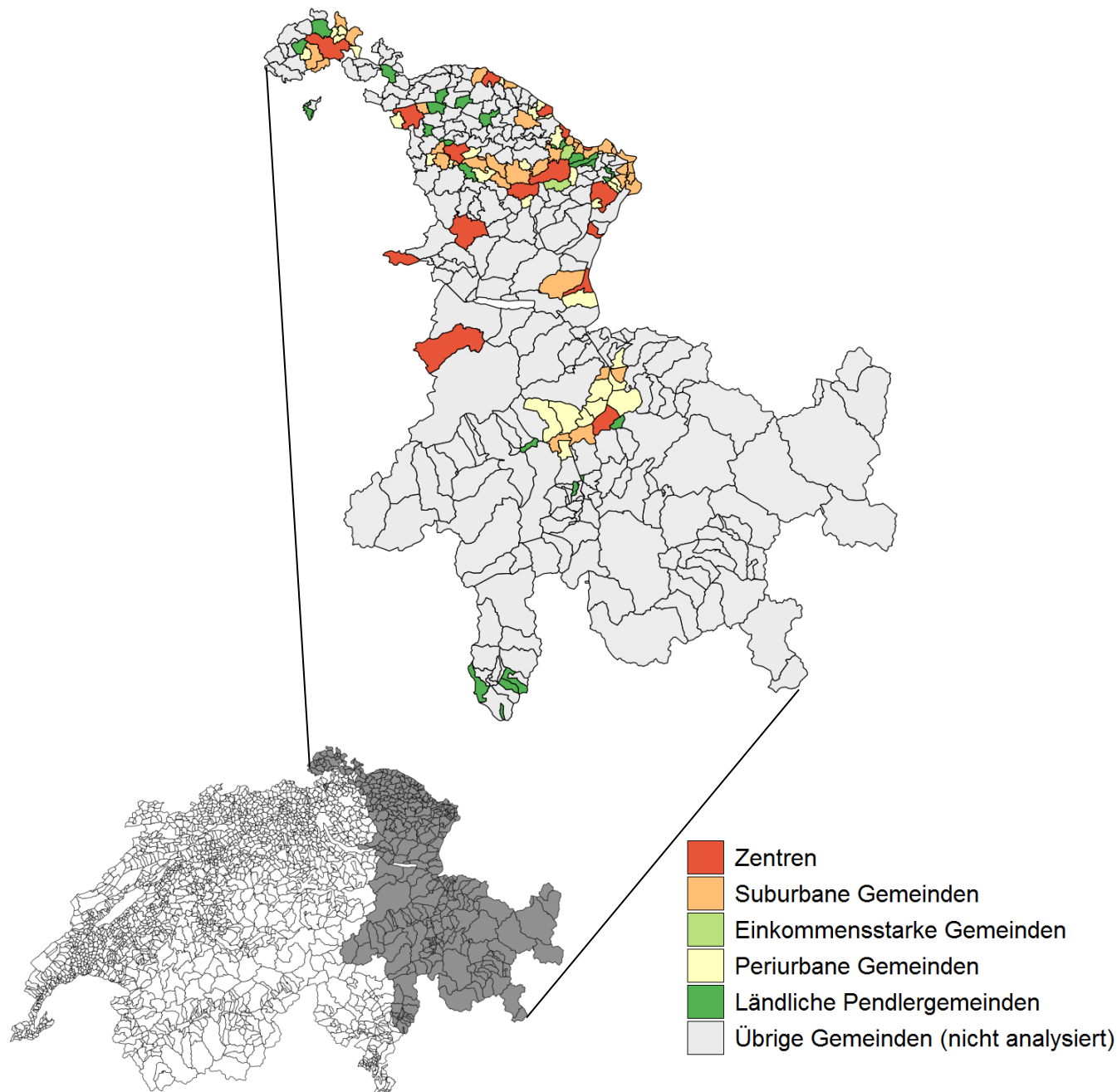


Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen

Region Ostschweiz²



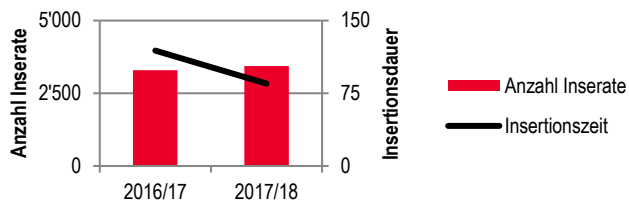
¹ Berichtsjahr: 01.07.2017-30.06.2018, Vorjahr: 01.07.2016-30.06.2017

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.

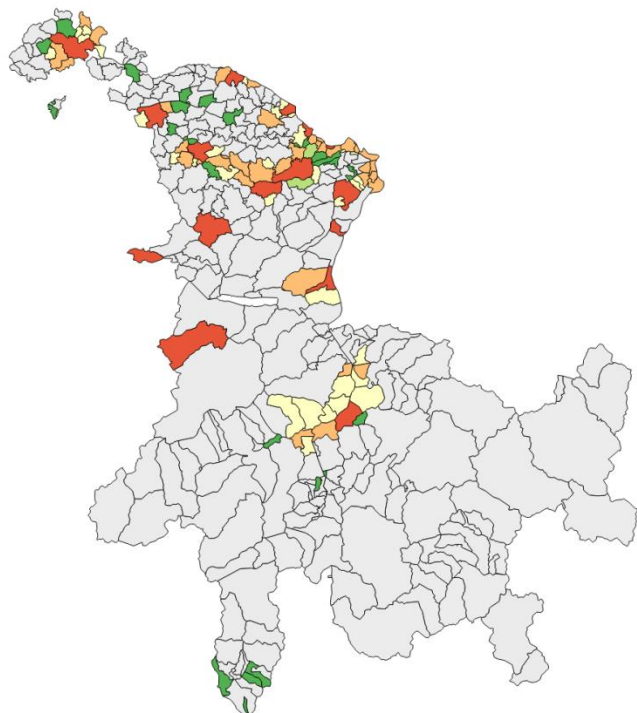
Region Ostschweiz

In der Region Ostschweiz hat sich das Angebotsvolumen um 4% leicht vergrössert. Dennoch hat sich die durchschnittliche Insertionszeit um ganze 34 Tage verkürzt (-29%), was für eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Region spricht.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Ostschweiz



Im aktuellen Berichtsjahr konnte in der Region Ostschweiz ein starker Anstieg der Nachfrage ausgemacht werden: Obwohl im Vergleich zur Vorperiode mit 3'436 Eigentumswohnungen 4% mehr Objekte auf Onlineportalen angeboten wurden als noch in der Vorperiode, hat sich die Insertionsdauer sehr stark verkürzt. Ein Verkäufer musste sich für den Verkauf seiner Wohnung mit 85 Insertionstagen 34 Tage weniger gedulden als noch in der Vorperiode. Mit 85 Tagen müssen Eigentumswohnungen im schweizweiten Vergleich lange ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. Nur in der Region Tessin braucht man für den Wohnungsverkauf mit 99 Tagen noch mehr Geduld.



Entwicklung nach Gemeindetypen³

In der Region Ostschweiz stellten die Zentren und die suburbanen Gemeinden den Grossteil des untersuchten Marktes dar: Total machten sie 73% des Marktvolumens aus. Die Abnahme der Insertionszeit ist in allen untersuchten Gemeindetypen, ausser den einkommensstarken Gemeinden, ersichtlich.

Zentren

In den Zentren der Region Ostschweiz wurden 1'316 Eigentumswohnungen im Internet ausgeschrieben. Dies entspricht einer Abnahme des Angebotsvolumens gegenüber der Vorperiode um 2%. Mit 70 Insertionstagen mussten sich Verkäufer 23 Tage weniger lang gedulden (-25%), um einen Abnehmer zu finden als noch in der Vorperiode. Diese überproportionale Abnahme der Insertionsdauer zeugt von einer grösseren Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Zentren.

Suburbane Gemeinden

Auch in den suburbanen Gemeinden kann eine Nachfragesteigerung festgehalten werden. Obwohl sich die Zahl der ausgeschrieben Objekte um 10% auf 1'094 Wohnungen erhöht hat, nahm die Insertionszeit um 32 Tage auf 90 Insertionstage ab (-26%). Die suburbanen Gemeinden konnten den Angebotsüberhang damit fast vollständig abbauen.

Einkommensstarke Gemeinden

Einkommensstarke Gemeinden bilden mit 70 Objekten (-26%) den kleinsten Markt der Ostschweiz. Die durchschnittliche Insertionsdauer hat sich trotz dieses Angebotsrückgangs um 3 Tage auf 157 Insertionstage leicht verlängert. Dies spricht für eine abgeschwächte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in diesen Gemeinden. Der Angebotsüberhang hat sich somit leicht verstärkt.

Periurbane Gemeinden

Die periurbanen Gemeinden der Ostschweiz erlebten eine deutliche Abnahme der mittleren Insertionszeit. Im Vergleich zur Vorperiode mussten Eigentumswohnungen mit 85 Insertionstagen 64 Tage weniger lang (-43%) im Internet ausgeschrieben werden, was zu einem vollständigen Abbau des Angebotsüberhangs geführt hat. Die Angebotsmenge vergrösserte sich um 19% auf 589 Wohnungen. Dies deutet in den periurbanen Gemeinden auf eine deutlich stärkere Nachfrage hin.

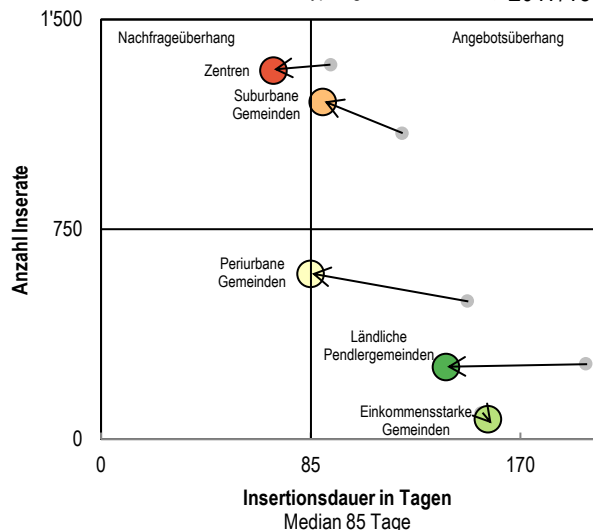
Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden kann ebenfalls eine stärkere Nachfrage nach Eigentumswohnungen ausgemacht werden. Mit einer leichten Verknappung der Angebotsmenge (-5%) hat sich die mittlere Insertionszeit um 57 Tage auf 140 Insertionstage verkürzt (-29%). Trotzdem herrscht hier noch immer ein deutlicher Angebotsüberhang vor.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

Im Vergleich zu anderen Regionen gibt es in der Ostschweiz sehr viele touristische, semitouristische, industrielle, tertiäre, agrargemischte und agrarische Gemeinden.

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

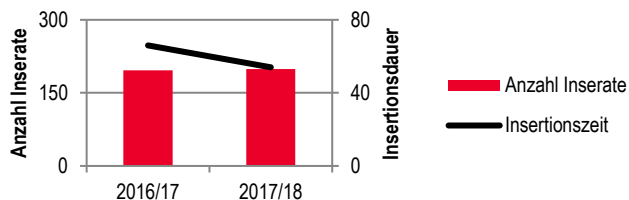


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

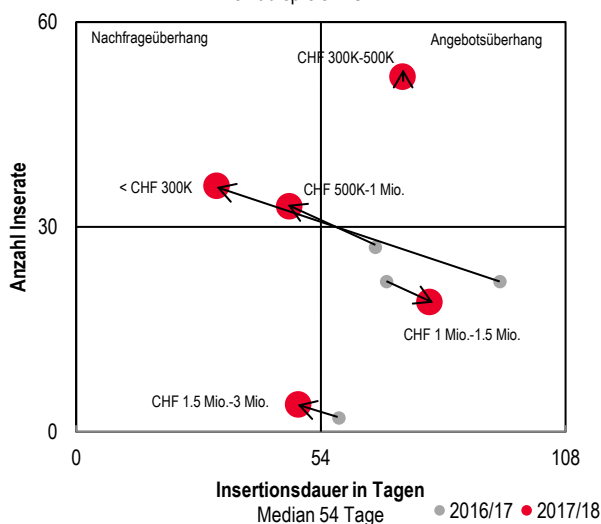
Stadt St. Gallen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stieg in der Stadt St. Gallen deutlich an. Trotz einer leichten Zunahme der Angebotsmenge um 2% fiel die Insertionszeit um 12 Tage (-18%). In der Stadt St. Gallen finden Eigentumswohnungen im Schnitt nach 54 Tagen einen Käufer.

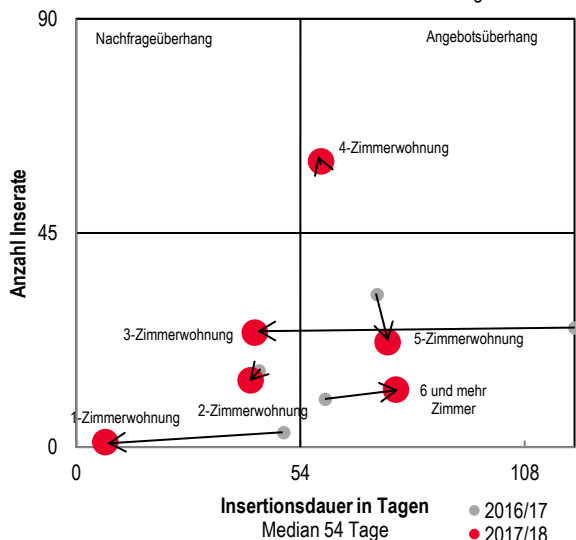
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt St. Gallen



Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



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



In der Stadt St. Gallen wurden in der aktuellen Berichtsperiode 199 Wohnungen auf Onlineportalen zum Verkauf angeboten. Dies entspricht einer Angebotssteigerung um 2%. Gleichzeitig sank die durchschnittliche Insertionszeit um 12 Tage auf 54 Insertionstage. Dies weist auf eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt St. Gallen hin. Mit 54 Insertionstagen bewegt sich St. Gallen im Mittelfeld der untersuchten Städte. Am schnellsten wurden Eigentumswohnungen in Bern mit 33 Tagen verkauft. Am längsten mussten sich Verkäufer in Lugano mit 92 Tagen gedulden.

Angebot nach Preissegment

Die Angebotssteigerung am St. Galler Eigentumswohnungsmarkt verteilte sich primär auf Objekte, welche für weniger als CHF 1 Mio. auf Onlineportalen angeboten wurden. Bei sehr günstigen Wohnungen für weniger als CHF 300K nahm die Angebotsmenge um 39% zu. Die überproportionale Verkürzung der mittleren Insertionszeit um 63 Tage auf 30 Insertionstage zeugt von einer gestiegenen Nachfrage nach diesen Objekten. Auch bei Wohnungen zwischen CHF 500K und 1 Mio. ist eine Abnahme der Insertionsdauer festzustellen. Auch hier hat sich die Insertionszeit um 19 Tage auf 47 Insertionstage überproportional verkürzt (-29%), obwohl sich die Angebotsmenge um 22% erhöht hat. Das Preissegment CHF 300K – 500K verhielt sich in der Berichtsperiode mit 72 Insertionstagen (keine Veränderung) sehr stabil (+1 Objekt).

Bei Wohnungen zwischen CHF 1 Mio. und 1.5 Mio. konnte eine Verlängerung der durchschnittlichen Insertionszeit beobachtet werden. Hier hat sich unter relativ stabiler Angebotsmenge (-3 Objekte) die Insertionsdauer um 9 Tage auf 78 Insertionstage erhöht.

Im höheren Preissegment (CHF 1.5 Mio. – 3 Mio.) wurden in St. Gallen nur 4 Wohnungen angeboten. Dies entspricht einer Zunahme um 2 Objekte. Diese Wohnungen mussten mit 49 Insertionstagen in der Berichtsperiode 9 Tage kürzer ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Wie im Vorjahr wurde keine Wohnung im Luxussegment (> CHF 3 Mio.) auf Internetplattformen ausgeschrieben. Im Vergleich werden in Genf 40% der Eigentumswohnungen in dieser Preisklasse ausgeschrieben.

In der Stadt St. Gallen werden Eigentumswohnungen mit CHF 6'000 pro Quadratmeter im schweizweiten Vergleich am günstigsten angeboten. Die teuersten Wohnungen finden sich in der Stadt Genf, wo mit CHF 12'900 pro Quadratmeter mehr als das Doppelte verlangt wird.

Angebot nach Zimmerzahl

Mit Ausnahme der Wohnungen mit vielen Zimmern (5 und mehr Zimmer) konnte in allen Segmenten eine Abnahme der durchschnittlichen Insertionsdauer festgestellt werden. Bei 5-Zimmerwohnungen nahm die Insertionszeit trotz Abnahme des Angebotes (-31%) auf 75 Insertionstage zu (+2 Tage). Bei Objekten mit 6 und mehr Zimmern nahm die Insertionszeit auf 77 Insertionstage zu (+17 Tage), obwohl sich das Angebot um 20% erhöhte. Trotz der geringen Fallzahl von 12 Objekten weist dies auf eine rückläufige Nachfrage hin.

Die Anzahl an angebotenen 1-Zimmerwohnungen verringerte sich in der Berichtsperiode von 3 Objekten auf 1 Objekt. Die Insertionszeit nahm um 43 Tage auf 7 Insertionstage ab. Aufgrund nur eines vorhandenen Objektes ist diese Veränderung kaum aussagekräftig. Bei 2-Zimmerwohnungen nahm das Angebot um 13% ab. Die Insertionszeit verknappte sich gleichzeitig um 2 Tage auf 42 Insertionstage. Die grösste Abnahme der Insertionszeit war bei 3-Zimmerwohnungen festzustellen. Hier hat sich die Insertionszeit trotz stabilem Angebotsvolumen (-1 Objekt) um 77 Tage auf 40 Insertionstage verkürzt. Der Angebotsüberhang hat sich somit vollständig aufgelöst. Im Bereich der 4-Zimmerwohnungen verhielt sich der Markt sehr stabil. Die Insertionsdauer verkürzte sich um 2 Tage auf 59 Insertionstage, während sich die Zahl der im Internet angebotenen Wohnungen nicht veränderte.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumswohnungsmarkt der Stadt St. Gallen ist sehr gross. Einige Objekte mussten über 500 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden. 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 107 Tagen verkauft werden. Die Streuung der Insertionszeit nimmt mit steigendem Preis und mehr Wohnfläche tendenziell zu.