

Region St. Gallen

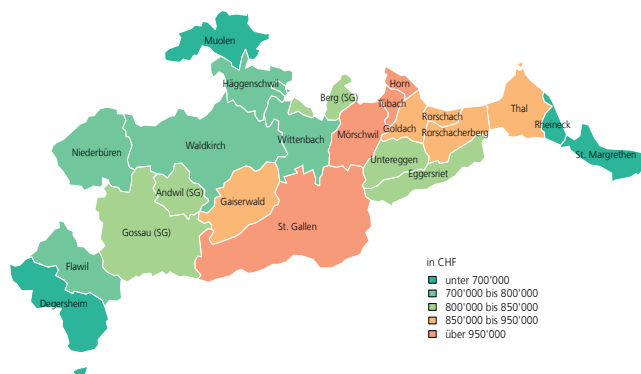
Die im laufenden Jahr erfolgten Zinserhöhungen haben die Finanzierungskosten für Wohneigentum deutlich erhöht. Dies hat zwar dazu beigetragen, dass die Nachfrage in der Region St. Gallen etwas nachgelassen hat – dennoch besteht hier immer noch ein deutlicher Nachfrageüberhang. So stehen einem Inserat für eine Eigentumswohnung im Schnitt 4 Suchende gegenüber – pro inseriertem Einfamilienhaus sind es im Mittel gar 10 Suchende. Damit ist St. Gallen auch weiterhin jene Region mit der höchsten Marktanspannung im gesamten Kanton.

→ **Angebot und Baumarkt:** Jüngst hat sich das Angebot für Wohneigentum in der Region St. Gallen erstmals seit Jahren wieder etwas ausgeweitet. Die Angebotsziffern (inserierte Objekte im Verhältnis zum Bestand) sind im langfristigen Vergleich jedoch weiterhin sehr tief: Nur rund 1.1 Prozent der Einfamilienhäuser und 2.0 Prozent der Eigentumswohnungen werden derzeit zum Verkauf angeboten. In den vergangenen Monaten hat die Dynamik in der Bautätigkeit allerdings wieder leicht zugenommen, und so könnte in beiden Marktsegmenten die Versorgung mit neuen Objekten etwas besser werden. Dennoch bleibt das verfügbare Angebot in dieser Region vergleichsweise klein.

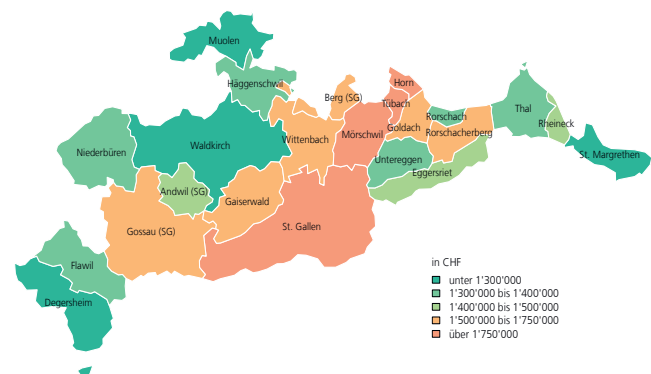
→ **Preisentwicklung:** Die Preise für Einfamilienhäuser haben ihren Aufwärtstrend trotz gestiegener Finanzierungskosten unbeeindruckt fortgesetzt, sodass sich ein mittleres Einfamilienhaus im Vorjahresvergleich um weitere 6.7 Prozent verteuert hat. Etwas anders präsentiert sich derzeit die Preisentwicklung beim Stockwerkeigentum: Im Vergleich zum Vorjahresquartal resultiert hier zwar immer noch ein Preisanstieg von 3.6 Prozent, es zeigt sich aber, dass die Dynamik abflacht – zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 haben sich Eigentumswohnungen in der Region St. Gallen um 0.7 Prozent vergünstigt.

→ **Ausblick:** Beim Handel mit Stockwerkeigentum zeichnen sich in der Region St. Gallen derzeit die ersten Konsequenzen der Leitzinserhöhungen ab. Preiseinbrüche sind dennoch unwahrscheinlich, denn die Nachfrage ist trotz gestiegener Finanzierungskosten zurzeit intakt. Die Preise von Eigentumswohnungen dürften sich im kommenden Jahr eher seitwärts entwickeln. Das Preiswachstum im Segment der Einfamilienhäuser könnte sich zwar ebenfalls verlangsamen, wird aber durch den starken strukturellen Nachfrageüberhang aller Voraussicht nach nicht abebben.

Eigentumswohnungen: Transaktionspreise
(3. Quartal 2022)



Einfamilienhäuser: Transaktionspreise
(3. Quartal 2022)



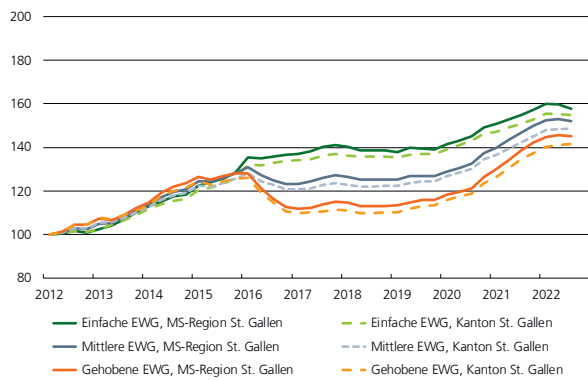


«Trotz der Zinsanstiege besteht in der Region St. Gallen ein Nachfrageüberhang. Insbesondere die Einfamilienhäuser haben sich deshalb weiter verteuert.»

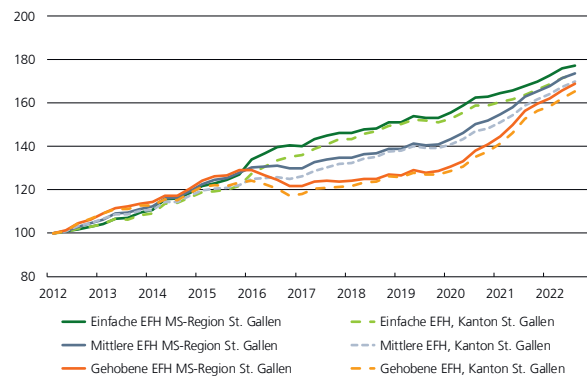
René Walser, Leiter Privat- und Geschäftskunden
St. Galler Kantonalbank AG

Preisentwicklung

Transaktionspreisindizes für Eigentumswohnungen
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser
(Index 1. Quartal 2012 = 100)



Zahlenspiegel

	MS-Region St. Gallen	Drei grösste Gemeinden			Drei kleinste Gemeinden		
		St. Gallen	Gossau (SG)	Flawil	Berg (SG)	Untereggen	Muolen
Stand/Veränderung							
Bevölkerung	192'400	76'330	18'020	10'440	910	1'030	1'240
2021	→ →	→	→	→	↑	→	↗
Wohnungsbestand (Gesamtmarkt)	101'800	44'800	8'890	5'050	410	440	540
2021	↗ ↗	↗	↗	↗	↑	↗	↘
Anteil Wohneigentum in %	36.2	23.7	35.7	44.6	79.7	79.2	66.0
2020	→ →	↘	↗	↘	↘	↗	↘
Baubewilligte EFH	86	4	6	5	0	1	0
4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022	↗ ↗	↘	↑	↑	↘	↘	→
Baubewilligte EWG	177	58	18	10	0	0	0
4. Q. 2021 bis 3. Q. 2022	↑ ↗	↑	↗	↑	→	→	↘
Angebotsziffer in %, EFH	1.1	1.3	1.4	1.2	0.0	3.5	1.1
3. Q. 2022	→ ↗	→	→	↑	→	↑	↑
Angebotsziffer in %, EWG	2.0	1.5	1.6	1.1	0.0	1.8	0.0
3. Q. 2022	→ ↗	↑	↗	↘	→	→	→
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EFH	1'614'000	1'941'000	1'508'000	1'350'000	1'513'000	1'339'000	1'299'000
3. Q. 2022	↑ ↗	↗	↗	↑	↗	→	↑
Mittlerer Transaktionspreis in CHF, EWG	887'000	991'000	832'000	744'000	849'000	836'000	664'000
3. Q. 2022	↗ ↗	↗	→	→	↗	↑	↗

→ Veränderungen jeweils gegenüber Vorjahr
↗ Erwartete Trends für 2023