

Makrolage

Beschrieb Makrolage

Grabs ist eine Arbeitsplatzgemeinde einer nicht-metropolitanen Region im Kanton St. Gallen. Grabs ist Teil der Agglomeration Buchs (SG) mit 11'219 Haushalten (2014) und 27'467 Einwohnern (2015). Grabs zählt 6'929 Einwohner (2015) bzw. 2'788 Haushalte (2014) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.5). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 18 Personen. 31% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 34.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 34.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2015 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 436 Betriebe mit 3'161 Beschäftigten weist die Gemeinde Grabs im Jahr 2014 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 8 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 85 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'576 vollzeitäquivalenten Stellen sind 158.6 (6.2%) im 1. Sektor, 1'134 (44%) im Industrie- und 1'283 (49.8%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Grabs aus erreichbaren Zentren sind Buchs (SG) (8 Min.), Sargans (20 Min.) und Altstätten (25 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Buchs (SG) (5 Min.), Sargans (28 Min.) und Altstätten (30 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2014 einen Bestand von 3'322 Wohneinheiten auf, wovon 1'461 Einfamilienhäuser und 1'861 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 44% im landesweiten Vergleich (22.9%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 34 Wohnungen (2009 - 2014; das sind 1.12% des Bestandes 2009), ist die Leerstandsquote mit 0.35% im landesweiten Vergleich (1.3%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 12 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 67% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Grabs aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 590 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 7'089 CHF/m², bei den EWG bei 6'025 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 191 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 550 - 765 CHF/m² und für ein typisches MFH 800 - 1'635 CHF/m² (EWG) bzw. 330 - 895 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Werdenberg um 56% zugelegt (Bauland für EFH: 156.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 70.9% (Bauland für MFH mit EWG: 292.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 23.7% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 582.7%). Der Markt der Region Werdenberg ist nach Einschätzung von FPRE heute eher tief bewertet.