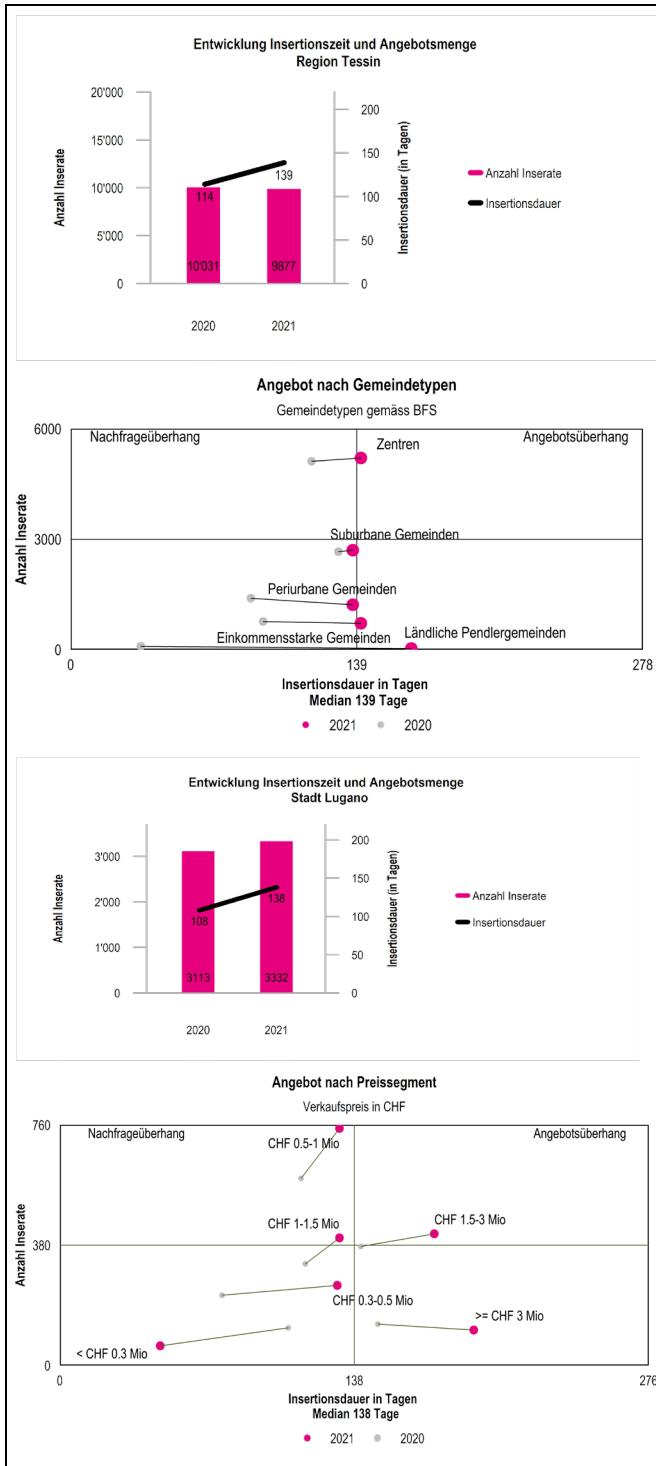


Eigentumswohnungen: Veränderung der Online-Insertionszeiten und Angebotsmengen Region Tessin²: Rückläufige Nachfrage in der Region und in der Stadt Lugano



Deutlich längere Insertionszeit im Tessin

Trotz einer 1.5-prozentigen Abnahme der Anzahl Inserate für Eigentumswohnungen legte die Ausschreibungszeit in der Berichtsperiode um 25 auf 139 Tage zu (+22%). Dies deutet auf eine rückläufige Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin.

Entwicklung nach Gemeindetypen³: Der Markt wurde in der Berichtsperiode mehr ausbalanciert, d.h. die Ausschreibungszeiten in allen Gemeindetypen haben sich dem Mittelwert der Insertionszeit der Region (139 Tage) angeglichen.

In allen Gemeindetypen wurde in der Berichtsperiode der Nachfrageüberhang im Gefolge mehrheitlich rückläufiger Insertionsvolumina eliminiert. So wechselte das Tessin gar in den Status eines (leichten) Angebotsüberschusses. Dies deutet auf eine mehrheitlich rückläufige Nachfrage in den einzelnen Gemeindetypen hin. Stark verlängert hat sich die Ausschreibungszeit in den ländlichen Gemeinden bei einem fast unveränderten Angebot.

Stadt Lugano: Schwächere Nachfrage

In Lugano musste eine Eigentumswohnung 2021 gegenüber 2020 30 Tage länger (+28%) inseriert werden, um einen Käufer zu finden. Dies war einerseits einer 7-prozentigen Zunahme des Insertionsvolumens geschuldet. Andererseits ist die überproportionale Verlängerung der Insertionszeit auf eine schwächere Nachfrage zurückzuführen.

Angebot nach Preissegment (1'995 Inserate berücksichtigt):

Die Insertionszeiten in fünf der sechs untersuchten Preissegmenten legten 2021 als Folge mehrheitlich steigender Insertionsvolumina zu. Nur im untersten Preissegment (< CHF 0.3 Mio.) mussten die Objekte aufgrund einer rückläufigen Anzahl Inserate weniger lang inseriert werden. Dies impliziert eine in etwa unveränderte Nachfrage. Im Segment der Luxusobjekte (> CHF 3.0 Mio.) verlängerte sich die Ausschreibungszeit trotz einer 14-prozentigen Abnahme des Angebotes, was einen starken Nachfragerückgang impliziert.

¹ Berichtsjahr: 01.01.2021-31.12.2021, Vorjahr: 01.01.2020-31.12.2020

² Die Schweiz wurde vom Bundesamt für Statistik (BFS) in sieben Hauptregionen eingeteilt, wovon eine die Region Tessin ist, bestehend aus dem Kanton Tessin.

³ Aus methodischen Gründen wurden nur folgende fünf Gemeindetypen in den Hauptregionen untersucht: Zentrumsgemeinden, einkommensstarke Gemeinden, periurbane Gemeinden, suburbane und ländliche Pendlergemeinden, weil die inserierten Objekte mehrheitlich auf diese fünf der insgesamt neun Gemeindetypen entfielen. Eine Gemeinde wird als suburban bzw. periurban klassifiziert, wenn sie gemäss gewissen Kriterien (Wohnbevölkerung, Mehrfamilienhausanteil) gewissen Bedingungen genügt (siehe Die Raumgliederung der Schweiz, BFS). Suburbane Gemeinden liegen dementsprechend näher bei städtischen Zentrumsgemeinden als periurbane Gemeinden (d.h. im ersten statt im zweiten Agglomerationsgürtel).