

中东欧国家周报

【斯洛文尼亚社会周报】

斯洛文尼亚住房短缺引发学生抗议

Helena Motoh

(2019年9月)

Kiadó: Kína-KKE Intézet Nonprofit Kft.

Szerkesztésért felelős személy: Chen Xin

Kiadásért felelős személy: Huang Ping



【斯洛文尼亚】斯洛文尼亚住房短缺引发学生抗议

摘要

在新学年开始之前，学生们开始抗议卢布尔雅那（Ljubljana）、马里博尔（Maribor）和科佩尔（Koper）等大学城住房严重短缺的问题。卢布尔雅那是斯洛文尼亚最大的公立大学所在地，也是落后地区人口迁居的首选目的地。另外，卢布尔雅那还是游客不断增加的旅游目的地。在沿海城市科佩尔，大量涌入的游客也增加了房地产市场的压力，住房出现供不应求的状况。人口流动和旅游业的发展改变了房地产市场的结构，以致越来越多的学生难以找到价格适中且可承受的公寓住房。抗议活动最终决定在议会大厦前举行，许多学生睡在临时搭建的帐篷中和吊床上。关于这一问题的公开争论表明中央政府和地方政府均应做出努力，制定一个总体战略来应对大学生住房难的问题。

背景：过去十年的房地产市场

与欧洲平均水平相比，斯洛文尼亚的住房自有率比较高，75%的人口居住在自有住房中（其中大部分住房无抵押贷款），大约只有5%的人口以市场价格租赁住房。而在德国和奥地利以市场价格租赁住房的人口比重高达40%和30%。斯洛文尼亚租赁住房主要来源于政府管理的社会住房和学生公寓住房，其供给量十分有限。而市场租赁住房又严重不足，大大降低了房地产市场的灵活性。随着跨地区人口流动的日益频繁，很多年轻人离开家乡到大城市求学或工作，增加了城市住房供给的压力。

市场租赁房屋的房租水平对需求变化十分敏感。由于斯洛文尼亚住房租赁市场规模相对较小，租赁房屋的房租很容易出现波动。2009年金融危机爆发前，斯洛文尼亚的房地产价格达到了顶峰。在危机爆发和相关经济形势

发生变化后，斯洛文尼亚的房屋租金水平逐渐下降，在其后的5年中房租水平几乎下降了一半。房价在2014年达到最低谷，此后又以每年10%左右的速度不断上升。今年房价已经达到甚至超过了危机前的水平。卢布尔雅那、马里博尔、科佩尔等主要城市的房地产市场情况与小城镇和乡村的情况存在很大差异。

同时，各城市之间的差异日益扩大，旅游业的蓬勃发展和游客的大量涌入导致古老的历史中心城市的租金水平增长迅猛。尤其是面积较小的公寓，租金上涨的趋势仍在继续。例如，在卢布尔雅那市中心地区，单身公寓（studio）的平均月租金（不含水电费）为400—500欧元（约占税后平均工资的35%—45%），一居室公寓的平均月租金为500—700欧元（约占税后平均工资的45%—63%），两居室公寓为700—900欧元（约占税后平均工资的63%—80%）。在斯洛文尼亚首都卢布尔雅那，郊区的房屋租金水平比市中心低20%。

市中心旅游业的发展极大地推动了房屋租金的上涨，市中心许多房主更愿意通过Booking.com或爱彼迎（Airbnb）等在线平台将房屋短租给游客，因为短租的收益比长期出租住房的收益更大。面积较小的住房、学生公寓和一居公寓短租的收益明显高于长租的收益。这种小公寓供不应求的现象通常会导致数十名租房者竞租同一公寓，结果出价最高的租房者获得租房权。此外，斯洛文尼亚缺乏对住房基本质量的监管机制，市场上一些住房的质量存在问题，有的住房甚至是由车库、地下室、储存间等改建的。

面对供不应求和价格不断上涨的住房市场，低收入群体、年轻家庭、单亲父母、老人和学生等社会弱势群体面临巨大的住房压力。对于这些处于不利地位的个人和家庭，斯洛文尼亚住房基金为他们提供了一些获取住房的机会，但可用公寓的数量远远不能满足需要，而且轮候时间非常长。

学生的住房问题

对于学生群体而言，可供选择的住房甚至更少。现有的廉价住房大多数是几十年前建造的，供给量无法满足不断增长的学生住房需求。例如，卢布尔雅那大学（Ljubljana University）每年招收4万多名学生，但可提供的学生宿舍床位只有7000多个。每年大约只有1000多名新生能够申请到学生宿舍。私人房主如将自有住房出租给学生可获得600欧元补助金。斯洛文尼亚规模第二大的大学位于马里博尔市，每年约有1.3万名学生到该市上大学，但只有2600个大学生宿舍床位可供出租。斯洛文尼亚最年轻的大学科珀尔滨海边疆大学（University of Primorska）每年有5000名新生入校，但可提供的学生宿舍床位不足400个。十多年来，学校没有新建任何学生公寓，学校最近一次增建学生公寓还是在2006年。在3个大学城，学生宿舍的轮候名单都非常长，许多符合学生公寓申请资格的学生必须等待几乎整个学年才能等到一个空闲床位。私人租赁住房的价格比学生宿舍的费用高很多。例如，在卢布尔雅那，学生宿舍平均每月的租金约为75欧元，而合租的私人租赁公寓中一个床位的价格为每月200欧元。

运动：“明天我们睡在哪里”

今年出台的两项决定甚至使卢布尔雅那和科佩尔大学城的学生处境更加恶化。在卢布尔雅那，最便宜、最受欢迎的学生公寓位于学术院（the Academic Collegium）的一幢旧楼中。大约有200名学生住在那里，每月支付的费用不到50欧元。对于尚无收入的学生来说，如此低廉的租金具有很大的吸引力。最近，该栋建筑由中央政府转给地方政府管理，成为卢布尔雅那市管理的资产，卢布尔雅那现在想提高学生宿舍的租金，或者迫使学生宿舍迁出该建筑，并将其改建为商业用途建筑。尽管有关学术院地位的辩论已于今年春季展开，但最近的一些相关讨论尚未达成协议。在另外一个大学城科佩尔市，在旅游旺季开始之前，住在大学宿舍的学生被迫签署合同附件，

规定租期仅为 10 个月而不是 12 个月。这使宿舍管理人员可以在夏季腾空房间，将这些已由国家补贴的宿舍出租给游客来赚取额外的收入。

新学年伊始，大量的学生无法申请到学生宿舍，这两个关于大学宿舍的丑闻进一步导致了斯洛文尼亚的紧张局势。在宣布学术院学生宿舍关闭后，一群学生活动组织者组织了一场名为“明天我们睡在哪里？”的运动。从春季开始，参与活动者每星期三开会，并组织一系列活动，让公众了解斯洛文尼亚市区住房短缺状况的严重性。尽管抗议活动开始仅是一场学生运动，但逐渐涉及到住房问题和社会平等问题。在过去几周，学生组织了一系列的相关活动。9 月 20 日（星期五），学生又组织了一次抗议活动，大量学生搭起帐篷和吊床，晚上睡在议会大楼前。

结论

新学年开始，斯洛文尼亚大学城可支付住房短缺问题显得更加紧迫。随着租金上涨，越来越多的学生无力负担甚至无法在就读的城市找到公寓，市政当局和中央政府都迫切需要找到一种全面解决此问题的方法，不仅需要解决学生住房的问题，更要解决与当前房地产市场状况密切相关的社会平等问题。

（作者：Helena Motoh；翻译：刘维航；校对：李罡；审核：刘绯）