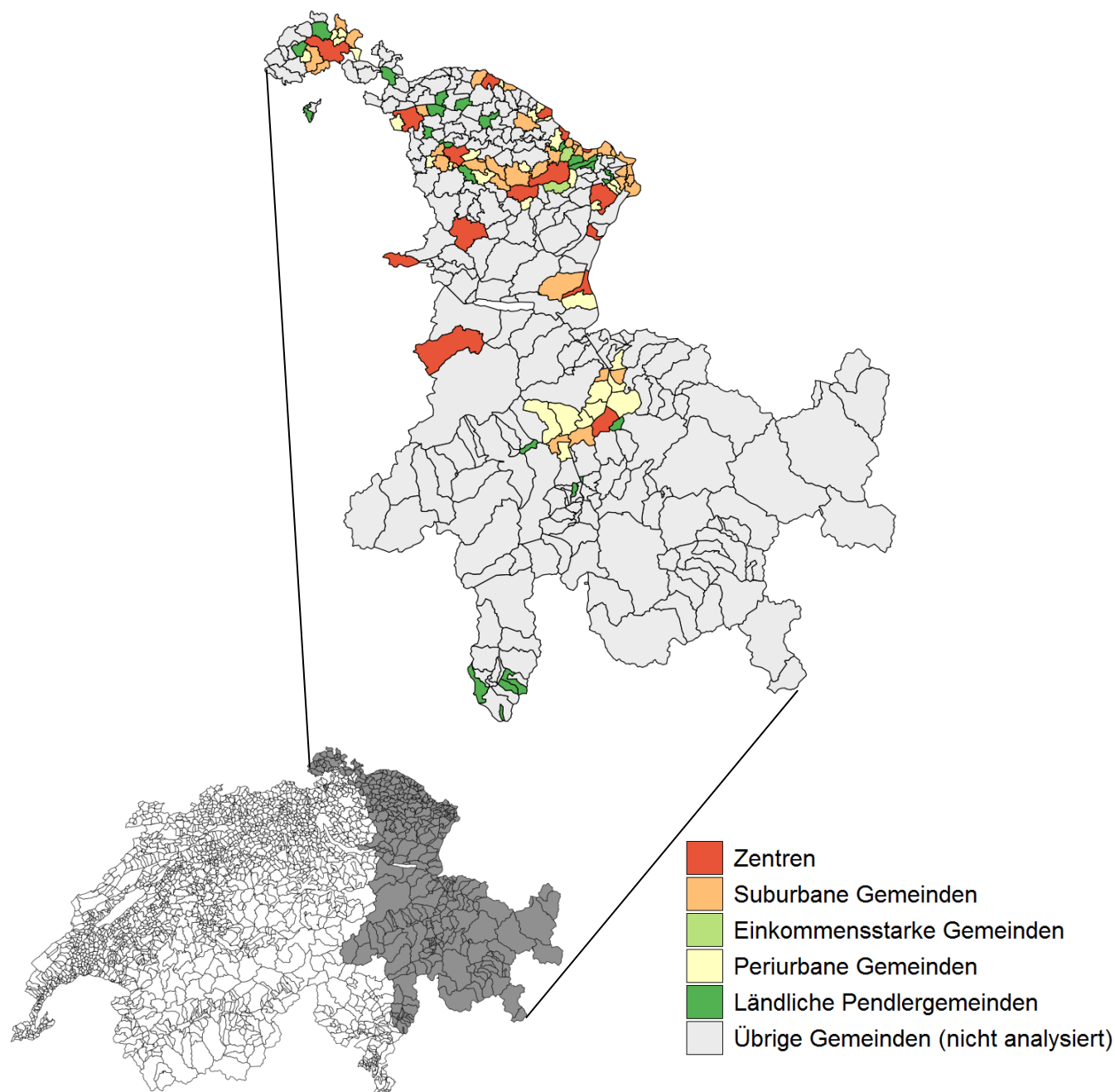


Online-Insertionszeiten von Einfamilienhäusern

Region Ostschweiz²



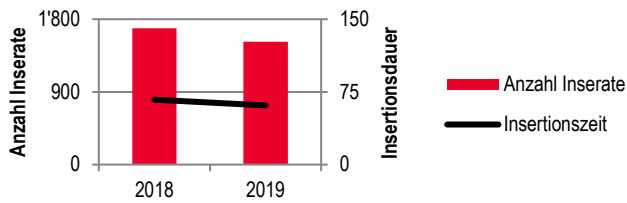
¹ Berichtsjahr: 01.01.2019–31.12.2019; Vorjahr: 01.01.2018–31.12.2018

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 Ostschweiz

In der Region Ostschweiz nahm das EFH-Insertionsvolumen in der Berichtsperiode um 10% ab. Dies ging einher mit einer 9-prozentigen Verminderung der Insertionsdauer auf 61 Tage, was gesamtschweizerisch der zweitkürzeste Wert war. Damit war die EFH-Nachfrage in etwa konstant.

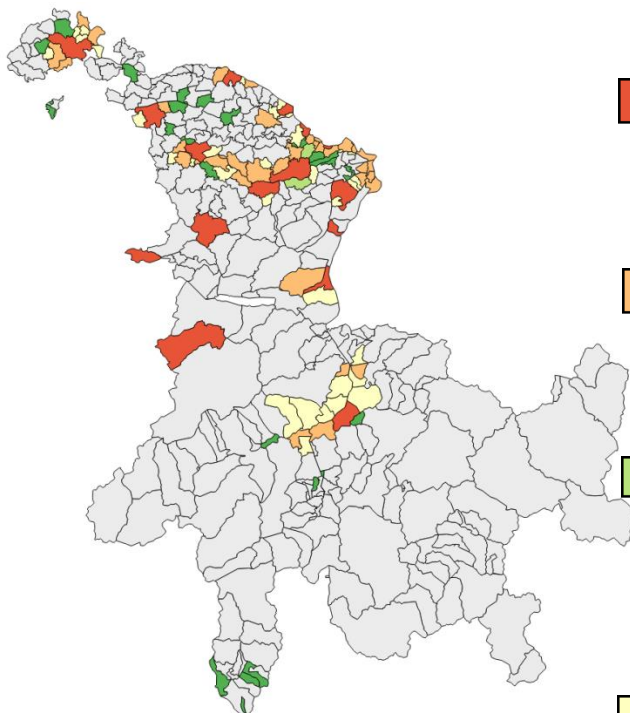
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Ostschweiz



In der Region Ostschweiz ging die Zahl der Inserate in der Berichtsperiode um 168 auf 1'520 Objekte zurück, womit der EFH-Markt in dieser Region volumenmässig der zweitkleinste nach der Innerschweiz (770 EFH) war. Gleichzeitig sank auch die Insertionsdauer um 6 auf 61 Tage (-9%), was gesamtschweizerisch der zweitkürzeste Wert nach der Region Zürich (52 Tage) war. Die zum Angebotsrückgang proportionale Verkürzung der Insertionsdauer lässt eine unveränderte Nachfrage vermuten.

Entwicklung nach Gemeindetypen³

Der Anteil der in den Zentren und suburbanen Gemeinden inserierten EFH am Gesamtmarkt aller in den 5 Gemeindetypen ausgeschriebenen Objekte blieb in der Berichtsperiode konstant bei 66%. Der einheitliche Rückgang des Insertionsvolumens bei allen Gemeindetypen ging mehrheitlich einher mit verlängerten Insertionsdauern (Ausnahmen: periurbane Gemeinden und ländliche Pendlergemeinden).



Zentren

26% aller in der Berichtsperiode in der Ostschweiz angebotenen Einfamilienhäuser befanden sich in den Zentrumsgemeinden dieser Region. Das Insertionsvolumen ging dort um 375 auf 319 Objekte (-35%) zurück, während sich die Ausschreibungsdauer um 5 auf 66 Tage verlängerte (+8%). Dies deutet auf einen starken Rückgang der Nachfrage hin.

Suburbane Gemeinden

In den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz verringerte sich die Zahl der EFH-Inserate um 117 auf 505 Objekte (-19%), was einherging mit einer Erhöhung der Ausschreibungszeit um 5 auf 66 Tage (+8%). Die ausgeprägte gegenläufige Entwicklung von Insertionszeit und -volumen lässt auf eine stark rückläufige Nachfrage schliessen.

Einkommensstarke Gemeinden

In den einkommensstarken Gemeinden, auf die in der Berichtsperiode nur 1,7% der bei den fünf Gemeindetypen inserierten EFH (d. h. 21 Objekte) entfielen, verringerte sich das Insertionsvolumen um 62%. Trotz dieser starken Angebotsverknappung verlängerte sich die mittlere Insertionsdauer um 42% auf 61 Tage. Dies impliziert einen Einbruch der EFH-Nachfrage bei diesem Gemeindetyp, wobei der relativ geringe Stichprobenumfang diese Schlussfolgerung relativiert.

Periurbane Gemeinden

In den periurbanen Gemeinden verringerte sich die Zahl der EFH-Inserate um 107 auf 276 Objekte (-32%), was einem Anteil von 22% am Total der fünf analysierten Gemeindetypen entspricht. Als Folge dieser Angebotsverknappung verkürzte sich die mittlere Insertionsdauer um 6 auf 76 Tage, was einer 7,3-prozentigen Abnahme entspricht. Die stark unterproportionale Reaktion der Insertionsdauer auf die Angebotsänderung zeigt einen beachtlichen Nachfragerückgang auf.

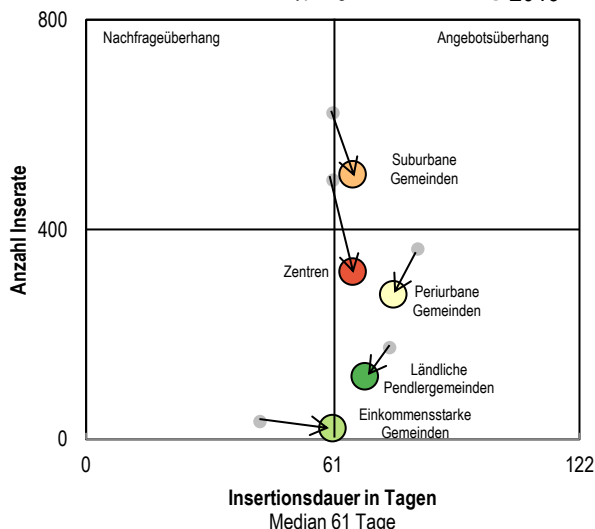
Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden brach das Insertionsvolumen um 31% auf 120 Objekte ein (knapp 10% der in den fünf Gemeindetypen inserierten EFH). Dieser Angebotsrückgang führte nur zu einer 8-prozentigen Verkürzung der Insertionsdauer auf 69 Tage, was eine schwächere Nachfrage impliziert.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

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

Angebot nach Gemeindetypen
Gemeindetypen gemäss BFS

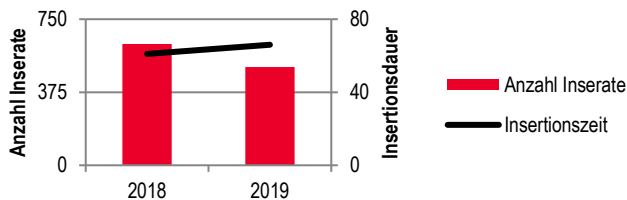


³ Die Gemeindetypisierung erfolgt gemäss Bundesamt für Statistik (BFS).

Suburbane Gemeinden der Region Ostschweiz

Die Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz stieg im Berichtsjahr um 5 auf 66 Tage (8,2%) an. Diese Entwicklung ging einher mit einer 19-prozentigen Verringerung des Insertionsvolumens auf 505 Objekte, was einen beachtlichen Nachfragerückgang impliziert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Suburbane Gemeinden Region Ostschweiz

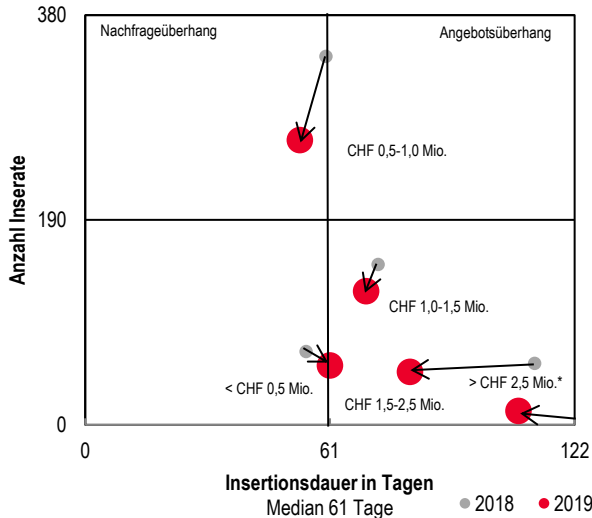


In den suburbanen Gemeinden der Region Ostschweiz verzeichnete der EFH-Markt 2019 eine Abnahme von 19% auf 505 Objekte. Damit wies er nach dem EFH-Markt in den suburbanen Gemeinden der Innerschweiz (260 Objekte) das drittkleinste Insertionsvolumen auf. Trotz dieser Angebotsverknappung legte die mittlere Insertionsdauer um 5 auf 66 Tage zu. Die gegenläufige Entwicklung von Insertionsdauer und -Volumen lässt auf einen Nachfragerückgang schliessen.

Angebot nach Preissegment

Nach Preisklassen differenziert zeigt der EFH-Markt der suburbanen Gemeinden der Ostschweiz mit Ausnahme der obersten Preiskategorie einen Rückgang der Zahl der Inserate. Gleichzeitig war mit Ausnahme der Kategorie CHF 0,5–1,0 Mio. eine Entwicklung zur Reduktion der Angebots- bzw. Nachfrageüberschüsse feststellbar, d. h., die Insertionszeiten bewegten sich zum Medianwert der Ausschreibungszeiten der fünf analysierten Gemeindetypen hin.

Angebot nach Preissegment
Verkaufspreis in CHF



* Die Insertionszeit war 2018 1'266 Tage.

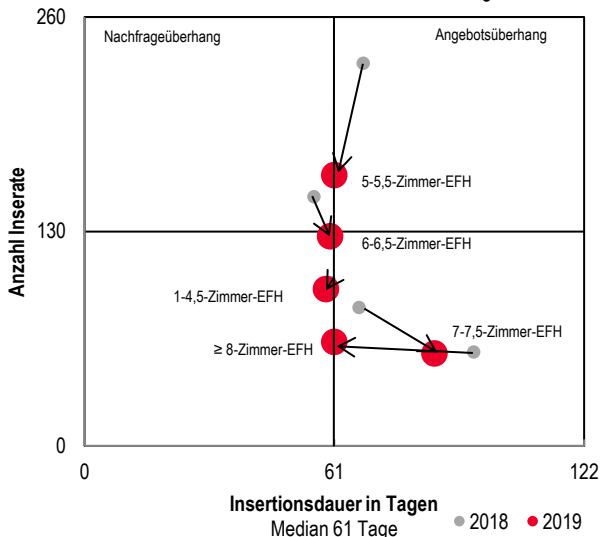
In der untersten Preiskategorie (< CHF 0,5 Mio.) war eine 19-prozentige Abnahme der Zahl ausgeschriebener EFH auf 55 Objekte zu verzeichnen. Trotz der Angebotsverknappung stieg die Insertionszeit um 6 auf 61 Tage an (+11%). Dies weist auf eine schwächere Nachfrage hin. In der zweituntersten Preisklasse (CHF 0,5–1,0 Mio.) nahm das Angebotsvolumen um 23% auf 264 Objekte ab. Dies ging mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um 6,5 auf 53,5 Tage einher (-11%). Die unterproportionale Verkürzung der Ausschreibungsdauer lässt auf eine Nachfrageabnahme schliessen. In der mittleren Preiskategorie (CHF 1,0–1,5 Mio.) wurde eine 17-prozentige Schrumpfung des Insertionsvolumens registriert, die zu einer 4-prozentigen Verringerung der Ausschreibungsdauer führte. Dies impliziert einen Nachfragerückgang. In den beiden obersten Preisklassen ab CHF 1,5 Mio. trat eine Verkürzung der Insertionsdauer um 25% bzw. 91% ein, die begleitet war von einer Ab- bzw. Zunahme der Zahl der Inserate um 14% bzw. 86%. Dies impliziert eine beachtliche bzw. sehr starke Zunahme der Nachfrage.

In den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz wurden 2019 EFH mit CHF 5'800 pro Quadratmeter im schweizweiten Vergleich in etwa gleich teuer wie in den suburbanen Gemeinden Berns inseriert (CHF 5'700). Die höchsten EFH-Preise wurden mit 78% höheren Quadratmeterpreisen in den suburbanen Gemeinden der Region Genf im Internet ausgeschrieben.

Angebot nach Zimmerzahl

Nach Zimmergrösse differenziert war mit Ausnahme der Kategorie 7–7,5 Zimmer und der kleinsten Zimmerkategorie (1–4,5 Zimmer) ein Abbau der Marktgleichgewichte zu verzeichnen, d. h., die Insertionszeiten bewegten sich in Richtung des Medians der Ausschreibungszeit der suburbanen Gemeinden in der Ostschweiz (61 Tage).

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



In der kleinsten Zimmerklasse wies die 4-prozentige Abnahme des Insertionsvolumens, die mit einer Verkürzung der Insertionsdauer um einen auf 59 Tage zusammenkam, auf einen geringen Nachfragerückgang hin. In der zweit- bzw. drittkleinsten Zimmerkategorie war eine Abnahme der Zahl der Inserate um 29% bzw. 16% verbunden mit einer Ab- bzw. Zunahme der Ausschreibungsdauer um 7% bzw. 10%. Dies weist auf einen Nachfrageeinbruch hin.

In den beiden grössten Zimmerkategorien (7–7,5 Zimmer und ≥ 8 Zimmer) verzeichnete das Insertionsvolumen einen 33-prozentigen Rückgang bzw. eine 11-prozentige Zunahme. Gleichzeitig verlängerte bzw. verkürzte sich die Insertionsdauer um 28% bzw. 36%. Dies impliziert einen Nachfrageeinbruch bzw. einen Nachfrageboom in den beiden Zimmerklassen.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer in den suburbanen Gemeinden der Ostschweiz ist mit einem Interquartilsabstand von 103 Tagen nicht sonderlich gross. Einige Objekte mussten über 367 Tage ausgeschrieben werden, um einen Abnehmer zu finden (95%-Quantil). 75% der Objekte konnten jedoch in weniger als 137,5 Tagen verkauft werden. Es scheint kein systematischer Zusammenhang zwischen der Streuung der Insertionsdauer und der Preis- bzw. Zimmerklasse zu bestehen.