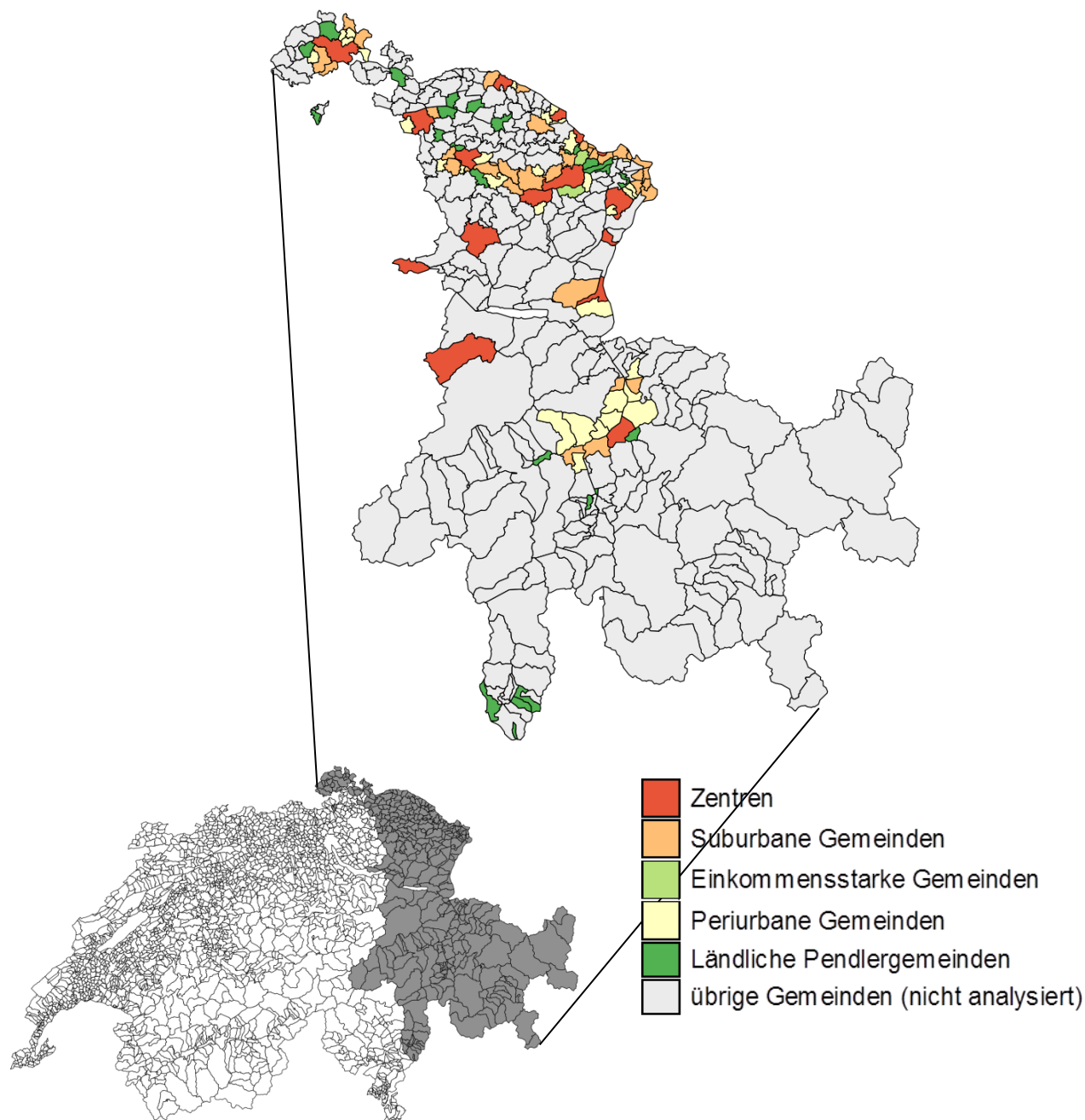


OHMA - Online Home Market Analysis - Berichtsjahr 2015/2016¹

Online-Insertionszeiten von Eigentumswohnungen Stadt St. Gallen und Region Ostschweiz²



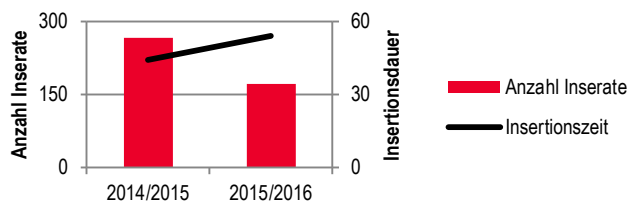
¹ Berichtsjahr: 01.09.2015-31.08.2016, Vorjahr: 01.09.2014-31.08.2015

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.

Stadt St. Gallen

In der Stadt St. Gallen hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in der Berichtsperiode gegenüber der Vorperiode um 10 Tage auf 54 Insertionstage verlängert.

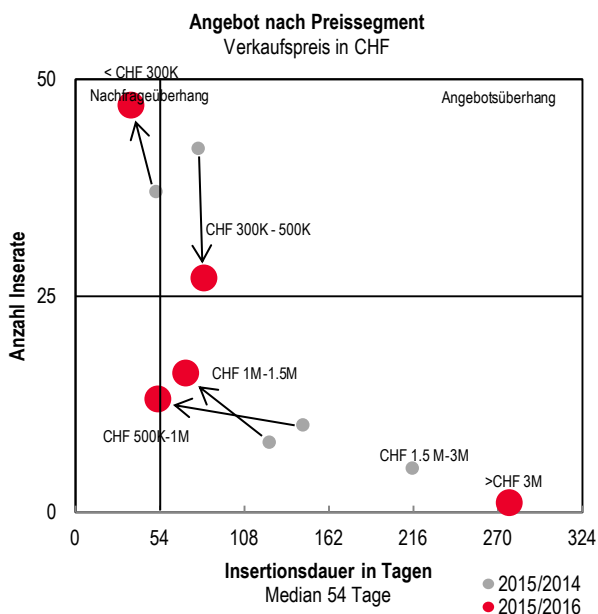
Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Stadt St. Gallen



In der Stadt St. Gallen verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen von 44 auf 54 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 36% von 266 auf 171 deutlich zurückgegangen. Grund für den Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Stadt St. Gallen.

Angebot nach Preissegment

Die meisten Wohnungen kosten weniger als CHF 300K. In diesem Segment hat die Angebotsmenge im Berichtsjahr zugenommen, trotzdem hat sich die Insertionsdauer deutlich verkürzt. Was die starke Nachfrage nach solchen Wohnungen bestätigt. Sie müssen gerade einmal 36 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Dieser Wert liegt sogar deutlich unter der Insertionsdauer von Mietwohnungen in St. Gallen.



Ein grosser Angebotsrückgang war bei den Wohnungen für CHF 300K-500K zu beobachten. Dort sind die Insertionszeiten im Schnitt konstant geblieben, was auf einen Rückgang der Nachfrage in diesem Segment schliessen lässt. In diesem Segment herrscht mit 82 Insertionstagen ein gewisser Angebotsüberhang vor.

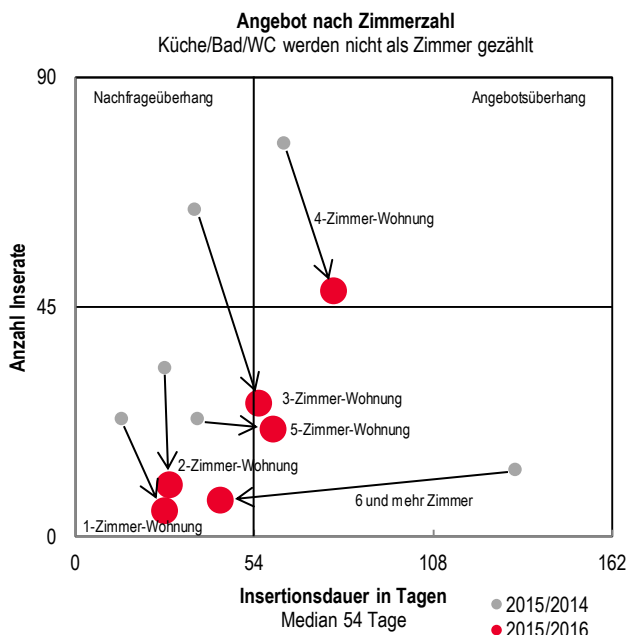
Bei den Wohnungen im Preissegment von CHF 500K-1.5M haben sich die Insertionszeiten deutlich verkürzt. In diesen Segmenten hat die Nachfrage bei grösserem Angebot deutlich angezogen.

Zu den Preissegmenten über CHF 1.5M ist aufgrund der kleinen Anzahl Inserate keine Aussage möglich. Das fehlende Angebot für Wohnungen ab CHF 1.5M ist für Städte ungewöhnlich und weist auf das im schweizerischen Vergleich sehr tiefe Preisniveau in der Stadt hin.

Angebot nach Zimmerzahl

Im Berichtsjahr wurden deutlich weniger 3- und 4-Zimmerwohnungen und leicht weniger 5-Zimmerwohnungen angeboten. Die Insertionsdauer dieser Wohnungen hat sich trotz der Angebotsverknappung deutlich um 2 bis 3 Wochen verlängert. Dies lässt auf einen Nachfragerückgang nach diesen Wohnungen schliessen. Immerhin liegt die Insertionsdauer von 3- und 5-Zimmerwohnungen noch recht nahe beim Mittelwert.

Aufgrund der kleinen Datenmenge für 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern sind statistisch stabile Aussagen zu diesen Segmenten nicht möglich.



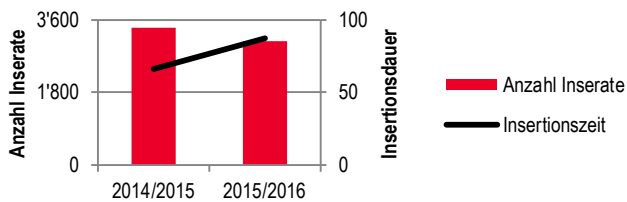
3-Zimmerwohnungen liessen sich für etwa CHF 5'000 pro m² verkaufen. Einen etwas höheren Erlös erzielten 4- bis 5-Zimmerwohnungen. Diese konnten für etwa CHF 6'000 pro m². Das Preisniveau in St. Gallen ist damit das tiefste aller untersuchten Städte. Im Städtevergleich ebenfalls am tiefsten ist die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen. Dies im Gegensatz zu Mietwohnungen, welche in St. Gallen vergleichsweise lange ausgeschrieben werden müssen.

Die Schwankungsbreite der Insertionsdauer im Eigentumsmarkt ist sehr gross. Einzelne Objekte mussten über 200 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. 75% der Wohnungen können in St. Gallen in weniger als 75 Tagen verkauft werden. Je grösser eine Wohnung in St. Gallen ist, desto mehr schwanken die Insertionszeiten.

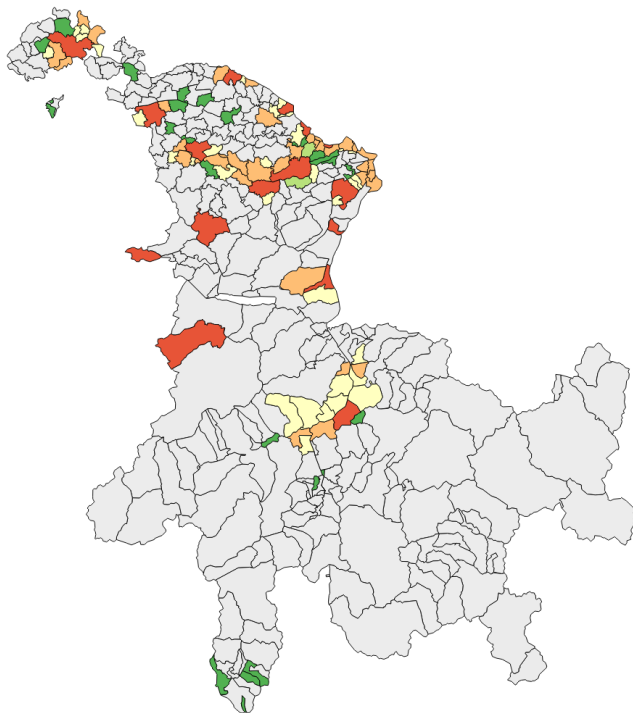
Region Ostschweiz

In der Region Ostschweiz hat sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 21 Tage auf 87 Insertionstage stark verlängert.

Entwicklung Insertionszeit und Angebotsmenge
Region Ostschweiz



In der Region Ostschweiz verlängerte sich die Insertionsdauer von Eigentumswohnungen in den untersuchten Gemeinden deutlich von 66 auf 87 Insertionstage. Dies obwohl deutlich weniger Wohnungen angeboten wurden: Die Anzahl inserierter Stockwerkeigentumseinheiten ist um 10% von 3'407 auf 3'061 zurückgegangen. Grund für den starken Anstieg der Insertionszeit ist folglich ein Nachfrageeinbruch nach Eigentumswohnungen in der Region.



Entwicklung nach Gemeindetypen gemäss Bundesamt für Statistik

Die Insertionsdauer hat in allen untersuchten Gemeindetypen zugenommen. Die Insertionszeit liegt im Mittelfeld der untersuchten Regionen. Allerdings war der Anstieg um 21 Tage der zweithöchste aller Regionen. Es wird interessant sein zu sehen, ob dieser Trend anhält oder ob es sich bei der Entwicklung um einen einmaligen Ausreisser handelt.

Zentren

Eigentumswohnungen fanden in den Zentren mit einer Insertionsdauer von 74 Tagen am schnellsten einen Käufer. Die Insertionsdauer stieg allerdings gegenüber der Vorperiode um 14 Tage an, obwohl die Anzahl Inserate mit einem Minus von 27% auf 816 Inserate sehr deutlich sank.

Suburbane Gemeinden

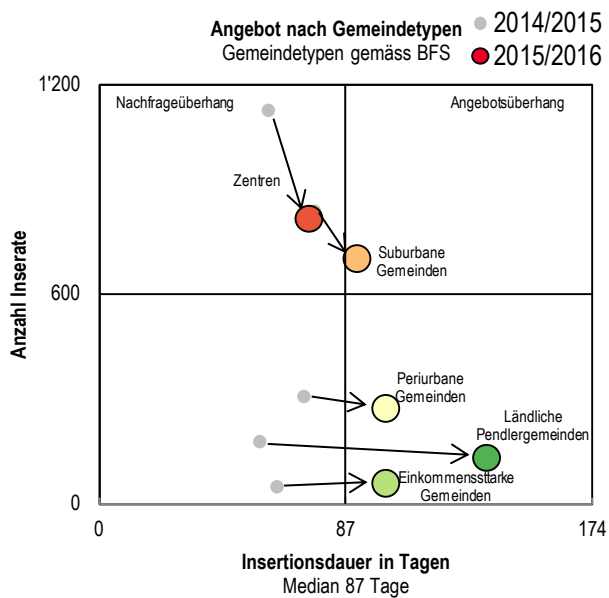
Auch in den suburbanen Gemeinden fanden Wohnungen mit 91 Tagen Insertion relativ schnell einen Käufer. Die Insertionsdauer ist allerdings auch hier gegenüber der Vorperiode um 17 Tage angestiegen, obwohl die Angebotsmenge um 14% auf 701 Inserate zurückging. Die Verlängerung der Insertionsdauer ist daher auf die rückläufige Nachfrage nach den angebotenen Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Einkommensstarke Gemeinden

Generell werden im schweizweiten Vergleich in dieser Region wenige Eigentumswohnungen in einkommensstarken Gemeinden angeboten, weil es nur sehr wenige dieser Gemeinden gibt. Die Vermarktung dauerte im Schnitt 101 Tage. Die Insertionsdauer ist damit verglichen mit der Vorperiode um 48 Tage deutlich angestiegen. Die Anzahl Inserate hat sich leicht auf 59 erhöht. Die Verlängerung der Insertionsdauer lässt daher auf eine rückläufige Nachfrage in den einkommensstarken Gemeinden schliessen.

Periurbane Gemeinden

Die mittlere Insertionsdauer von Eigentumswohnungen betrug in den periurbanen Gemeinden 101 Tage. Damit ist die Insertionsdauer um 28.5 Tage stark angestiegen. Sie liegt nun über dem Median von 87 Tagen. Gleichzeitig ging die Anzahl ausgeschriebener Wohnungen leicht auf 274 zurück. Dies lässt auf eine abnehmende Nachfrage nach Eigentumswohnungen schliessen.



Ländliche Pendlergemeinden

In den ländlichen Pendlergemeinden haben sich die Insertionszeiten in der Berichtsperiode auf 136.5 Tage mehr als verdoppelt. Auf 132 leicht abgenommen hat die Anzahl Inserate. Das Überangebot an Eigentumswohnungen hat sich somit weiter verschärft. Eigentumswohnungen werden in diesen Gebieten kaum noch verkauft oder nur mit Preisnachlässen.

Übrige Gemeinden (nicht analysiert)

Im Vergleich zu anderen Regionen gibt es in der Ostschweiz sehr viele touristische, semitouristische, industrielle, tertiäre, agrargemischte und agrarische Gemeinden. Diese wurden aus methodischen Gründen nicht untersucht.