



Το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα



γράφει ο ΚΩΣΤΑΣ ΤΡΙΧΙΑΣ*

Το παρόν άρθρο επιδιώκει να σκιαγραφήσει διεθνείς τάσεις γύρω από το ζήτημα της κατοικίας, αλλά κατά βάση να αναδείξει τις ιδιαίτερες πλευρές της ελληνικής περίπτωσης μέσα από την ιστορική προσέγγιση των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα (αυθαίρετη δόμηση-αντιπαροχή, στεγαστικός δανεισμός). Παράλληλα, επιχειρείται η αποτύπωση της σημερινής κατάστασης, αλλά και κάποιες πρώτες τροχιοδεικτικές βολές σε σχέση με την επανιεράρχηση του ζητήματος της κατοικίας και την αναγκαία ανασυγκρότηση των κινημάτων πόλης.

1. Εισαγωγή

Το περίφημο «ζήτημα της κατοικίας» αποτελεί αντικείμενο πολιτικών κινήματων και πρακτικών εθνικών κυβερνήσεων και διεθνών οργανισμών από την εποχή του Ένγκελς (Engels) έως και σήμερα. Άλλωστε δεν είναι τυχαία η κεντρική του θέση στη σημερινή κρίση, διά της (για πολλούς) εναρκτήριας εκδήλωσής της στην κρίση της αγοράς ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου στην Αμερική το 2008. Στην Ελλάδα του 2016 το ζήτημα της κατοικίας εισβάλλει μέσα από την πιεστική πολιτική πραγματικότητα, όπου χιλιάδες νοικοκυριά είναι εκτε-

θειμένα σε μικρά ή μεγάλα στεγαστικά δάνεια (ή και επιχειρηματικά δάνεια), έχοντας θέσει ως υποθήκη σπίτια ή άλλα ακίνητα. Σήμερα η διαφαινόμενη τάση είναι η συγκέντρωση των ακινήτων στα χέρια ολίγων. Τα «κόκκινα δάνεια» και η αδυναμία καταβολής των ενοικίων, οι χιλιάδες άστεγοι –πολλοί από τους οποίους ανήκουν στη νέα κοινωνική κατηγορία των νεοαστέγων– αποτελούν όψεις του προβλήματος. Παράλληλα, η πρόσφατη ρύθμιση σχετικά με τα δάνεια των υπερχρεωμένων νοικοκυριών, αλλά και η συζήτηση γύρω από το προσφυγικό και τις δράσεις αλληλέγγυων φέρνουν στην επιφάνεια, μεταξύ άλλων, και τη συζήτηση γύρω από την ατομική ιδιοκτησία και περιουσία.

2. Διεθνείς όψεις του ζητήματος

Η οξυμένη του ζητήματος της κατοικίας στη σημερινή εποχή σχετίζεται με την πορεία διαμόρφωσης του σύγχρονου καπιταλιστικού κόσμου και του ρόλου της κατοικίας σε αυτόν, αλλά και με την αντιδραστική προσπάθεια υπέρβασης της κρίσης σε βάρος των εργαζομένων – διαδικασίες που επιτείνουν την ανώτερη συγκέντρωση-συγκεντροποίηση του κεφαλαίου, αλλά και την όξυνση των κοινωνικών αντιθέσεων: οι πλούσιοι γίνονται πλουσιότεροι και οι φτωχοί φτωχότεροι. Χαρακτηριστικό είναι πως σήμερα οι 62 πλουσιότεροι άνθρωποι κατέχουν περισσότερο πλούτο απ' ό,τι τα φτωχότερα 3,6 δισ. των ανθρώπων στη Γη. Οι αντιθέσεις αυτές εκφράζονται ανάγλυφα και στον κτισμένο χώρο.

Η συλλογή κειμένων του Ένγκελς για το ζήτημα της κατοικίας, αλλά και το έργο του *Η κατάσταση της εργατικής τάξης στην Αγγλία* είναι γεμάτα από παραδείγματα που αναδεικνύουν την οξυμένη του προβλήματος. Χαρακτηριστική είναι η παρομοίωση των τότε εργατικών κατοικιών με στρατώνες, η παρομοίωση των εργατικών συνοικιών, όπως το Ιστ Εντ, με «εστίες λοιμωδών νόσων» ή με τις «πιο φριχτές σπηλιές και τρύπες όπου ο κεφαλαιοκρατικός τρόπος παραγωγής κλείνει κάθε νύχτα τους εργάτες».

Το λυπηρό, βέβαια, είναι πως οι διαδικασίες που περιέγραψε ο Ένγκελς δεν ανήκουν στο χρονοντούλαπο της ιστορίας, αλλά επανέρχονται ξανά και ξανά στην αστική καπιταλιστική ιστορία. Ο παραπάνω παραλληλισμός κατά τα μέσα του 19ου αι. με στρατώνες μάς θυμίζει το συλλογισμό του Ι. Δεσποτόπουλου (1997), που χαρακτήριζε πολύ εύστοχα τις ευρωπαϊκές πόλεις του Μεσοπολέμου ως «αποθήκες εργατικών χεριών». Παράλληλα, η στενότητα χώρου σε συνδυασμό με την αλλοτρίωση και την αποξένωση της σύγχρονης κοινωνίας μετατρέπει τις πόλεις –πάλι κατά τον Δεσποτόπουλο– σε απλούς τόπους κατοικίας απομονωμένων ατόμων-αριθμών, τις οποίες ονόμασε «μη πόλεις» και «πολεοειδείς σχημα-

τισμούς». Οι εικόνες της Αγγλίας της εποχής της Βιομηχανικής Επανάστασης ταιριάζουν απόλυτα με τις σύγχρονες αστικές διαδικασίες που λαμβάνουν χώρα σε μεγάλο μέρος της Ασίας (Δελχί, Σεούλ, Μουμπάι), όπως επίσης και με τις σύγχρονες διαδικασίες εξευγενισμού (*gentrification*)¹ στον δυτικό κόσμο· μια διαδικασία εκτοπισμού την οποία ο Ντέιβιντ Χάρβεϊ (David Harvey, 2006) αποκαλεί «συσσώρευση διά της υφαρπαγής».

Η τερατώδης υπερδιόγκωση των μεγαλουπόλεων του Τρίτου Κόσμου έχει επιφέρει προβληματικές συγκεντρώσεις εξαθλιωμένων μαζών, όπως στο Λάγος της Νιγηρίας, στη Βομβάη των Ινδίων, στη Σαγκάη της Κίνας, στο Χονγκ Κονγκ κ.λπ. Στις πόλεις αυτές, οι αντιθέσεις είναι τρομακτικές: εξαθλίωση και ευμάρεια συμβαδίζουν, και πολλές φορές η μία τροφοδοτείται από την άλλη. Οι λεγόμενες *gated communities* (υπερπολυτελείς ιδιωτικές-περιφρουρημένες συνοικίες) συχνά βρίσκονται κυριολεκτικά δίπλα στις εξαθλιωμένες φαβέλες, τα *slums* κ.λπ. Οι εικόνες της ακραίας και προκλητικής κλιδής βρίσκονται δίπλα δίπλα με τις εικόνες ανείπωτης εξαθλίωσης. Αλλού απλώς είναι «σε άλλη περιοχή» τα *slums*, και αλλού οι πολυτελείς βίλες και τα μεγαθήρια των τραπεζικών συγκροτημάτων, με αποτέλεσμα ταξιδιωτικά γραφεία να οργανώνουν τουριστικά τουρ επίσκεψης των «εξωτικών» περιοχών. Σε άλλες περιπτώσεις (ειδικά στην αναπτυσσόμενη Ασία) η εργατική τάξη «αποθηκεύεται» σε ουρανοξύστες των 50 και 100 ορόφων, σε διαμερίσματα του ενός δωματίου διαστάσεων 2Χ3, με ανυπαρξία στοιχειώδους ιδιωτικότητας και ποιότητας διαβίωσης.

Η τάση αυτή, βέβαια, δεν αναπτύσσεται μόνο στην «περιφέρεια» του καπιτα-

1. Ο όρος εξευγενισμός (*gentrification*) αποδίδει τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονίες της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από το κατασκευαστικό κεφάλαιο, με αποτέλεσμα τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα να εκδιώχνονται από τις παλιές τους γειτονίες από νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών.



Εικόνα 1: Χονγκ Κονγκ: Απελπιστική πυκνότητα δόμησης, ανυπαρξία οποιασδήποτε ιδιωτικότητας



Εικόνα 2: Γιοχάνεσμπουργκ: Τα πολυτελή προάστια πλάι στις συσσωρευμένες εργατικές κατοικίες (Πηγή: <http://www.fastcodesign.com/>)



Εικόνα 3: Η εν λόγω «κατοικία» στο Σαν Φρανσίσκο (Πηγή: <http://www.businessinsider.com/peter-berkowitz-bedroom-pod-in-san-francisco-2016-3>)

λισμού αλλά και στην καρδιά του. Η ευτέλεια και η στενότητα της υπάρχουσας κατοικίας συμβαδίζουν με την εκρηκτική αντίθεση ανάμεσα στον ολοένα αυξανόμενο αριθμό αστέγων και τις άδειες κατοικίες. Μόνο στην ΕΕ υπάρχουν αυτή τη στιγμή 11 εκατομμύρια κενές κατοικίες και 4,1 εκατ. άστεγοι (Neate, 2014), ενδεικτικό του ανορθολογισμού του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής. Ταυτόχρονα, τα αποτελέσματα της κρίσης, με την αύξηση της ανεργίας, την πτώση του βιοτικού επιπέδου των εργαζομένων, την καταστροφή και των μικρομεσαίων στρωμάτων μεταξύ άλλων, τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια και την αδυναμία των νοικοκυριών να καλύψουν τα έξοδα στέγασης, έρχονται να οξύνουν ακόμα περισσότερο την κατάσταση δημιουργώντας έναν «Τέταρτο Κόσμο» στο εσωτερικό των σύγχρονων μητροπόλεων.

Χαρακτηριστικά είναι τα δύο επόμενα παραδείγματα σε ΗΠΑ και Ιαπωνία, που σκιαγραφούν μια σύγχρονη τάση αποκλεισμού από το δικαίωμα στην κατοικία, αλλά και μείωσης των προσδοκιών και των απαιτήσεων σε σχέση με αυτήν. Ο 25χρονος διακοσμητής Πίτερ Μπέρκοβιτς (Peter Berkowitz), μην μπορώντας να βρει στέγη στο Σαν Φρανσίσκο, βρήκε μια «πρωτότυπη λύση»: έχτισε από ξύλο ένα υπνοδωμάτιο (σχεδόν σκυλόσπιτο) σε κάποια τετραγωνικά μέτρα ενός σαλονιού που νοικιάζει (D'Onfro, 2016). Στην πόλη δηλαδή όπου χτυπά η καρδιά της πληροφορικής, του ίντερνετ και των νέων τεχνολογιών, και στην εποχή κατά την οποία οι τρισδιάστατοι εκτυπωτές μπορούν κυριολεκτικά να εκτυπώσουν κατοικίες, η διαβίωση σε μια αξιοπρεπή κατοικία καθίσταται οικονομικά απαγορευτική και οδηγεί σε τέτοιες εξευτελιστικές επιλογές.

Αντίστοιχα στην Ιαπωνία, στη χώρα της οποίας το λεξιλόγιο διαθέτει λέξη για το θάνατο από υπερβολική εργασία (καρόσι), υπήρχαν περιπτώσεις όπου εργαζόμενοι «έλυναν» το πρόβλημα της κατοικίας πιο... πρακτικά: κοιμόνταν στο γραφείο τους μέχρι να ξαναξεκινήσει το ωράριό τους. Παράλληλα, σύμφωνα με

έρευνα του 2007 του Υπουργείου Υγείας της Ιαπωνίας, περίπου 5.000 νέοι ευέλικτοι εργαζόμενοι επέλεξαν να ζουν σε 24ωρα internet cafe, που παρέχουν ιδιωτικά δωμάτια 2Χ1, με δυνατότητα για σερφάρισμα στο ίντερνετ, μαξιλάρια για να κάθεται στο πάτωμα (ή να κοιμάσαι) και αυτόματους πωλητές για φαγητό και εσώρουχα. Εξόριστοι μέσα στην ίδια τους τη χώρα, οι εργαζόμενοι αυτοί ονομάζονται *Cyber-Homeless* ή *Net Cafe Refugees*.

3. Ιστορική προσέγγιση των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα

Η Ελλάδα αποτελεί μία ιδιαίτερη περίπτωση σε σχέση με το ζήτημα της κατοικίας, και κρίνεται σκόπιμη μια ιστορική αναδρομή της αστικοποίησης στην Ελλάδα πριν από τη σκιαγράφηση των σημερινών τάσεων. Άλλωστε η πορεία διαμόρφωσης ενός φαινομένου αναδεικνύει πάντα ορατές ή και αθέατες πλευρές του.

Διαφορά αστικοποίησης Ελλάδας – Δυτικού κόσμου. Το ελληνικό μοντέλο

Στην Ευρώπη, κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα, το δικαίωμα στην κατοικία συνδέεται με τις διαδικασίες ανεύρεσης στέγης για τους εργάτες που συρρέουν στα αστικά κέντρα, προκαλώντας έτσι μεγάλη πυκνότητα πληθυσμού στις πόλεις. Στις αρχές του 20ού αιώνα οι δύο παγκόσμιοι πόλεμοι που έλαβαν χώρα και οι έντονοι μεταπολεμικοί ρυθμοί αστικοποίησης δημιούργησαν τεράστιες ανάγκες για κατοικία και το ζήτημα της στέγασής του πληθυσμού των πόλεων αναδεικνύεται ως προτεραιότητα (Πορτάλιου, 2006). Παράλληλα, η ανάγκη αντιρρόπησης της αίγλης της ΕΣΣΔ, ειδικά μετά τη μεγάλη αντιφασιστική νίκη, αλλά και η απειλή του ανερχόμενου εργατικού κινήματος οδηγούν στο λεγόμενο κράτος πρόνοιας στον δυτικό κόσμο, πλευρά του οποίου ήταν η ανα-

γνώριση της πρόσβασης στην κατοικία ως θεμελιακού δικαιώματος. Το κράτος πρόνοιας γίνεται φορέας διασφάλισης του δικαιώματος αυτού, παράγοντας ένα τεράστιο οικιστικό απόθεμα μέσα από την οργανωμένη δόμηση (π.χ. ο οργανισμός H.L.M. -Habitations a Loyer Modere- με στόχο την κατασκευή φτηνής κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία).

Όπως είναι εύλογο, οι παραπάνω διεργασίες δεν συντελέστηκαν με έναν καθολικό και ενιαίο τρόπο για όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις. Στην ιδιαίτερη περίπτωση της ανάπτυξης της ελληνικής πόλης, η πρόσβαση στην κατοικία ακολούθησε μια άλλη διαδρομή, η οποία οφείλεται στην ιδιαίτερη συγκρότηση του ελληνικού καπιταλισμού. Η πρωμότητα της *μικρής ιδιοκτησίας* από καταβολής ελληνικού κράτους οδηγεί, ειδικά στη μεταπολεμική περίοδο, την παραγωγή κατοικιών να είναι σε μεγάλο βαθμό αποτέλεσμα της διαπλοκής δύο βασικών και αλληλοσυμπληρούμενων τύπων οικοδόμησης: της εμπορικής κατασκευής κατοικίας με τη μέθοδο της αντιπαροχής και της αυθαίρετης δόμησης. Κυρίαρχα δηλαδή, η οικοδόμηση κατοικιών πραγματοποιήθηκε από την ιδιωτική πρωτοβουλία με αξιοσημείωτη έλλειψη κεντρικού ελέγχου και σχεδιασμού. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα τόσο στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής όσο και στη διαμόρφωση του χώρου, συμπεριλαμβανομένης της επίλυσης του στεγαστικού ζητήματος, ήταν πολύ περιορισμένος. Εξαιρέσεις αποτελούν προπολεμικά η μερική στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων (Ταμείο Περιθαλψής Προσφύγων 1922 και Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων 1924) και η δράση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), ο οποίος καταργήθηκε το 2012 στο πλαίσιο των μνημονιακών αναδιαρθρώσεων. Και τα δύο μοντέλα παραγωγής της κατοικίας (αυθαίρετη δόμηση και αντιπαροχή) αποτέλεσαν αλληλοδιαπλεκόμενες κοινωνικές διαδικασίες μεγάλης εμβέλειας, η εκτενής παρουσίαση των οποίων ξεφεύγει από τις ανάγκες του άρθρου. Θα επιχειρηθεί να παρουσιαστούν κάποιες βασικές

τους πλευρές και κυρίαρχα να σκιαγραφηθεί το ιδιαίτερο ελληνικό μοντέλο παραγωγής της κατοικίας.

Η αυθαίρετη κατοικία

Τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 η αυθαίρετη δόμηση καλύπτει την ανάγκη στέγασης για πλατιά λαϊκά στρώματα (κυρίαρχα εσωτερικοί μετανάστες από την ελληνική ύπαιθρο) και ουσιαστικά υποκατέστησε μια αναγκαία κοινωνική πολιτική κατοικίας. Είναι χαρακτηριστικό ότι, σύμφωνα με υπολογισμούς στην 25ητία 1952-76, το 8% του συνολικού αριθμού νέων κατοικιών χτίστηκε με δημόσια χρηματοδότηση, ενώ ποσοστό άνω του 20% αποτελεί αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση (Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 1989: 121). Πρόκειται για έναν τύπο αντιμετώπισης της στέγασης των πλατιών λαϊκών στρωμάτων που διαφέρει και από τους δύο βασικούς τύπους που κάλυψαν το ζήτημα αυτό στον διεθνή χώρο: την *οργανωμένη δόμηση*,² που αποτέλεσε τον άξονα της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, και τις *αυτοκατασκευές*³ μέσω των οποίων στεγάζονται οι αστικοποιούμενοι πληθυσμοί στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες. Η ελληνική αυθαίρετη δόμηση, βέβαια, ανταποκρίνεται στα βασικά χα-

ρακτηριστικά των αυτοκατασκευών, με βασική διαφορά όμως ότι οι ελληνικές περιπτώσεις ενσωματώθηκαν σταδιακά στον αστικό ιστό, στην κρατική –πολεοδομική και δημοσιονομική– πολιτική.

Το μοντέλο της αυθαίρετης δόμησης συνίσταται στην τμηματική μεταβολή καλλιεργημένων ή φυσικών εκτάσεων σε οικισμούς και μάλιστα σε μεγάλη απόσταση από το αστικό κέντρο (Χάιντερναχ, Χτούρης & Ίψεν, 2007). Η διαμόρφωση της οικιστικής δομής ξεκινάει με τις διαδικασίες κατάτμησης (συχνά και με αυθαίρετο τρόπο) μεγάλων εκτάσεων με όρους που να ανταποκρίνονται στοιχειωδώς σε ό,τι προβλέπει η νομοθεσία για αστικές περιοχές, με τις μικρότερες όμως δυνατές διαστάσεις δρόμων και οικοπέδων, προκειμένου να προκύψουν όσο το δυνατόν περισσότερα οικοπέδα. Η οικοδόμηση του αυθαίρετου συχνά γίνεται σε μια νύχτα προκειμένου να εκμεταλλευτούν παραθυράκια του νόμου.⁴ Με βάση την ανάγκη αυτή κινητοποιούνται οι περιοίκοι, οι συγγενείς, οι φίλοι, αλλά και συνεργεία «εξειδικευμένα» στη γρήγορη κατασκευή. Η παράνομα χτισμένη μικρή ιδιοκτησία στη συνέχεια συμπληρώνεται και βελτιώνεται σε πολλές φάσεις ανάλογα με τις ανάγκες και τις δυνατότητες. Η σταδιακή συγκέντρωση αντίστοιχων σπιτιών συχνά σε έναν δαιδαλώδη ιστό προσομοιάζει σε συνοικισμό και με την αποσπασματική παροχή υποτυπώδους τεχνικής υποδομής μετατρέπεται σταδιακά σε κανονική αστική συνοικία αναμένοντας την ένταξή της στην επίσημη πόλη. Τέλος, με την αρχική διαμόρφωση της οικιστικής δομής στις εκτός σχεδίου περιοχές συγκροτούνται διάφορες ομάδες συμφερόντων γύρω από την ατομική ιδιοκτησία γης με το αίτημα της ένταξης στο σχέδιο πόλης το οποίο εκφράζει και ενοποιεί όλες τις κοινωνικές ομάδες. Η ένταξη στο σχέδιο πόλης ή η

2. Η οργανωμένη δόμηση προϋποθέτει τη χρήση βιομηχανικών μεθόδων παραγωγής, την ενσωμάτωση των νέων τεχνολογιών, την τυποποίηση και μερική εκβιομηχάνιση της διαδικασίας της παραγωγής προκειμένου να διεκπεραιωθούν έργα μεγάλης κλίμακας.

3. Ο όρος δηλώνει έναν τύπο παραγωγής κατοικίας που δεν είναι ούτε εμπορική ούτε κοινωνική. Οι ενδιαφερόμενοι παράγουν μόνο τους και για λογαριασμό τους ένα χώρο διαβίωσης, διότι δεν έχουν καμία δυνατότητα προσέγγισης ούτε στην αγορά κατοικίας ούτε σε επιδοτούμενη (κοινωνική) κατοικία. Αυτές οι κατοικίες ονομάζονται: *favelas* στη Βραζιλία, *campamento* στη Χιλή, *barriadas* ή *pueblos jóvenes* στο Περού, *barrios de ranchos* στη Βενεζουέλα, *colonias populares* στο Μεξικό, *bustee* στις Ινδίες, *shantytown* στη Μανίλα, *barrios de chobolas* στην Ισπανία, *gecekondu* στην Τουρκία (gecekondu σημαίνει στα τουρκικά «χτισμένο σε μια νύχτα»). Στεγάζουν μεγάλο ποσοστό των κατοίκων όλων αυτών των χωρών (Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 1993).

4. Σύμφωνα με το ΠΔ 18-20.3.1926: «Τα χαρακτηριστικά ως αυθαίρετα κατασκευάζονται υπό την αστυνομικής αρχής άνευ οιασδήποτε διατυπώσεως εφ' όσον δεν εγένετο εν αυτοίς μόνιμος εγκατάστασις ανθρώπων προς κατοικίαν ημέρας και νυκτός».

πρόσβαση σε υπηρεσίες κοινής ωφέλει-
ας αποτελούσε συχνά προϊόν συνδιαλ-
λαγής με αποτέλεσμα να οικοδομείται
ένα ιδιόμορφο σύστημα πελατεικών
σχέσεων και να εξασφαλίζεται κοινωνι-
κή και πολιτική σταθερότητα σε μια ιδι-
αίτερα ταραχώδη περίοδο.

Στη βάση αυτή, ιδιαίτερα σημαντικός
καθίσταται ο ρόλος της *οικογένειας* όσον
αφορά την κάλυψη της κατοικίας. Η οι-
κογένεια είναι αυτή που εξασφαλίζει
τους αρχικούς οικονομικούς πόρους για
την κατασκευή της (συχνά μέσω εκποίησης
περιοριστικών στοιχείων), παρακά-
μπτοντας σε μεγάλο βαθμό το χρηματο-
πιστωτικό σύστημα. Πολύ περισσότερο,
η οικογένεια καθίσταται ο κοινωνικός
φορέας της αστικοποίησης μαζί με τα
άτυπα ή τυπικά δίκτυα της (οικοδομικοί
συνεταιρισμοί, σύλλογοι κ.λπ.). Η μικρή
οικογενειακή κατοικία γίνεται το κύττα-
ρο της νεοελληνικής πόλης, και εδραι-
ώνεται η ευρύτερη αντίληψη ότι η πρό-
σβαση στη στέγη είναι ατομικό ζήτημα
(ή έστω ζήτημα της οικογένειας).

Η αυθαίρετη δόμηση στην εξέλιξη της
διαφοροποιείται έτσι, ώστε μπορούν να
διακριθούν σήμερα πολλοί τύποι, ανά-
λογα με τα νομικά ή κοινωνικά κριτήρια
που θα χρησιμοποιηθούν. Έχει νόημα
να κατανοήσουμε τις διακρίσεις αυτές
και να επισημάνουμε τη διάσταση που
υπάρχει ανάμεσα στην αυθαίρετη εκτός
σχεδίου δόμηση πρώτης κατοικίας στις
παρυφές της Αθήνας και στους υπόλοι-
πους τύπους. Η πρώτη κατηγορία περι-
λαμβάνει τα αυθαίρετα που χτίζονται
ως πρώτη κατοικία στις παρυφές των
αστικών κέντρων, και ιδιαίτερα στη Δυ-
τική Αθήνα (Πέραμα, Μενίδι, Ζοφριά,
Λιόσια κ.α.), από χαμηλά εισοδηματικά
στρώματα, κυρίως εσωτερικούς μετανά-
στες, στα όρια της φτώχειας. Σε αυτή την
περίπτωση δόμησης, η κατοικία (στην
αρχή τουλάχιστον) δεν αντιμετωπίζεται
ως επένδυση, αλλά ως κάλυψη ζωτικών
βιολογικών και κοινωνικών αναγκών, και
κέντρο βάρους της σημασιοδότησής της
είναι η αξία χρήσης. Ιδιαίτερη πλευρά
αποτελέσαν οι προσφυγικές γειτονιές
που συγκροτήθηκαν (του Χαροκόπου,
της Δραπετσώνας, του Δουργουτιού, του



Εικόνα 4: Στιγμιότυπο από τη «Μάχη της παράγκας», με
κατοίκους να κρατάνε πλακάτ που αναγράφει «Ζήτω η
ηρωική Δραπετσώνα». (Πηγλή: Σαργηγιάννης, 2015)

Ταύρου, του Ασυρμάτου –γνωστή από τη
ταινία *Συνοικία το όνειρο* του Α. Αλεξαν-
δράκη– κ.ά.). Οι κοινωνικά συμπαγείς
αυτές ενότητες, με δεσμούς αλληλεγ-
γής, αλλά και κοινή αριστερή και κομ-
μουνιστική κατεύθυνση, αποτέλεσαν
πονοκέφαλο για το αστικό καθεστώς, το
οποίο παρενέβη βίαια τη δεκαετία του
1950 και του 1960 με το πρόσχημα της
εξυγίανσης και της αποκατάστασης των
προσφύγων, αλλά ουσιαστικά για τη διά-
λυση γειτονιών με κοινωνική συνοχή και
συνείδηση εργατικής τάξης.⁵

Εντελώς διαφορετική περίπτωση απο-
τελούν τα μεταγενέστερα είδη αυθαί-
ρετης δόμησης που κτίζονται από άτο-
μα κάθε εισοδηματικής κατάστασης τα
οποία δεν στερούνται πρώτης κατοικίας
(π.χ. δόμηση εξοχικών κατοικιών σε πε-
ριοχές όπου για περιβαλλοντικούς ή πο-
λεοδομικούς λόγους απαγορεύεται). Οι

5. Συχνά η επέμβαση αυτή κατέληγε σε δυναμι-
κή απάντηση των κατοίκων, όπως έγινε στην πε-
ρίπτωση της Δραπετσώνας που έμεινε γνωστή ως η
«Μάχη της Παράγκας». Από εκεί εμπνεύστηκε ο Μί-
κης Θεοδωράκης το γνωστό τραγούδι «Δραπετσώ-
να» σε στίχους Τάσου Λειβαδίτη.

περιπτώσεις αυτές εκμεταλλεύονται ουσιαστικά ένα είδος «ηθικής δικαίωσης» που καλύπτει την προηγούμενη κατηγορία και κυρίως τους διοικητικούς μηχανισμούς και την ελαστικότητα της νομοθεσίας που καθιερώθηκαν κυρίως λόγω αυτής (Μαντουβάλου & Μαυρίδη, 1993).

Το μοντέλο της αντιπαροχής

Αμέσως μετά τον πόλεμο, η κρίση της κατοικίας στην Ελλάδα είναι τεράστια, και υπάρχει μεγάλη ανάγκη για οικοδόμηση κατοικιών. Ήδη κατά την απογραφή του 1940 υπολογίζεται ότι το 43% των οικογενειών είναι άστεγο ή στεγάζονται σε εντελώς ακατάλληλα καταλύματα. Κατά την περίοδο 1940-44, σύμφωνα με τις επίσημες εκτιμήσεις, καταστράφηκαν 409.000 «μέσα ελληνικά κτίρια». Η ανοικοδόμηση, ως το 1950, γίνεται με πολύ αργό ρυθμό και εξαντλείται σε επισκευές καταστροφών, ενώ επισωρεύεται η εγκατάλειψη περιοχών και οι νέες καταστροφές λόγω του Εμφυλίου πολέμου, καθώς και η αναγκαστική μετακίνηση 700.000 ατόμων από τις ορεινές περιοχές στις πόλεις (Λαΐου, 2002). Εκείνη την περίοδο η Ελλάδα περνάει σε μια φάση περιορισμένου εκσυγχρονισμού στηριζόμενη κυρίως στα φτηνά εργατικά χέρια. Ένας από τους βασικούς μοχλούς αυτού του τύπου ανάπτυξης ήταν η ανοικοδόμηση και η καθ' ύψος ανάπτυξη των πόλεων, πολιτική που προωθήθηκε και από τη σχετική έκθεση του Κ. Βαρβαρέσου (*Εκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος*) το 1952 με εντολή της κυβέρνησης Πλαστήρα.⁶

Από πρακτική πλευρά το φαινόμενο της αστικοποίησης και της συσσώρευσης μεγάλων πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές συνεπάγεται και προϋποθέτει τεράστιες δαπάνες για υλικοτεχνικές υποδομές. Προέκυψε επομένως η ανάγκη

εύρεσης των κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση της ανοικοδόμησης. Η έλλειψη κεφαλαίων από την πλευρά του κράτους οδήγησε στη χρηματοδότηση της επείγουσας ανοικοδόμησης από τα *διαθέσιμα ιδιωτικά κεφάλαια*. Υπήρχαν μικροκεφαλαιούχοι (είτε παλιννοστούντες ομογενείς είτε όσοι είχαν πλουτίσει στην Κατοχή) οι οποίοι είχαν συγκεντρωμένες αποταμιεύσεις σε τράπεζες ή κρυμμένα χαρτονομίσματα και χρυσό. Επίσης υπήρχε ευρεία χωρική και κοινωνική διασπορά της γης. Η σύγκλιση μικροκεφαλαίουχων και οικοπεδούχων θα προκύψει μέσω της μεθόδου της αντιπαροχής (Σαρηνγιάννης, 2012).

Η μέθοδος της αντιπαροχής είχε κάνει ήδη την εμφάνισή της από το Μεσοπόλεμο. Το νομικό πλαίσιο που έκανε εφικτή την εφαρμογή της ήταν κυρίως ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας⁷ αλλά και οι διαδοχικές αυξήσεις των συντελεστών δόμησης⁸. Η μέθοδος αυτή συνίσταται στη διμερή συμφωνία ανάμεσα στον ιδιοκτήτη του οικοπέδου και στον εργολάβο-επιχειρηματία. Η συμφωνία έγκειται στην αντιπαροχή, δηλαδή στην ανταλλαγή μέρους της κυριότητας του διαθέσιμου οικοπέδου και της δυνατότητας εμπορικής εκμετάλλευσής του με ανοικοδόμηση και πώληση διαμερισμάτων (ή/και γραφείων και καταστημάτων) έναντι ποσοστού του συνολικού οικοδομικού έργου. Σχηματικά θα λέγαμε ότι αποτελεί μια συμφωνία ανταλλαγής γης έναντι κτισμένης επιφάνειας.

Σταδιακά, η μέθοδος της αυτοστέγασης άρχισε να φθίνει και η αντιπαροχή έγινε ο κυρίαρχος τρόπος επίλυσης του στεγαστικού για τη μεγάλη μερίδα του πληθυσμού των αστικών κέντρων και ιδιαίτερα της Αθήνας. Έτσι, ενισχύε-

7. Ο Ν. 3741/1929 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας (ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους) επιτρέπει τη μη υποχρεωτική συγκέντρωση στο ίδιο πρόσωπο των συστατικών στοιχείων που βρίσκονται πάνω και κάτω από ένα συγκεκριμένο τμήμα εδάφους.

8. Νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1955 που αύξησε ακόμα περισσότερο τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης. Ν. 395/1968, λεγόμενος και «αναγκαστικός νόμος» που αύξησε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% κ.ά.

6. Η πολιτική αυτή δέχτηκε ισχυρή κριτική από την Αριστερά της εποχής, και ιδίως μέσα από το περιοδικό ΑΝΤΑΙΟΣ και την επιστημονική εταιρεία ΕΠΑΝ (Επιστήμη-Ανοικοδόμηση) με βασικό επιχειρήμα ότι υπονομεύεται η ανάπτυξη παραγωγικών τομέων της οικονομίας και ειδικά της βιομηχανίας.

ται πλέον η πλευρά της ανταλλακτικής αξίας της κατοικίας, καθώς η πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση περνάει μέσα από τους μηχανισμούς της αγοράς. Η λεγόμενη αστική πολυκατοικία παράχθηκε μέσα από εμπορευματικούς μηχανισμούς και ήταν συνυφασμένη με το ιδιωτικό κεφάλαιο, ενώ η χρήση του κτιριακού προϊόντος πραγματοποιούνταν από ενοίκους που κατέβαλλαν χρηματικό αντίτιμο είτε με τη μορφή μισθώματος είτε με τη μορφή αγοραπωλησίας. Είναι αυτή η περίοδος κατά την οποία πρωτοεμφανίζεται ο ρόλος των τραπεζών στην αγορά κατοικίας, αν και ακόμα οι παραδοσιακοί μέθοδοι πρόσβασης στην κατοικία κυριαρχούν (αποταμίευση, ρευστοποίηση περιουσίας, μικρός δανεισμός από το εγγύς περιβάλλον). Ταυτόχρονα, για τη μεγάλη μερίδα του πληθυσμού οι αποταμιεύσεις οδηγούνται προς την απόκτηση ιδιωτικής κατοικίας (η κατοικία πλέον προσλαμβάνεται ως *επένδυση*). Η κατοικία λειτουργήσει με αυτό τον τρόπο ως «ανεγκυστήρας» κοινωνικής κινητικότητας, μετατρέποντας ευρείες λαϊκές μάζες σε μεσαία στρώματα (Burgel, 1976).

Αποτελέσματα αυτού του ιδιότυπου μοντέλου

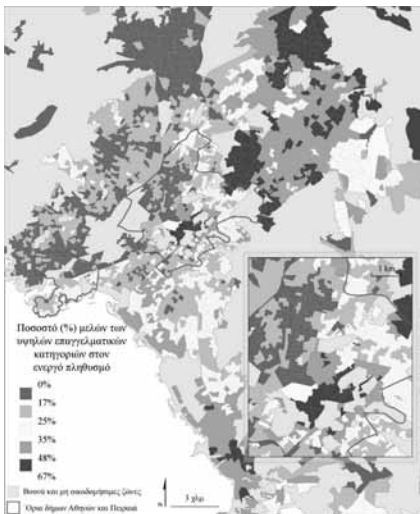
Στο διάστημα αυτό η Αθήνα υπερδιπλασίασε τον πληθυσμό της (από 1.500.000 το 1951 σε 3.500.000 το 1981) και η έκταση του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας μεταξύ 1961-71 αυξήθηκε κατά 371%. Μεταξύ της δεκαετίας του 1950 και του 1980 κατασκευάστηκαν στην Αθήνα περίπου 35.000 πολυκατοικίες πέντε ορόφων και άνω, ενώ πριν από την περίοδο εκείνη ο συνολικός αριθμός τους δεν ξεπερνούσε τις 1.000 (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015).

Σε κάθε περίπτωση το μοντέλο αυτό κάλυψε στεγαστικές ανάγκες. Η ιδιόμορφη ανταλλαγή της γης, μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, η απουσία μεγάλων εταιρειών και η μικρή ιδιοκτησία αστικής γης, σε συνδυασμό με τις πρακτικές λαϊκής αυτοστέγασης, διασφάλισαν πρόσβαση στην κατοικία για ευρύτατα κοινωνικά στρώματα με

σχετικά χαμηλό κόστος και με αποτέλεσμα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Παράλληλα όμως η διαδικασία αυτή επέφερε και σημαντικές *κοινωνικές τομές*. Μέχρι τη δεκαετία του 1990, η κατακερματισμένη ιδιοκτησία και η πλατιά ιδιοκτησία στη γη και την οικοδομή εξασφάλισαν τη γεωγραφική και κοινωνική διάχυση της γαιοπροσόδου, την κατανομή δηλαδή του κέρδους άνισα μεν, αλλά με μεγάλη διασπορά, μεταξύ όλων των εμπλεκομένων στην οικοδόμηση – οικοπεδούχων, εργολάβων, αγοραστών/κατοίκων (Βαΐου, Μαντουβάλου & Μαυρίδου, 2004). Σ' αυτό το πλαίσιο, το αστικό κράτος βρήκε έναν ακόμη τρόπο ενσωμάτωσης στο σύστημα μετατρέποντας το προλετάριο σε μικροϊδιοκτήτη μέσω της πολυκατοικιοποίησης των λαϊκών γειτονιών, των προσφυγικών και των αυθαιρέτων της δεκαετίας του 1950 (Σαρηνγιάννης, 2008).

Αυτή η μεταλλαγή αποτυπώθηκε και στην *κοινωνική γεωγραφία* της Αθήνας. Έτσι, από τους δύο άξονες που διαχώριζαν κοινωνικά την πόλη μέσα στο λεκανοπέδιο – κέντρο/περιφέρεια και ανατολή/δύση – υπερίσχυσε ο δεύτερος και σταδιακά η Αθήνα από πόλη όπου τα υψηλά κοινωνικά στρώματα κατοικούσαν στο κέντρο και τα εργατικά στην περιφέρεια προσεγγίσει, ως ένα βαθμό, το πρότυπο του αγγλόφωνου κόσμου, με τους ευκατάστατους πληθυσμούς να κατοικούν στα προάστια και τα εργατικά στρώματα γύρω από το κέντρο, όπως αποτυπώνεται και στην Εικόνα 5. Τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα –εκτός από την αυξημένη παρουσία τους στο κέντρο– παρέμειναν κυρίαρχα στο μεγαλύτερο μέρος των δυτικών προαστίων και στην ευρύτερη περιφέρεια της Αττικής. Ταυτόχρονα, αυτό το μοντέλο πρόσβασης στην κατοικία όξυνε και τον κάθετο κοινωνικό διαχωρισμό⁹ (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015).

9. Διαχωρισμός εντός της πολυκατοικίας όπου τα πιο εύπορα στρώματα κατοικούν στους υψηλότερους ορόφους με μεγαλύτερα διαμερίσματα, θέα κ.λπ., ενώ τα πιο υποβαθμισμένα στρώματα –κοινωνικά και εθνικά– διαμένουν στους πιο κάτω ορόφους.



Εικόνα 5: Κοινωνική διαφοροποίηση των περιοχών κατοικίας στην Αθήνα με βάση την παρουσία υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών. Η σύγκριση με τον αντίστοιχο χάρτη των αποτελεσμάτων του δημοψηφίσματος του 2015 είναι χαρακτηριστική.

(Πηγή: Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)

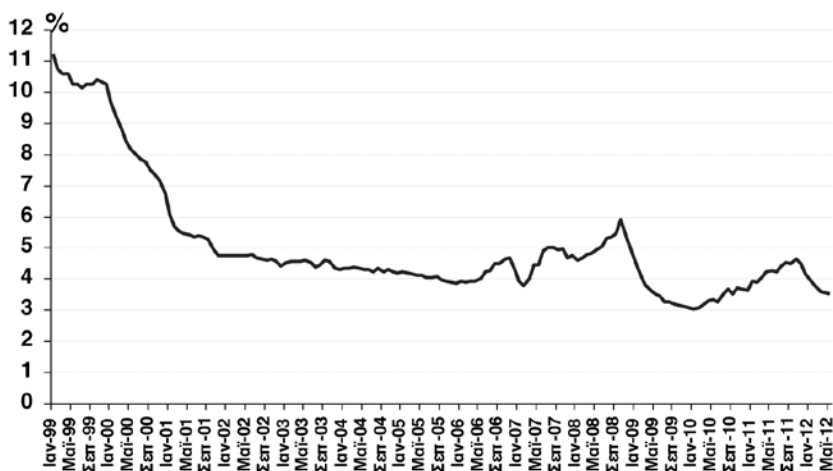
Ταυτόχρονα, το αποτέλεσμα ατομικών επεμβάσεων μικρής κλίμακας ασύνδετων μεταξύ τους, και όχι ενός ενιαίου φορέα με κεντρικό σχέδιο, οδήγησε σε μια άναρχη πυκνή ανάπτυξη προς όλες τις κατευθύνσεις μέχρι την κάλυψη όλου του λεκανοπεδίου. Το σχήμα της ανάπτυξης βασιζόταν στη συμπλήρωση των κενών της προηγούμενης κατάστασης και στην τυχαία διαμόρφωση συγκεντρώσεων σε ολόκληρο το λεκανοπέδιο (έως τα τέλη του 1970). Μετά, το ίδιο μοτίβο αστικοποίησης συνεχίστηκε πυκνώνοντας τους ήδη υπάρχοντες θύλακες αλλά και υπερβαίνοντας τα όρια του λεκανοπεδίου (π.χ. Μεσόγεια). Η Αθήνα και κατ' επέκταση η Αττική αναπτύσσεται ως ένα αστικό συνεχές με πολύ υψηλή πυκνότητα δόμησης και με έλλειψη υποδομών, δημόσιου χώρου και πρασίνου, και με το νέφος και όλα τα άλλα χαρακτηριστικά της «τσιμεντούπολης» να οφείλονται, σε μεγάλο βαθμό, στο μοντέλο αυθαίρετης δόμησης – αντιπαροχής και στις σχέσεις του με το σύνολο του τομέα της οικοδομής.

Η άνοδος του στεγαστικού δανεισμού

Την αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα και την υψηλή ζήτηση μέχρι και τη δεκαετία του 1970 ακολουθεί η περίοδος της σχετικής στασιμότητας και της προαστιοποίησης της δεκαετίας του 1980. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά, στη διαδικασία παραγωγής και διάθεσης κατοικίας αρχίζουν να εμπλέκονται σημαντικά το μεγάλο κατασκευαστικό κεφάλαιο (τοπικής έως εθνικής εμβέλειας και μάλιστα εισηγμένο στο χρηματιστήριο), τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και άλλοι ιδιωτικοί φορείς που συμπράττουν με τον δημόσιο τομέα (Μαντουβάλου & Μπαλλά, 2004). Η πρόσβαση στην κατοικία αρχίζει να συνδέεται όλο και περισσότερο με τον *τραπεζικό δανεισμό*, παρατηρείται άνοδος στην αγορά ακινήτων, παράλληλα με την ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας. Πολλοί ερευνητές κάνουν λόγο για ένα νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης, στο οποίο συμμετέχουν νέοι «παίκτες», μεγαλύτερης δυνατότητας κεφαλαιακής συσσώρευσης και με βασικό στόχο την κερδοσκοπία επί της γης και της οικοδομής (Δελλαδέτσιμας, 2004). Έντονη είναι και η αναδιάρθρωση στο χώρο των τραπεζών εκείνα τα χρόνια. Οι τράπεζες: α) επιδίδονται σε μεγέθυνση, εξαγορές, συγχωνεύσεις για να ενισχύσουν το μέγεθος και την ανταγωνιστικότητά τους· β) απομακρύνονται ολοένα και περισσότερο από τον έλεγχο του κράτους· γ) εκσυγχρονίζονται λειτουργικά, εισάγουν νέες τεχνικές και διευρύνουν τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες· δ) ιδρύουν νέα τραπεζικά ιδρύματα, συχνά με διεθνή παρουσία, ειδικότερα στις βαλκανικές χώρες (Γαβαλά, 2014).

Η περίοδος 1995-2000 χαρακτηρίστηκε από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και από την είσοδο σε αυτήν των εμπορικών τραπεζών. Εντούτοις τα ονομαστικά επιτόκια κινούνταν σε υψηλά επίπεδα και συνεπώς αυτό δεν τα καθιστούσε ιδιαίτερα προσιτά στις ευρύ-

Διάγραμμα 1: Η εξέλιξη των επιτοκίων στεγαστικού δανεισμού



Η κατακόρυφη πτώση μετά το 2000 καταλήγει στο ιστορικό χαμηλό του 3,05% τον Ιανουάριο του 2010.

Πηγή: Eurobank, 2012: 7

τερες ομάδες υποψήφιων αγοραστών. Η μεγάλη τομή γίνεται στην αρχή της δεκαετίας του 2000 με τις διαδικασίες ένταξης στην ONE και με αποκορύφωση την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων. Η διαδικασία της αντιπαροχής είχε μπλοκάρει γιατί απαιτούσε μεταξύ άλλων συνοικίες χαμηλής δόμησης με υψηλούς συντελεστές. Δημιουργούνται νέα οικονομικά δεδομένα, με βασικότερο για την αγορά κατοικίας τη μεγάλη μείωση των επιτοκίων δανεισμού. Οι τράπεζες μπορούσαν να δανείζονται φθηνά λόγω του νέου νομίσματος και κατ' επέκταση να δανείζουν και φτηνότερα απ' ό,τι πριν.

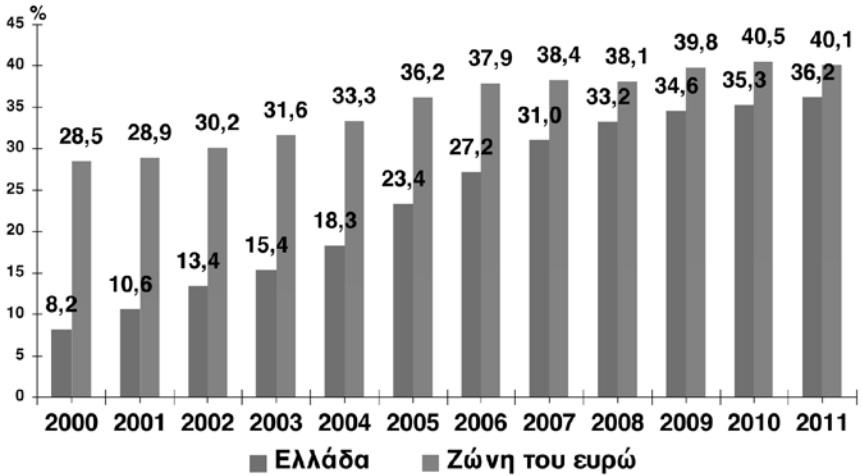
Ταυτόχρονα, εκτός από το ιδιαίτερα χαμηλό επιτόκιο, αναβαθμίστηκαν και τα εργαλεία προώθησης των νέων τραπεζικών προϊόντων (απλοποίηση της διαδικασίας χορήγησης στεγαστικού δανείου, κατάργηση του ορίου δανεισμού μέχρι το 70% της αξίας του ακινήτου, κυμαινόμενα επιτόκια κ.λπ.). Παράλληλα, η δημιουργία των προαστίων των «μεγάλων έργων» σηματοδοτούσε την αλλαγή και των πολιτιστικών προτύπων κατοίκησης ακολουθώντας την προώθηση της κουλτούρας του καταναλωτισμού και της πολυτέλειας, προωθώντας τη ζήτηση για

πιο «αναβαθμισμένη» πρώτη κατοικία, την απόκτηση εξοχικής κατοικίας και συμπληρωματικά πιστωτικά προϊόντα, όπως καταναλωτικά δάνεια κ.λπ.

Τα δεδομένα αυτά οδήγησαν στην υπέρογκη –για τα δεδομένα της Ελλάδας– αύξηση του στεγαστικού δανεισμού, όπως φαίνεται και στο ακόλουθο διάγραμμα. Ενδεικτικό είναι πως στις αρχές του 2009 το 82% των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή του τραπεζικού τομέα (Χαρδούβελης, 2009). Ακόμα όμως και στις περιπτώσεις των δανείων που δίνονταν χωρίς τις επαρκείς προϋποθέσεις για τη σίγουρη αποπληρωμή τους (ύψος εισοδημάτων δανειολήπτη), οι τράπεζες είχαν τις εξασφαλίσεις τους με την υποθήκευση των ακινήτων. Ο ενυπόθηκος δανεισμός αυξήθηκε και αυτός με τη σειρά του από το 4% του ΑΕΠ το 1995 στο 9,2% το 2000, ενώ το 2004 εκτινάχθηκε στο 20,6%.

Προφανώς αυτή η διαδικασία δεν ήταν μόνο ελληνική ιδιαιτερότητα. Το χρέος των νοικοκυριών έπαιρνε εκρηκτικές διαστάσεις σε όλες τις ανεπτυγμένες χώρες από τη δεκαετία του 1980 και μετά. Στη βάση της προσπάθειας

Διάγραμμα 2: Ετήσια μεταβολή των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό % του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη



Πηγή: Eurobank, 2012: 8

Πίνακας 1: Μεταβολές του ιδιωτικού χρέους ως ποσοστού επί του ΑΕΠ

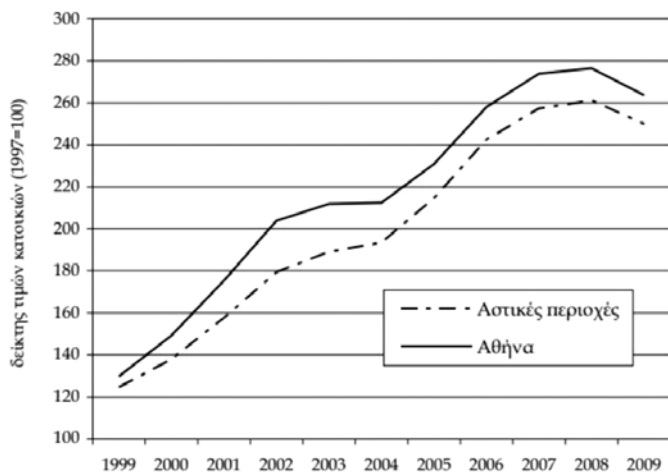
	Levels				Changes ²		
	1980	1990	2000	2010 ¹	1980-90	1990-2000	2000-10
United States	52	64	74	95	12	10	21
Japan	60	82	87	82	22	5	-5
Germany	59	61	73	64	2	13	-9
United Kingdom	37	73	75	106	36	2	31
France	27	46	47	69	18	2	22
Italy	6	21	30	53	15	9	23
Canada	56	63	67	94	7	4	27
Australia	42	46	74	113	5	27	39
Austria	41	41	47	57	0	6	10
Belgium	35	38	41	56	3	3	15
Denmark			95	152			57
Finland	29	48	35	67	19	-14	33
Greece	8	9	20	65	1	11	45
Netherlands	43	49	87	130	6	38	43
Norway			64	94			31
Portugal	15	23	75	106	7	52	31
Spain	24	41	54	91	17	13	37
Sweden	53	61	51	87	8	-10	36
Total of above							
Median	39	47	65	94	8	8	31
Weighted average ³	46	60	69	90	14	9	18
Simple average	37	48	61	93	11	11	27
G7	43	59	65	87	16	6	16
Other advanced	32	39	58	97	7	14	34
Memo: Std deviation	17	20	21	28			

¹ Some figures refer to 2009. ² In percentage points of GDP. ³ Based on 2005 GDP and PPP exchange rates.

Sources: OECD, national data, authors' estimates

Πηγή: Τριανταφυλλόπουλος, 2012

Διάγραμμα 3: Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών



πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία

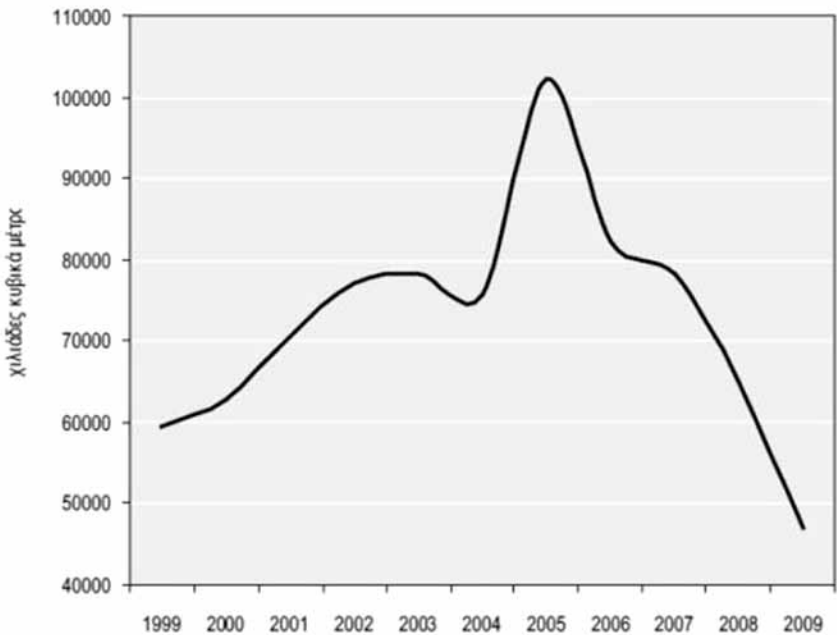
Πηγή: Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010

του κεφαλαίου να αντιρροπήσει την πτωτική τάση του μέσου ποσοστού κέρδους, διαμορφώθηκε παγκοσμίως ένας ιδιόμορφος «τραπεζικός κείνσιανισμός», που στη θέση της παραδοσιακής πολιτικής της «ενεργού ζήτησης» και του «έμμεσου μισθού» έβαζε την απλόχερη χορήγηση δανείων (για αγορά κατοικίας, καταναλωτικών αγαθών κ.λπ.), συχνά μάλιστα με υψηλό ρίσκο. Βέβαια, έχει αξία να σημειώσουμε πως η πορεία χρέωσης των ελληνικών νοικοκυριών αλλά και η έντασή της ήταν κατά πολύ μικρότερες σε σχέση με τις υπόλοιπες ανεπτυγμένες χώρες. Από τον Πίνακα 1 διαπιστώνουμε πως τη δεκαετία του 1980 το οικιακό χρέος στην Ελλάδα ανερχόταν μόλις στο 8% του ΑΕΠ, για να ανεβεί στο 9% τη δεκαετία του 1990. Κατά τις ίδιες δεκαετίες το οικιακό χρέος στη Γερμανία ανερχόταν στο 59% του ΑΕΠ, στις ΗΠΑ στο 52%, στην Ιαπωνία στο 60%, στην Ολλανδία στο 43%, στην Αυστρία στο 41% τη δεκαετία του 1980, ενώ τη δεκαετία του 1990 τα ποσοστά για τις παραπάνω χώρες ήταν στη Γερμανία 61%, στις ΗΠΑ 64%, στην Ιαπωνία 82%, στην Ολλανδία 49%, στην Αυστρία 41% κ.ο.κ. (Τριανταφυλλόπου-

λος, 2012). Διαπιστώνουμε δηλαδή πως η αιτία του προβλήματος δεν είναι το ότι ζούσαμε «πάνω από τις δυνατότητές μας», όπως συχνά λέγεται, αλλά η όλη πορεία ένταξης της χώρας στην ΕΕ και την Ευρωζώνη, όπως χαρακτηριστικά φαίνεται από τον ακόλουθο πίνακα.

Η ζήτηση που προέκυψε υπ' αυτές τις συνθήκες τροφοδότησε και την επί μια δεκαετία ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και της οικοδομικής δραστηριότητας. Ειδικά κατά την περίοδο 1993-2007 οι πραγματικές τιμές κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν, σημειώνοντας σωρευτική αύξηση κατά 105,3%, με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,9%. Την περίοδο 1999-2009, η εξέλιξη αυτή παρουσιάζει ορισμένες εντάσεις: Σύμφωνα με το ρυθμό μεταβολής του ετήσιου δείκτη τιμών των κατοικιών στο διάγραμμα που ακολουθεί, εντοπίζονται δύο χαρακτηριστικές κορυφώσεις, την περίοδο 2000-02 και 2004-06 (Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010). Μάλιστα, η αύξηση των τιμών στην Αθήνα φαίνεται πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με αυτήν των υπόλοιπων αστικών κέντρων, αγγίζοντας το 30% στο διάστημα 1994-99 και έως το 34% στο διάστημα 1999-2004 (Εμμανουήλ, 2008).

Διάγραμμα 4: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών



Πηγή: Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010

Η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, με μια εντυπωσιακή κορύφωση το 2005, φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ για την παραγωγή νέων κατοικιών στη χώρα. Η εκρηκτική αυτή αύξηση στην οικοδομική δραστηριότητα συνδέεται με όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως, καθώς και με μια σημαντική αλλαγή στη στρατηγική των μικρών εργολάβων: Χάρη στον διευρυμένο πια τραπεζικό δανεισμό, έχουν τη δυνατότητα να αγοράζουν οικοπέδα για μελλοντική ανοικοδόμηση, υπερβαίνοντας την καθιερωμένη σχέση ανταλλαγής με τον οικοπεδόχο μέσω της αντιπαροχής και ως εκ τούτου αυξάνοντας τα κέρδη τους. Οι μικροί εργολάβοι, αλλά και οι μεγαλύτεροι, από την ανέγερση οικοδομών μέχρι τα δημόσια έργα, και μέσω της διευρυμένης πρόσβασης στον τραπεζικό δανεισμό, αλλάζουν τον τρόπο χρηματοδότησης της κατασκευής, η οποία δεν εξαρτάται πλέον από τη ζήτηση,

αλλά κυρίως από την προσφορά (Βαταβάλη-Σιατίστα, 2011). Σε μεγάλο βαθμό αποτέλεσμα αυτής της κατάστασης είναι οι σημερινές λιμνάζουσες-απούλητες κατοικίες, και η «φούσκα» που έχει δημιουργηθεί στην αγορά ακινήτων.

Έτσι, την περίοδο 2001-08 παρατηρείται ταυτόχρονα η εκτίναξη της κατασκευής νέων κατοικιών, η σημαντική άνοδος των τιμών των ακινήτων και η αμεσότερη και μεγαλύτερη εμπλοκή των τραπεζών στους μηχανισμούς πρόσβασης στην κατοικία λόγω του φθηνού δανεισμού, ο οποίος προκάλεσε άνοδο άνω του 600% στο δανεισμό των νοικοκυριών για την αγορά κατοικίας. Ενώ οι τιμές γης και ακινήτων αυξάνονται, παράλληλα ανοίγει διαρκώς και η ψαλίδα κόστους κατοικίας (ενοικιαζόμενης ή ιδιόκτητης) και εισοδημάτων. Έτσι, η διεύρυνση του στεγαστικού δανεισμού και των «κρυφών μηχανισμών» που τον χαρακτηρίζουν σκιαγραφεί νέες γεωγραφίες ανισοτήτων. Η κατοικία σε αυτή



Εικόνα 6: Απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011 (παράτιθεται στο Βαρκάς, Κομπνέας & Μερτίς, 2015)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

τη φάση έχει πλήρως εμπορευματοποιηθεί, ενώ συχνά χρησιμοποιείται και ως κύρια εγγύηση για τη λήψη τραπεζικών δανείων. «Ντόπιοι» και μετανάστες δανειστήκαν από τις τράπεζες για το όνειρο μιας ιδιόκτητης στέγης, αλλά και επενδύοντας σε ένα ακίνητο το οποίο μπορεί μελλοντικά να μεταπωληθεί ακριβότερα. Κατά συνέπεια η εργατική τάξη αντιμετωπίζει στην πλειοψηφία της την κατοικία ολοένα και περισσότερο ως εμπόρευμα, μέσα στο γενικότερο κλίμα επέκτασης της κατανάλωσης (Σιώτος, 2015: 110). Επίσης, διαμορφώνεται ένα πλαίσιο πιο επισφαλούς πρόσβασης στην κατοικία σε σχέση με την κοινωνικά διάχυτη πρόσβαση στη στέγη που προσέφερε σχετική ασφάλεια κατά τις προηγούμενες δεκαετίες. Γενικότερα, ο στεγαστικός δανεισμός ενίσχυσε προϋπάρχουσες τάσεις κυριαρχίας της αγοράς ως τρόπου απόκτησης κατοικίας και ως μηχανισμού χωροθέτησης των διάφορων κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό (Πατατούκα, 2015).

4. Το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα του 2016

Το ιδιότυπο αυτό πρότυπο πρόσβασης στην κατοικία δημιούργησε μια σειρά ιδιομορφίες στον ελληνικό κτισμένο χώρο. Κατ' αρχάς η Ελλάδα ανήκει στις χώρες της Ευρώπης με αρκετά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Βάσει των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ (2015: 106-107), τα πιο πρόσφατα στοιχεία (2013) δείχνουν ότι στην Ελλάδα το 66,1% των νοικοκυριών διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία, χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις (π.χ. δάνεια) και το 10,8% διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία μεν, πλην όμως με οικονομική επιβάρυνση (δάνεια, υποθήκες

κ.λπ). Το συνολικό ποσοστό ιδιοκατοίκησης για το 2013 επομένως κυμαίνεται στο 76,9%. Το υπόλοιπο 23,1% των νοικοκυριών διαμένει είτε σε κατοικία έναντι ενοικίου (15,6%) είτε σε κατοικία που του έχει παραχωρηθεί (7,5%). Ταυτόχρονα, η Ελλάδα παρουσιάζει από τα υψηλότερα ποσοστά μεταξύ των χωρών της ΕΕ σε κενές κατοικίες (ΕΛΣΤΑΤ, 2014). Όπως φαίνεται και στο επόμενο γράφημα, το 14,1% των κατοικιών στην Ελλάδα είναι κενές (νεοδμητες που προορίζονται για πώληση/ενοικίαση ή παλιές/εγκαταλελειμμένες, συνήθως σε κακή κατάσταση).

Αυτή η υπερπροσφορά κτισμένου χώρου σε συνδυασμό με την προαστιοποίηση, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, έχει δημιουργήσει ένα πλεόνασμα κτιρίων και υποδομών, άλλα μερικώς κατεστραμμένα και άλλα απολύτως κατάλληλα σήμερα για να στεγάσουν ποικίλες κοινωνικές ανάγκες, κι όμως μένουν κενά κουφάρια. Την ίδια στιγμή, άνθρωποι μένουν στο δρόμο, πρόσφυγες αναγκάζονται να κοιμούνται στα πατώματα στρατοπέδων, κοινωνικές υπηρεσίες κλείνουν και ολόκληρες περιοχές της πόλης βυθίζονται στη φτώχεια, στο οργανωμένο έγκλημα και στην εγκατάλειψη. Ο αριθμός των αστέγων είναι δύσκολο να υπολογιστεί και ποικίλλουν και οι ορισμοί του φαινομένου. Σύμφωνα με έρευνα του Πανεπιστημίου Κρήτης, ο αριθμός των αστέγων που κοιμούνται στο δρόμο εντός του λεκανοπεδίου Αττικής ανέρχεται σε 17.700, ενώ εκείνοι που έχουν, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, πρόβλημα αποπληρωμής ενοικίου ή δανείου και βρίσκονται υπό καθεστώς έξωσης ή που κινδυνεύουν να χάσουν το σπίτι τους, καθώς και όσοι διαβιούν σε καταυλισμούς, σε ιδρύματα ή κοιμούνται στο

αυτοκίνητό τους κατά μεθοδολογικούς υπολογισμούς – γιατί δεν μπορούν να υπολογιστούν πραγματικά– ξεκινούν από 93.000 και μπορεί να φτάνουν το μισό εκατομμύριο. (Μπουρδάρης, 2015)

Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, *αυξήθηκε κατακόρυφα ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων*. Η συντριβή του διαθέσιμου εισοδήματος από το 2010 λόγω των μειώσεων σε μισθούς και συντάξεις και της ανεργίας ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό για την αδυναμία χιλιάδων νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις δανειακές απαιτήσεις που ανέλαβαν πριν από την κρίση, όταν όλοι ήταν σίγουροι πώς το εισόδημά τους θα αυξάνεται με το πέρασμα του χρόνου. Ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων αυξήθηκε από 5% το 2007 σε 34% το 2014 (Δελεβέγκος, 2015), ενώ αυτή τη στιγμή το σύνολο των στεγαστικών δανείων που είναι σε καθυστέρηση αγγίζει, σύμφωνα με προσεγγίσεις, τα 500.000. Με ανάλογη ταχύτητα αυξάνονται οι ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις στα ασφαλιστικά ταμεία, στη ΔΕΗ κ.ο.κ.

Παράλληλα, στο πλαίσιο των ευρύτερων αναδιαρθρώσεων που προωθούνται, αναπτύσσεται ένα πλέγμα πολιτικών για την ακίνητη ιδιοκτησία και ιδιαίτερα για την ιδιοκτησία κατοικίας οι οποίες κινούνται προς δύο κατευθύνσεις. Από τη μια πλευρά προωθείται μια σειρά φορολογικών ρυθμίσεων οι οποίες, σε συνδυασμό με την ανεργία και τη φτώχεια, ασκούν πρωτοφανή πίεση στη μικρή και μεσαία ιδιοκτησία. Ταυτόχρονα, δρομολογούνται οι κατασχέσεις και οι πλειστηριασμοί ακίνητης περιουσίας για χρέη προς τράπεζες, ενώ ήδη πραγματοποιούνται κατασχέσεις για χρέη προς το Δημόσιο, δημόσιους οργανισμούς και ασφαλιστικά ταμεία. Επίσης, διάφορες διαδικασίες και νέες νομοθετικές ρυθμίσεις διευκολύνουν τη συγκέντρωση ακινήτων και την εκμετάλλευσή τους μεγάλης ακίνητης περιουσίας από «μεγάλους παίκτες», προωθώντας έτσι ένα νέο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, που δίνει έμφαση στις μεγάλης κλίμακας σύνθετες αναπτύξεις.

Η κατάσταση αυτή αλληλοδιαπλέκεται με τις διαδικασίες που αφορούν τη «διάσωση-εξυγίανση» των τραπεζών, οι οποίες αποτελούν μια από τις βασικές πλευρές της καπιταλιστικής αναδιάρθρωσης που επιχειρείται στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς. Εκτός από τα υπέρογκα ποσά που έχουν δοθεί κατά καιρούς στις υπερχρεωμένες ελληνικές τράπεζες, προωθείται και η επιθετική διαχείριση του χαρτοφυλακίου των λεγόμενων κόκκινων δανείων, δηλαδή των δανείων των οποίων η εξυπηρέτηση καθυστερεί. Πλέον, με τα νέα μέτρα στο πλαίσιο του τρίτου μνημονίου ανοίγει διάπλατα ο δρόμος για την πώληση των κόκκινων δανείων σε funds (αλλά και ορισμένων πράσινων –εξυπηρετούμενων δηλαδή– προκειμένου να διαμορφωθούν «ελκυστικότερα» πακέτα προς υποψήφιους αγοραστές). Η διαδικασία αυτή προωθείται γιατί θα ενισχυθεί (έστω και αναίμικα) η ρευστότητα προς τις τράπεζες, θα επιταχυνθούν οι αναδιρθρώσεις του επιχειρηματικού χάρτη και της αγοράς ακινήτων, και ταυτόχρονα είναι και μνημονιακή υποχρέωση.

Η ιδιαίτερα ελκυστική πίτα των *κόκκινων δανείων* πλέον ξεπερνούσε για το 2015 τα 17 δισ. ευρώ και έχει δι-αρκώς αυξανόμενες τάσεις, καταγράφοντας αύξηση κατά 9% ή περίπου 10 δισ. ευρώ μέσα στον τελευταίο χρόνο. Η γεωγραφία της πίτας αποτελείται από δάνεια επιχειρηματικά και καταναλωτικά. Η μεταξύ τους αναλογία είναι η εξής: σε 55% ανέρχονται τα επιχειρηματικά δάνεια, σε 26,7 % τα στεγαστικά (το 43% των οποίων αφορά δάνεια πρώτης κατοικίας) και σε 18,3% τα καταναλωτικά. Όπως έχει δείξει και η διεθνής εμπειρία, οι επικείμενες αγορές θα γίνουν αρκετά κάτω από την αξία τους. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, τα «κοράκια» θα αγοράσουν τα καταναλωτικά δάνεια από 5% έως 10% της αξίας τους, τα επιχειρηματικά από 10% ως 30% και τα στεγαστικά από 30% ως 50% (Βατικιώτης, 2016).

Σε σχέση με το ενδεχόμενο να προχωρήσει τελικά η κατάσχεση κατοικιών μέσα από την εξαγορά των κόκκινων

δανείων, πολλές ενστάσεις διατυπώνονται σε σχέση με τη θελκτικότητα των πλειστηριασμών ακινήτων, σε μια ήδη ιδιαίτερα κορεσμένη αγορά. Αυτή η ένσταση έχει βάση, αν και δεν μπορεί να αποκλείεται το ενδεχόμενο όντως εύποροι ντόπιοι ή ξένοι να ενδιαφέρονται να αγοράσουν αρκετά φτηνά κάποιο σπίτι, όχι, φυσικά, σε κάποια υποβαθμισμένη συνοικία της Αθήνας, αλλά σε κάποιο τουριστικό φιλέτο. Δεν αποτελεί ωστόσο μονόδρομο αυτή η κατεύθυνση. Κάλιστα μπορεί να δουλέψει αποδοτικά για ενδιαφερόμενες μεγάλες εταιρείες μετοχικού κεφαλαίου (*private-equity*) ή ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (π.χ. Blackstone) η μετατροπή των ενυπόθηκων δανείων σε προϊόντα προς ενοικίαση, μετατρέποντας δηλαδή τον υποτιθέμενο ιδιοκτήτη σε αιχμάλωτο ενοικιαστή, που δεν θα έχει και τη δυνατότητα να αλλάξει σπίτι. Παράλληλα, η εφευρετικότητα ως προς τα νέα χρηματοπιστωτικά προϊόντα προσφέρει και άλλες εναλλακτικές, όπως π.χ. το σενάριο τιτλοποίησης¹ των εσόδων από τις μισθώσεις των ακινήτων, τα οποία θα κατέχει ο όποιος χρηματοπιστωτικός γύπας με τη συνεπακόλουθη διαμόρφωση μιας νέας αγοράς αξιών ομολόγων – με τιμές εκκίνησης μάλιστα πολύ πιο χαμηλά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες ή τις (θεωρητικές) τιμές αγοράς-πώλησης. Στην περίπτωση αυτή, δεν θα πωλούνται ακριβώς σπίτια, αλλά προσδοκία αποδόσεων, όπως εξ ορισμού συμβαίνει με τα παράγωγα προϊόντα. Θα διαμορφωθεί δηλαδή μια αγορά μετοχών με την αναμονή βραχυπρόθεσμων κερδών, κατά τα γνωστά χρηματιστηριακά πρότυπα, για τη συσσώρευση και αρπαγή χρήματος (πιο

αναλυτικά σχετικά με τις τάσεις αυτές βλ. Βουρεκάς, 2014).

5. Για το δικαίωμα στην πόλη και στην κατοικία

Ποια πρέπει όμως να είναι η απάντηση από την πλευρά του κινήματος για την υπέρσπιση και διεύρυνση του δικαιώματος στην κατοικία σε μια συγκυρία όπου οι λεγόμενες «κόκκινες γραμμές» υποχωρούν συνεχώς και, σε αυτό το πεδίο, αφορούν πλέον ελάχιστες κατηγορίες ενδιαφερομένων; Πρώτα και κύρια οφείλει να επανανοηματοδοτηθεί το ίδιο το ζητούμενο: το δικαίωμα στην κατοικία.

Κατοικία: Δικαίωμα ή εμπόρευμα;

Η ανάγκη του ανθρώπου για στέγη έχει κατ' αρχάς βιολογική αφετηρία, από τη σκοπιά της απαραίτητης προστασίας από καιρικά και άλλα φυσικά φαινόμενα, της ανάγκης για ξεκούραση κ.λπ. Η πρόσβαση στην κατοικία αποτελεί επομένως ένα ζωτικό ζήτημα για τον άνθρωπο, από πρώτη άποψη. Ο άνθρωπος όμως εκτός από βιολογικό είναι και κοινωνικό ον. Επομένως και η διαδικασία της κατοίκησης είναι μια κατεξοχήν κοινωνική λειτουργία, και η πρόσβαση σε αυτήν εκφράζει τις ιδιαίτερες κοινωνικές σχέσεις της εκάστοτε εποχής. Κατά τον Ι. Δεσποτόπουλο (1997), η ίδια η πόλη εκφράζει το συν-κατοικείν, το κατοικείν και διαμένειν με τα άλλα μέλη της κοινωνίας. Η κατοίκηση ως κοινωνικό φαινόμενο επομένως εκτός από τη βιολογική ανάγκη εκφράζει παράλληλα και τις επιθυμίες για άνεση και ποιότητα ζωής. Αποτελεί δηλαδή μια πολιτισμική, ιστορικά μεταβαλλόμενη παράμετρο, που σχετίζεται με την εκάστοτε βαθμίδα ιστορικής εξέλιξης και τις εκάστοτε ανάγκες που προκύπτουν από αυτήν. Η κατοικία και γενικότερα οι συνθήκες στέγασης, θέρμανσης, η ηλεκτροδότηση, η παροχή νερού κ.ά. μαρτυρούν το επίπεδο πολιτισμού μιας κοινωνίας και του συσχετισμού δύναμης που διαμορφώνεται σε αυτήν. Η κατοικία έχει επι-

1. Τιτλοποίηση είναι μια διαδικασία όπου ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα μετατρέπει στοιχεία του ενεργητικού του (π.χ. δάνεια που έχει χορηγήσει) σε παράγωγο τίτλο (ένα συμβόλαιο η αξία του οποίου εξαρτάται από την αξία κάποιου άλλου υποκείμενου προϊόντος). Οι παράγωγοι αυτοί τίτλοι πωλούνται στην αγορά με τη μορφή των πιστωτικών παραγώγων. Πιο απλά, οι τράπεζες μεταπωλούν σε ενδιαφερόμενους «επενδυτές» τα δάνεια που οι ίδιες είχαν χορηγήσει (Αντωνοπούλου, 2008: 17).

πλέον και μια φιλοσοφική διάσταση. Ο άνθρωπος κατασκευάζοντας την κατοικία του επιδιώκει να ανακατασκευάσει και τον ίδιο τον κόσμο στον οποίο ζει ώστε να συμφωνεί περισσότερο με τις επιθυμίες της καρδιάς του. Όπως λέει και ο Μπασελάρ (Bachelard, 2014): «Η κατοικία είναι ένα εργαλείο, που με αυτό αντιμετωπίζουμε κατά μέτωπο τον κόσμο, που προστατεύει τον άνθρωπο από όλες τις καταιγίδες του ουρανού».

Ο χώρος αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της κοινωνικοοικονομικής διαδικασίας, αφού όλα τα κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα αντανακλώνται στο χώρο και ο χώρος επηρεάζει τα φαινόμενα αυτά, σε μια διαλεκτική σχέση αλληλεξάρτησης και αλληλοεπικαθορισμού (Harvey, 2001). Κατ' επέκταση, η παραγωγή της κατοικίας, αλλά και η πρόσβαση σ' αυτήν αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοκαθορίζονται από το γενικότερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο. Διαχρονικά, η κατοικία παραμένει ένας παραδειγματικός χώρος κοινωνικοοικονομικών ανισοτήτων και διαφοροποιήσεων ως προς την κάλυψη των σχετικών αναγκών, όπως αυτές διαμορφώνονται ιστορικά στην εκάστοτε κοινωνία.

Μετά το πέρας της εποχής των τροφουσυλλεκτικών κοινωνιών, η ικανοποίηση της ανάγκης για στέγη συνδέεται με τη μόνιμη χωρική εγκατάσταση των ανθρώπων σε πόλεις. Από την πρώτη τους εμφάνιση, οι πόλεις αναδύθηκαν μέσω των γεωγραφικών και κοινωνικών συγκεντρώσεων κάποιου υπερπροϊόντος, και αυτή ακριβώς η συγκέντρωση πλούτου ήταν που δημιουργούσε «κρίση στέγης» για τους εκμεταλλεόμενους. Η αστικοποίηση υπήρξε επομένως πάντα κάποιου είδους ταξικό φαινόμενο, από τη στιγμή που τα πλεονάσματα αποσπώνται από κάπου και από κάποιους (συνήθως μια καταπιεσμένη φτωχολογία), ενώ ο έλεγχος της εκταμίευσής τους βρίσκεται σε λίγα χέρια, γεγονός που γεννά και την έννοια του κράτους και της εξουσίας (έννοιες επομένως ιστορικά διαμορφωμένες και όχι αιώνιες). Πάντοτε υπήρχε λοιπόν η ταξική διάσταση στην πόλη και στον αστικό

χώρο, με χαρακτηριστικά παραδείγματα τις λαϊκές συνοικίες στην Αντιόχεια, τα πολυτελή domus και τις πανάθλιες insulae στην αρχαία Ρώμη, τα μέγαρα και τους πύργους από τη μια, αλλά και τα slums από την άλλη κατά τη Βιομηχανική Επανάσταση (Σαρηνγιάννης, 2015).

Αυτή η γενική εικόνα αλλάζει ποιοτικά στον καπιταλισμό, όπου η διαρκής αναζήτηση υπεραξίας οδηγεί στην καθολική εμπορευματοποίηση των πάντων. Έτσι, ο καπιταλισμός, όπως μετατρέπει την ίδια την εργατική δύναμη σε εμπόρευμα (το πιο πολύτιμο μάλιστα), εμπορευματοποιεί και τον αστικό χώρο και την κατοικία. Εδώ και πολύ καιρό η κατοικία αποτελεί εμπορικό αντικείμενο, με ό,τι αυτό συνεπάγεται: διαδοχικές πωλήσεις, διαμόρφωση της τιμής της μέσα από την αγορά, και πολύ περισσότερο στη σύγχρονη εποχή αποτελεί και χρηματιστηριακό είδος (χαρακτηριστική σύγχρονη περίπτωση τα τοξικά δομημένα ομόλογα που προήλθαν από τα επισφαλή δάνεια κατοικίας στις ΗΠΑ το 2008) (Χάρβεϊ, 2012).

Από τη στιγμή που το σπίτι μετατρέπεται σε κάτι που δεν υπάρχει απλώς για να διαμένουμε αλλά και για να δημιουργείται κέρδος, από τη στιγμή που η ανταλλακτική αξία κυριαρχεί, και η κατοικία προσλαμβάνεται ως μια προσοδοφόρα επένδυση, άμεσες συνέπειες είναι η έλλειψή της για τους μη έχοντες, η στενότητα του χώρου, το πολεοδομικό χάος, η κατασκευαστική ευτέλεια και η στατική ανεπάρκεια για τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Η ανάγκη για φθηνή, ασφαλή και σύγχρονη λαϊκή κατοικία για όλους είναι ασύμβατη όταν αυτή υποτάσσεται στους μηχανισμούς της εμπορευματοποίησης.

Για την αναγκαία αντεπίθεση του κινήματος

Η αλήθεια είναι ότι στην Ελλάδα τα κινήματα πόλης μέχρι σήμερα επικεντρώνονται αποκλειστικά σχεδόν στα ζητήματα του δημόσιου χώρου, σε αντίθεση με άλλες περιπτώσεις διεθνώς όπου καταπίνουνται με το ζήτημα της στέγασης. Η εδραιωμένη αντίληψη στην ελληνική

κοινωνία ότι η πρόσβαση στη στέγη είναι ατομικό ζήτημα, το οποίο επιλύεται στο πλαίσιο της οικογένειας, και όχι δικαίωμα σίγουρα συντέλεσε στην απουσία διεκδικήσεων και πιέσεων για την ανάπτυξη μιας καθολικής πολιτικής κοινωνικής κατοικίας. Οι αντιδράσεις των «λαϊκών στρωμάτων» ωθούνται από αντιφατικές τάσεις στα ζητήματα της κατοικίας και από την πρόθεση να υποστηρίξουν τα «βραχυπρόθεσμα» συμφέροντά τους, ως συμμετόχων στη σφαίρα της παραγωγής κατοικίας ή ως μικροϊδιοκτητών. Τα «μακροπρόθεσμα» συμφέροντά τους, αντίθετα, όπως, για παράδειγμα, η βελτίωση του οικιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος, φαίνονται μακρινά, αφηρημένα και δεν έχουν καθόλου διατυπωθεί σε άμεσα επιμέρους αιτήματα ή σε μια συγκεκριμένη στρατηγική. Αυτή είναι η πρώτη αντίστροφη ιεράρχηση που πρέπει να κάνει ένα κίνημα για το δικαίωμα στην κατοικία. Γιατί όχι ένα καθολικό δικαίωμα σε ποιοτική στέγη, όχι ως προσωπικός Γολγοθάς, αλλά ως δημόσια κοινωνική σχεδίαση και υλοποίηση;² Χρειάζεται άμεση απεπιθέση του κινήματος με πλούτο αιτημάτων που θα συνδυάζουν πλαίσιο προστασίας της πρώτης κατοικίας, δικαιώματα και διευκολύνσεις για την απόκτηση κατοικίας και τη διεκδίκηση της κοινωνικής κατοικίας.

Ειδικά σήμερα στην τρέχουσα κρίση κατοικίας διακρίνουμε την εξής κραυγή αλλά αντίφαση: ενώ σε παλαιότερες κρίσεις (π.χ. μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή ή μετά τον Εμφύλιο) η κρίση συνίστατο στην έλλειψη κατοικιών, πλέον έχουμε ταυτόχρονα ανθρώπους που χάνουν το σπίτι τους αλλά και ένα τεράστιο κενό οικιστικό απόθεμα. Σή-

μερα στην Ελλάδα υπάρχει οικιστικό απόθεμα ικανό να ικανοποιήσει τις στεγαστικές ανάγκες. Παρ' όλα αυτά υπάρχουν άνθρωποι που δεν έχουν δικό τους σπίτι και αναγκάζονται να δίνουν μεγάλο μέρος του μισθού τους για ενοίκιο, και παράλληλα υπάρχουν άνθρωποι που έχουν δεκάδες σπίτια. Ή υπάρχουν δεκάδες κλειστά σπίτια όταν υπάρχουν ταυτόχρονα άστεγοι. Χρειάζονται άλλοι τρόποι κοινωνικής δράσης και φαντασίας, που θα επιτρέψουν να πάρουμε την ιδιοκτησία που είναι «νεκρή» για τη δημιουργία κέρδους και να τη «γεμίσουμε» με ανθρώπους που την έχουν ανάγκη. Πολύ περισσότερο, πρέπει να ξαναϊδωθεί η πόλη στην ολοκληρωμένη μορφή της, ως μια οντότητα όπου όλες οι κοινωνικές δραστηριότητες (οικονομικές, πολιτικές, πνευματικές) έχουν θέση και δυνατότητα πολύπλευρης ανάπτυξης. Αυτή η οπτική προϋποθέτει και έναν άλλο ρόλο της κατοικίας, ενταγμένης σε ένα ευρύτερο αξιολογικό σύνολο γειτονιάς-πόλης.

Παρ' όλα αυτά η αναγκαία πολιτική πρόταση στο σήμερα δεν μπορεί να εξαντλείται μόνο στο αίτημα της αναγκαίας αναδιανομής του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, αλλά να βάζει στο στόχαστρο την ίδια την εμπορευματοποιημένη παραγωγή κατοικίας. Επείγει γενικότερα να αναδειχτεί αποφασιστικά η ανάγκη για έναν αντίστροφο ευρύ μετασχηματισμό στο επίπεδο της ιδιοκτησίας και της ιδιοποίησης του πλούτου· στην κατεύθυνση μιας γενικευμένης κοινοκτημοσύνης και δημοκρατικού παν-κοινωνικού ελέγχου, μιας άλλης σχέσης ανάμεσα στην πόλη και στην ύπαιθρο, δηλαδή ενός νέου κομμουνισμού, που δεν θα αποτελεί απρόσιτο διακηρυκτικό ορίζοντα αλλά ζωτική απάντηση, που θα ορίζει την ουσία των σημερινών διεκδικήσεων. **T**

2. Λαμβάνοντας, βέβαια, υπόψη την αποτυχία των συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης στην ανεπτυγμένη Ευρώπη.

b

Αντωνοπούλου, Σ. (2008), *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*, Αθήνα, Εξάντας.
Bachelard, G. (2014), *Η ποιητική του χώρου*,

μετάφραση Βέλτσου Ελένη, Αθήνα, Χατζηνικολή.
Βαΐου, Ν. – Μαντουβάλου, Μ. – Μαυρίδου, Μ. (2004), «Αθήνα 2004. Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης;»,

Γεωγραφίες, τεύχ. 7, σ. 13-25.
Βαρκάς, Α. – Κομπνέας Κ. – Μερτίης, Χ. (2015), «Τα κόκκινα δάνεια και η αλλαγή υποδείγματος στην κατοικία στην Ελλάδα σήμερα», *Διάλεξη*

b

- στην σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, Σεπτέμβριος 2015.
- Burgel, G.** (1976), *Αθήνα, η ανάπτυξη μιας μεσογειακής μητρόπολης*, μτφ. Π. Ρυλιόν, Αθήνα, Εξάντας.
- Γαβαλά, Α.** (2014), «Εγγυημένα στεγαστικά δάνεια και διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.
- Δελλαδέτσιμας, Π.Μ.** (2004), «Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής», *Γεωγραφίες*, τεύχ. 7, σ. 48-64.
- Δεσποτόπουλος, Ι.** (1997), *Η ιδεολογική δομή των πόλεων*, μτφ. Κ. Σερράος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα.
- Εμμανουήλ, Δ.** (2008), *Πολοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984-2004)*, Αθήνα, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.
- Eurobank** (2012), «Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης», *Οικονομία και αγορές*, τόμ. vii, τεύχ. 2, Ιούλιος.
- Κανδύλα, Θ.** – **Τριανταφυλλόπουλος, Ν.** (2010), «Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007», *Αειώρος*, τεύχ. 138.
- Λαΐου, Α.** (2002), «Μετακινήσεις πληθυσμού στην Ελλάδα τις παραμονές του εμφυλίου πολέμου», στο Baerentzen, L. – Ιατρίδης, Γ.Ο. – Smith, O.L. (επιμ.), *Μελέτες για τον εμφύλιο πόλεμο 1945-1949*, μτφ. Α. Παρίση, Αθήνα, Ολκός.
- Μαντουβάλου, Μ.** – **Μαυρίδου, Μ.** (1989), «Επίδραση των διαδικασιών παραγωγής και της οργάνωσης της αγοράς ακινήτων στις τιμές της γης στην Πρωτεύουσα», δημοσιευμένο στο Αστική γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίας της μεταπολεμικής Αθήνας, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ.Π.
- Μαντουβάλου, Μ.** – **Μαυρίδου, Μ.** (1993), «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο», *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τεύχ.7, Απρίλιος-Ιούνιος.
- Μαντουβάλου, Μ.** – **Μπαλλά, Ε.** (2004), «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα», στο *Η ελληνική πόλη προς τον 21ο αιώνα*, Αθήνα, ΕΜΠ, σ. 316-330.
- Πορτάλιου, Ε.** (2006), «Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματά της», *Η εποχή*, 18 Ιουνίου.
- Σαρηνιάννης, Γ.** (2008), «Η μικροαστική πόλη», *Διάπλους*, τεύχ. 26, Ιούνιος-Ιούλιος.
- Σιώτος, Γ.** (2015), «Η αγορά κατοικίας και η περίπτωση της Αθήνας», *Η Αυγή* (ειδική έκδοση).
- Χάιντερναχ, Ε.** – **Χτούρης, Σ.** – **Ίψεν, Ν.** (2007), *Αθήνα: Η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*, μτφ. Γ. Σαγκριώτης, Αθήνα, Κριτική.
- Χάρβεϊ, Ν.** (2006), *Ο νέος ιμπεριαλισμός*, μτφ. Ε. Αστερίου, επιμ. Α.-Μ. Αλαβάνου, Αθήνα, Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ν.** (2011), *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*, μτφ. Π. Χατζόπουλος, επιμ. Κ. Μαντζαβέλα, Αθήνα, Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ν.** (2012), *Εξεγερμένες πόλεις: Από το δικαίωμα στην πόλη στην επανάσταση της πόλης*, μτφ. Κ. Χαλμούκου, ΚΨΜ.
- Χαρδούβελος, Γ.** (2009), «Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία», στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές*, Αθήνα, Τράπεζα της Ελλάδος, 29 Απριλίου, σ. 13-58.
- Harvey, D.** (2001), *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*, New York, Routledge.
- Διαδίκτιο**
- Βαταβάλη, Φ.** – **Σιατίτσα, Δ.** (2011), «Η “κρίση” της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική», διαθέσιμο στο: www.encounterathens.wordpress.com.
- Βατικιώτης, Λ.** (2016), «Πλειστηριασμοί: Χέρι χέρι τα “κοράκια” με τους τραπεζίτες», *Unfollow*, τεύχ. 54, Ιούνιος (διαθέσιμο στο: <https://leonidasvatikiotis.wordpress.com>).
- Βουρεκάς, Κ.** (2014), «Η αυτοκρατορία των ενοικίων», διαθέσιμο στο: www.torperiodiko.gr.
- Δελεβέγκος, Δ.** (2015), «“Βόμβα” για την κτηματαγορά τα κόκκινα δάνεια», διαθέσιμο στο: www.capital.gr.
- ΕΛΣΤΑΤ** (2014), «Απογραφή πληθυσμού-κατοικιών 2011», 2 Σεπτεμβρίου, διαθέσιμο στο: <http://www.tovima.gr/>.
- ΕΛΣΤΑΤ** (2015), «Συνθήκες Διαβίωσης στην Ελλάδα», 3 Ιουλίου, σ. 106-107. Διαθέσιμο στο <http://www.statistics.gr/>
- Μαλούτας, Θ.** – **Συρρέλλης, Σ.** (2015), «Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός», διαθέσιμο στο: www.athenssocialatlas.gr/
- Μπουρδάρης Γιώργος** (2015), «Βουλιά: Ξεπέρασαν τους 17.000 οι άστεγοι στο Λεκανοπέδιο», διαθέσιμο στο <http://www.kathimerini.gr/>
- Πατατούκα, Ε.** (2015), «Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990-2013: Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα πρόσσια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας», διαθέσιμο στο: www.athenssocialatlas.gr/.
- Σαρηνιάννης, Γ.** (2012), «Si le bâtiment va bien, tout va bien (Av η οικοδομή πάει καλά, όλα πάνε καλά)», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr/>.
- Σαρηνιάννης, Γ.** (2015), «Ιδεολογία και πολεοδομία», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr/>.
- Τριανταφυλλόπουλος, Γ.** (2012), «Ποιοι ζούσαν με δανεικά», διαθέσιμο στο: <http://eparistera.blogspot.gr/>.
- D’Onfro, J.** (2016), “This man built a bedroom “pod” because San Francisco housing was too expensive”, available at: <http://www.businessinsider.com/>.
- Neate, R.**, (2014), “Scandal of Europe’s 11m empty homes”, available at: www.theguardian.com.