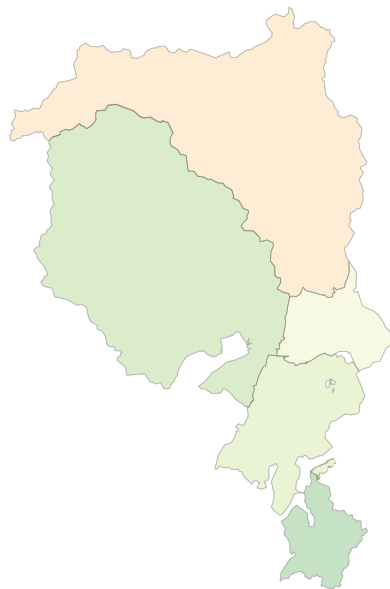


Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2013

Tessin

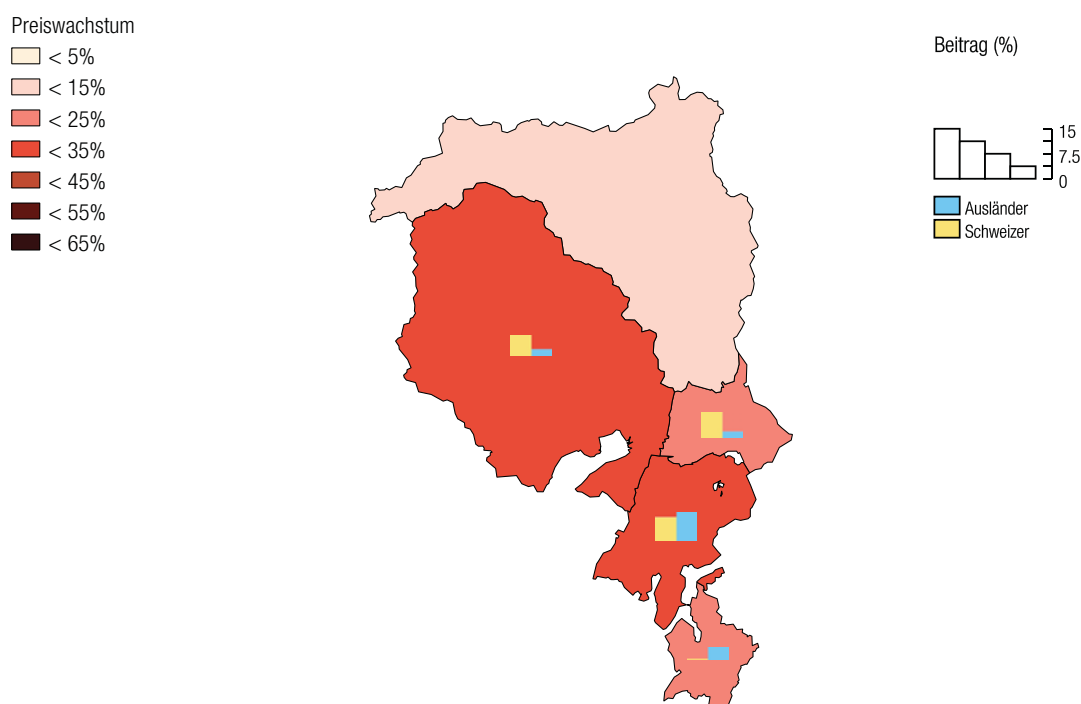


EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen seither aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist im Mittel höher als früher. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2005 - 2013

Karte 1 der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentümersmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Die



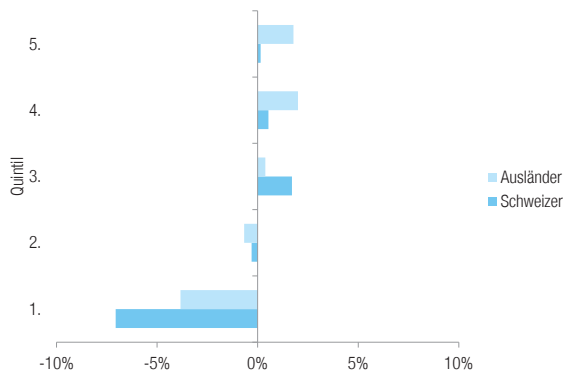
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots)preisentwicklung (nominal) und Beitrag* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum im Tessin in der Periode 2005 - 2013

(Angebots-)Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete zusammen) im Zeitraum 2005-2013 in den einzelnen MS-Regionen liegt im Tessin mit 24.8% ganz knapp über dem schweizerischen Durchschnitt von 24.4%. Die relativ dunkle Farbe in den Grossagglomerationen Locarno und Lugano

* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



BFS: SAKE

Einkommen Mieter

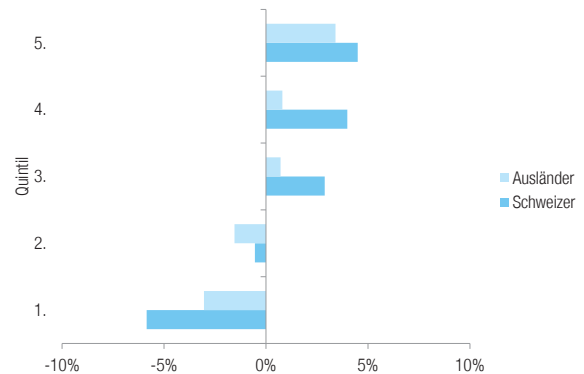
Abbildung 1a: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Tessin

Regionen. Bei den ausländischen Haushalten stellt der Tessin mit 25.3% Eigentümern sogar den höchsten Wert aller hier betrachteten Regionen dar.

Die Zuwanderung aus dem Ausland erreichte nur in der Région lémanique und im Espace Mittelland höhere Werte als im Tessin. Sie hat sich mit einer veränderten Einkommensstruktur auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Die Abbildungen 1a und 1b stellen diese Einkommensstruktur dar. Sie weisen die Veränderung der Anzahl Personen in den einzelnen Einkommensquintilen aus, und zwar aufgeteilt nach Miete und Eigentum und nach in- und ausländischen Haushalten. Hier zeigt sich für den Tessin ein ähnliches Muster wie für die gesamte Schweiz. Die Anzahl Personen in der höchsten Einkommensklasse (20% der Haushalte) im Eigentumssektor hat bei schweizerischen Haushalten stärker zugenommen als bei ausländischen. Allerdings fällt der Unterschied im Vergleich zum schweizerischen Mittel deutlich geringer aus. Dagegen ist der Einfluss der Ausländer im Mietwohnungssektor bedeutender, da gemäss Abbildung 1a die Zunahme der ausländischen Personen im Segment der 20% Haushalte mit den höchsten Einkommen viel höher ausfiel als die der Schweizer. Die ausländischen Haushalte sind somit im Mietwohnungssektor vermehrt als kaufkräftige Mitbewerber aufgetreten.

geht auf starke Preiserhöhungen vor allem in den Wohneigentumsmärkten zurück. Entsprechend sind in diesen Zentren auch die Haushalte gewachsen, was an der Höhe der jeweiligen Säule abgelesen werden kann.

Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung weniger eindrücklich, denn im Tessin wird von den neu zuziehenden Schweizer Haushalten eher Wohneigentum nachgefragt. Wohnen in den eigenen vier Wänden ist im Tessin beliebter als in anderen



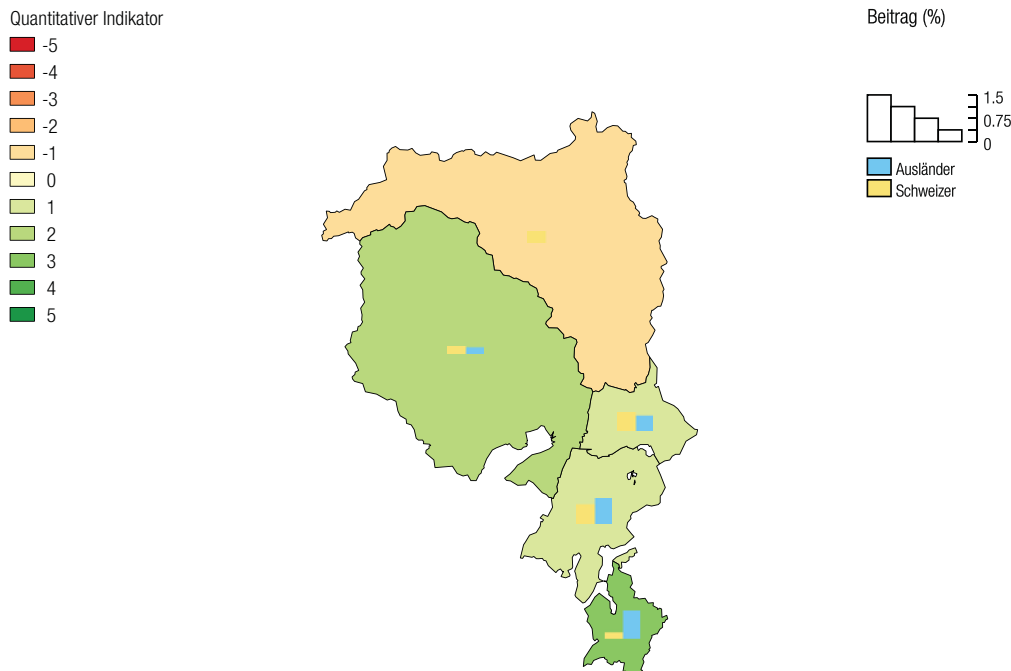
BFS: SAKE

Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2005 - 2013 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen im Tessin

GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2013

2013 wuchs das Wohnungsangebot mit einem im Vergleich zur Restschweiz rekordtiefen Wert von 0.8%. Dieses Wachstum ist bedeutend tiefer als das Haushaltswachstum von 1.4%. Aufgrund der



BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2013 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2013

guten Versorgungslage führte diese Diskrepanz letztlich kaum zu einer erhöhten Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Diese Anspannung, die sich vor allem im ländlichen Raum bemerkbar machte, ist in Tabelle 2a dargestellt. Gemäss Tabelle 2b blieben die preislichen Folgen mit einem Wachstum von 2.2% unter denjenigen des Vorjahres. Dass die Preise nicht stärker als im Vorjahr angestiegen sind, dürfte auch auf die Konkurrenzsituation an der Grenze zurückzuführen sein. Die Entwicklung verlief jedoch nicht in allen Räumen gleich ab. Eine starke Zuwanderung aus Südeuropa führte zu einem überdurchschnittlichen Wachstum der

	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.3	2.6	2.4	⇒
Gross- und Mittelagglomerationen	4.6	2.7	2.7	⇒
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	1.4	1.0	-1.3	↔↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Haushalte in Mendrisio, aber auch Lugano, während die Region Tre Valli überhaupt nicht betroffen war. Die Schweizer Haushalte siedelten sich vermehrt in Lugano und Bellinzona an.

Offensichtlich haben sich die neu zugezogenen ausländischen Haushalte nicht nur im Mietwohnungsmarkt bedient, denn die Eigentumsquote blieb auch dieses Jahr relativ stabil und der Mietwohnungssektor äusserst entspannt.

	Wachstum				
	2005	2012	2013	2013	seit 2005
Ticino	100.6	122.8	125.6	2.2%	24.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	101.0	124.2	127.1	2.3%	25.8%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	96.3	106.4	107.3	0.8%	11.4%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Table 2b: (Angebots)preisentwicklung im Tessiner Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Die Anspannung 2013 präsentiert für den Tessin eine unproblematische Situation, wie aus Karte 2 schnell ersichtlich wird. Je dunkler das Rot, in das die Regionen eingefärbt sind, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Der entspannte Mietwohnungsmarkt sorgt dafür, dass die Flächen fast ausnahmslos in Grün erscheinen, der Farbe entspannter Märkte.

		Haushalte			Wachstum 2013
		2012	2013	2013	
Tessin	Schweizer	119,332	120,201	0.7%	
	Ausländer	33,683	34,810	3.3%	
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	109,440	110,253	0.7%	
	Ausländer	31,442	32,571	3.6%	
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	9,892	9,948	0.6%	
	Ausländer	2,241	2,239	-0.1%	

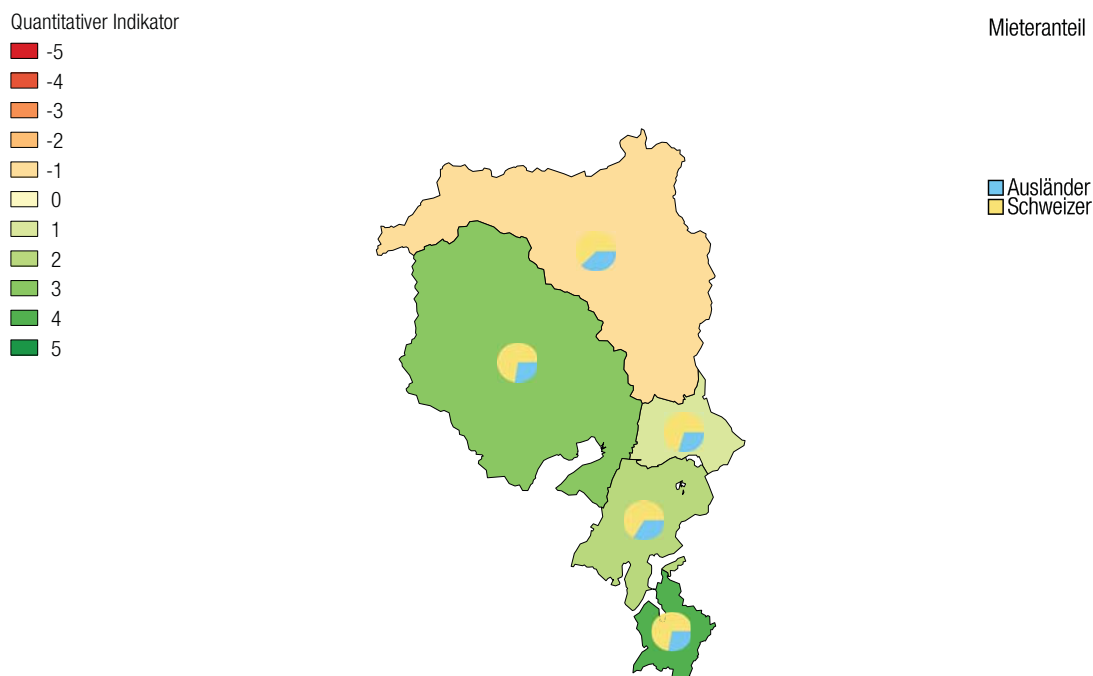
BFS: Statpop; eigene Berechnung

Haushaltsentwicklung

Table 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte im Tessin

MIETWOHNUNGSMARKT

Tabelle 3b zeigt, dass der Tessin im Jahr 2013 im Mietwohnungsmarkt wie schon in den Vorjahren einen anderen Weg geht als der Rest der Schweiz. Die Lage ist weiterhin entspannt. In den grösseren und mittleren



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt des Tessins und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2013

Agglomerationen liegt der Tessin mit einem Wert von 4.0 an der Spitze aller untersuchten Regionen. Diese entspannte Situation zeigt sich in Karte 3 in hellem bis dunklem Grün. Grün eingefärbt sind darin vor allem die Agglomerationen Locarno, Lugano und Chiasso/Mendrisio. Die Ausländer lassen sich besonders häufig nahe der italienischen Grenze in Lugano und Mendrisio nieder, die Schweizer in Lugano und Bellinzona. Dabei wird jedoch trotz relativ hohen Wachstumsraten kaum Anspannungsdruck spürbar, am ehesten noch in den ländlichen Regionen.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Tessin	99.2	111.8	114.0	1.9%	14.9%
Gross- und Mittelagglomerationen	99.5	112.5	114.8	2.0%	15.4%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	93.6	98.8	98.0	-0.8%	4.7%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots)preisentwicklung im Mietwohnungsmarkt des Tessins

Der Markt für Mietwohnungen ist äusserst flüssig und wenn sich die Mietpreissteigerung (Tabelle 3a) mit 1.9% dennoch über dem schweizerischen Mittel bewegte, dürfte dies auf die schwache Bautätigkeit und auf die relativ starke Ausrichtung des Tessiner Wohnungsbaus auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zurückzuführen sein.

	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.5	3.8	3.8	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	5.0	4.0	4.0	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	-5.0	1.0	0.0	↘

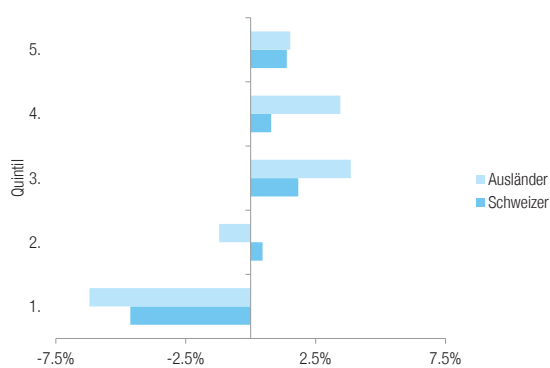
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im Tessiner Mietwohnungsmarkt

Die Marktliquidität sorgt im Mietwohnungssektor letztlich auch für einen eher niederen Wert der strukturellen Divergenz in Tabelle 3c. In keiner anderen hier untersuchten Region ausser dem Espace Mittelland ist dieser Wert niedriger, was letztlich bedeutet, dass auch kein einzelnes Wohnungssegment eine besondere Anspannung erfahren hat. Somit gibt es im Tessin, von den Kleinagglomerationen und dem ländlichen Raum einmal abgesehen, auch keine spürbare Verknappung bei den günstigsten Wohnungen, wie sie in den Schweizer Metropolen anzutreffen ist.

In Karte 3 sind auch die Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten für das Jahr 2013 dargestellt. Hier wird deutlich, dass die ausländischen Haushalte eine bedeutende Rolle auf dem Mietwohnungsmarkt des Tessins spielen.



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten im Tessin

	2012	2013	2013
Ticino	2.4	2.4	↔
Gross- und Mittelagglomerationen	2.3	2.3	↔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.5	4.2	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Mietwohnungsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Ticino	Schweizer	49.2%	45.2%	44.4%	44.2%
	Ausländer	75.1%	77.9%	73.3%	74.7%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	50.9%	47.4%	46.2%	46.1%
	Ausländer	75.0%	78.4%	74.6%	74.9%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	30.3%	27.9%	28.5%	27.2%
	Ausländer	75.2%	71.9%	61.5%	73.0%

BFS: SAKE

Mieterquote

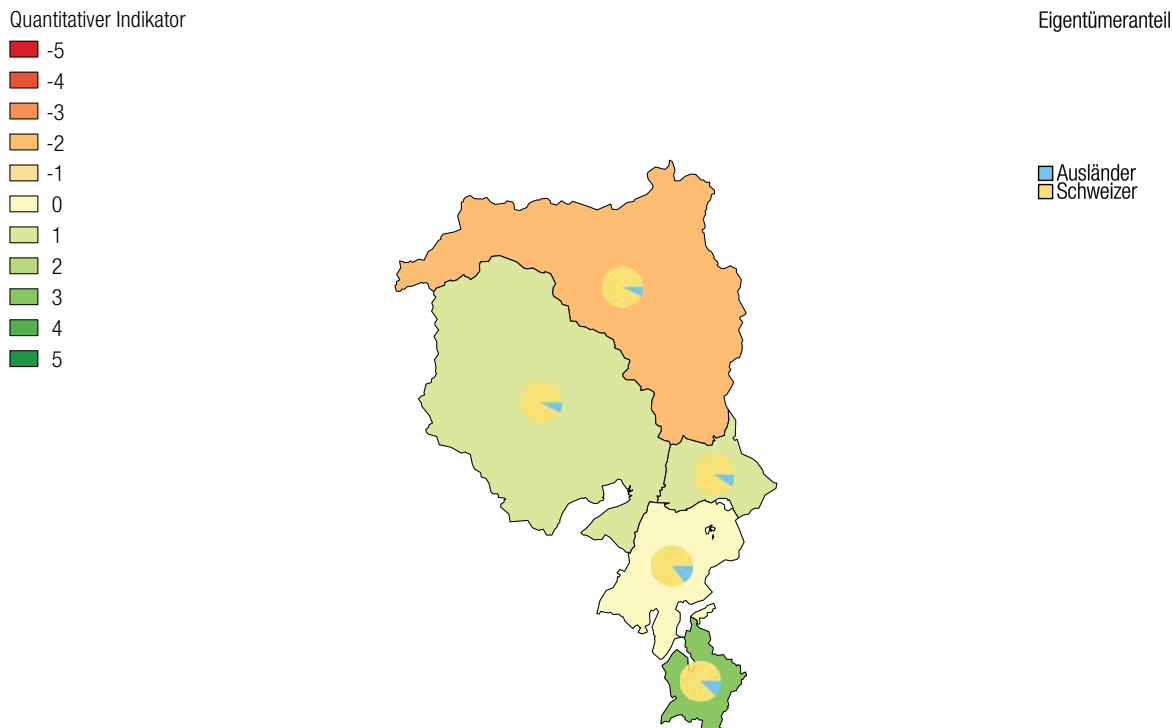
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten im Tessin

Deren Einfluss ist nicht zuletzt auch das Resultat davon, dass gemäss Abbildung 2 bei den Haushalten mit den mittleren und oberen Einkommen (3., 4. und 5. Quintil) die Anzahl ausländischer Personen stärker zugenommen hat als die der Schweizer. Ein Indiz dafür, dass die Kaufkraft der ausländischen Haushalte auf dem Mietwohnungsmarkt nicht zu vernachlässigen war.

Der Einfluss der ausländischen Haushalte im Mietwohnungssektor war letztlich aber auch eine Folge der sinkenden Mieterquote der Schweizer Haushalte. Sie bevorzugten wie schon in den Vorjahren das Wohnen in Eigentum (Tabelle 3d).

EIGENTUMSMARKT

Die hohe Eigentümerquote im Kanton Tessin entspringt nicht nur dem ökonomischen Kalkül, sondern ist auch eine Folge der Attraktivität dieser Region für Senioren aus dem In- und Ausland. Die Eigentümerquote



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt des Tessins und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2013

hat sich vor allem bei Ausländerhaushalten mit 25.3% auf einem im Vergleich zur Restschweiz rekordhohen Niveau stabilisiert und ist im ländlichen Raum etwas höher als in den Metropolen. Die Schweizer Haushalte zieht es vornehmlich nach Lugano, aber auch nach Bellinzona. Ihre Eigentumsquote ist in jüngster Zeit relativ stabil geblieben (Tabelle 4d). Da auch bei tiefer Bautätigkeit im Jahre 2013 die Nachfrage nach Wohneigentum von der Bauwirtschaft bevorzugt alimentiert wurde, kam es im Berichtsjahr trotz weiterhin hoher Nachfrage nicht zu einer nennenswerten Anspannungssituation. Die MS-Regionen in Karte 4 erscheinen in den Farben Grün oder leichtem Rot. In Tabelle 4b wird eine Zunahme der Anspannung vor allem in Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum ausgewiesen, wobei das Niveau im Verhältnis zur Restschweiz weiterhin tief bleibt. Diese minimale Erhöhung der Anspannung liess 2013 die Preise um 2.5% ansteigen, ein deutlich tieferes Preiswachstum als 2012.

	2005	2012	2013	2013	Wachstum seit 2005
Ticino	102.5	136.7	140.2	2.5%	36.8%
Gross- und Mittelagglomerationen	103.1	140.1	143.8	2.6%	39.5%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	97.7	110.7	112.5	1.6%	15.1%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Preisentwicklung (2004 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots)preisentwicklung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

	2005	2012	2013	2013
Ticino	4.1	1.0	0.7	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	4.0	1.0	1.0	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	5.0	1.0	-2.0	↔↔

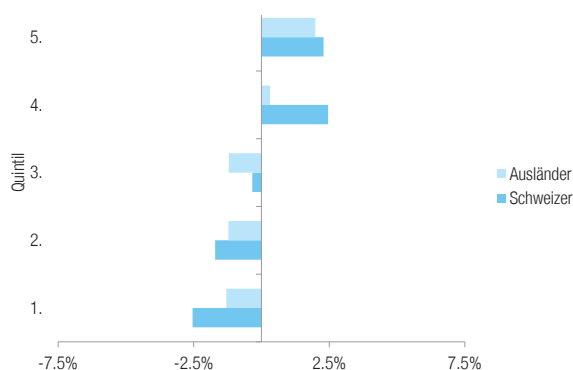
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im Tessiner Wohneigentumsmarkt

Die Anspannung in den verschiedenen Räumen, wie sie aus Karte 4 entnommen werden kann, zeigt eine leichte Anspannung in Tre Valli, dem einzigen Raum, der in schwachem Rot eingefärbt ist.

Betrachtet man die Entwicklung des strukturellen Indikators in Tabelle 4c, lässt sich leicht feststellen, dass dieser Indikator auf relativ tiefem Niveau stagniert. Das heisst, die leichte Anspannung ist in allen drei Segmenten fast gleich stark aufgetreten. Die Nachfrage muss somit in allen drei Segmenten gleichermassen zugenommen haben und in allen



BFS: SAKE

Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2013 der Anteile der Personen innerhalb der Gesamtverteilung der Haushaltseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten im Tessin

	2012	2013	2013
Ticino	1.3	1.3	⇔
Gross- und Mittelagglomerationen	1.0	1.2	⇔
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	3.2	2.6	↔

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im Tessiner Wohneigentumsmarkt

		2004	2011	2012	2013
Ticino	Schweizer	50.8%	54.8%	55.6%	55.8%
	Ausländer	24.9%	22.1%	26.7%	25.3%
Gross- und Mittelagglomerationen	Schweizer	49.1%	52.6%	53.8%	53.9%
	Ausländer	25.0%	21.6%	25.4%	25.1%
Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete	Schweizer	69.7%	72.1%	71.5%	72.8%
	Ausländer	24.8%	28.1%	38.5%	27.0%

BFS: SAKE

Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten im Tessin

reicht das spärlich wachsende Angebot nicht aus, um eine Preiserhöhung zu verhindern.

In Abbildung 3 lässt sich die Einkommenserhöhung der Schweizer Haushalte abschätzen. Die Anzahl Personen hat im Segment der Haushalte mit den höchsten Einkommen (Quintil 4 und 5) bei den Schweizern doppelt so stark zugenommen wie bei den Ausländern. Ein Indiz dafür, dass Schweizer Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum kaufkraftmässig ohne Weiteres mithalten konnten.

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei der gegenwärtigen Diskussion um Wohnungsnot und Blasenbildung in der Schweiz steht der Raum Tessin nicht im Vordergrund. Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist im Jahr 2013 zwar besonders hoch ausgefallen, was bei der gleichzeitig eher bescheidenen Bautätigkeit eigentlich eine spürbare Preiserhöhung hätte erwarten lassen. Dass der Tessin von einer solchen Preishausse verschont blieb, ist in erster Linie der entspannten Ausgangslage zu verdanken. Somit hat die Anspannung zwar leicht zugenommen, aber sie ist nicht dramatisch. Sie geht vollständig auf eine geringfügige Verknappung im Eigentumssektor zurück. Die Preise haben sich stärker erhöht als im Schweizer Durchschnitt. Die Anspannung verteilt sich auf alle Preissegmente gleichmässig, die Divergenz liegt etwa im schweizerischen Mittel. Wie in den Vorjahren zeigt sich auch im vergangenen Jahr eine Weiterführung des Trends zum Wohnen in Eigentum bei den Schweizer Haushalten.

Die Eigentümerquote erreicht schweizweit einen Spitzenwert. Dabei wird diese Präferenz durch weiterhin steigende Einkommen unterstützt. Die ausländischen Haushalte ziehen dagegen das Wohnen in Miete vor und werden mit entsprechenden Einkommen auch zu spürbaren Konkurrenten der Schweizer Bevölkerung. Der Tessiner Mietwohnungsmarkt verhält sich im Vergleich zur übrigen Schweiz aber eher atypisch. Obwohl die Mietpreise mit 1.9% stärker gestiegen sind als in anderen Regionen, bleibt der Markt liquide. Auch im Segment der günstigen Wohnungen ist nicht wie in den Metropolen mit einer grösseren Anspannung zu rechnen. Im Gegenteil: Die Anspannung ist bei den oberen Segmenten merklich höher ausgefallen.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung. Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2011 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinertionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrosse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand

des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

Revision Monitor 2013

Für die aktuelle Ausgabe wurden drei Berechnungen des Monitors substantiell verändert:

- Die Haushaltsschätzung erfolgt über die Angaben zu Einwohnern und Haushalten der Statpop, während bisher auch die Haushaltsgewichte der SAKE verwendet wurden.
 - Auf explizite Schätzungen der Anzahl Haushalte in Eigentum/Miete oder der Einkommensklassen zur Abschätzung der Veränderung im Jahresverlauf wird neu verzichtet. Diese Schätzungen waren bei kleinen Stichproben sehr volatil und führten häufig zu nicht signifikanten Veränderungen.
 - Um grössere Stichproben zu erhalten wurde die bisherige Gliederung in Hauptagglomeration, übrige Agglomeration und ländliches Gebiet durch drei Gruppen abgelöst, die auf der Typisierung der 106 MS-Regionen des BFS beruhen:
 - Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
 - Gross- und Mittelagglomerationen
 - Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete
- Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen