

Andraž KRAPEŽ

Tipi kupcev stanovanj na Dunaju in njihove zahteve

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne preobrazbe, na katere so vplivali demografske spremembe, urbanizacija in družbeno-gospodarski razvoj. Proučili smo značilnosti in vedenjske vzorce kupcev novih stanovanj na Dunaju, pri čemer je bil poudarek na ključnih skupinah kupcev, kot so investitorji, upokojeanci, dolgotrajni prebivalci in priseljenci. Razumevanje teh dinamik je ključno za investitorje, oblikovalce politik in urbaniste, ki si prizadevajo učinkovito obravnavati stanovanjske potrebe. Študija poudarja spreminjajočo se podobo dunajskega stanovanjskega trga, ki ga poganjajo demografske spremembe in premikajoče se preference kupcev. Povečano povpraševanje po manjših stanovanjih kaže šir-

ši trend naraščanja enočlanskih gospodinjstev in urbanega načina življenja. Migracije vnašajo nove dinamike, saj priseljenke družine iščejo večje bivalne enote, medtem ko gospodarski dejavniki vplivajo na prevlado moških investitorjev. Ti vpogledi imajo praktične implikacije za načrtovanje nepremičninskega razvoja in urbanizma, saj poudarjajo potrebo po raznolikih stanovanjskih rešitvah za rastočo in heterogeno populacijo Dunaja.

Ključne besede: nepremičnine, kupci stanovanj, anketa, Dunaj, stanovanj

1 Uvod

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne strukturne spremembe, ki so posledica demografskih gibanj, urbanizacije in gospodarskih izzivov. Dunaj kot eno najhitreje rastočih evropskih mest združuje visoko kakovost bivanja, napreden model socialne stanovanjske politike in hkrati vse bolj konkurenčen trg nepremičnin (Förster, 2020). Naraščajoče prebivalstvo, vse višje cene stanovanj in pritisk na omejene zemljiške vire postavljajo pred mestne oblasti, investitorje in načrtovalce urbanega razvoja številne izzive (internet 1).

Razumevanje vedenjskih vzorcev kupcev in njihovih nakupnih odločitev je ključno za oblikovanje učinkovitih stanovanjskih politik in razvojnih strategij. Ključni dejavniki, kot so dostopnost cen, lokacija, bližina javnega prevoza, kakovost bivalnega okolja in dolgoročna finančna vzdržnost, pomembno vplivajo na izbiro stanovanja. Pri tem je mogoče zaznati razliko med posameznimi skupinami kupcev. Investitorji pogosto iščejo manjše enote z visokim donosom v razvojnih območjih, medtem ko družine in dolgoročni prebivalci dajejo prednost večjim stanovanjskim enotam v soseskah, kjer so na voljo šole, vrtci in druge storitve (Aigner, 2020).

V članku je predstavljena analiza nakupnih preferenc na dunajskem trgu stanovanj, izvedena z uporabo kvantitativnih

podatkov o transakcijah in rezultatov anketne raziskave.^[1] Namen članka je prikazati, kako demografski dejavniki, kot so starost, dohodek, velikost gospodinjstva in migracijsko ozadje, vplivajo na izbiro lokacije, velikosti in tipa stanovanja ter na načine financiranja nakupa. Pridobljeni rezultati omogočajo boljše razumevanje trenutnih trendov na stanovanjskem trgu in ponujajo uporabne usmeritve za prihodnji razvoj mestne stanovanjske politike.

2 Značilnosti nepremičninskega trga

Zgodovinsko gledano se je dunajski pristop k stanovanjski politiki dramatično začel spreminjati po prvi svetovni vojni v obdobju, znanem kot »Rdeči Dunaj« (1919–1934). To obdobje je zaznamovala avstrijska socialdemokratska delavska stranka, ki je uvedla obsežne socialne reforme za reševanje stanovanjske krize in slabih bivalnih razmer, s katerimi se je soočal delavski razred. Mesto je začelo izvajati program gradnje obsežnih občinskih stanovanj. Ta stanovanja niso bila le zatočišča, temveč dobro zasnovane stavbe z moderno zasnovo, cilj katerih je bil izboljšati kakovost življenja prebivalcev. V tem obdobju je bilo zgrajenih več kot 60.000 stanovanj, kar je bistveno preoblikovalo stanovanjsko krajino mesta (Möller, 2007).

Ta tradicija družbene odgovornosti in sistematičnega urbanističnega načrtovanja se je ohranila vse do danes. Dunaj še vedno velja za eno vodilnih mest na svetu na področju socialne stanovanjske politike, saj skoraj 60 % prebivalcev živi v javno financiranih ali subvencioniranih stanovanjih. Zgodovinski temelji iz obdobja »Rdečega Dunaja« vplivajo na današnje odločitve pri prostorskem načrtovanju in razvoju mestnih stanovanjskih projektov, saj mesto vztrajno stremi k ohranjanju dostopnih najemnin, preprečevanju socialne segregacije in zagotavljanju visoke kakovosti bivanja. Tak model deluje kot referenca tudi za druge evropske prestolnice, ki se soočajo z naraščajočimi cenami stanovanj in pomanjkanjem dostopnih enot (internet 2).

Nepremičninski trg na Dunaju je kompleksen in večplasten sistem, ki ga oblikujejo gospodarske razmere, demografska gibanja in prostorska politika mesta. Kot eno najhitreje rastočih evropskih mest beleži stalno povečevanje števila prebivalcev, kar ustvarja stalni pritisk na povpraševanje po novih stanovanjih. Po podatkih mestnih oblasti naj bi število prebivalcev do leta 2028 preseglo dva milijona, kar pomeni dodatno potrebo po več tisoč novih stanovanjih letno. Ta rast neposredno vpliva na dinamiko gradbenega sektorja, saj se mora ponudba hitro prilagajati naraščajočemu povpraševanju (internet 3).

Trg novogradenj je v zadnjih letih doživel izrazito rast, pri čemer je letno končanih med 16.000 in 18.000 novih stanovanjskih enot. Poseben izziv je razmerje med zasebno financiranimi stanovanji in neprofitnim oziroma socialnim stanovanjskim fondom, ki je tradicionalno močna značilnost Dunaja. Mesto se ponša z enim največjih javnih stanovanjskih fondov v Evropi, kar pomembno vpliva na regulacijo trga in omejevanje cenovnih presežkov. Kljub temu se v segmentu lastniških stanovanj zaznava trend rasti cen. Med letoma 2015 in 2024 so se cene povišale za več kot 40 %, kar močno vpliva na dostopnost, zlasti za mlajše kupce in gospodinjstva z nižjimi dohodki (internet 4).

Pomemben dejavnik na dunajskem trgu je tudi strukturna raznolikost stanovanj. Medtem ko notranja mestna okrožja ponujajo predvsem manjša, dražja stanovanja, so v zunanjih okrožjih, kot so Donaustadt, Floridsdorf in Liesing, na voljo večja in cenovno ugodnejša stanovanja. Ta prostorska diferenciacija vodi v tako imenovane suburbanizacijske trende, saj se številni kupci odločajo za selitev na obrobje, kjer lahko za enako ceno pridobijo več bivalne površine (internet 5).

Poleg prostorske in cenovne raznolikosti je dunajski nepremičninski trg zaznamovan tudi z razmeroma visoko stopnjo regulacije. Avstrijska zakonodaja določa stroge pogoje glede najemnih pogodb, višine najemnin in standardov gradnje, kar zagotavlja stabilnost in predvidljivost za najemnike in lastnike.

Za investitorje in projektne razvijalce to pomeni potrebo po natančnem načrtovanju in sledenju zahtevam zakonodaje, obenem pa omogoča razvoj dolgoročnih strategij, ki upoštevajo družbene in trajnostne vidike (internet 4).

Značilnosti trga kažejo, da Dunaj ohranja status enega najbolj uravnoteženih, toda hkrati konkurenčnih evropskih nepremičninskih trgov. Po eni strani visoka stopnja socialne stanovanjske oskrbe zagotavlja določeno stabilnost, po drugi pa naraščajoče cene in omejena ponudba ustvarjajo pritisk na kupce, kar zahteva stalne prilagoditve politike in ponudbe. V takem okolju postajajo ključni dejavniki za uspeh natančna analiza tržnih potreb, prilagodljivost projektov in ustrezno načrtovanje urbanega razvoja (Oltermann, 2024).

3 Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja

Razumevanje dunajskega stanovanjskega trga zahteva podrobno analizo demografskih in družbeno-gospodarskih dejavnikov, saj ti neposredno oblikujejo strukturo povpraševanja in določajo dinamiko ponudbe. Dunaj je eno najhitreje rastočih evropskih mest, ki je v zadnjih desetletjih doživel izrazito rast prebivalstva. Po podatkih mestne statistike ima mesto danes že več kot 1,9 milijona prebivalcev, pri čemer je pomemben del te rasti posledica priseljevanja iz drugih delov Avstrije in tujine. Skoraj tretjina celotnega prebivalstva so priseljenci, kar bistveno vpliva na kulturno raznolikost mesta ter na oblikovanje potreb po večjih in cenovno dostopnih stanovanjih (Suitner idr., 2018).

Glede na izvedeno anketo se starostna struktura prebivalstva prav tako kaže pri izrazitih trendih, ki vplivajo na stanovanjski trg. Povečuje se delež starejših prebivalcev, kar ustvarja povpraševanje po manjših in funkcionalnih stanovanjih brez ovir, ki so v bližini zdravstvenih in družbenih storitev. Hkrati pa je mlajša generacija, stara med 25 in 40 let, ključna skupina kupcev, saj je to obdobje, v katerem se posamezniki najpogosteje odločajo za prvi nakup nepremičnine. Mladi kupci iščejo cenovno dostopna stanovanja, ki so dobro povezana z javnim prevozom in nudijo dovolj prostora za prihodnje družinske potrebe.

Družbene spremembe, kot so individualizacija življenjskih slogov in rast števila enočlanskih gospodinjstev, dodatno oblikujejo strukturo povpraševanja. Na Dunaju je že več kot polovica gospodinjstev enočlanskih, kar povečuje povpraševanje po manjših stanovanjskih enotah. Ta trend je močno povezan z urbanim načinom življenja, pri katerem so pomembni kompaktnost, funkcionalnost in dostop do storitev v neposredni bližini.

Gospodarski dejavniki še dodatno omejujejo ali spodbujajo dostop do lastništva nepremičnin. Povprečni dohodki gospodinjstev na Dunaju omogočajo nakup predvsem stanovanj srednjega cenovnega razreda, zato so osrednja okrožja z visokimi cenami dostopna le premožnejšim slojem ali investitorjem. Večina prebivalcev se usmerja v obrobna in srednje draga okrožja, kot so Favoriten, Meidling in Donaustadt, kjer je razmerje med ceno in velikostjo stanovanja ugodnejše (internet 4).

Poleg dohodkovnih razlik je treba upoštevati tudi vpliv migracij na družbeno-gospodarsko strukturo mesta. Priseljenci so pogosto v nižjih dohodkovnih razredih, zato jih zanimajo cenovno dostopnejše nepremičnine, pri čemer dajejo prednost večjim stanovanjem, ki lahko sprejmejo veččlanske družine. To ustvarja pritisk na določena okrožja, kjer se povečuje povpraševanje, kar vodi v rast cen tudi v teh predelih (internet 5).

Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja torej kaže na izrazito heterogenost prebivalstva, ki se izraža v raznolikih stanovanjskih potrebah. Starajoče se prebivalstvo, mladi kupci, enočlanska gospodinjstva in priseljenci skupaj ustvarjajo kompleksen stanovanjski trg, na katerem so prisotni različni interesi in prioritete. To zahteva prilagojeno stanovanjsko politiko in razvojno načrtovanje, ki mora odgovoriti na izzive dostopnosti, prostorske uravnoteženosti in družbene vključenosti.

4 Tržni trendi in cenovna dinamika stanovanj na Dunaju

Dunajski nepremičninski trg je dinamičen in se stalno razvija, pri čemer cene stanovanj kažejo stabilno do zmerno rast v različnih mestnih okrožjih. Po zadnjih poročilih o trgu povprečna nakupna cena za novozgrajena stanovanja v mestu znaša približno 6.100 evrov na kvadratni meter, pri čemer so med okrožji velike razlike. Prvo okrožje (Innere Stadt) je pričakovano najdražje, saj cene tam dosežejo tudi do 22.500 evrov na kvadratni meter, kar izraža trajno povpraševanje po prestižnih nepremičninah v strogem središču mesta. V nasprotju s tem cenovno ugodnejša območja, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo novogradnje po cenah med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačne za kupce, ki prvič vstopajo na trg, in tudi za investitorje, ki iščejo stroškovno učinkovite priložnosti (Bartos-Stock idr., 2024).

Razlika med nakupnimi cenami novogradenj in obstoječimi nepremičninami ostaja izrazita, saj so starejša stanovanja praviloma cenovno dostopnejša. Povprečna cena obstoječih nepremičnin na Dunaju znaša okoli 4.300 evrov na kvadratni meter. Okrožja, kot sta Favoriten in Simmering, ponujajo najnižje cene, približno od 3.000 do 3.200 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačnejša za kupce z omejenimi proračuni.

Nasprotno pa uveljavljena in zelo iskana okrožja, kot so Döbling, Währing in Josefstadt, ohranjajo višje cenovne ravni. Tam obstoječa stanovanja dosegajo okoli 5.200 evrov na kvadratni meter, kar izraža njihovo privlačnost in elitno lokacijo (Bartos-Stock idr., 2024).

Najemnine na Dunaju sledijo podobnemu trendu. Povprečna najemnina v novozgrajenih stanovanjih znaša 12,20 evra na kvadratni meter, medtem ko starejša stanovanja dosegajo najemnine v razponu od 10,50 do 11,50 evra na kvadratni meter, odvisno od okrožja. Najvišje najemnine so zabeležene v okrožjih Neubau in Josefstadt, kjer najemniki za novogradnje plačujejo tudi do 14,50 evra na kvadratni meter. Medtem pa se ugodnejše možnosti najemanja ponujajo v okrožjih Simmering in Favoriten, kjer najemnine za obstoječa stanovanja ostajajo pod deset evrov na kvadratni meter, kar je privlačno za iskalce cenovno dostopnih stanovanj (Bartos-Stock idr., 2024).

Ključni dejavnik, ki vpliva na nakupe nepremičnin na Dunaju, je delež gospodinjskega dohodka, ki se namenja za stanovanjske stroške. Leta 2024 prebivalci Dunaja v povprečju namenijo približno 31 % svojega neto dohodka za stroške bivanja, kar pomeni povprečni mesečni izdatek okoli 670 evrov, če upoštevamo povprečni letni neto dohodek, ki znaša 26.481 evrov. Na elitnih lokacijah, kot je prvo okrožje, lahko ta delež doseže tudi 65 %, kar pomeni resen izziv pri dostopnosti stanovanj za številne prebivalce. V Avstriji so stanovanjski stroški na splošno pomemben del družinskih proračunov. Po podatkih avstrijskega statističnega urada povprečni stanovanjski izdatki znašajo 24 % neto dohodka oziroma približno 780 evrov mesečno (Bartos-Stock idr., 2024).

Pregled poudarja dinamičnost dunajskega nepremičninskega trga leta 2024 in kaže, da se cene stanovanj in najemnin še naprej prilagajajo gospodarski stabilnosti, povpraševanju in trendom urbanega razvoja. Razlike med okrožji ostajajo izrazite – prvo okrožje dosega vrhunske cene do 22.500 evrov na kvadratni meter, medtem ko zunanji predeli, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo dostopnejše možnosti med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter. Jasno se razlikujejo tudi cene novogradenj in obstoječih stanovanj, pri čemer so starejša stanovanja ugodnejše možnosti, zlasti v okrožjih Favoriten in Simmering, kjer se cene gibljejo med 3.000 in 3.200 evrov na kvadratni meter (Bartos-Stock idr., 2024).

Pomemben vpogled ponuja tudi delež dohodka, namenjenega za stanovanjske stroške. Prebivalci Dunaja povprečno porabijo 31 % neto dohodka za stanovanje, kar znaša približno 670 evrov mesečno, pri čemer v elitnih lokacijah ta delež naraste na 65 %. V primerjavi z avstrijskim povprečjem, kjer stanovanjski stroški znašajo 24 % neto dohodka, je ta delež višji. Če pogledamo širše – na ravni Evropske unije (v nadaljevanju: EU) –

gospodinjstva v povprečju porabijo 20–23 % neto dohodka za stanovanjske stroške. V Nemčiji znaša ta delež približno 25 %, v Švici, ki je znana po visokih življenjskih stroških, pa okoli 28–30 %. V sosednjih državah z nižjimi življenjskimi stroški, kot so Madžarska, Slovaška in Slovenija, znaša delež med 18–22 %. Tako 31-odstotni delež na Dunaju presega povprečje EU in tudi povprečje sosednjih držav, kar potrjuje velik pritisk na dunajska gospodinjstva (internet 1).

Ta visoka finančna obremenitev zmanjšuje sredstva za druge življenjske izdatke, varčevanje in naložbe, kar lahko omejuje družbeno mobilnost in kakovost življenja prebivalcev. Zato mora zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanjskih možnosti ostati prednostna naloga v dunajskem urbanističnem načrtovanju in razvoju nepremičnin. Čeprav se cene stanovanj še naprej postopoma zvišujejo, lahko povečana ponudba novogradenj v zunanjih okrožjih pomaga ublažiti pritisk na stanovanjski trg. Zaradi raznolikosti ponudbe po cenovnih segmentih lahko Dunaj pritegne širok spekter kupcev – od investitorjev, ki iščejo visoke donose, do posameznikov, ki iščejo cenovno ugodne dolgoročne stanovanjske rešitve (internet 1).

5 Značilnosti kupcev in vedenjski vzorci

Analiza značilnosti kupcev na dunajskem nepremičninskem trgu je osrednji del raziskave. Glavni vir podatkov je bila izvedena anketa, ki je zajela demografske značilnosti, preference in motivacijo kupcev novih stanovanj. Rezultati ankete so bili dopolnjeni z analizo transakcijske baze Exploreal GmbH, kar omogoča celovit vpogled v vedenjske vzorce in odločitve različnih skupin kupcev.

5.1 Demografske značilnosti kupcev

Anketni podatki kažejo, da prevladujejo kupci v starostnem razponu 30–45 let, kar je obdobje prvega nakupa nepremičnine in življenjskih prelomnic, kot je ustanovitev družine ali stabilizacija kariere. Anketni in transakcijski podatki kažejo, da je ta skupina glavni nosilec povpraševanja po lastniških stanovanjih. Obenem je bila opažena relativno nizka zastopanost mlajših od 25 let in starejših od 65 let, kar nakazuje, da se ti skupini redkeje odločata za nakup nepremičnin.

Struktura po spolu je v anketi pokazala rahlo prevlado kupcev moškega spola (55 %) nad ženskami (45 %). Podobna razmerja so opazna tudi v transakcijski bazi, kjer moški pogosteje nastopajo kot investitorji, medtem ko ženske stopajo na trg večinoma pozneje in pogosteje kupujejo nepremičnine za lastno rabo. Taka razlika je deloma povezana z dohodkovnimi

razlikami med spoloma in različnimi življenjskimi potmi, kar se kaže v drugačnih prioritetah pri izbiri stanovanja.

Anketa je tudi razkrila, da je med pomembnimi kazalniki tudi velikost gospodinjstev. Največ anketirancev živi v eno- in dvočlanskih gospodinjstvih, kar je v skladu z naraščajočim trendom individualizacije in povečevanja deleža enostarševskih oziroma manjših gospodinjstev. Hkrati pa kar tretjina vprašanih živi v večjih, družinskih gospodinjstvih s tremi ali več člani, kar pojasnjuje izrazito povpraševanje po večjih stanovanjih v velikosti 60–90 m².

Analiza demografskih podatkov je potrdila, da dunajski nepremičninski trg poganjajo predvsem mlajše in srednje generacije, ki kupujejo nepremičnine za lastno rabo, pogosto prvič. Njihove odločitve so močno povezane z dohodkovnimi omejitvami in velikostjo gospodinjstev, medtem ko na sekundarni ravni vplivajo tudi spolne in generacijske razlike.

5.2 Tipologija kupcev

Na podlagi ankete in baze transakcij je bilo mogoče ugotoviti štiri glavne skupine kupcev: investitorje, upokoјence, dolgotrajne prebivalce in priseljence. Vsaka skupina izkazuje različne prostorske preference, finančne zmožnosti in vedenjske vzorce. Investitorji pogosteje izbirajo manjše enote v dostopnejših okrožjih z visokim najemnim potencialom, upokoјenci dajejo prednost mirnim predelom in energetski učinkovitosti, dolgotrajni prebivalci iščejo večje enote v znanih soseskah, medtem ko se priseljenci pogosto odločajo za večja stanovanjih v cenovno dostopnejših delih mesta.

5.3 Motivacija in preference pri nakupu

68 % anketirancev je kot najpomembnejši dejavnik pri nakupu navedlo ceno, na drugem mestu je bila dostopnost do javnega prometa (52 %), sledili sta varnost soseske (49 %) in velikost stanovanja (46 %). Manjši pomen so imeli dejavniki, kot so energetska učinkovitost (5 %), športna infrastruktura (14 %) in parkirna mesta (27 %). Rezultati kažejo, da finančni in praktični dejavniki bistveno prevladujejo nad trajnostnimi ali dodatnimi vidiki kakovosti bivanja.

5.4 Način financiranja nakupov

Pomemben del anketnega vprašalnika je bil namenjen financiranju nakupov. Kar 63 % kupcev namerava stanovanje financirati s pomočjo hipotekarnega posojila, 24 % razpolaga z lastnimi prihranki, 13 % pa se jih zanaša na pomoč družine. Ti podatki potrjujejo, da ima večina kupcev zmerne dohodke (med 20.000 in 50.000 evrov letno), njihov proračun za nakup

pa znaša med 200.000 in 400.000 evrov, kar sovпада s cenami stanovanj v cenovno dostopnejših dunajskih okrožjih, medtem ko je zanimanje za prestižne nepremičnine v središču mesta omejeno na manjši delež kupcev z višjo kupno močjo.

6 Preference kupcev

Analiza preferenc kupcev v okviru raziskave je jasno pokazala, da dunajski stanovanjski trg ni homogena enota, temveč je izrazito cenovno in družbeno razslojen. Podatki ankete, ki je bila glavni vir informacij o vedenjskih vzorcih kupcev, razkrivajo, da se največ kupcev zanima za okrožja Favoriten (10. okrožje), Meidling (12. okrožje) in Donaustadt (22. okrožje). Ta območja so bila izbrana v približno tretjini odgovorov, kar jih uvršča med najprivlačnejša za nakup stanovanj. Ključna razloga za njihovo priljubljenost sta cenovna dostopnost (okvirno 4.800–5.300 evrov/m²) in dobra prometna povezanost z mestnim središčem, kar potrjuje pragmatičen pristop kupcev pri izbiri lokacije. Ob tem so bila okrožja v strogem središču, kot je Innere Stadt (1. okrožje), deležna precej manjše pozornosti. Razlogi za to so visoke cene (do 22.500 evrov/m² za novogradnje), omejena ponudba in prostorske omejitve, ki odvrnejo povprečne kupce z nižjim proračunom. Podobno velja za okrožja z višjim statusnim simbolom, kot sta Josefstadt (8. okrožje) ali Döbling (19. okrožje), kjer so povprečne cene višje od mestnega povprečja in prevladujejo premožnejši kupci ali dolgoročni investitorji (Bartos-Stock idr., 2024).

Posebno izrazite so razlike med skupinami kupcev. Investitorji se najpogosteje odločajo za manjša stanovanja v okrožjih Brigittenau, Simmering in Meidling, kjer je donosnost oddajanja najvišja. Priseljenci se zaradi družinskih potreb in omejenega proračuna zanimajo za večja ter cenovno dostopnejša stanovanja v okrožjih Favoriten, Donaustadt in Floridsdorf. Dolgoletni prebivalci ostajajo zvesti svojim soseskam in se odločajo za večja stanovanja z dobro razvito družbeno infrastrukturo. Upokojevcem so zanimiva bolj mirna in zelena območja, kot so Hietzing, Währing in zunanje soseske ob robu mesta, kjer je več parkov in so dostopne zdravstvene storitve.

Rezultati so tudi pokazali, da je pri odločitvi za nakup najpomembnejši finančni vidik – predvsem cena, ki jo je kot ključni dejavnik navedlo 68 % vprašanih. Na drugem mestu je dostopnost do javnega prometa (52 %), kar potrjuje močno odvisnost dunajskih prebivalcev od javne prometne infrastrukture in poudarja vlogo dobro povezanih okrožij. Na tretjem mestu je varnost soseske (49 %), kar kaže visoko občutljivost kupcev glede kakovosti bivalnega okolja. Sledi velikost stanovanja (46 %), ki je zlasti pomembna za družine in tiste, ki načrtujejo povečanje gospodinjstva.

Manjšo vlogo imajo okoljski in dodatni dejavniki. Le 5 % anketiranih je kot pomembno merilo navedlo energetska učinkovitost, kar razkriva razhajanje med političnimi cilji trajnostnega razvoja in dejanskimi preferencami kupcev. Med sekundarnimi dejavniki so bili parkirna mesta (27 %), športna infrastruktura (14 %) in dostop do zdravstvenih ali izobraževalnih storitev (25 %).

Podatki kažejo, da kupci razmišljajo predvsem pragmatično, saj se osredinjajo na neposredne stroške in uporabnost stanovanja. To je razvidno tudi iz dejstva, da skoraj četrtnina vprašanih (23 %) kot razlog za nakup navaja povečanje bivalnega prostora (ang. *upsizing*), medtem ko zmanjšanje bivalnega prostora (ang. *downsizing*) ni bilo navedeno kot motiv. To pomeni, da trg trenutno ne poganja zmanjševanje gospodinjstev niti nakupi sekundarnih domov, temveč predvsem življenjske potrebe in družinske spremembe.

Vse ugotovitve potrjujejo, da se preference kupcev na Dunaju osredinjajo na razmerje med cenovno dostopnostjo, prostorsko funkcionalnostjo in kakovostjo urbanega okolja. Ob tem se jasno kaže trend, da so dodatni vidiki, kot so trajnostne rešitve ali prostorske nadgradnje za večino kupcev drugotnega pomena.

7 Sklep

Dunajski stanovanjski trg je izjemno kompleksen in raznolik, saj ga oblikujejo številni demografski, gospodarski in družbeni dejavniki. Analize so pokazale, da povpraševanje po stanovanjih ni enotno, temveč ga določajo posebnosti posameznih skupin kupcev, kot so starost, dohodek, življenjski slog in migracijsko ozadje.

Na podlagi izvedene ankete in podatkov iz baze Exploreal GmbH se je pokazalo, da je največ dunajskih kupcev starih med 30 in 45 let. Za nakup stanovanja se večinoma odločajo prvič ter stanovanjski trg dojemajo predvsem kot priložnost za dolgoročno stabilnost in reševanje stanovanjskega vprašanja. Glavni dejavniki, ki vplivajo na odločitve kupcev, ostajajo cena, dostopnost do javnega prometa, varnost soseske in velikost stanovanja. Trajnostni vidiki, kot je energetska učinkovitost, so bili prepoznani kot manj pomembni, kar kaže na razhajanje med političnimi usmeritvami in dejanskimi prioritetami prebivalstva.

Analize so pokazale, da so lastnosti kupcev močno povezane z vrsto, lokacijo in velikostjo izbranih stanovanj ter da migracije pomembno vplivajo na dunajski stanovanjski trg, saj prinašajo posebne prostorske in funkcionalne zahteve. Priseljenci iščejo cenovno dostopna, večja stanovanja v okrožjih z dobro prometno povezanostjo in razvito družbeno infrastrukturo.

Ugotovili smo, da se dunajski stanovanjski trg razvija v smeri večje diferenciacije med središčnimi in obrobni okrožji. V središču mesta ostajajo visoke cene in omejena ponudba, medtem ko obrobna območja pridobivajo privlačnost zaradi večje dostopnosti ter primernejše ponudbe za mlade družine in priseljence.

Raziskava ponuja pomembne ugotovitve za oblikovanje prihodnjih urbanističnih in stanovanjskih politik. Potrdila se je potreba po razvoju raznolikih stanovanj, ki bodo ustrezala različnim skupinam kupcev ter hkrati zagotavljala cenovno dostopnost in družbeno kohezijo. Izjemno pomembna je vloga javnega sektorja pri usklajevanju interesov med prebivalci in investitorji, kar bo ključno za dolgoročno trajnostno upravljanje dunajskega stanovanjskega trga.

.....
 Andraž Krapež, mag. prava in manag. neprem.
 Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
 E-pošta: andrazkrapez@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vrste kupcev novih stanovanj na Dunaju in analiza njihovih zahtev*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisal in septembra 2025 uspešno zagovarjal magistrant Andraž Krapež.

Viri in literatura

Aigner, A. (2020): What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna. *Housing Studies*, 37, str. 355–375.

Bartos-Stock, E., Berchtold, P. F., Gumpoldsberger, C., Pamer, M., Prochazka-Quendler, S., Toegl, N., idr. (2024): *First Vienna residential market report (FVRMR)*. Dunaj, Prochazka-Quendler in EHL Wohnen GmbH.

Förster, W. (2020): *2000 years of living in Vienna*. Dunaj, Jovis Publishing House.

Internet 1: *Housing statistics*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing (sneto 7. 9. 2025).

Internet 2: *City's development plan 2025*. Dostopno na: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4897824?originalFilename=true> (sneto 6. 9. 2025).

Internet 3: *Number of buildings by apartments and federal states*. Dostopno na: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/bestandsdaten/index.html (sneto 10. 9. 2025).

Internet 4: *Rentcaps*. Dostopno na: <https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsobergrenzen#:~:text=betragen%3A,Nieder%20sterreich%206%2C85%20%2Fm?> (sneto 5. 9. 2025).

Internet 5: *Population development after today's data*. Dostopno na: <https://wien1x1.at/bev-entwicklung-1> (sneto 12. 9. 2025).

Möller, D. A., in Kalusche, W. (2007): *Planungs- und Bauökonomie*. München, Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Oltermann, P. (2024): *The housing secret: How Vienna became the world's most liveable city*. Dostopno na: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city> (sneto 5. 9. 2025).

Suitner, J., Krisch, A., in Prühringer, F. (2018): *Trans [form] Danubien. Eine urbane Metamorphologie der Wiener Stadtplanung anhand der Entwicklungsdynamik Wiens links der Donau*. Dunaj, Institut für Raumplanung.