

Makrolage

Beschrieb Makrolage

Sevelen ist eine Periurbane Gemeinde einer nicht-metropolitanen Region im Kanton St. Gallen. Sevelen ist Teil der Agglomeration Buchs (SG) mit 11'620 Haushalten (2016) und 27'753 Einwohnern (2016). Sevelen zählt 4'999 Einwohner (2016) bzw. 2'119 Haushalte (2016) (durchschnittliche Haushaltsgrosse: 2.4). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 55 Personen. 24% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 34.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 41.4% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stabil geblieben und für Ledige schwach angestiegen. 291 Betriebe mit 2'363 Beschäftigten weist die Gemeinde Sevelen im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 2 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 196 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'058 vollzeitäquivalenten Stellen sind 84.9 (4%) im 1. Sektor, 1'438 (70%) im Industrie- und 534.4 (26%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Sevelen aus erreichbaren Zentren sind Buchs (SG) (8 Min.), Sargans (13 Min.) und Altstätten (26 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Buchs (SG) (7 Min.), Sargans (13 Min.) und Altstätten (31 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 2'458 Wohneinheiten auf, wovon 973 Einfamilienhäuser und 1'485 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 39.6% im landesweiten Vergleich (22.6%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 47 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 2.14% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 2.63% im landesweiten Vergleich (1.47%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 66 Wohneinheiten, wovon 97% Altbauten und 94% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Sevelen von einer Zusatznachfrage von 657 Wohnungen (pro Jahr: 44) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'667 CHF/m², bei den EWG bei 5'508 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 188 CHF/m²a. **Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 475 - 690 CHF/m² und für ein typisches MFH 725 - 1'175 CHF/m² (EWG) bzw. 280 - 825 CHF/m² (MWG).** Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Werdenberg um 60.2% zugelegt (Bauland für EFH: 172%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 73.5% (Bauland für MFH mit EWG: 306.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 18.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 549.7%). Der Markt der Gemeinde Sevelen ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.