Stanovanjska kriza ogroža delovanje družbenih sistemov

Evropske nepremičninske težave *Kako povečevanje števila prebivalcev in pomanjkanje ponudbe stanovanj občutijo v Dublinu, Ljubljani in Pragi*

Irska, zeleni, smaragdni otok z dobrimi petimi milijoni prebivalcev, spada po več statističnih podatkih med najbogatejše članice Unije. Hkrati pa se številni njeni prebivalci, zlasti mladi, ki si prvič urejajo stanovanjsko vprašanje, soočajo s pogosto nepremostljivo težavo: kako do dostopnega doma. Najemnine na Irskem so v zadnjem desetletju poletele v rekordne višave, stroški bivanja so zdaj v povprečju najvišji v Uniji.

EVROPA IZBIRA

Miha Jenko, Nejc Gole

Stanovanjsko draginjo predvsem občuti tako imenovana »izključena generacija« (Generation Locked-Out), to so mladi v 20. in 30. letih. Ti so postavljeni pred dilemo: ali plačevati enormno visoke izdatke za najemnine, ali pa živeti pri svojih starših. Vse težje pa je tudi za marsikoga, ki na mesec prejme manj kot dobrih tri tisoč evrov, kolikor zdaj znaša povprečna neto plača na zelenem otoku.

Duh in dileme časa kaže tudi nekaj naslovov iz irskega tiska v zadnjem mesecu: »V današnji Irski bogati živijo v hišah, ki so bile zgrajene za reveže«, »Študentski domovi: trg pestijo pomanjkanje postelj, rastoče najemnine in najemi, možni le za 51 tednov«, »Skoraj 2000 gospodinjstev je zvegalo brezdomstvo v prvih treh mesecih leta«, »Stanovanja so glavna tema za volivce, posebej tiste med 25 in 34 leti«, »Skoraj dve tretjini podjetij v Dublinu izgublja zaposlene zaradi pomanjkanja stanovanj« ...

»Ko to pišem, znaša povprečna mesečna najemnina na Irskem 1413, v Dublinu pa 2196 evrov, sedem odstotkov več kot leto prej. Povprečna mesečna neto plača, ki jo, recimo, po davkih prejme medicinska sestra, pa znaša 2196 evrov. Ta matematika govori sama zase. Zato naše bolnišnice zaradi pomanjkanja zaposlenih zapirajo oddelke, tudi vrtci, šole in številna podjetja imajo podobne težave s kadri. Stanovanjska kriza vpliva na delovanje naših ključnih storitev in ogroža nadaljnje delovanje našega zdravstvenega in izobraževalnega sistema, našega gospodarstva, naše celotne družbe,« opisuje razmere Rory Hearne, profesor na univerzi Maynooth v bližini Dublina. Dostopnost stanovanj je za socialista, ki je konec aprila oznanil kandidaturo na bližajočih se evropskih volitvah, »ključno vprašanje našega časa na Irskem.«

Nekoč je stanovanja še gradila država

A nekoč je bilo tudi na Irskem precej drugače. Možnost, da postaneš lastnik varnega in dostopnega stanovanja, je bila vse od ustanovitve neodvisne irske države pred dobrimi stotimi leti povsem realna za večino ljudi. Po drugi svetovni vojni, vse do 80. let prejšnjega stoletja, so z državnimi sredstvi množično gradili javna stanovanja. Lokalne oblasti so tedaj gradile hiše, v katere so se lahko vselili ljudje z nižjimi dohodki, ki si tega drugače, po tržnih pogojih, ne bi mogli privoščiti. Kasneje pa so stanovanjsko politiko bolj prepustili trgu. A največjo spremembo in škodo je povzročila velika finančna gospodarska kriza leta 2008 in kasnejše ostro javnofinančno varčevanje, ki ga je Ircem pred dobrim desetletjem naložila zloglasna trojka.

»Tedaj so bile naložbe v javna stanovanja porezane, zgrajenih je bilo zelo malo hiš in stanovanj, saj vlada za to ni imela denarja. Ko pa se je nato začelo gospodarsko okrevanje, si nihče ni predstavljal, kako hitro, kako zelo se bo povečalo število prebivalcev in koliko ljudi bo od drugod prišlo na Irsko. Hkrati so na stanovanjski trg pritisnile še druge stvari, in trg socialnih in državnih stanovanj je bil soočen z resnim šokom in pomanjkanjem dostopnih nastanitev. Vlada je sicer zdaj povečala naložbe, a kar nekaj časa vzame načrtovanje in nato še gradnja, to je počasen proces,« nam je razložil Cliff Taylor, glavni urednik vodilnega irskega časopisa The Irish Times.

Po njegovi oceni so na »eni strani najemnine resnično zelo visoke, ker je ponudba nepremičnin na irskem trgu premajhna, in drugič, ker so tudi cene hiš visoke. Najemnine so pri nas precej višje kot drugje v Evropi, same cene stanovanj in hiš pa sicer toliko ne odstopajo, a so še vedno visoke, saj je tudi ponudba na trgu precej skromna. To dvoje precej otežuje razmere za mlajše ljudi. Na Irskem velik delež ljudi živi v lastni hiši, po evropskih merilih tudi veliko mladih še vedno živi pri starših. Za socialiste pa je to tudi tudi veliko socialno in politično vprašanje.«

Irska je zdaj v svojevrstnem paradoksalnem položaju. Na eni strani zadnja leta njihovo gospodarstvo deluje zelo dobro, država je z ugodno davčno politiko, davek na dobiček znaša le 12 odstotkov, privabila številne, zlasti ameriške visokotehnološke multinacionalke (Google, Meta, Intel, Pfizer, IBM, Apple, LinkedIn, GSK itd.), ki imajo v irski prestolnici svoj evropski sedež. Na ta način se, vsaj računovodsko, obilno napihuje tudi irski BDP, ki po zadnjih podatkih IMF znaša kar 106.600 dolarjev na prebivalca. To je skoraj dvakrat več kot v Nemčiji ali trikrat toliko kot v Sloveniji. Precejšen del dobičkov teh korporacij se sicer nato odlije v tujino, a Irska seveda ostaja bogata država, zdaj ena redkih s proračunskimi presežki. Zaposlenost je zelo visoka, brezposelnost pa nizka, ob tem pa je država največja neto uvoznica delovne sile v Evropi.

»Na drugi strani pa družbena infrastruktura na Irskem za tem precej zaostaja. Medtem ko je gospodarstvo v zadnjem desetletju močno zraslo, imamo veliko pomanjkanje vode, energije in vse druge infrastrukture, še posebej pa stanovanj. To je resnično ključno vprašanje, zlasti za mlajšo generacijo. Na Irskem imamo tako zdaj starejšo generacijo, za katero je značilno, da ima v lasti hišo, katere vrednost se je zvišala, kar je zanjo dobro. Potem pa je tu druga, mlajša generacija, za katero je nemogoče ali pa zelo težko vstopiti na trg stanovanj,« poudarja Taylor.

Gibanje »Odneslo nam je pokrovko«

Irska civilna družba se je v prizadevanjih, da bi jih vladajoča politika poslušala in nekaj hitreje postorila za izboljšanje dostopnosti stanovanj, organizirala v gibanje s simboličnim imenom *Raise the Roof*, ki bi ga lahko povsem smiselno prevedli tudi kot *Odneslo nam je pokrovko*. Rory Hearne, kot vodilni kritik vladnih stanovanjskih politik in po novem tudi kandidat za poslanca na listi socialistov na evropskih volitvah, nam je že pred časom sporočil, da pripravljajo veliko protestno zborovanje pred zgradbo irskega parlamenta. Ko smo se malo pred napovedano uro pojavili pred Leinster House, sivim poslopjem irske hiše demokracije, je bilo tam veliko kamer, a zaradi povsem drugega dogodka. Novi, 37-letni premier Simon Harris je takoj na začetku mandata pohitel in se v imenu države končno opravičil preživelim in svojcem žrtev katastrofalnega požara v dublinski diskoteki, ki je daljnega leta 1981 zahteval 48 mladih življenj. Ljudje so tako od politike končno dobili vsaj majhno človeško gesto, potem ko je tragedijo več desetletij pometala pod preprogo.

Protest je bil zato razumljivo zadnji hip odpovedan, a tam je bilo kljub temu kar nekaj takih, ki s tem niso bili seznanjeni. Irci, s katerimi smo se pogovarjali, za zdajšnjo stanovanjsko krizo krivijo predvsem vlade v zadnjih desetletjih. »Vlada (desnosredinske, op. p.) Finne Gail, pa tudi Fianne Fail je povabila tuje mrhovinarske hedge sklade, ki so lahko na veliko kupovali obsežna zazidljiva zemljišča. Hkrati pa jih ljudje, kot sem sam, nismo mogli kupiti. Zgradili so velike bloke stanovanj, ki jih vse po vrsti samo oddajajo, in to po mesečnih cenah, ki gredo v tisoče evrov. Ljudje s povprečnimi plačami, ki delajo v restavracijah, hotelih ali bolnišnicah, si jih enostavno ne morejo privoščiti,« nam je pred parlamentom ogorčeno povedal filmar David iz Dublina in dodal, da je »za nekatere stanovanjska kriza nastopila šele tedaj, ko je google sporočil, da ne morejo najti hiš za svoje dobro plačane tukajšnje uslužbence. Hkrati pa recimo ljudje, ki so zaposleni v državnih službah, recimo v vojski, ne morejo več plačevati najemnin v mestu, ko se upokojijo.«

Medtem ko je gospodarstvo v zadnjem desetletju močno zraslo, imamo veliko pomanjkanje vode, energije in vse druge infrastrukture, še posebej pa stanovanj.
Cliff Taylor, glavni urednik *The Irish Timesa*

Ena od značilnosti zadnjega desetletja je tudi, da so najboljša zemljišča za gradnjo hiš in stanovanj, zlasti v Dublinu, množično pokupili nepremičninski skladi, predvsem iz tujine. Na nekaterih najboljših lokacijah v mestu so bile zgrajene elitne stanovanjske soseske, ki niso namenjene prodaji, ampak skoraj izključno najemu, in to po zares vrtoglavih cenah. Poenostavljeno povedano: za enosobno stanovanje se najemnina začne nad tisoč evri, za dvosobno pri 2000 in več, za trisobno boste odšteli 3000 evrov itd.

Za konkretno ilustracijo, kaj se dogaja v praksi, nam je David omenil primer britanskega sklada, ki je, očitno z dobrimi zvezami, kupil kar 85 odstotkov oziroma 46 štirisobnih vrstnih hišic na dublinskem Belcamp Manorju, sicer namenjenih individualnim kupcem, in jih zdaj oddaja za vrtoglavih 3175 evrov na mesec. To je celo več od povprečne plače na Irskem, a za zaposlene v številnih tehnoloških, farmacevtskih in finančnih multinacionalkah iz irske prestolnice je to očitno povsem sprejemljiv znesek.

Velik del nove ponudbe so najemniška stanovanja, pravi tudi Cliff Taylor: »V času, ko je bila država po finančnem zlomu brez denarja, smo morali dovoliti vstop tujim investitorjem. Tedaj smo jih potrebovali, da bi nam pomagali pri prihodnji gradnji hiš in stanovanj. Problem pa je nastal, ker so investitorje, predvsem tiste, ki so prišli ob krizi, pogosto zanimali predvsem kratkoročni dobički, hiter zaslužek. So pa tudi drugačni, dolgoročni investitorji, kot so recimo pokojninski skladi, nemški, francoski, itd., ki pa gledajo na dolgoročni tržni donos. To pa je način financiranja, ki ga Irska potrebuje, če hoče zgraditi vse nepremičnine, ki jih želi imeti. Seveda potrebujemo predvsem veliko vladnih in javnih investicij. A ob tem morajo biti tudi zasebne. Vprašanje je le, kakšni pogoji so bili ponujeni za zasebne naložbe in ali se te res prelijejo v stanovanja, ki so dostopna ljudem, ki jih želijo kupiti ali najeti,« je še povedal novinarski kolega in dodal, da imajo na Irskem, ko gre za stanovanja, »še vedno nekaj zmede glede ciljev ekonomskih politik.

»V kontinentalni Evropi, ne vem, ali je tako tudi v Sloveniji, veliko ljudi tradicionalno najame stanovanje za vse življenje. Irski pristop doslej pa je bil, da so ljudje kupovali hiše. Ko so mladi, so najemniki, nato pa želijo imeti lastno hišo. To je njihovo glavno finančno premoženje. Vlada in opozicija sta mnenja, da bi tako moralo biti tudi v prihodnje. A pri nas je vse več manjših družin, več je tudi samskih ljudi, ki bi raje živeli v najetem kot pa kupljenem stanovanju ali hiši. Tako smo zdaj tudi pred odločitvijo, ali bolj razvijati lastniški ali najemniški trg stanovanjskih nepremičnin.«

In kako stanovanjske izzive vidijo nekatere ključne irske institucije? »Najprej, ta problem ni posebnost Irske, zasledimo ga tudi povsod drugod po svetu. Vzroki za to so verjetno dvojni. Imamo neravnotežje med povpraševanjem in ponudbo stanovanj. Z rastjo ekonomije se je povečalo povpraševanje, še posebej zaradi velikega priseljevanja iz tujine. Potrebovali smo ljudi, da pridejo k nam, in zato potrebujemo tudi stanovanja. Na drugi strani pa je ponudba odvisna od gradbeništva, ki pa še ni okrevalo na raven izpred krize. Tedaj je bilo zgrajenih 60.000 enot, zdaj pa jih s težavo zgradijo 30.000,« nam je v februarskem intervjuju povedal guverner irske centralne banke Gabriel Makhlouf.

Po njegovih besedah gre za »kombinacijo naraščajočega povpraševanja in težav v gradbeništvu. Ni čarobne paličice za ta problem, ki pa ga je seveda treba rešiti. Zato, ker omejuje rast in ustvarja nepotrebna tveganja za stabilnost finančnega sistema. Za rešitev bo potrebna reforma planiranja, in tudi gradbeni sektor se bo moral prilagoditi, pri tem pa potrebuje podporo vlade z ustreznimi politikami. Vlada ima načrt, postavila si je cilje, bo pa njihovo doseganje vzelo nekaj časa.«

Pobuda za razpis referenduma

Kot rečeno, dodatni pritisk na irski stanovanjski trg ustvarja tudi priseljevanje, ki je posledica velikega povpraševanja po delavcih. Na Irskem je od leta 2017 nastalo rekordnih več kot 450 tisoč novih delovnih mest. In ta so v veliki meri zapolnili ljudje od drugod, ekonomski migranti iz drugih članic Unije, pa tudi držav Vzhodne Evrope, Afrike, Azije, veliko je tudi priseljencev iz Brazilije. »Veliko ljudi prihaja k nam, iz Vzhodne Evrope, Južne Amerike, Afrike, od vsepovsod. Sem se zliva tudi veliko denarja, zlasti v visokotehnološka podjetja. Prihajajo pa tudi begunci. Osebno verjamem v večjo vlogo države pri gradnji stanovanj. Vlade imajo vedno velike načrte in nekaj so tudi postorile, a tu jih čaka še ogromno dela. Mislim pa, da imajo tudi druge evropske države podobne probleme,« je pojasnil možakar v rumenem brezrokavniku na kolesu, ki je pred poslopjem parlamenta čakal, da se mu pridruži še boljša polovica.

Pove, kako drage so postale nepremičnine in najemnine v Dublinu, in ko mu razložimo, da imamo tudi v Ljubljani soseske, zgrajene zgolj za elito, z vrtoglavimi cenami stanovanj, še ponosno pojasni, da je socialist in da se pri njih težko kaj hitreje premakne tudi zato, ker so njihovi poslanci in drugi politiki pogosto tudi sami lastniki treh ali štirih dragih nepremičnin.

Nezadovoljstvo zaradi stanovanjske krize na Irskem se očitno povečuje. »Mlajši ljudje so jezni. Pri mladih je vlada izgubila velik del podpore. Ta je šla predvsem v smeri Sinn Feina, glavne opozicijske stranke, ki si je za eno svojih ključnih področij delovanja postavila prav stanovanjsko problematiko. Ta je zdaj pomembno politično vprašanje, o tem se veliko razpravlja, ena glavnih stvari pa so prav ljudem dostopna stanovanja,« pravi Cliff Taylor. Irski volivci bodo na potezi konec tega leta, tedaj bo jasno, ali in kako se bo povečal vpliv Sinn Feina, socialistične stranke, ki deluje ne le v Republiki Irski, temveč tudi na Severnem Irskem, ki je del Združenega kraljestva.

Del irske civilne družbe in politike se zdaj ogreva tudi za razpis referenduma, na katerem bi pravico do bivanja vpisali v irsko ustavo kot temeljno človekovo pravico. Kakšna je, glede na trenutno politično situacijo na Irskem, verjetnost, da bi bil tak referendum res razpisan in tudi uspešen? Ne tako majhna, meni Taylor. »Tak referendum bi bil verjetno izglasovan. Mislim pa, da je ključno vprašanje, kakšno spremembo bi povzročil v prihodnosti. Če bi bil referendum sprejet, bi bilo sicer v redu, vprašanje pa je, kakšen učinek bi nato imel na vladne politike in ali bi bilo res več hiš za mlade. Nisem prepričan, da bi bilo tako. Ključna stvar pri tem so in bodo politike in ukrepi, ki jih izvaja vlada. Če bi bil tak referendum razpisan, bi ga ljudje podprli. Vsekakor bi bilo to pomembno sporočilo javnega razpoloženja, nikakor pa ne bi spremenilo stvari kar čez noč.«

Ko povpraševanje presega ponudbo tudi v Ljubljani ...

S podobnimi težavami kot Irci se soočajo tudi prebivalci drugih evropskih držav, v katerih povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo, kar dviguje cene nepremičnin. Dublin ima po podatkih evropskega statističnega urada najdražje najemnine med glavnimi mesti Evropske unije: za trisobno stanovanje najemnina znaša 3200 evrov, za dvosobno 2550 evrov in za enosobno 2050 evrov. Seveda pa je Irska država, ki je med državami EU z najvišjimi povprečnimi plačami. Tako mora par z dvema povprečnima irskima plačama in dvema otrokoma za trisobno stanovanje v Dublinu nameniti 43 odstotkov svojih letnih neto prihodkov.

Najemnine v Evropski uniji tako Ircev ne bremenijo toliko kot denimo Madžare, Čehe, Slovake, Portugalce, Slovence in predvsem Hrvate. Hrvaška družina z dvema povprečnima plačama in dvema otrokoma mora za najemnino za trisobno stanovanje v Zagrebu nameniti 82 odstotkov svojih letnih prihodkov.

Med bolj obremenjenimi s stroški najemnin je tudi Slovenija. Po podatkih Eurostata znaša povprečna najemnina v Ljubljani za trisobno stanovanje 1850 evrov, za dvosobno stanovanje 1200 evrov in za enosobno 800 evrov. Slovenska družina z dvema povprečnima plačama mora za trisobno stanovanje v glavnem mestu nameniti 59 odstotkov prihodka. Ob tem opozorimo, da je povprečna plača v Ljubljani višja od državnega povprečja, zato je to breme vendarle nižje. A še vedno daleč od, denimo, stroškov avstrijske družine s povprečnima plačama, ki mora za podobno veliko stanovanje na Dunaju nameniti 28 odstotkov letnih neto prihodkov.

V Sloveniji so se cene stanovanjskih nepremičnin od leta 2015 do konca lanskega leta zvišale za 86 odstotkov. Na rast cen vpliva pomanjkanje ponudbe primernih stanovanj. »Ponudba je še vedno težava, nepremičnin na dobrih lokacijah je malo,« komentira Stanka Solar, direktorica ljubljanske nepremičninske agencije Stan nepremičnine: »Nekaj novogradenj se pripravlja, a so v večini precej prodane. Neprodane ostajajo tiste, ki presegajo ceno glede na podobne lokacije. Prav tako je precejšnje pomanjkanje rabljenih stanovanj, tudi za najem in za poslovne enote.« Po njenih besedah v zadnjih mesecih cene stagnirajo, saj prodajalci zaradi pomanjkanja ponudbe niso pripravljeni znižati cen. Kupci pa čakajo na nižji euribor in ugodnejše bančno financiranje, ki se za zdaj ni bistveno spremenilo.

Za enosobni apartma v elitni stanovanjski soseski v dublinskih »silikonskih« dokih, zraven sedežev ameriških tehnoloških multinacionalk, je treba odšteti več kot 3000, za trisobni pa praviloma vsaj 6000 evrov mesečne najemnine.

... in Pragi

Dostopnost do stanovanj je eden večjih izzivov tudi v češki prestolnici, pravi župan Prage 4, največje četrti v češkem glavnem mestu s 140.000 prebivalci, Ondřej Kubín: »Praga je zaželeno mesto za prebivanje. Na žalost v Pragi zgradijo le okoli 5000 stanovanj na leto, medtem ko bi jih potrebovala vsaj 20.000 ali 25.000. Za primerjavo: v Varšavi jih zgradijo okoli 25.000 na leto. Pomanjkanje stanovanj pa seveda pomeni višjo ceno, zaradi katere pa si običajni ljudje težje privoščijo stanovanje.«

Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja v Pragi je, preračunano iz kron v evre, 4715 evrov, medtem ko je češko povprečje 3000 evrov za kvadratni meter.

Povprečna plača v Pragi je dobrih 2000 evrov. Nepremičninski strokovnjak, cenilec in analitik iz Prage Iztok Toplak pokaže podatke, kolikšen del povprečne bruto češke plače je treba nameniti za najemnino za povprečno 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje. Ta delež se v zadnjem poldrugem desetletju giblje med 33 odstotki po gospodarsko-finančni krizi v 2013 in pandemiji ter dobrimi 40 odstotki v letih pred pandemijo covida in po njej. Povprečna najemnina za 60-kvadratno stanovanje na Češkem znaša 651 evrov.

Župan Kubín kot težavo v Pragi izpostavlja pomanjkanje zemljišč, primernih za gradnjo, kot oviro pa omenja tudi omejitve gradnje v višino v stari Pragi zaradi Unesca. Po drugi strani pa se število prebivalcev povečuje. »Še ena težava so begunci iz Ukrajine. V Pragi je drugo največje število Ukrajincev na Češkem, in tudi ti morajo nekje živeti,« pravi Kubín. Iztok Toplak k temu dodaja: »Cene so odraz tega, kako dobro se živi. Češka in Slovenija sta državi, kamor se prebivalci priseljujejo zaradi rasti gospodarstva.« Na Češko, v državo z 10,1 milijona prebivalcev, se je v zadnjih 20 letih preselilo neto 600.000 tujcev, v državo pa je prišlo predvsem po vojni še 400.000 Ukrajincev. »Ko tujci pridejo, takoj potrebujejo nepremičnino. Številni se preselijo v Prago zaradi boljših služb, višjih plač, tudi stanovanja so novejša. V Pragi živi veliko ljudi, ki se je sem preselilo z Moravske, kjer imajo prazno nepremičnino. Tudi mladi si pustijo stanovanje, ki so ga denimo podedovali od staršev ali so se s partnerjem preselili v novo stanovanje, za rezervo.« Veliko stanovanj je torej praznih, kar še zdaleč ni značilno le za Češko, saj je podobno tudi v Sloveniji.

Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja v Pragi je, preračunano iz kron v evre, 4715 evrov, medtem ko je češko povprečje 3000 evrov za kvadratni meter. Foto Nejc Gole

Po podatkih Eurostata znaša povprečna najemnina v Ljubljani za trisobno stanovanje 1850 evrov, za dvosobno stanovanje 1200 evrov in za enosobno 800 evrov. Foto Blaž Samec

Tipične skromne opečnate hišice v dublinskem delavskem predmestju Ballybough, v irščini poimenovanem An Baile Bocht oziroma »revno mesto«. V ozadju je eden največjih stadionov v Evropi, The Croker, ki sprejme kar 82.300 gledalcev. Namenjen je predvsem hurlingu in drugim irskim športom, na njem pa redno koncertirajo tudi U2, Rolling Stones in druge rock skupine. Foto Miha Jenko

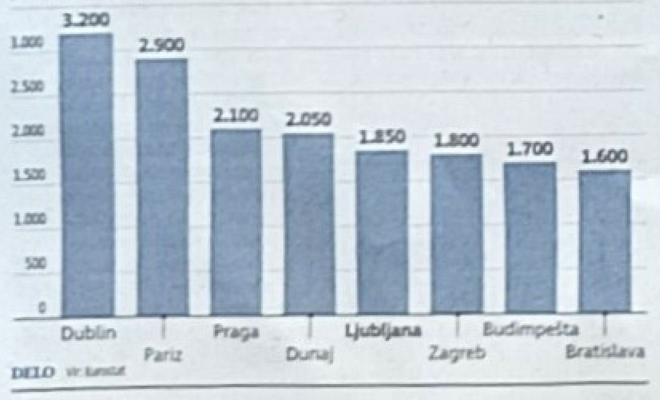
Nekaj novogradenj se pripravlja, a so v večini precej prodane. Neprodane ostajajo tiste, ki presegajo ceno glede na podobne lokacije, pove Stanka Solar, direktorica ljubljanske nepremičninske agencije Stan nepremičnine. Foto Ljubo Vukelić

Mlajši ljudje na Irskem so jezni, pravi urednik Cliff Taylor. Foto Miha Jenko

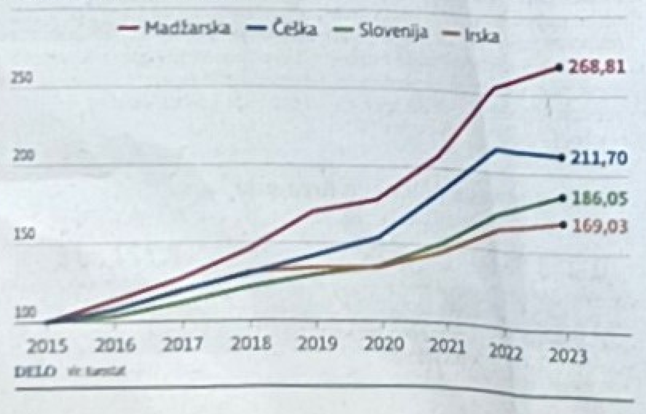
Župan Ondřej Kubín kot težavo v Pragi izpostavlja pomanjkanje zemljišč, primernih za gradnjo. Foto Nejc Gole

Sofinancira Evropska unija
Projekt sofinancira Evropska unija v okviru subvencijskega programa Evropskega parlamenta za dejavnosti obveščanja. Evropski parlament ni bil vključen v pripravo projekta in ne odgovarja za podane informacije in stališča.

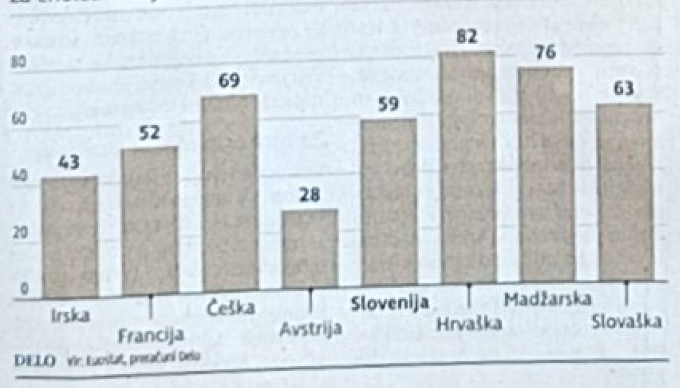
Višina najemnin za trisobno stanovanje
povprečna najemnina v evrih



Rast cen stanovanjskih nepremičnin
indeks glede na leto 2015



Delež družinskega prihodka za najemnino
delež letne neto plače dveh zaposlenih z dvema otrokoma za enoletno najemnino za trisobno stanovanje, v odstotkih



MADŽARSKA

Rast turizma in tujih naložb dajeta krila cenam stanovanj

Velikodušna vladna politika subvencij za živahen stanovanjski trg, ki ga na drugi strani zavirata inflacija in obrestna politika centralne banke

O stanju na madžarskem trgu stanovanjskih nepremičnin smo se pogovarjali z madžarskim analitikom Gáborjem Soóki-Tóthom. Vodja raziskav pri vodilni nepremičninski družbi Otthon Centrum nam je pojasnil, kaj se je dogajalo s trgom po vstopu Madžarske v Evropsko unijo, kako je na povpraševanje po stanovanjih vplival porast turizma in kako na višino najemnin in ceno nepremičnin vplivajo tuje investicije, ki jih Madžarska razmeroma uspešno privlači.

Novica Mihajlović

Koliko je Madžarska pridobila s članstvom v EU s stališča nepremičninskih trgov?
Po desetletju konsolidacije stanovanjskega trga, ki je sledila gospodarskim in političnim spremembam leta 1989, je nepremičninski trg začel okrevati v poznih devetdesetih letih in z uvedbo stanovanjskega hipotekarnega sistema okoli leta 2000 (ki ga je tedaj dopolnjevala precej učinkovita vladna subvencija obrestne mere) resnično spodbudil transakcije in stanovanjsko gradnjo. To je bil čas, ko se je pri sprejemanju gospodarske odločitve že upoštevalo prihodnji vstop v EU, ki je tedaj že bil na obzorju. Pravzaprav je prišlo do pozitivnega zasuka v gospodarstvu in predvsem tujci so pričakovali dvig cen nepremičnin. Zato so številni španski in irski kupci vstopili na trg in bili precej razočarani, ko je leta 2008 mednarodni finančni pretres močno prizadel madžarsko gospodarstvo in stanovanjski razcvet se tako je spremenil v propad.

Na splošno je pridružitev obsežnemu trgu EU prinesla neposredne tuje naložbe, ki so koristile lokalnemu gospodarstvu in so bile z naraščajočimi plačami, skupaj z omenjenim hipotekarnim sistemom, temelj za rast v smislu obsega stanovanjskih transakcij in cen.

Gábor Soóki-Tóth pravi, da so subvencije prispevale k zvišanju cen, saj je produktivnost stanovanjske gradnje zaostajala za naraščajočim povpraševanjem. Foto Osebni arhiv

Tako je bilo do približno leta 2006, ko je madžarski državni proračun strmoglavil in so gospodinjstva izgubila zaupanje, nato pa je prišlo leto 2008, in drugo je, kot vemo, zgodovina. Danes je velik del madžarskega gospodarstva integriran v EU in čeprav je nekaj prizadevanj za diverzifikacijo tudi za vlagatelje, ki prihajajo iz držav nečlanic EU, glavna privlačnost Madžarske ostaja njeno članstvo in neposreden dostop do trgov EU.

V Budimpešti in denimo v Siofoku je rast turizma očitna, koliko je turizem vplival na nepremičninski trg?
Stanovanjskemu trgu – zlasti okrevanju po letu 2014 – je koristil rastoči turistični sektor, zlasti v večjih mestih in glavni počitniški regiji, torej krajem ob Blatnem jezeru. Nizkocenovni letalski prevozniki so oddih v mestih približali mnogim ljudem. Pojav spletnih platform, kot sta booking.com in še bolj airbnb, je omogočil razvoj sektorja kratkoročnih najemov, ki je skupaj z okoljem nizkih obresti po krizi spodbudil stanovanjske naložbe predvsem v turistične destinacije. Torej predvsem ožje Budimpešte, pa tudi večjih regionalnih mest. V glavnih rekreacijskih regijah so družine srednjega razreda na krilih velikodušne vladne stanovanjske subvencijske politike postale glavni vir kupcev. Večina projektov počitniških stanovanj je namreč registriranih kot stanovanjska naselja. Pandemija covida je prav tako spodbudila trg, saj se je tedaj veliko družin z otroki želelo preseliti v mesta okoli Blatnega jezera.

Madžarska razmeroma uspešno privlači tuje naložbe, številni proizvajalci avtomobilov so v preteklih letih odprli svoje proizvodne obrate pri vas, kakšen je bil vpliv teh naložb na povpraševanje na nepremičninskih trgih?
Te velike koncentrirane naložbe, ki prinašajo tudi celotne dobavne verige, so močno vplivale na mesta in njihove regije, kjer so bile te tovarne. Oživitev industrije se je začela v Székesfehérvárju in Győru, kjer avtomobilska panoga ni bila prva, ki je ustvarila delovna mesta in solidne dohodke za prebivalstvo, vendar se je v Győru Audi izkazal za ključni motor rasti. Pred kratkim so se pridružili Mercedes v Kecskemétu, BMW v Debrecenu in BYD v Szegedu, čeprav slednji zelo nedavno, vse to je bilo jasno čutiti na trgu. Višji dohodek sproži mobilnost v stanovanjskem sektorju, nova delovna mesta pa privabijo družine, da se naselijo: najprej iščejo najemniška stanovanja, kar že sproži aktivnost vlagateljev na trgu, in kasneje, ko se za stalno naselijo v mestu ali v sosednjih vaseh, je očitno povečanje povpraševanja po nakupu stanovanj. Vse večje število transakcij in višje ravni cen so pokazale vpliv teh velikih projektov.

Od kod prihajajo vodilni tuji kupci madžarskih nepremičnin?
Največ tujih kupcev je iz držav EU. Najnovejša razpoložljiva poročila razkrivajo, da so bile največje skupine med kupci iz tujine Nemci, Slovaki, Romuni, veliko pa je kupcev iz Italije, Avstrije, Velike Britanije in Švice. Iz držav, ki niso članice EU, so največja skupina Kitajci, veliko pa je tudi Vietnamcev, Izraelcev ter Ukrajincev in Rusov.

Kakšne nepremičnine so najbolj zanimive za tuje kupce?
Zvišanje cen, zlasti po letu 2014, je privabilo kupce iz tujine, pretežno iz razvitih držav, v primerjavi s katerimi so bila madžarska stanovanja poceni in dvomestna odstotna letna rast cen precej privlačna. Po drugi strani pa imajo različni narodi različne preference: kitajski, vietnamski, ruski in ukrajinski kupci so bolj usmerjeni v mesta, kjer imajo svoje poslovne interese ali zaposlitvene priložnosti, medtem ko so slovaški in romunski državljani bolj zainteresirani za nakup hiš blizu meja (pravzaprav te regije se že obravnavajo kot deli metropolitanskih območij večjih mest blizu meje, kot sta Bratislava ali Oradea). Državljani EU kupujejo povsod, vendar je v zadnjih letih prišlo do trenda nakupovanja na bolj podeželskih območjih. Včasih so bili Nemci naklonjeni Blatnemu jezeru, danes pa med kupci srečujemo tujce od vsepovsod.

V večini držav članic EU so cenovno dostopna stanovanja za mlade družine pomembno politično vprašanje. Kako težko je mladim madžarskim družinam priti do prvega stanovanja?
Madžarska vlada je sprožila več programov subvencij, namenjenih mladim parom in družinam z otroki, da bi omogočili nakup prvega doma. Kljub temu so te subvencije na strani povpraševanja prispevale k zvišanju cen, saj je produktivnost stanovanjske gradnje zaostajala za naraščajočim povpraševanjem. Okolje z nizkimi obrestnimi merami in neelastičnost trga sta povzročila vse večjo cenovno vrzel.

Za koliko se je v zadnjih 20 letih podražilo povprečno dvosobno stanovanje? Kakšna je bila rast cen v Budimpešti in koliko drugod po državi?
Naše podjetje ima podatke od leta 2007, tako da pravi 20-letni indeks ni na voljo iz naših lastnih podatkov, vendar pa podatki Narodne banke Madžarske kažejo, da so se cene realno povečale od več kot sto odstotkov na podeželju do več kot 200 odstotkov v Budimpešti.

Inflacija je postala veliko breme za družine po vsej Evropi, Madžarsko je inflacija v povprečju celo bolj prizadela kot EU, kako je rast življenjskih stroškov vplivala na nepremičninske trge?
Inflacija običajno poganja stanovanjski trg, saj si družine želijo zaščititi svoje prihranke, nepremičnine pa na splošno veljajo za dobro zaščito vrednosti. Vendar je visoka inflacija prav tako zmanjšala kupno moč družin in povečala občutek negotovosti, ki družinam preprečuje, da bi prevzele dolgoročne obveznosti (na primer hipoteko na stanovanje). Za boj proti inflaciji je Narodna banka Madžarske zvišala osnovno obrestno mero, kar je poslabšalo dostopnost hipotek. Po drugi strani pa za financiranje naraščajočega primanjkljaja javnega financiranja državni vrednostni papirji na drobno prinašajo premije, kar pripomore k preusmeritvi naložb iz nepremičnin. Posledično se je obseg transakcij do leta 2023 precej zmanjšal. Zanimivo je, da splošno gospodarstvo ni utrpelo tega upada, ni sledilo občutno znižanje ravni cen. Zadnje četrtletje 2023 in prvo četrtletje 2024 kažeta povečanje transakcijske dejavnosti, zvišala pa se je tudi raven cen.