

Roke stran od naših domov: financializacija stanovanj v Evropi

Poziv k dnevom akcije, oktober 2017

Uvod

Povsod po Evropi imajo družine z nizkimi dohodki, brezposelni, brezdomni, nomadi in srednjerazredna gospodinjstva čedalje več težav z dostopom do dostojnih in dostopnih stanovanj. Hipoteke in posojila, rastoče najemnine, cene elektrike in vode so največji mesečni stroški za večino gospodinjstev.

Po stanovanjski krizi leta 2008 so bile po številnih državah znova uvedene politike varčevanja. Banke, elite, investitorji in nepremičnarji so postali še bogatejši, medtem ko neenakost narašča.

Medtem ko se krči ponudba stanovanj in jih privatizirajo investicijski skladi, se po vsej Evropi povečuje število zaplemb, prisilnih deložacij in brezdomcev, hkrati pa se gradijo luksuzna stanovanja in pisarniški prostori, ki ostajajo prazni. Stanovanja so postala blago.

Temeljni razlogi teh procesov so bili razkriti in zavrtnjeni; akumulacija kapitala v naših mestih vodi v poblagovljenje in financializacijo stanovanj, kar koristi zasebnemu sektorju in škodi prebivalcem mest. Mesta se uporabljajo za ustvarjanje dobička. Človekovi pravici do stanovanja in do mesta sta kršeni.

V tem besedilu opisujemo in osvetljujemo proces financializacije stanovanj ter predlagamo drugačne stanovanjske politike, ki vodijo stran od finančne špekulacije in interesov velikih nepremičnarjev.

Pozivamo vsa evropska stanovanjska gibanja in celotno družbo, da povzdigne glas proti financializaciji naših mest in domov. Zahtevamo dostojna in dostopna stanovanja za vse.

Kaj je financilizacija stanovanj?

Financilizacija stanovanj je popolna preobrazba stanovanj v blago na nepremičninskih in finančnih trgih. To preoblikovanje omogoča špekulacijo in sočasno krčenje družbene funkcije stanovanj kot nujne družbene potrebe in osnovne človekove pravice.

Financilizacija stanovanj je rezultat širjenja neoliberalnega kapitalizma in njegove nagnjenosti k poblagovljenju vseh sfer življenja. Neoliberalna deregulacija in mešanica novih zakonov dajeta prednost zasebnemu sektorju, ki si stanovanja prilagaja in jih spreminja v blago.

Oblike financilizacije

Glede na lokalne in nacionalne izkušnje se financilizacija stanovanj v Evropi odvija v treh temeljnih oblikah:

1. Prek hipotek (dostop do lastništva), ki ustvarjajo zadolžene družine. Banke hipoteke prodajajo kot finančne instrumente, ki omogočajo krepitev špekulacije. Še več, lažji dostop do posojila potiska cene stanovanj navzgor.

2. Prek neposrednih, špekulativnih investicij finančnih skladov in korporacij v nepremičnine in stanovanjske trge, kar dviguje najemnine. Visoke najemnine na stanovanjskem trgu otežujejo dostop do stanovanj ali ohranitev trenutnih stanovanj.

3. Prek javno-zasebnih partnerstev, ki so postala nova oblika upravljanja mest, pri katerem ima zasebni sektor ključno vlogo v odločanju. Še več, kot kaže, je scenarij vedno isti – javni sektor nosi vsa tveganja in zasebni dobi ves dobiček. Dostop do stanovanj, ki jih zagotovijo ta partnerstva, je omejen na določen del družbe in ni omogočen tistim z največjimi potrebami. Tako prebivališča postopoma prehajajo v špekulativno logiko zasebnega sektorja.

Glavni politični akterji, ki so odgovorni za financilizacijo

Akterji, ki so odgovorni za financilizacijo stanovanj, delujejo na treh različnih ravneh hkrati. Ti akterji so:

1. Transnacionalni oziroma mednarodni: Evropska unija in njene institucije, finančne institucije, Mednarodni denarni sklad, Svetovna banka in Evropska centralna banka.
2. Nacionalne države in njihove institucije.
3. Mesta in/ali lokalna uprava.

Posledice financilizacije

Posledice financilizacije kljub veliki raznolikosti nacionalnih kontekstov opazimo povsod:

- skoraj popolna in še vedno trajajoča privatizacija javnega/socialnega stanovanjskega fonda,
- zviševanje najemnin na stanovanjskem trgu,
- čedalje več praznih stavb,
- prodaja državne in lokalne zemlje zasebnim ponudnikom,
- povečanje gentrifikacije sosesk in z njo povezano razseljevanje prebivalcev,
- turistifikacija mestnih središč,
- okrepitev neenakega razvoja predelov z nizkimi in visokimi dohodki,
- družbena segregacija v mestih,
- težak dostop do dostojnih stanovanj,
- povečevanje števila brezdomcev,
- vsesplošna uporaba hipotek za dostop do stanovanj.

Vzroki trenutnega stanja

Ekonomska kriza 2008 in varčevalne politike

Stanovanja, kot dobičkonosna investicija za kapital, so v zadnjih treh do štirih desetletjih postala pomembna tarča špekulacij bank in nepremičninskih podjetij. Po svetovni ekonomski krizi leta 2008, ki se je začela s pokom balona drugorazrednih posojil v ZDA, se je val zadolženosti razširil po svetu in še posebej po Evropi. Zadolženost, združena z varčevalnimi politikami, izgubo socialnih prihodkov in krčenjem evropske ekonomije, je vodila k okrepitvi zajedavskih politik bank in velikih nepremičninarjev. Ti so izrabili priložnost za investiranje v stanovanja in pridobivanje pomembnega nadzora nad obstoječim stanovanjskim fondom.

Po krizi so se okrepile tudi politike, ki omogočajo pretvorbo hipotek v nove finančne instrumente za prodajo na svetovnih finančnih trgih. EU, pa tudi nacionalne vlade, niso delovale v skladu z družbenimi potrebami: oblikovati učinkovito regulacijo za zaščito ljudi pred deložacijami.

Zadolžena gospodinjstva so izgubljala svoje domove zaradi dobička željnih zajedavskih bank in skladov tveganega premoženja, kot so Blackrock, Blackstone in Altamira.

Privatizacija

V nekaterih državah je privatizacija socialnih stanovanj pripeljala do stanja, v katerem lastniki ne morejo nositi stroškov vzdrževanja skupnih prostorov in jim grozi deložacija. Hkrati je vodila ljudi v prevzemanje finančnih bremen prek posojil

in hipotek, ki tudi lahko nazadnje pripeljejo do deložacije.

Stanovanja so postala finančno premoženje in niso več družbeni odgovor na osnovno človekovo potrebo.

Privatizacija (javnih) stanovanj v korist velikih podjetij je vodila v špekulacijo in zviševanje najemnin. Privatizacija potiska ljudi iz njihovih domov ter stanovanja preoblikuje v finančno premoženje velikih nepremičninskih podjetij in bogatih posameznikov. Zato so na številnih lokacijah prebivališča prazna in mnogi nimajo stanovanja.

»Roke stran od naših domov«: poziv k akciji

Kdo smo?

Evropska akcijska koalicija za pravico do stanovanj in mesta je mreža različnih gibanj – trenutno 28 iz 19 držav –, ki podpiramo politično prepričanje, da je stanovanje nujna družbena potreba in da je bivanje v primernem stanovanju temeljna človekova pravica.

Člani Evropske akcijske koalicije želimo razpravljati o financiaciji kot obliki ravnanja z našimi domovi ter državni krepitvi položaja finančnih akterjev ter se jima zoperstavljati. S svojo kampanjo proti financiaciji stanovanj želimo ustvariti stanovanja, ki niso namenjena dobičku.

Zato je naš boj radikalen, saj se ne borimo zgolj proti učinkom stanovanjske krize, temveč tudi proti njegovim pravim vzrokom. Borimo se proti špekulativni ekonomiji nepremičninskih trgov, ki je vodila v finančno krizo, in proti vsem njenim praksam. Poudarjamo, da ekonomija, ki temelji na hipotekah, krepí nov cikel nepremičninskega buma in finančnega balona.

Spodnje zahteve so rezultat naših razprav.

»Stanovanja niso blago, temveč prostor bivanja – so temeljna pravica«

Evropska koalicija je v okviru kampanje proti financiaciji oblikovala zahteve na štirih glavnih področjih:

1. Javna/socialna stanovanja:
 - ustavitev privatizacije stanovanj in zemlje,
 - ustavitev javno-zasebnih partnerstev,
 - vzdrževanje in gradnja javnih/socialnih stanovanj,
 - podpora novim oblikam stanovanj: združna, skupnostna, samogradnja, skupnostni zemljiški skladi,
 - zaseg praznih stanovanj za socialna stanovanja,

- javno financiranje gradnje v višini 2 % BDP.
- 2. Zasebne investicije:
 - obdavčitev lastništva več posesti in poraba sredstev za gradnjo javnih/ socialnih stanovanj,
 - obdavčitev praznih prebivališč,
 - odprava davkov za lastnike z niskimi dohodki.
- 3. Visoke najemnine:
 - (pre)oblikovanje regulacije najemnin,
 - najemnine naj bodo dostopne,
 - večja varnost najemnikov, še zlasti pri grožnjah z deložacijo.
- 4. Nepremičninska posojila in hipoteke:
 - odprava politik lajšanja dostopa do hipotek in okrepitev vlaganj v javna/ socialna stanovanja,
 - ustavitev deložacij in zagotavljanje pravice, da ostaneš v svojem domu,
 - oprostitev ali znižanje hipotekarnega dolga glede na finančno stanje,
 - preoblikovanje zakonodaje v zvezi s posojili z možnostjo zaustavitve plačevanja v primeru finančnih težav,
 - oblikovanje sklada za podporo in zavarovanje ogroženim gospodinjstvom.

Prevod: Klemen Ploštajner