

שוק הדיור להשכרה ב"מדינות אירופה הנאורות"

פוליטיקאים ישראלים מסתמכים בהצעותיהם להגברת הרגולציה והמעורבות הממשלתית בכלכלה על "מדינות אירופה הנאורות". להשקפתנו, רוב מדינות אירופה מתדרדרות בתחומים רבים מזה מספר עשורים. לא מדובר רק בהאטה בקצב הצמיחה הריאלי לנפש, אלא גם בפגיעה בחירויות הפרט, הגבלות על חופש העיסוק וזכות הקניין. כתוצאה מכך מתבססת באירופה אבטלה קבועה של כ-12% (ואפילו יותר, אם מוסיפים את כל הפיקציות כגון הזכאים לתכניות ה"הסבה מקצועית" שנגרעים מסטטיסטיקת האבטלה). הרגולציה חונקת (אפילו ספר ואינסטלאטור זקוקים לרישיון עבודה), הביורוקרטיה מקיפה, המיסוי הגבוה מפרנס פקידים ובטלנים. כתוצאה, פורחת ברוב המדינות "הנאורות" כלכלה שחורה ושחיתות שהפכה לנורמה. כן, ב"אירופה הנאורה".

שוק הדיור להשכרה בשבדיה

שוק הדיור להשכרה בשבדיה כפוף לחוקי השכרה קפדניים. הרגולציה והפיקוח הממשלתי ברמה הארצית והעירונית יורדים לפרטי פרטים. חוקי ההשכרה בשבדיה נחקקו במלחמת העולם השנייה "באופן זמני" (למרות שהשבדים כלל לא היו מעורבים במלחמה ורק הרוויחו ממנה באספקת פלדה ומוצרי תעשייה בעיקר לגרמניה הנאצית). המטרה הייתה "לעשות סדר" בכוחות השוק "הפרועים". שוכר הדירה נחשב לצד החלש ועל כן נדרשה המדינה להגן על שוכרי הדירות מפני "שירות ליבם" של בעלי הבתים. השבדים ביטלו למעשה את מנגנון תמחור שכר הדירה על ידי השוק החופשי וכתוצאה מכך נאלצו גם להקשות על פינוי דייר מדירה. מעורבות הממשלה בשוק הדיור הקטינה את כדאיות ההשקעה ולכן התמעטו ההשקעות הפרטיות בדיור להשכרה. כבר בשנות ה-50 הוקמה בכל עיר חברת דיור עירונית (שלא למטרות רווח) שבנתה דירות להשכרה בכספי משלם המיסים. כמחצית מהדירות להשכרה בערים הם בבעלות ציבורית (יש ערים ש-75% מהדירות הן בבעלות החברה העירונית). המחשבה הייתה שהדיור הציבורי להשכרה ימתן את "תאווה הבצע" של בעלי הדירות הפרטיות.

מצוקת הדיור להשכרה בשבדיה קיימת כבר מאז תחילת שנות ה-50. כלומר, בערך מהתקופה בה נרתמה הממשלה "לפתור את הבעיה".... בשנת 1961 הוכרזה תוכנית "מיליון הדירות" החדשות שייבנו על ידי הממשלה ויועמדו להשכרה. הדירות החדשות נבנו כמובן בפריפריה, אך הדיירים התעקשו דווקא לגור במרכז הערים הגדולות והלחץ על המחירים שם גבר. מאז ועד היום נושא הדיור להשכרה אינו יורד מסדר היום בפרלמנט ובתקשורת השבדית... אין כמעט שנה ללא הצעות חוק חדשות, הקמת ועדות, דיונים ומחקרים באקדמיה.

בתחילת שנות השבעים הוחלט להעתיק את מודל המו"מ הקיבוצי משוק העבודה אל שוק הדיור להשכרה: שכר הדירה ה"חוקי" נקבע מידי שנה במשא ומתן בין חברת הדיור הציבורית לבין ה"איגוד המקצועי" המקומי של הדיירים ("ועד העובדים" של הדיירים) – דומה למו"מ הקיבוצי בישראל בין ההסתדרות לארגוני המעסיקים. החוק החדש נועד להבטיח ששכר הדירה ייקבע בדרך חברתית אחראית ("socially responsible way"). ראוי לציין שלמפלגות הפוליטיות יש נציגות נכבדה בכל ועדות הדיור וארגוני הדיור... (שכר הדירה שנקבע אינו קשור להיצע וביקוש של דירות בשוק, אלא משקף בדרך כלל שאיפה של חברת הדיור המסובסדת לכסות עד כמה שאפשר את עלויותיה השוטפות. חברות שיכון אלה נאלצות לעיתים להסתמך על תקציבי מדינה כדי לכסות את גירעונותיהן).

השיעור המותר להעלאת שכר דירה שנקבע במו"מ בין חברת השיכון לבין איגוד הדיירים מחייב גם את בעלי הדירות הפרטיים. לבעל דירה אסור לגבות שכר דירה שגבוה מעבר ל-5% משכר הדירה הציבורי באזור.

דיירים מוגנים כמובן מפינוי "שרירותי" על ידי בעל הנכס. בעל דירה שאינו מעוניין לחדש את הסכם השכירות עם דייר קיים חייב להצטייד בנימוק משכנע ביותר. הנימוק "צריך לשפץ את הדירה" אינו מספיק ויהיה עליו להוכיח באותות ובמופתים בבית המשפט לשכירות שהשיפוץ הכרחי ואי אפשר לבצעו תוך המשך מגורים.

הדיירים מנצלים כמובן את הקושי שבפינוי ומשתדלים שלא לסיים הסכם שכירות אפילו אם הם עוברים לגור בעיר אחרת. החוק מאפשר לדייר לעזוב "זמנית" ובנסיבות "מוצדקות" את הדירה ולהשכירה לדייר משנה. לנוכח המחסור הכרונות בדירות פורח שוק ההשכרות מ"יד שנייה". כאן כבר קשה יותר לרשויות לפקח והשוק קובע את המחיר האמיתי של השכירות. מחיר שחור ומרקייע שחקים בגלל שהיצע הדירות מדוכא על ידי הרגולציה.

חברות הדיור הציבוריות מוכנות להשכיר כמעט לכל דייר ואין רשאות "להפלות" בין דיירים על רקע של הכנסה... כלומר, לא מעניין אותן אם לדייר יש אמצעים לשלם... חברות אלה מעבירות למעשה את הסיכון שבהשכרה אל המדינה (אל כלל אזרחי שבדיה), לכן החברה הציבורית יכולה "להסתדר" עם שכר דירה נמוך יחסית. גם תחשיב ההוצאות שלהן שונה מזה של בעל בית פרטי כי במקרה של גירעון – הכסף אינו יוצא מכיסו של אף פקיד. אם נוסיף לכך את הלחץ הפוליטי "לשמור על שכר דירה נמוך" נבין מדוע שכר הדירה הרשמי חייב תמיד להיות נמוך משמעותית מהמחיר שהיה נקבע כאיזון מול היצע וביקוש חופשיים. הבעיה היא שבשכר הדירה הרשמי כמעט ואי אפשר למצוא דירה... יש רשימת המתנה של בערך 12 שנים. צעיר שרוצה דירה צריך היה להירשם בתור כבר כאשר מלאו לו 10 שנים...

בשטוקהולם גדל מידי שנה הפער בין שכר הדירה שהדיירים מוכנים לשלם כדי למצוא קורת גג לבין שכר הדירה "הרשמי" וגורם להגדלת השוק השחור בהשכרת דירות. השוק השחור פועל בשתי דרכים עיקריות: בעל הדירה משכיר את הדירה במחיר החוקי, אך דורש בתחילת החוזה סכום עתק במזומן ובשחור. הדרך השנייה באמצעותה מסופק הביקוש הגואה היא השכרת-משנה על ידי דייר ותיק ומאושר שקשה לפנותו מהדירה: הדייר מציע הסכם שכירות "יד שנייה" במחיר מפולפל. במקרה זה בעל הדירה ממשיך לקבל שכר דירה נמוך – הדייר המקורי המאושר הוא אשר גורף את הרווח לכיסו מבלי שהשקיע סנט בקניית דירה... לעיתים נאלץ בעל הדירה שרוצה לפנות את הדייר כדי למכור את הדירה לשלם לדייר "דמי פינוי"... השוק השחור יצר כמובן גם התמחות מיוחדת: "מתווכים שחורים" (black brokers), הם מתמחים בסיפוק הביקוש הגואה לחוזי שכירות "יד שנייה". הכיסוי החוקי לעסקה הוא בדמות הסכם קניה פיקטיבי של הריהוט בדירה...

סקרים מעריכים שכמחצית מהדירות להשכרה בשטוקהולם בהן מתחלף דייר מתבצעות בשוק השחור. מחיר חוזה שכירות במרכז שטוקהולם (2005) עמד על כ- 20,000 דולר לחדר (כן, לחדר!). ישנן עדויות ממספר ערים בשבדיה, מאז שנת 1999, שארגוני פשע מגלים עניין בשוק ההשכרה השחור.

שכר הדירה שנקבע כאמור "נמוך" באופן מלאכותי אינו מניב תשואה כדאית לבעלי הדירות (לאחר כיסוי הוצאות ופחת). במצב זה יכול בעל הדירה לקבל שתי החלטות הגיוניות: למכור את הדירה ולחפש השקעה חלופית, או להמשיך להשכיר אבל לפצות את עצמו בהכנסות שחורות. בעלי הדירות בשבדיה אכן נוקטים בשתי הדרכים. אפשרות תיאורטית אחרת היא להזניח את התחזוקה השוטפת, באופן שהחיסכון יפצה על התשואה הנמוכה משכר דירה. מכאן נולד צורך בחקיקה נוספת שתגדיר את רמת התחזוקה החוקית הנדרשת. וגם ענישה הולמת: בעל הנכס עלול לאבד את זכות הקניין בנכס אם יזניח את תחזוקתו! עתה מתעוררת בעיה נוספת: צריך לעודד בעלי דירות להעלות את איכות דירותיהם, אחרת יסתפקו במינימום הנדרש על פי חוק, הפיתרון כרוך כמובן בעיוות נוסף: ניתן לשפץ ולשפר נכס במטרה להעלות את שכר הדירה, אבל – אך ורק אם השיפוצים יאושרו מראש על ידי העירייה ובית המשפט, זאת כדי למנוע "שיפוצים פיקטיביים"...

כולם בוחשים בשוק הדיור להשכרה בשבדיה: מפלגות, פוליטיקאים, אגודות דיירים

בכל עין, ארגון בעלי הדירות הפרטיות בכל עין, חבורות הדירות הציבוריות, ארגונים ארציים, בתי משפט, מחלקות השכירות ברשות המקומית, פרופסורים באוניברסיטאות כותבים ניירות עמדה ומפרסמים מחקרים מלומדים שמנתחים את שוק ההשכרה. הנושא מועלה בכל מערכת בחירות. כל ההצעות שמועלות, מעת לעת, דנות בסתימת פרצות על ידי חקיקה נוספת שתורמת לעיוותים חדשים וצורך בתיקונים חוזרים... איש לא מעלה את ההצעה חסרת-הסיכוי הפוליטי: לפתור את הבעיה על ידי ביטול מוחלט של כל הרגולציה... יותר מידי אנשים פשוט מתפרנסים מהברדק שם.

המאמר הבא תורגם מאנגלית על ידי אמנון לוי מאריאל. הכתבה המקורית נמצאת בכתובת <http://www.geocities.com/surreycolin> שם המחבר אינו מופיע, אך נראה שמדובר בצעיר אנגלי שמתגורר בשבדיה לתקופה מוגבלת לרגל עבודתו.

איך שוכרים דירה בשבדיה – ייעוץ מהתנסות אישית

הערה (של הכותב במקור): הדעות המובאות במאמר הן דעותיו הפרטיות של המחבר. למרות שהושקע מאמץ רב לדייק בתכנים, אין המחבר אחראי לדיוקם.

ראשית אציין שהמאמר אינו מכוון להיות מאמר ביקורת, אלא פשוט מדריך למציאות השוררת בשוק הדירות להשכרה בשבדיה, כפי שחווייתי אותה. שוק אשר מבחינות רבות זהה לשווקים אחרים הנמצאים תחת פיקוח, במדינות כמו הרפובליקה הצ'כית לדוגמה. יש להדגיש במיוחד עובדה אחת: בפועל, קיים מחסור קריטי בדירות בערי שבדיה ואם אינכם מאמינים, אני מפנה אתכם לכתובת: <http://jagvillhabostad.nu/>, ולהרהר בתמונה שמופיעה בדף הבית של האתר. זה יכול היה להיות אתה! (תרגום כתובת האתר הוא 'אני רוצה שיהיה לי מקום לגור בו עכשיו').

מאמר שנכתב לאחרונה ע"י שבדי משטוקהולם באתר הבא (http://www.svd.se/opinion/synpunkt/artikel_176534.svd), מתאר "לעבור כל חודש דירה, לחיות באופן בלתי חוקי, ולשלם שכ"ד כפול מהמקובל" – והכול כדי למצוא מקום לינה. סטודנטים זרים רבים שמתלהבים משכר הלימוד הנמוך באוניברסיטאות בשבדיה אינם מודעים למשבר הדירה. רבים אחרים מאמינים שתופעות לא נעימות כגון תורים ותשלומים במזומן, שייכים לאזורים פחות מתורבתים ברחבי העולם. השבדים חושפים בפומבי, רק לעתים רחוקות, את הנעשה בשוק הדירות להשכרה, בו סכומי כסף גדולים במזומן מחליפים יד מדי יום בתמורה לחוזי שכירות. המחסור בדירה נגרם ע"י שלושה גורמים: גובה שכר הדירה ושיעור העלאת שכר הדירה נמצאים תחת פיקוח ורגולציה הדוקים.

שכ"ד נקבע בעיקר לפי "השימוש" בה ולא לפי מיקומה. ה"שימוש" בהקשר זה תלוי בעיקר בגודל הדירה. באופן זה שכר הדירה יהיה קרוב לוודאי זהה, בין אם הדירה נמצאת בשטוקהולם או אלף ק"מ רחוק ממנה, באמצע שומקום. דמי השכירות נוטים להתייקר במקצת בדירות חדשות או משופצות. מערכת השכרת הדירות השבדית נותנת יתרון מזערי לאלה שבוחרים לשכור בכפר. לשכור דירה [לזמן ארוך מאד] יכול להיות לעתים זול מקניית דירה. ברצוני להדגיש שמאמר זה מכוון לשוכרים בעלי הכנסה ממוצעת (משכורתו של דוור בשבדיה עומדת על 13,500 קרונה שבדית לפני מס: 8,100 ש"ח). לכל אזרח-חוץ-חוקי יש אותן זכויות כאשר המדובר בשכ"ד, כך ששכ"ד אינו בהכרח גבוה יותר לזרים מאשר לאזרח שבדי. תתקלו באותן בעיות. אתר אינטרנט מצוין לאיתור דירות להשכרה בשבדיה, או רק כדי לבדוק מחירים הוא: <http://www.blocket.se/>

כמו כן ברצוני לציין שניתן למצוא דירה לתקופה קצרה (למספר חודשים) באמצעות הסכם שכירות-משנה (ראה בהמשך: הסכמים "יד שנייה"). הבעיה היא שכירת דירה לפרקי זמן ארוכים. אני ממליץ גם על הספר "מידע על שבדיה" בשפה האנגלית, הדן בהיבטים שונים של שכירת דירות.

עברתי לשבדיה במסגרת עבודתי וגרתי בדירה מטעם החברה למשך חודש. לאחר מכן, כאשר התחלתי לחפש דירה, הפכה המשימה למטרד לא-נעים: לא מצאתי כל

דירה. חיפשתי בפרסומות הקטנות במקומונים ולא מצאתי דבר. בסופו של דבר מצאתי מודעה באנגלית שהופיעה בטעות במדור אחר. הייתה זו בחורה אנגליה שפרסמה את המודעה והזדמן לי להיות הקורא היחיד שנתקל בה. מיד החלטתי לקחת את הדירה כי כבר התחלתי להתייאש. הדיירת עמדה לנסוע ל-6 חודשים וכך זכיתי לקבל חוזה שכירות "יד שנייה" (דייר משנה).

כאן המקום בו התחלתי להבין מהו חוזה שכירות "יד שנייה". באופן בסיסי קיימים בשבדיה שני סוגים של חוזי שכירות: חוזה שכירות מ"יד ראשונה" שאותו חותמים ישירות מול בעל הדירה. הסכם זה מעניק לדייר ביטחון רב, הדייר מוגן. ההסכם מבטיח מגורים לזמן רב ומגבלות על העלאת שכר הדירה. אבל חוזים מיד ראשונה הנם יקרי המציאות היות ודירות להשכרה בערים רבות נדירות (בעיקר בערים בהן נרצה לגור).

חוזה שכירות "יד שנייה" הנו חוזה של דייר המשנה עם בעל חוזה השכירות הראשוני שאינו רוצה לאבד את חוזה השכירות שלו. הדייר המקורי עוזב את הדירה מסיבות שונות: יציאה לחופשה, שינוי מקום העבודה, ולעיתים קרובות – עוברים למקום אחר ללא כל כוונה לחזור אי פעם. לעיתים תכופות נתקלים בשבדים שיספרו לך על חוזה שכירות יד ראשונה (או אפילו מספר חוזים עליהם הם חתומים...) של דירות שיש להם בקצה השני של המדינה, דירות שהם לא ראו במשך שנים ושאינן להם כל כוונה לוותר עליהם היות והן מצרך קשה להשגה, הלא כף רק מטורף יוותר על חוזה יד ראשונה בשטוקהולם (כלומר, בלי לקבל פיצוי משמעותי ובמזומן).

הסכם שכירות יד ראשונה באזור בעל ביקוש גבוה קשה ביותר להשגה. אנשים ישלמו באופן בלתי חוקי ומתחת לשולחן על מנת לרכוש הסכם כזה. הסכומים נעים בין 10 אלף קרונות והרבה מעבר לכך [6,000 ש"ח]. בשטוקהולם זה עלול להגיע ל-150 אלף קרונות [90,000 ש"ח] בכסף שחור – עבור דירת חדר במקום מרכזי. אם תביטו במודעות בעיתונים, תראו לעיתים קרובות את המילה 'Hittelon' ולעיתים רחוקות יותר את המילה 'Overtag' שהיא מילת קוד לתשלום 'מתחת לשולחן'. [רשמית, הסכם יד שנייה אינו חוקי] כדי לעקוף את החוק, משאיר הדייר היוצא חפץ כלשהו בדירה, באופן שניתן יהיה להצביע על החפץ כסיבה לתשלום היתר. אם מישהו יחקור (מעולם לא שמעתי שמישהו עשה כך) יתגלו מודעות רבות. באתר Blocket.se מופיעות תמונות רבות של מכונות כביסה לא מרשימות... ומעליהן מתנוססת שאלה בוטה 'מי מוכן לשלם 30 אלף קרונות עבור מכונת הכביסה שלי?' ברוכים הבאים לכלכלה השחורה המשגשגת בשבדיה.

ואז מגיעים למסקנה שחוזה שכירות "יד שנייה" הוא הדבר הנכון. בחנות ספרים אתה קונה חוזה סטנדרטי ששני הצדדים יכולים למלא אותו, לציין את תקופת ההסכם. והודעה מוקדמת של 3 חודשים על עזיבה (הסטנדרט הוא 3 חודשים אבל שמעתי על שוכרים-חדשים שחותמים גם על יותר מכך). ישנו רק דבר מוזר אחד בחוזה הזה: ההסכם אינו חוקי עד שמחזיק החוזה הראשוני מקבל את הסכמתו של בעל הדירה, דבר שמתוך ניסיוני האישי לעיתים קרובות לא מתבצע. אם יאמרו לך שההסכמה ניתנה עליך לקבל זאת כאמירה בע"פ היות ובעל הדירה לא מעלה זאת על הכתב. יתכן ודרך אחת לפתור זאת היא להתקשר לבעלי הדירה ולשאל אותם אם הם יודעים על דייר המשנה בדירתם... לא שמעתי שמישהו נהג כך. נראה שבעל הדירה בֶּהֱחֵלֵט מתייחס לחוזה השכירות המשנית כעל עניין בינך לבין הדייר הראשי. לרוע המזל, תגלה בסופו של דבר שאתה לגמרי נתון לחסדיו של הדייר הראשוני, כפי שאני גיליתי מאוחר יותר.

כשהסתיים החוזה שלי כעבור 6 חודשים, חתמתי על חוזה שכירות "יד שנייה" אחר עם בחור שעבר לגור במקום אחר יחד עם חברתו. נאמר לי שהחוזה יהיה לפחות ל-3 חודשים. בטיפשותי יצאתי בתחילת החודש השני לחופשה של 3 שבועות, והודעתי למשכיר מתי אחזור. כשחזרתי, חיכתה לי הודעה שהחוזה הסתיים, כאשר התאריך ההודעה היה יומיים לאחר נסיעתי. ההודעה הייתה יכולה להיות מונחת שם שעה לפני שחזרתי, איך יכולתי לדעת שלא, אבל עמדו לרשותי רק 10 ימים למצוא דירה אחרת. המסר היה ברור: "אני רוצה שתפנה את הדירה". אוקיי. יכולתי אולי לקחת את הברנש לביהמ"ש, אבל באיזה מחיר? והיה

בר שותף העומק של מפתחות הדיירה כן שהוא יכול יהיה להיכנס בכל זמן, והוא אכן נהג כך כשלא הייתי בדירה.

נותרו לי רק עוד מספר ימים, התחלתי להתיימש. חתמתי על חוזה שכירות "יד שנייה" נוסף. מאישה שאמרה לי שהיא עוברת לגור בבית הקיץ שלה ל- 3 חודשים. לרוע המזל, מייד לאחר שעברתי לגור בדירה היא הודיעה לי שבכוונתה לקפוץ לדירה בכל זמן שתמצא לנכון. מספר פעמים לאחר שהגעתי לבית מצאתי אותה יושבת שם... החלטתי שזה כבר מוגזם, והתחלתי שוב לחפש (אני חושב שהיא הייתה מעוניינת בתשלומי שכירות שלא באמצעות תשלום כספי – ישנם כאלה שזו פנטזיה עבורה, אבל אני הייתי צריך דירה לגור בה!). מקרה זה מדגים שוב שחוזת שכירות "יד שנייה" אינו בטוח. מקודה חשובה נוספת: חוזה שכירות כזה לא מקנה לך גישה למחסן הנעול במרתף היות והשוכרים הראשונים כבר אחסנו שם את כל התכולה שלהם. זאת עלולה להיות בעיה גדולה היות ולעתים קרובות ברצונך לנעול שם דברים כמו אופניים, אם לא קיים חדר אופניים מיוחד (גניבת אופניים נפוצה). הייתי אומר שההתייחסות לשוכר משני היא לעתים קרובות כמו ל"אורח בתשלום".

לקצר את הסיפור: די במקרה מצאתי חוזה שכירות טוב מיד ראשונה. פרסמתי מודעה בעיתון בה כתבתי "אנגלי נחמד מחפש דירה... כל דירה תתאים". התקשר אלי אדם שהיה צריך לפנות דחוף את הדירה שלו, בגלל קשיים כספיים. הדייר לקח אותי ישר למשרדי בעלי הנכס והציג אותי כמי שמעוניין לשכור את הדירה. החברה הייתה חברת ניהול נכסים קטנה והם החליטו שאני הדייר שהם מעוניינים בו. לפני כן ערכתי חיפושים רבים ושיחות טלפון רבות. תחילה פניתי לחברות הנכסים הגדולות. לכל החברות יש אתר אינטרנט עם רשימת נכסים להשכרה יד ראשונה. צריך להירשם אצלם, אבל אני מאמין שרישום בדרך זו הוא בזבוז זמן. בגלל הביקוש הרב בערי שבדיה מספר גדול של אנשים פונים בדרך זו. הביקוש גדול מההיצע וכתוצאה נערכת הגרלה [כי אסור להעלות את המחיר]. נכסים שניתן להשיג בקלות הם כאלה שמיועדים לשיפוץ לחידוש, לשיקום או להריסה. דמי השכירות בד"כ זולים, אבל לא מאד זולים. ישנן גם דירות שייחטפו למרות שהן ללא אמבטיה או מקלחת. נראה גם שהרבה אנשים שפגשתי, הכירו מישהו מתוך חברת הנכסים שעזר להם לשכור דירה. כמו בכל חברה עם מחסור או תורים, כשמכירים את האנשים הנכונים החיים הרבה יותר קלים.

עצה אחת: אם מציעים לך חוזה, באזור די מכובד, ואם אתה יכול להרשות לעצמך, תשקול לקחת אותו. כך תהיה לך בעתיד עמדת מיקוח קטנה שתקל על החלפת הדירה. רק עכשיו למדתי שעדיף להיות בתוך המשחק עם חוזה שכירות יד ראשונה, ולא משנה איזה, על פני להישאר מחוץ למשחק ובידיים ריקות.

בעיה נוספת שהתמודדתי איתה היא שלא הייתי שכיר אלא יועץ עצמאי. אחת מחברות הנכסים הגדולות עמדה על כך שאני חייב להיות שכיר כדי לשכור דירה למרות שהצעתי שטר חוב להבטחת תשלום שכר הדירה לשלושה חודשים. לשטרי חוב אין כל משקל. בנכסים שבדיים. התבקשתי גם להביא ערב, אך לא רציתי לבקש טובות מחבר. האמנתי שאני לא זקוק לערב שכן לא הייתה לי כל בעיה כספית.

דבר מוזר נוסף קרה כשהתקשרה אלי חברת נכסים קטנה שרצתה להציע לי חוזה יד ראשונה. הם בדקו אותי, נראו מרוצים והזמינו אותי לראות את הנכס. מה שלא ידעתי שהוזמנתי יחד עם 20 איש נוספים. זה היה בזבוז זמן מעצבן וזו הייתה הדגמה לכך שחברות נכסים הרגישו שהן יכולות לנהל "תחרות מלכת יופי" בין משתתפים שכלל לא התכוונו לכך.

כל הנאמר לעיל מתייחס לעיר בינונית בשבדיה, אך שטוקהולם היא סיפור מפחיד אחר. שכירות יד שנייה בעיר הבירה היא עניין די שכיח, ואני מאמין שהפרש מחירי השכירות בשטוקהולם לגבי אותה דירה עצמה (כלומר הפרש המחיר בין שכירות יד ראשונה לשכירות מיד שנייה), עומדים על 40% בערך. בנוסף, שוק שכירות יד שלישית מתחיל להופיע.

דאגנס ניהייטר (עיתון בוקר יומי בשבדיה בעל התפוצה הרחבה ביותר) פרסם סידרת מאמרי עיתונות בסתיו 2001 על המשבר בשוק הדירות להשכרה

בשטוקהולם. העיתון הצהיר שרשימת ההמתנה הנוכחית לשכירות יד ראשונה באזורים הפנימיים של שטוקהולם עומדת על 15 שנה. רבים מבעלי הבתים מעלים את דמי השכירות בתואנה ש"נדרשים שיפוצים רבים" במטבחים וחדרי אמבטיה, שיפוצים שאין לבעלי הבתים כל סיבה לבצע. בדרך זו יכולים בעלי הדירות להיפטר חוקית מדיירים שגרים בדירות זמן רב ולהציע את הדירות לשוק. נראה שהדרך היחידה לעבור מהר יותר לאזורים הפנימיים של העיר היא לרכוש שכירות מוגנת – שפירושו שאתה רוכש [רוכש חזקה] חוזה מוגן ולא ניתן להוציא אותך מהדירה. זה נשמע טוב והמחירים נראים סבירים באזורים הפחות מבוקשים, אך הדבר המוזר הוא שאתה צריך להמשיך לשלם תשלום חודשי, שעלול להיות רק במעט נמוך יותר מזה הנדרש בחוזה שכירות יד ראשונה.

לסיכום, להלן עצותי בנושא שכירות:

- פרסם מודעה בעיתון ובדוק מה מציעים לך. יכול להיות שתהיה בר-מזל.
- אל תגור בשטוקהולם אלא אם כן יש לך משכורת באמת טובה והרבה סבלנות.
- אם אתה סטודנט ממדינה אחרת, אל תצפה לשום עזרה מהאוניברסיטה תתכונן מנטאלית לג'ונגל של שוק בתי מגורים.
- אם יש לך קשרים טובים בחברות הנכסים, דירות יכולות להופיע מ"האוויר".
- קנה דירה בשכירות מוגנת אם אתה נואש ומלא כסף.
- אם יש לך מספיק כסף ואתה מתכוון להישאר לזמן מה עדיף לקנות ולא לשכור דירה.
- בשטוקהולם תתכונן לשלם ב"שחור". בערים הקטנות יותר כדאי לשלם ב"שחור", רק אם אתה מוצא מציאה של ממש.
- אם מציעים לך חוזה שכירות מיד ראשונה, קח אותו, זה קלף מיקוח.

עדכון לחוק שכירות השבדי - פורסם מאי 2003

אזרח שבדי שמבקש להישאר אנונימי שלח את ההערה הזו על חוק השכירות: אני לא מאמין שזה מדויק שמציאות בה שוכר עם חוזה יד ראשונה משכיר את הדירה בשכירות משנית "כמעט לעולם לא קורה". החברות שבבעלותן דירות, מבהירות לעתים קרובות באתרי האינטרנט שלהן שעל פי הנוהג, שכירות יד שנייה תקבל אישור אם יש סיבה מוצדקת, כמו כוונה ללמוד או לעבוד במקום אחר לתקופה מוגבלת.

בנוסף לכך, שכירות יד שנייה מספקת הגנה סבירה אם היא נעשית באופן רשמי עם חוזה כתוב, שמפרט תקופת זמן מינימאלית לפינוי דירה, ודברים מעין אלה. כמו כן, אם דייר משנה נדרש לשלם סכום גבוה מדי (מעבר ל- 10% מהסכום השכירות המקורי, או פחות בדירה לא מרוהטת), קיימת אפשרות לקבל את הכסף חזרה אם פונים לביהמ"ש לענייני שכירות דירות. במקרה זה יש להגיש תלונה רשמית תוך 3 חודשים מיום פינוי הדירה, על מנת שניתן יהיה לקבל החזר רטרואקטיבי של הכספים ששולמו. מתוך המאגר הגדול של שוכרים יד שנייה, מעטים טורחים, אך כאשר מוגשת תביעה, פסק הדין יהיה בדרך כלל לטובת שוכר המשנה. הוא יקבל חזרה את הסכום הנוסף ששילם כדייר משנה בתוספת רבית. אני מאמין שביהמ"ש יעזור לצדדים להגיע להסדר לפני דיון רשמי. אני לא יכול להישבע בדיוק המשפטי של מה שתואר לעיל, אבל גם אילו השפה המקומית הייתה שפת האם שלי, לגשת לביהמ"ש אינה אופציה מועדפת.

עדכון (שטוקהולם) – פורסם באוגוסט 2003

דאגנס ניהייטר מדווח שישנם 85,246 ממתנים בתור לדיור ו- 75 דירות ריקות במהלך הרבעון (אני לא בטוח אם אורך התור כולל את בני המשפחה שעומדים בתור). מספרם של הדירות חדשות שנבנו לרבעון זה עמד על 175; אף לא אחת מהן מיועדת להשכרה.

עדכון על דירות מגורים לסטודנטים בשבדיה – פורסם בספטמבר 2003

דאגנס ניהייטר מדווח שלשבדים חסרות 50,000 דירות מגורים עבור סטודנטים. בשטוקהולם ממתנים 22,541 דיירים פוטנציאליים שמתמודדים על 8,856 דירות מגורים

באופסלה ממתינים 28,746 על 7,749 דירות מגורים (הגרוע ביותר).
בגוטנברג ממתינים 20,634 על 6,886 דירות מגורים.
בעיר לונד קיים תור של 9,350 על 5,600 דירות מגורים (טוב יותר ממה שציפיתי).

אין מערכת מעקב תורים בעיר אומיאה! אבל דאגנס ניהייטר מדווח שחסרים שם 1,000 דירות מגורים.

ב- 3 השנים הבאות מתוכננות רק 5,943 התחלות בנייה.

עדכון על מחירי שכ"ד בשטוקהולם – פורסם בנובמבר 2003.

דאגנס ניהייטר (יום ראשון, 2/11) מדווח שישנם 90,000 איש ברישימת התורים בשטוקהולם. מעטים יכולים להרשות לעצמם לשכור את הדירות החדשות שנבנות עכשיו. דאגנס ניהייטר משבח את פרבר המארביי בשטוקהולם ששם מחירי השכירות לכל 1 מ"ר עומדים על 1,500 [ש"ח 900] קרונות שבדיים ומחיר השכירות של דירה עם חדר שינה אחד בשטח של 77 מ"ר עומד על 10,000 [ש"ח 6,000] קרונות בקירוב לחודש. לעבור לגור שם דורש הכנסה שנתית של לפחות 350,000 קרונות שבדיים [ש"ח 210,000], אך שליש מהאנשים שממתינים בתור משתכרים פחות מ- 200,000 קרונות לשנה [ש"ח 120,000]. מי שבסופו של מקבל דירה נאלץ להמתין לפחות 3 שנים.

Update on Stockholm rental prices - posted November 2003

ירחון סטודנטים Studentliv

(<http://www.studentliv.se/Sites/Studentliv/templates/StartPage.aspx?id=1675>)
דירג את ערי המכללות בשבדיה עפ"י האטרקטיביות שלהם ללימודים.
סאנדסוואל הגיעה למקום הראשון, בזמן שלונד ושטוקהולם הגיעו כמעט למקום האחרון ברישימת 39 הערים..

עדכון על תורים בדיור – פורסם באפריל 2004

אקוט (תחנת רדיו שבדית שמשדרת חדשות) מדווחת שמספר הממתינים לדיור בשטוקהולם הגיע ל- 100,000 איש. "דאגנס אינדאסטרי" מדווח שכמעט חצי מכל השבדים מוכנים לשלם כסף "שחור" כדי להשיג דירה.

עדכון על לונד ומאלמו – פורסם באוגוסט 2004

העיתון הבלתי תלוי "מטרו" (מהדורת 26 באוגוסט) פרסם מאמר ארוך על משבר הדיור לסטודנטים, עם תמונות של סטודנטים מבולבלים ומופתעים מחו"ל, שאינם מבינים למה הם לא מצליחים להשיג לעצמם דיור. לכאורה, מצבה של מאלמו קצת יותר טוב מלונד שבה, לפי העיתון "מטרו", זמן ההמתנה לדיור ארוך יותר מהזמן הנדרש לסיים את מרבית הקורסים. הופיעה גם תמונה של פרויקט הדיור "באראק" שהופעל בשטוקהולם על מנת לפתור את המשבר – תאר לעצמך קרון נגרר ללא הגלגלים שלו. (עבור שטוקהולם יכולתי בצחוק להציע שהזמן הטוב ביותר להגיש בקשה לדיור סטודנטים היא בערך בגיל 11, כאשר אתה מתחיל את התיכון).

עדכון על חוק הדיירות – פורסם בספטמבר 2004

קיבלתי את הפרסום המשפטי המובא להלן, על חוק הדיירות השבדי, מגברת בשם לנה.

כדייר משנה אתה למעשה מוגן מאד ע"י חוק השכירות. החוק מתייחס לדייר כצד החלש בהסכם והוא נהנה מכל הזכויות, בזמן שבעל הדירה אינו רשאי לתת הודעה מוקדמת, או להגדיל את דמי השכירות בתקופת ההסכם.

1. תקופת ההודעה המוקדמת לפינוי הינה תמיד שלושה חודשים, אלא אם חוזה השכירות קצר משלושה חודשים.

2. אם יש בידך חוזה שכירות שמפרט את תקופת ההסכם, כלומר תקופה של שנה, יכול הדייר לתת הודעה מוקדמת בכל זמן, בהתראה של שלושה חודשים, בזמן שעל בעל הנכס לכבד את חוזה השכירות לכל אורך תקופת ההסכם. כך שהדייר מוגן יותר מבעל הדירה. אם יש בידך חוזה שכירות שכבר בתוקף, הזמן הנדרש להודעה מוקדמת הינו 3 חודשים באופן הדדי, והצד שנותן את ההודעה המוקדמת חייב לוודא שהצד השני קיבל את ההודעה, עפ"י המקובל ההודעה צריכה להישלח באמצעות הדואר (אינך צריך לפנות את הדירה לאחר חופשה

שלקחת).

3. דייר משנה לעולם אינו מורשה לקבל מקודמו חוזה שכירות מיד ראשונה עם או ללא תשלום מתחת לשולחן, היות וחוזה השכירות הנו מסמך משפטי בין השוכר הראשון ושוכר המשנה, ולא בין השוכר משנה לבין בעל הדירה. לעתים, בערים קטנות יותר, ניתן לבקש את הסכמתו של בעל הדירה לכך שחוזה השכירות יועבר על שמו של שוכר המשנה, אך בעל הדירה אינו חייב להיענות לבקשה זו.

4. ניתן להחזיק נכס מושכר שנה אחר שנה אם יש לך סיבה מוצדקת להימצא במקום אחר ולהעביר את הנכס לדייר משנה. סיבה מוצדקת יכולה להיות לימודים או עבודה במקום אחר, אך ניתן גם לנסות מגורים במקום העבודה, ולהמשיך סידור זה לשנה או שנתיים. אז למעשה החוקים נדיבים כלפי השוכרים והם מסירים את האיסור של העברת הדירה לשוכר משנה. חשוב לשוכר המשנה לוודא שניתנה הרשאה (לשכירות משנה), אחרת בעל חוזה השכירות עלול לאבד את החוזה ועל מחזיק הסכם השכירות המשנית יהיה לפנות את הדירה באופן די מיידי.

עדכון על מעשי שחיתות בשטוקהולם – פורסם בנובמבר 2004

SVD מדווח שמחצית הדירות במרכז שטוקהולם, נמכרו בדמי מפתח, והן לא מושכרות בשכירות רגילה. עובדה זו משקפת הלך רוח נפוץ בקרב בעלי הדירות שמחפשים לפדות את כספם במחירים מרקיעי שחקים. התוצאה: פחות דירות להשכרה במרכז שטוקהולם.

תורים מתקצרים בשטוקהולם! – פורסם בינואר 2005

דאגנס ניהייטר מדווח (12 בינואר) שזמן ההמתנה לדירה בשטוקהולם התקצר. זמן ההמתנה הממוצע באזורים הפנימיים של סטוקהולם עומד עכשיו רק על 11 שנים בזמן שבשאר חלקי העיר ירד זמן ההמתנה ל- 5 שנים. העניינים מתחילים להשתפר!

תיקון... התורים מתארכים בשטוקהולם! – פורסם במאי 2005

דאגנס ניהייטר (10 במאי) מדווח שהתור לדיור סטודנטיים בשטוקהולם הגיע לשיא חדש של 30,000 איש. באופן מפתיע קיים מלאי של 160 דירות להשכרה עבור סטודנטים במקומות כמו קיסטה אבל דמי השכירות שם הם מעל 4,000 קרונות שבדיים לחודש. עפ"י נתוני המאמר מרבית הסטודנטים אינם מוכנים לשלם יותר מ- 3,500 קרונות לחודש (הדהים אותי שהם יכולים להרשות לעצמם לשלם כ"כ הרבה!). ישנם 73,000 סטודנטים בשטוקהולם, אך רק 13,000 מהם מתגוררים בדירות סטודנטיים. הרשויות, כביכול, רוצות לבצע מחקר נוסף על מנת 'ללמוד' את הבעיה.

שטוקהולם יקרה... וזולה – פורסם ביוני 2005

דאגנס ניהייטר (17 ביוני) מדווח ששטוקהולם היא אחת הערים היקרות ביותר בכל הקשור לקניית דירה. מחירים אופייניים במרכז סטוקהולם עומדים על 36,000 קרונות [21,600 ₪] למ"ר והם מגיעים עד ל- 60,000 קרונות [36,000 ₪] למ"ר לדירות הטובות ביותר. בעיר שטוקהולם זמינים מחירי שכירות מהנמוכים ביותר. מה שמסביר אולי מדוע מספר כ"כ גדול של אנשים מצטרפים לתורים לשכירת דירה.

מחירי דירות מרקיעים לשחקים בשטוקהולם – פורסם בספטמבר 2005

עפ"י פרסומים של סוונסקה דאגבלאדט (Svenska Dagbladet) מחירי רכישת דירה בשטוקהולם ממשיכים להרקיע שחקים, והם גדלו בסביבות 15% במהלך 12 החודשים האחרונים. מחירים לכל מ"ר בתקופה זו הם: אוסטרמאלם 40,000 קרונות [24,000 ₪], וואסאגאטאן וקונגשולם 37,000 וסודרמאלם 34,000 קרונות. למרות ששבדיה הינה מדינה יפה בעלת שטחים עצומים והיא מאוכלסת בדלילות, חלק גדול מהאוכלוסייה רוצה להצטופף בבירה שהולכת ונעשית יקרה ודחוסה יותר. הממשלה החליטה לאחרונה להעביר מספר אגפים לפרובינציות והתוצאה שהתקבלה שלמעשה כל אחד מ- 3,000 עובדי הציבור המעורבים העדיף להתפטר ולא לעזוב את שטוקהולם.

שכירות משרדים בשטוקהולם – פורסם בספטמבר 2005

עם הכניסה לדיווח על מחירי שכירות משרדים בשטוקהולם במספר לכל מ"ר לחודש

אם בו זמנית 17 עות' את מחירי שירותי מסד'ים בשטוקהולם במחיר 70% מן הדרושים, הינה רשימת מחירים שמשלמים אגפים במשרדי ממשלה. דאגנס ניהייטר מצביע על כך ש- 79 מתוך 85 מחלקות ממשלתיות ששכרו משרדים בתוך העיר, הקפיעו את מחירי השכירות והם יכלו לחסוך מאות מיליונים מכספי משלם המסים, אם היו יוצאים ממרכז העיר. דמי שכירות במקומות כמו קיסטה עומדים על מחצית מדמי השכירות המשולמים במרכז העיר.

חדשות רעות לצעירים בשטוקהולם – פורסם באוקטובר 2005

העיתון SVD מדווח

(http://www.svd.se/dynamiskt/naringsliv/did_10636890.asp) את מה

שכולם יודעים, שצעירים לא יכולים להרשות לעצמם לגור בשטוקהולם, אלא אם הוריהם עשירים. סקרים חדשים מדווחים:

1. מספר קטן של דירות חדשות.
2. שוק שחור רחב ממדים.
3. שוק שכירות יד שנייה ענק.
4. נהירה לרכישת דירות בדמי מפתח. ההפתעה היחידה היא שמישהו מבכלל משקיע מאמצים בפרסום דוחות אלה, שכן כמעט כל מי ששוכר דירה בשטוקהולם ונוסע ברכבת התחתית, יכול לספר מה קורה.

עוני סטודנטים בשטוקהולם – פורסם בדצמבר 2005

מאמר מצוין באחד העיתונים נכתב ע"י מספר סטודנטים בשטוקהולם, המביעים צער על העובדה שאין הם יכולים להשתמש בתחבורה ציבורית היות ואין הנחה הוגנת לסטודנטים. הם מצביעים על העובדה שלסטודנט ממוצע בשטוקהולם נדרשים 7,000 קרונות [4,200 ש"ח] למחיה ושכר הדירה הממוצע הנו 3,200 קרונות (1,920 ש"ח: כן, זה עד כדי כך יקר!). הם גם מצביעים על העובדה שקשה למצוא עבודה במשרה חלקית בשטוקהולם, וגם אז הם ההכנסה החודשית הנוספת היא 1,000 קרונות בלבד [600 ש"ח]. אישית, מעולם לא הבנתי למה סטודנטים לא נהנים מדמי נסיעה מוזלים בתחבורה ציבורית, שכן דמי הנסיעה היקרים מאלצים אותם לגור קרוב יותר לאוניברסיטה, מה שמחמיר את המחסור בדירות להשכרה שקיים ממילא.

מחיר רכישת חוזה שכירות בשטוקהולם - פורסם בינואר 2006

מאמר ב- N24 מדווח שהיקף התשלומים השחורים עבור הסכמי שכירות בשטוקהולם מגיע בכל שנה ל- 1.2 מיליארד קרונות. ההערכה ש- 4,000 חוזי שכירות 'נמכרים' בשנה. מחציתם עבור דירות בתוך העיר. תשלומים-מתחת-לשולחן נעים בין 3,000 ל- 5,000 קרונות למ"ר, ועכשיו אפילו בעלי הדירות לוקחים תשלומים לא חוקיים עבור דירות, כמו במקרה של רולף מוברג (שלקח בין 80 ל- 120,000 קרונות מדיירים פוטנציאליים: עד 72,000 ש"ח).

תור לדירות בכל מקום – פורסם בפברואר 2006

נראה שבכל שטח עירוני בשבדיה בעל שירותים ציבוריים כמו בית חולים, ספרייה, תחנת רכבת, שדה תעופה (כלומר, עיר עם אוכלוסיה מעל 40,000 איש), יש תור לדיור. קחו לדוגמא את המקרה של אוסטרסונד שסובלת מאבטלה גבוהה (הממשלה הינה המעסיק העיקרי) והמציעה מחירי נכסים מהנמוכים ביותר בשבדיה. זמן ההמתנה לשכור דירה באוסטרסונד עומד על למעלה משנה, עם 250 מועמדים על כל דירה בעיר. בעיר אורנסקולדסביק הקטנה יותר, יש רשימת ממתנים מעט קצרה יותר.

תורים מדהימים בהלסינבורג – פורסם במרץ 2006

הלסינבורג השיקה לאחרונה מערכת ניהול חדשה המציגה את מספר הממתנים לכל דירה להשכרה וכמה זמן הם ממתנים בתור. באזורים הטובים ביותר המועמדים שהצליחו לשכור דירה חיכו בתור 21 שנים. באזורים הגרועים ביותר, 7 שנים.

היזהרו ממתווכי דירות בשטוקהולם - פורסם במרץ 2006

SVD מדווח: כאשר אתה רוכש דירה בשטוקהולם, עליך לקחת בחשבון תשלום גבוה ב- 30% מהמחיר שפורסם על ידי המתווך. בגלל תחרות בין קונים. מתווכים

ישרים טוענים שאם יפרסמו את המחיר האמיתי אף אחד לא יגיע לראות את הדירה. ישנם דיווחים על מתווכי דירות שמציעים הצעות פיקטיביות על מנת להעלות מחירים.

הבועה הולכת ותופחת – פורסם במרץ 2007

אין כל האטה בפיצוץ מחירי הבתים בשבדיה. מחיר ממוצע של דירות בשטוקהולם עומד על 50,000 קרונות למ"ר [30,000 ש"ח], עם מספר דירות קטנות יותר באזורים הפנימיים של העיר שמחירים עולה אפילו על 100,000 קרונות למ"ר [60,000 ש"ח]. מחירי דירות מחוץ לשטוקהולם עומדים על 25,000 קרונות למ"ר. בינתיים ממשלת הימין החדשה הסירה את כל הפיקוח בהעברת דירות בבעלות משותפת לבעלות פרטית בשטוקהולם, והתחזית היא שתוך מספר שנים לא יהיו יותר דירות בבעלות משותפת במרכז שטוקהולם. דיירים עם חוזה יד ראשונה יכולים להכפיל את כספם בין לילה בכך שהם יקנו את הדירה שלהם ויהפכו אותה לדירה בדמי מפתח.

ועולה למעלה! – פורסם ביוני 2007

אינני מצליח להקליד מספיק מהר ולהישאר מעודכן בהתפתחויות בשוק הנכסים. מחיר דירה ממוצעת עלה ב- 25% בשנה האחרונה בכל רחבי שבדיה, ובמרכז שטוקהולם המחירים במרחק קטן ביותר ל- 60,000 קרונות למ"ר [36,000 ש"ח]. לאחר שנים של הכחשה נראה שהבנק המרכזי של שבדיה מתחיל להציע ששוק הנכסים מעט מנופח מדי. בינתיים, נראה ששיעורי האינפלציה והריבית עולים למעלה, בדומה למה שנראה שקורה בכל העולם.

אני לא מספיק לשנות את המספרים מספיק מהר – פורסם במחצית אוגוסט

מחירי דירות ובתים בערים הגדולות עלו בסביבות 23% (דאגנס אינדוסטרי) בשנה האחרונה, ובתוך העיר שטוקהולם עלו המחירים ל- 55,000 קרונות למ"ר. אנשים ברחבי שבדיה שמעולם לא שמעתי עליהם, מתרברבים בפני על מחירי הדירות שלהם ואיך הם יכולים רק להמשיך ולעלות. אלוהים... איפה כבר שמעתי זאת? כן, לונדון 1988, אני זוכר זאת היטב. הגיע הזמן לקשור את כובע הפלדה, לחגור חגורת בטיחות ולהמתין לצליל הביקוע.

סדקים מופיעים – פורסם בספטמבר 2007

דאגנס אינדוסטרי (Dagens Industri) פרסם מאמר המראה את חוסר השפיות של מחירי הדירות בשבדיה. העיתון הציג רשימה של כל הערים בשבדיה ואת גובה ההכנסה הנדרשת על מנת לקבל משכנתא לרכישת דירה באזורים אלה. בשטוקהולם, שכמובן עמדה במקום הראשון, נדרשת הכנסה של מיליון קרונות בקירוב, ובהלסינגבורג הקטנה הרבה יותר (וזאת בגלל כל אותם ספקולנטים דניים), הגיע למקום השני. ובינתיים, בדנמרק, הגרסה הדנית של משבר המשכנתאות בריבית גבוהה הניתנות ללווים בעל אשראי בעייתי, שהשתלט על מספר גדול של קוני דירות סביב קופנהאגן עם הון עצמי שלילי, שעה שמחירי הדירות בדנמרק התחילו לרדת במדרון תלול, ירידה שכבר מזמן הייתה אמורה להתרחש.

הסדקים הולכים ומתרחבים – פורסם באוקטובר 2007

כפי שניתן היה לצפות, מחירי השוק מצביעים עכשיו כלפי מטה. מכרזים בשטוקהולם נעלמו כמעט לגמרי וקונים מפרסמים עכשיו את המחיר שהם מוכנים לשלם. קופנהאגן נמצאת בסחרור ירידות מחירים, מה שכמעט בוודאות ישפיע גם על השוק בשבדיה. מספר התחלות בנייה בשבדיה עדיין גבוה אבל זה אינדיקטור שמשתרך מאחור.