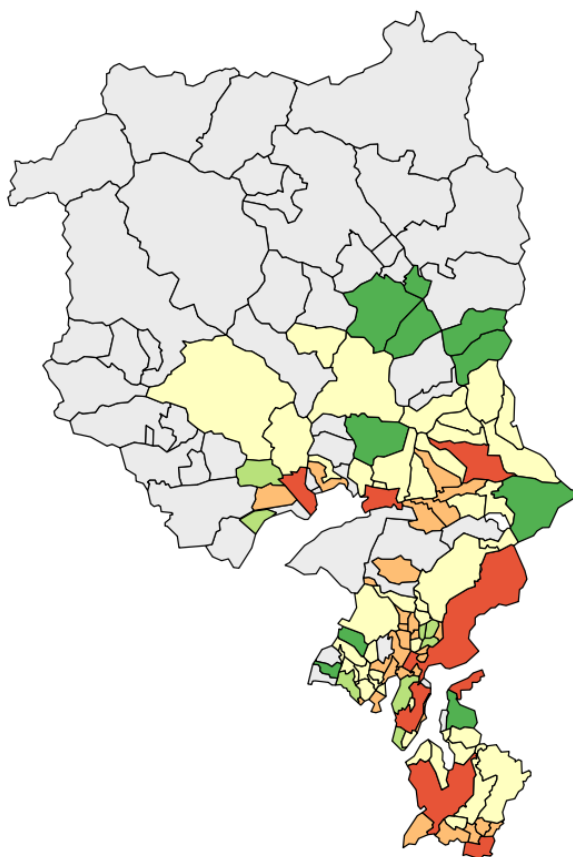
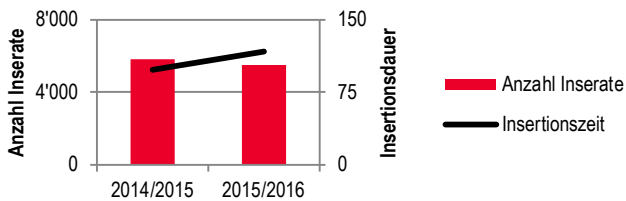
Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten deutlich länger als 500 Tage ausgeschrieben werden um einen Käufer zu finden. In Lugano fanden sich im Städtevergleich die meisten und stärksten Ausreisser. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 250 Tagen verkauft werden. Am kleinsten ist die Schwankungsbreite

der Insertionsdauer bei den kleinen und preiswerten Wohnungen. Am grössten ist die Varianz der Insertionszeit bei Wohnungen mit 5 Zimmern und Luxuswohnungen für über CHF 3M.

## Region Tessin

In der Region Tessin hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 19 Tage auf 117 Insertionstage stark verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge  
Region Ostschweiz



In der Region Tessin verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 98 auf 117 Insertionstage. Dies obwohl etwas weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 6% von 5'834 auf 5'484 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Region. Dies hat das Überangebot an Wohnungen noch vergrössert. Damit weist das Tessin weiter die mit Abstand höchste Insertionsdauer aller Regionen auf.

### Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die Insertionsdauer hat in allen Gemeinden ausser den einkommensstarken Gemeinden leicht zugenommen.

#### Zentren

Eigentumswohnungen fanden in den Zentren nach 113 Insertionstagen einen Käufer und liegen auf einem rekordhohen Wert im Vergleich mit den anderen Regionen. Die Insertionszeit stieg damit gegenüber der Vorperiode um 18 Tage an. Die Anzahl Inserate sank in der Berichtsperiode um 8% auf 1'800. Die Nachfrage bleibt somit deutlich hinter dem Angebot zurück.

#### Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden ist die Insertionsdauer um 16.5 auf ebenfalls rekordhohe 132 Tage angestiegen. Auch hier hat sich das Angebot mit einem Minus von 12% auf 854 Inserate vernünftigerweise etwas zurückgebildet.

#### Einkommensstarke Gemeinden

In den wenigen einkommensstarken Gemeinden dauerte die Vermarktung im Schnitt ebenfalls sehr lange 120 Tage. Damit herrscht eine ähnliche Situation wie in der Vorjahresperiode vor.

#### Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 99 Tage. Damit ist die Insertionsdauer um 8.5 Tage angestiegen. In den periurbanen Gemeinden des Tessins lassen sich Eigentumswohnungen noch am besten absetzen.

#### Ländliche Pendlergemeinden

Nur gerade 25 Wohnungen wurden in ländlichen Pendlergemeinden inseriert. Dies ist etwas mehr als in der Vorperiode. Die Insertionsdauer dieser Wohnungen war mit 114 Tagen mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr. Die starke Schwankung ist wahrscheinlich auf die geringe Anzahl Inserate zurückzuführen.

#### Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

