

*Φερενίκη Βαταβάλη**

ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ
ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ.
ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΠΤΥΧΕΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΛΛΑΓΩΝ
ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟΥ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η κατάρρευση του κρατικού σοσιαλισμού το 1989 και η μετάβαση της Αλβανίας στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς αποτελεί αφετηρία μεγάλων αλλαγών στην ιδιοκτησία της γης και την παραγωγή κατοικίας, άμεσα συναρτημένων με ενρύτερες διεργασίες που σημειώνονται σε παγκόσμιο επίπεδο. Στόχος του άρθρου είναι η διερεύνηση των διαδικασιών με τις οποίες η ιδιοκτησία της γης μεταβαίνει από μια κεντρικά σχεδιασμένη οικονομία στην ελεύθερη αγορά το διάστημα μετά το 1989 και έως το 2007, εστιάζοντας στις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στην πόλη του Αργυροκάστρου. Κεντρικός ισχυρισμός του άρθρου είναι ότι η δυναμική που αναπτύσσεται γύρω από την ιδιοκτησία της γης και την κατοικία, αν και εμφανίζει σημαντικές ανισότητες, διαχέει τα οφέλη από τη γαιοπρόσοδο σε πλατεία κοινωνικά στρώματα.

Λέξεις κλειδιά: κατοικία, ιδιοκτησία, αστική ανάπτυξη, μετάβαση, Αλβανία

* Δρ Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, e-mail: fereniki3@hotmail.com

Fereniki Vatavali

HOUSING PRODUCTION AND LAND OWNERSHIP
IN ALBANIA IN THE CONTEXT OF TRANSITION.
SOCIAL ASPECTS OF THE TRANSFORMATIONS
IN THE CITY OF GJIROKASTËR

SUMMARY

The collapse of state socialism in 1989 and the transition of Albania to the free-market economy is the starting point of wide changes on land ownership and housing production, in the context of global processes. The aim of this article is to explore the processes of the transition of land ownership from a centrally planned economy to free-market economy after 1989 and until 2007, by focusing on housing production in the city of Gjirokastrë. The main argument of the article is that, despite serious social inequalities, the dynamics related with land ownership and housing distribute the profits from land rent to wide social groups.

Keywords: *housing, ownership, urban development, transition, Albania*

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η κατάρρευση του κρατικού σοσιαλισμού το 1989 και η μετάβαση της Αλβανίας στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς αποτελεί αφετηρία μεγάλων αλλαγών σε σχέση με την ιδιοκτησία της γης και την παραγωγή κατοικίας, άμεσα συναρτημένων με τη σημασία που αποκτά ο κατασκευαστικός και κτηματομεσιτικός τομέας στην παγκόσμια οικονομία. Η συνάρθρωση οικονομικών, πολιτικών και κοινωνικών δυνάμεων σε ένα τοπίο ρευστό και ασταθές προκαλεί έκρηξη οικονομικής δραστηριότητας, έντονη κινητικότητα στην αναδυόμενη αλβανική κτηματαγορά και μεγάλη ώθηση στην παραγωγή κατοικίας, με κυρίαρχο το ρόλο του άτυπου σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων που συνδέονται με την παραγωγή του χώρου. Χωρίς να χάνονται οι συνδέσεις με το σοσιαλιστικό παρελθόν, σταδιακά διαμορφώνεται ένα πλαίσιο πρακτικών και ένα δίκτυο εμπλεκόμενων που, σε συνδυασμό με τις εκτεταμένες θεσμικές μεταρρυθμίσεις, αλληλεπιδρούν μεταξύ τους, διαμορφώνουν τους όρους για την παραγωγή κατοικίας, μεταβάλλουν τη σημασία της γης και, τελικά, αλλάζουν την κοινωνική και πολεοδομική συγκρότηση των αλβανικών πόλεων.

Στόχος αυτού του άρθρου είναι να διερευνηθούν οι διαδικασίες με τις οποίες η ιδιοκτησία της γης μεταβαίνει από μια κεντρικά σχεδιασμένη οικονομία στην ελεύθερη αγορά το διάστημα μετά το 1989 στην Αλβανία, εστιάζοντας στις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας. Βασική επιδίωξη είναι να αναδειχθεί η σχέση επιμέρους κοινωνικών ομάδων με την ιδιοκτησία και την παραγωγή κατοικίας και να φωτιστούν πτυχές των επιπτώσεων στη συγκρότηση του αστικού χώρου. Κεντρικός ισχυρισμός του άρθρου είναι ότι η δυναμική που αναπτύσσεται γύρω από την ιδιοκτησία της γης και την παραγωγή κατοικίας, αν και εμφανίζει σημαντικές ανισότητες, διαχέει τα οφέλη από τη γαιοπρόσοδο σε πλατειά κοινωνικά στρώματα.

Συγκεκριμένα, το άρθρο εστιάζει στις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στην πόλη του Αργυροκάστρου και ιδιαίτερα στη συνάρθρωση των διεργασιών της αγοράς, των εφαρμοζόμενων πολιτικών και των κοινωνικών πρακτικών της συγκεκριμένης συγκυρίας. Το άρθρο βασίζεται σε έρευνα πεδίου που πραγματοποιήθηκε το διάστημα 2005-2010 μέσα από συνεντεύξεις με άτομα που εμπλέκονται στην παραγωγή κατοικίας (μηχανικοί, εργολάβοι, τεχνίτες, στελέχη της δημόσιας διοίκησης, εκπρόσωποι επαγγελματικών φορέων, κ.τ.λ.), αποσπάσματα και πληροφορίες από τις οποίες ενσωματώνονται στη ροή

του κειμένου. Το υλικό από την έρευνα πεδίου, σε συνδυασμό με ποσοτικά στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα και τη λειτουργία της κτηματαγοράς, αξιοποιείται για να αναδειχθεί η αλληλεπίδραση κρίσιμων παραγόντων (μεταρρυθμίσεις στα θέματα της ιδιοκτησίας της γης και της ρύθμισης του χώρου, πολεοδομικές πρακτικές, μετανάστευση, διασυννοριακές ανταλλαγές, πελατειακές σχέσεις, νέα καταναλωτικά πρότυπα κτλ) με την παραγωγή του αστικού χώρου και το ρόλο της ιδιοκτησίας της γης το διάστημα μετά την κατάρρευση του κρατικού σοσιαλισμού στην Αλβανία και μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 2000, όπου ξεσπά η παγκόσμια οικονομική κρίση.

Πέρα από την κατανόηση των διαδικασιών παραγωγής του αστικού χώρου στην Αλβανία το διάστημα μετά το 1989, εκτιμάται ότι διερευνήσεις πάνω στη μετάβαση των πρώην σοσιαλιστικών πόλεων μπορούν να συμβάλλουν στην ευρύτερη συζήτηση για σημερινά φαινόμενα και διαδικασίες, που επαναπροσδιορίζουν τον κοινωνικό ρόλο της κατοικίας και της εγγείου ιδιοκτησίας και, κατ' επέκταση, προκαλούν δομικές αλλαγές στις πόλεις και τις τοπικές κοινωνίες.

2. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: ΠΑΓΚΟΣΙΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΣΟΣΙΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Βασικό στοιχείο της μετάβασης των πρώην σοσιαλιστικών χωρών της Ευρώπης από την κεντρικά προγραμματισμένη οικονομία στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς είναι οι μεταρρυθμίσεις στα θέματα της γης και της ιδιοκτησίας (Marcuse, 1996· Andrusz, Harloe and Szelenyi, 1996· Leckie, 2002· Hegedüs, 2002; Hamilton, Dimitrivska and Pichler-Milanovic, 2005). Παρά τις επιμέρους διαφοροποιήσεις μεταξύ των σοσιαλιστικών χωρών, μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1980 η ανάπτυξη της γης ελεγχόταν από το κράτος και η γη είχε κυρίως αξία χρήσης. Με την κατάρρευση του κρατικού σοσιαλισμού το 1989, προωθούνται μια σειρά από θεσμικές μεταρρυθμίσεις που περιλαμβάνουν ιδιωτικοποιήσεις κρατικών κατοικιών και άλλων ακινήτων, διανομή της αγροτικής γης σε αγρότες, επιστροφή των περιουσιών στους παλιούς ιδιοκτήτες, δημιουργία μηχανισμών καταγραφής της ακίνητης περιουσίας, αλλά και υιοθέτηση συστημάτων χωρικού σχεδιασμού που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της ελεύθερης αγοράς. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές, λειτουργώντας πρακτικά σαν μια μηχανή παραγωγής πλούτου με όρους πρωταρχικής

συσσώρευσης (Χάρβεϊ, 2006), χαρακτηρίζονται από διαφορετικές ταχύτητες και εύρος υλοποίησης από χώρα σε χώρα, ενέχουν συχνά ασάφειες που δημιουργούν προβλήματα και συγκρούσεις και, ενίοτε, χαρακτηρίζονται από όρους πελατειακών σχέσεων και διαφθοράς. Συνδυάζονται, επίσης, με την ανάδυση νέων «παικτών» που θα δραστηριοποιηθούν στη συνέχεια στον τομέα των κατασκευών και της κτηματαγοράς, πολλοί από τους οποίους προέρχονται από τα στρώματα της παλιάς νομενκλατούρας¹ ή συνδέονται με ξένους επενδυτικούς ομίλους που επεκτείνονται στις νέες αγορές των πρώην σοσιαλιστικών χωρών.

Οι διεργασίες που λαμβάνουν χώρα στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες, συμπεριλαμβανομένης και της Αλβανίας, εντάσσονται σε ευρύτερες διαδικασίες που βρίσκονται σε εξέλιξη σε παγκόσμιο επίπεδο από τη δεκαετία του 1990 και οι οποίες θέτουν στο επίκεντρο της παγκόσμιας οικονομίας την αστική γη και ιδιαίτερα τον τομέα της κατοικίας (Brenner and Theodore, 2002· Χάρβεϊ, 2007 και 2011· Hodgkinson, 2012· Brenner, 2014). Ο τομέας αυτός αποτελεί διέξοδο για το παγκόσμιο υπερσυσσωρευμένο κεφάλαιο, ενεργοποιώντας κεφάλαια και διευκολύνοντας την κυκλοφορία τους σε παγκόσμιο επίπεδο.

Χρησιμοποιώντας μια ρητορική που επικεντρώνεται στη δημιουργία μιας «κοινωνίας ιδιοκτητών»² —ιδιαίτερα έντονη για τις πρώην σοσιαλιστικές χώρες (Tsenkova, 2003)— ή στην εξάλειψη της φτώχειας, την προστασία του δικαιώματος για επαρκή κατοικία και την ασφαλή κατοχή της γης (UN-HABITAT, 2003 και 2005· de Soto, 2003), εθνικές κυβερνήσεις και διεθνείς οργανισμοί όπως η Παγκόσμια Τράπεζα και ο ΟΗΕ προωθούν πολιτικές κατοχύρωσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και προώθησης της ιδιοκατοίκησης (Margulis, McKeon and Borrás, 2013), εστιάζοντας στις ιδιωτικοποιήσεις, την εξάπλωση του ενυπόθηκου δανεισμού, την ενσωμάτωση των αυθαιρέτων στην επίσημη αγορά και την προώθηση μεγάλων αστικών επενδύσεων (Χάρβεϊ, 2007· Cumbers, 2012· Aalbers, 2012· Davis, 2006· Brenner and Theodore, ό.π.· Χατζημιχάλης, 2014). Οι πολιτικές αυτές εφαρμόζονται με ιδιαίτερη ένταση στις πρώην σοσιαλιστικές

1. Η προνομούχα κοινωνική τάξη των αξιωματούχων, ιδίως στα σοσιαλιστικά καθεστώτα.

2. Πρόκειται για διατύπωση που χρησιμοποιεί ο πρόεδρος των ΗΠΑ, George W. Bush, στην προεκλογική εκστρατεία πριν την επανεκλογή του το 2004 (Belkald, 2008). Επίσης, η Tsenkova (2003) περιγράφει τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης μετά τα προγράμματα ιδιωτικοποιήσεων ως έθνη ιδιοκτητών κατοικίας.

χώρες, όπου υπάρχει μεγάλο απόθεμα κρατικών ακινήτων και μεγάλες προοπτικές για ανάπτυξη της κτηματαγοράς (Tosics, Hegedüs and Remmert, 1996) και εμφανίζονται ως μια προσπάθεια αναίρεσης της «αφύσεικας» κατάστασης που είχε επιβληθεί με την κατάργηση της ανταλλακτικής αξίας της ιδιοκτησίας (Marcuse, 1996). Μέσω της ιδιόκτητης κατοικίας και του ενυπόθηκου δανεισμού επιδιώκεται η διεύρυνση της αγοράς και η ενσωμάτωση πλατιών στρωμάτων στις καπιταλιστικές σχέσεις, καθιστώντας τελικά πιο ευάλωτα τα χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα και διαμορφώνοντας τις προϋποθέσεις για συγκέντρωση ακινήτων σε όλο και λιγότερα χέρια (Χάρβεϊ, 2006 και 2007· Davis, 2006· Balla, Mantouvalou and Vatavali, 2008· Sassen, 2014· Χατζημυχάλης, 2014).

3. ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΑΛΒΑΝΙΑ: Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Σε όλο το διάστημα από το 1945 έως το 1989, όταν στην εξουσία βρίσκεται το «Εργατικό Κόμμα Αλβανίας» (Partia e Punës e Shqipërisë - PPSH), η χωρική ανάπτυξη και οι διαδικασίες παραγωγής της κατοικίας στην Αλβανία βρίσκονται υπό τον έλεγχο του κράτους (Aliaj, 2003). Ο θεσμός της ατομικής ιδιοκτησίας με όρους αγοράς καταργείται, η γη κρατικοποιείται, ενώ διατηρείται το δικαίωμα ατομικής κατοχής ακινήτων υπό συγκεκριμένους όρους. Το κράτος ελέγχει τη διαχείριση του στεγαστικού αποθέματος και την πρόσβαση των νοικοκυριών σε κατοικία, ενώ υλοποιεί μεγάλα στεγαστικά προγράμματα με στόχο την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών που προέκυψαν από τις καταστροφές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και από την κεντρικά προγραμματισμένη αστικοποίηση των μεταπολεμικών χρόνων. Νέες κατοικίες, κυρίως πολυκατοικίες, κατασκευάζονται στις πόλεις από την Κρατική Εταιρεία Οικοδομών (Ndërmarrja Shtetërore e Ndërtimeve - NSHN), ενίοτε και με εθελοντική εργασία, ενώ στον αγροτικό χώρο η παραγωγή κατοικιών στηρίζεται σε αυτοκατασκευή.

Η μετάβαση της Αλβανίας από την κεντρικά προγραμματισμένη οικονομία στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς, με πολύ περιορισμένο κρατικό έλεγχο ιδιαίτερα τη δεκαετία του 1990, ανέδειξε το σύστημα γης και οικοδομής σε ένα πεδίο ιδιαίτερης σημασίας για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, αλλά και για την ενσωμάτωση πλατιών κοινωνικών στρωμάτων στις καπιταλιστικές σχέσεις

(Balla, Mantouvalou and Vatavali, ό.π.). Στις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που προωθούνται, περιλαμβάνονται δύο πολιτικές που θα παίξουν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της κτηματαγοράς και στην παραγωγή κατοικίας, με σημαντικές κοινωνικές προεκτάσεις: η επιστροφή των περιουσιών στους προ του 1945 ιδιοκτήτες³ και η ιδιωτικοποίηση των κρατικών ακινήτων.⁴ Η εφαρμογή τους, παρά τις ασάφειες, τις συγκρούσεις και τα πολεοδομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα που δημιούργησε, οδήγησε σε ποσοστά ιδιοκατοίκησης που ξεπερνούν το 93% (INSTAT 2001), παρέχοντας ασφάλεια στα νοικοκυριά σε ένα περιβάλλον με μεγάλη οικονομική και πολιτική αστάθεια.

Ένας από τους κύριους παράγοντες που εκτοξεύει τη ζήτηση για κατοικία και προκαλεί οικοδομική έκρηξη τη δεκαετία του 1990 είναι η μετανάστευση και η αστικοποίηση. Η άρση των περιορισμών στις μετακινήσεις, η κατάρρευση των κρατικών παροχών στις αγροτικές περιοχές και η ελκυστικότητα των πόλεων οδηγούν σε αύξηση του αστικού πληθυσμού από 35% το 1989 (Aliaj, ό.π.) σε 57% το 2015 (INSTAT, 2016), διευρύνοντας το προϋπάρχον έλλειμμα σε στέγη. Η έντονη οικοδομική δραστηριότητα μεταβάλλει, πέρα από την εικόνα και τη συγκρότηση των πόλεων, τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά του στεγαστικού αποθέματος της χώρας, καθώς το 25% περίπου των κτιρίων της χώρας έχει κατασκευαστεί μεταξύ 1991 και 2001 (INSTAT 2001), ενώ η μέση επιφάνεια κατοικίας ανά άτομο έχει αυξηθεί από 5 m² στο τέλος της δεκαετίας του 1980 σε 17 m² το 2005 (World Bank, 2007, σελ.45).

Η αναποτελεσματικότητα ρύθμισης της αστικής ανάπτυξης υπό συνθήκες μαζικής αστικοποίησης, η συνθετότητα των διαδικασιών έκδοσης οικοδομικών αδειών, η δυσκολία πρόσβασης σε οικοδομική γη μέσα από νόμιμα κανάλια και η ανοχή του κρατικού μηχανισμού αναδεικνύουν την αυθαίρετη δόμηση ως τη μοναδική δυνατότητα πρόσβασης σε κατοικία για ένα μεγάλο μέρος του αστι-

3. Ν. 7698/1993 για την επιστροφή των περιουσιών και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών, Ν.9235/2004 για την επιστροφή των περιουσιών και την αποζημίωση των πρώην ιδιοκτητών.

4. Ν. 7501/1991 για τη γη, Ν. 7512/1991 για την έγκριση και την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας και της ελεύθερης πρωτοβουλίας, τις ανεξάρτητες ιδιωτικές δραστηριότητες και την ιδιωτικοποίηση, Ν. 7652/1992 για την ιδιωτικοποίηση της κρατικής κατοικίας, Ν. 8053/1995 για τη δωρεάν μεταβίβαση της ιδιοκτησίας αγροτικής γης χωρίς αποζημίωση.

κοποιημένου πληθυσμού, ιδιαίτερα στις πόλεις της κεντρικής Αλβανίας και των ακτών που δέχονται τις μεγαλύτερες πληθυσμιακές εισροές (Deda, 2003· Pengu, Kelling and Çakalli, 2003· World Bank, ό.π· UN-HABITAT, 2010). Εκτιμάται ότι περισσότερο από το 60% των κτιρίων που κατασκευάζονται από το 1992 έως το 1996 στη χώρα ήταν αυθαίρετα (UNECE, 2002), ενώ το 2006 περίπου 350.000 νοικοκυριά κατοικούν σε αυθαίρετη κατοικία, δηλαδή περίπου ο μισός πληθυσμός της χώρας (Aliaj, 2008). Τα εμβάσματα από τους μετανάστες στην Ελλάδα και την Ιταλία επενδύονται κυρίως στην παραγωγή κατοικίας (Mansoor and Quillin, 2006· Labrianidis and Kazazi, 2006). Αλλά και οι πιο εύποροι, η νομενκλατούρα της σοσιαλιστικής περιόδου, καθώς και οι κάτοχοι «μαύρου χρήματος», επενδύουν σε κατοικία, είτε για προσωπική χρήση, είτε για εκμετάλλευση.

Ένα μεγάλο μέρος των κατοικιών σε προαστιακές περιοχές καθώς και πολλές παραθεριστικές κατοικίες στις ακτές της χώρας είναι αυθαίρετες μονοκατοικίες, συχνά ιδιαίτερα πολυτελείς, που κατασκευάζονται με άμισθη εργασία συγγενών και φίλων της οικογένειας (Triantis and Vatavali, 2016). Μετά την κατάρρευση του συστήματος των αλβανικών παρατραπεζών το 1997 (Μπάρκας, 2003) και, μαζικά, μετά το 2000⁵ κατασκευάζονται εμπορικές πολυκατοικίες με το σύστημα της αντιπαροχής, μέσα από διαδικασίες που κινούνται μεταξύ νομιμότητας, παρατυπίας και αυθαιρεσίας (Bertaud, 2006). Ωστόσο, οι τιμές των διαμερισμάτων είναι σχετικά υψηλές, αποκλείοντας τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Εκτός από την αυθαίρετη δόμηση σε ιδιόκτητη ή καταπατημένη γη, μια οικονομικά προσιτή δυνατότητα για τα στρώματα αυτά είναι τα διαμερίσματα στις παλιές κρατικές πολυκατοικίες.

Τελικά, ο τομέας των κατασκευών αναδεικνύεται σε έναν από τους πιο δυναμικούς τομείς της αλβανικής οικονομίας, κυρίως σε συνάρτηση με την παραγωγή κατοικίας. Αποτελεί βασική διέξοδο για μικρά και μεγάλα κεφάλαια, καθώς αναγνωρίζεται ως το πλέον ασφαλές πεδίο επένδυσης (World Bank, ό.π.), ιδιαίτερα μετά την κατάρρευση των παρατραπεζών, και εμπλέκει χιλιάδες μικρές και μεγάλες κατασκευαστικές και εμπορικές επιχειρήσεις (SEED, 2002),

5. Σύμφωνα με επεξεργασίες των στοιχείων της INSTAT, τα έτη 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 και 2003 η μέση επιφάνεια ανά οικοδομή είναι 169, 154, 416, 353, 421, 520, 833, 793 και 1.044 αντίστοιχα, κάτι που αποκαλύπτει τη σταδιακή μεγέθυνση των οικοδομών που παράγονται με οικοδομική άδεια.

με ανάλογη συμμετοχή στην απασχόληση (INSTAT, 2004). Περιορισμένη είναι η συμμετοχή των τραπεζών και ξένων επενδυτών στην παραγωγή κατοικίας και γενικά στον κατασκευαστικό τομέα, γεγονός που συνδέεται κυρίως με το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς και την – εκούσια ή ακούσια – αδυναμία του συστήματος χωρικού σχεδιασμού να διαμορφώσει τους όρους ανάπτυξης της γης, κάτι που διεθνείς οργανισμοί και ξένοι εμπειρογνώμονες επισημαίνουν ως σημείο που απαιτεί σοβαρές θεσμικές παρεμβάσεις (UNECE, ό.π.: World Bank, 2006 και 2007· CEB και World Bank, 2004).

4. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΟ ΑΡΓΥΡΟΚΑΣΤΡΟ

4.1. Όψεις των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης

Με τη λήξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και την ανάληψη της εξουσίας από το «Εργατικό Κόμμα Αλβανίας» το 1945, το Αργυροκάστρο (αλβ. *Gjirokastrër*) αναδεικνύεται στο σημαντικότερο αστικό κέντρο της Νότιας Αλβανίας, χάρη στις διοικητικές, παραγωγικές, πολιτιστικές και εκπαιδευτικές λειτουργίες που συγκεντρώνει (Μπερτζόλι και Κυριαζί, 1987), ενισχύοντας τον ρόλο που είχε ήδη από τα οθωμανικά χρόνια (Hoxha, 1962· Riza, 1981· Υφαντής, 2001· Ιατρού, 2002). Η πόλη αποκτά σημαντικές αστικές υποδομές και δημόσιους χώρους, οι κάτοικοί της έχουν πρόσβαση σε ένα μεγάλο εύρος δυνατοτήτων εκπαίδευσης και πολιτιστικής δημιουργίας, ενώ η ταυτότητά της συνδέεται ιδιαίτερα με το τμήμα του αστικού ιστού της οθωμανικής περιόδου και τα έργα προστασίας και ανάδειξής του (Riza, 1978).

Όπως και σε άλλες πόλεις της Αλβανίας, το κράτος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του αστικοποιούμενου πληθυσμού. Η αποκατάσταση των κατοικιών της παλιάς πόλης συνδυάζει τον στόχο της προστασίας τους ως στοιχείου της πολιτιστικής ταυτότητας του Αργυροκάστρου και της λειτουργικής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος, καλύπτοντας ένα μεγάλο μέρος των στεγαστικών αναγκών. Ταυτόχρονα, υλοποιείται ένα μεγάλο κρατικό στεγαστικό πρόγραμμα με την κατασκευή συγκροτημάτων με πολυκατοικίες, που, σύμφωνα με τα γενικά πρότυπα, παράγει κατοικίες με μέση επιφάνεια περίπου 30 m² (Aliaj, 2003, σελ.35) και μέση επιφάνεια ανά κάτοικο 8 m² (UNECE, ό.π., σελ. 22).

Οι πολιτικές εξελίξεις του 1989 δρομολογούν μεγάλες αλλαγές στη χώρα, που επηρεάζουν άμεσα την κοινωνική, παραγωγική και χωρική συγκρότηση του Αργυροκάστρου. Το άνοιγμα των συνόρων τοποθετεί την πόλη σε μια διεθνική ζώνη, καθώς η εγγύτητα με τα ελληνοαλβανικά σύνορα αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την ανάπτυξη διασυνοριακών ανταλλαγών (Νιτσιάκος, 2010· Βαταβάλη, 2013).⁶ Η άρση της απαγόρευσης των μετακινήσεων και οι περιορισμένες αναπτυξιακές προοπτικές της πόλης προκαλούν εγκατάλειψη του Αργυροκάστρου από τους παλιούς κατοίκους, οι οποίοι σε μεγάλο βαθμό μεταναστεύουν στην Ελλάδα και λιγότερο στα Τίρανα όπου, μαζί με την εύρεση εργασίας, επιδιώκουν την απόκτηση κατοικίας. Παράλληλα η πόλη, αν και σε σχετική παρακμή, συνεχίζει να διατηρεί μέρος από την αίγλη του παρελθόντος, προσφέρει ποικιλία καταναλωτικών δυνατοτήτων και τελικά αναγνωρίζεται από τον πληθυσμό του αγροτικού χώρου της περιοχής και των κοντινών αστικών κέντρων (Πρεμετή, Τεπελένι, Δέλβινο) ως ένας ελκυστικός τόπος που προσφέρει κοινωνική άνοδο σε όσους συνδεθούν με αυτόν. Οι μετακινήσεις αυτές οδηγούν συνολικά σε μείωση του πληθυσμού της πόλης κατά 23% το διάστημα 1989-2001⁷ και σε μεγάλες απώλειες στις παραγωγικές ηλικίες και σε άτομα με ανώτερη και ανώτατη εκπαίδευση.

Σαρωτικές είναι και οι αλλαγές στον παραγωγικό ιστό του Αργυροκάστρου. Οι βιομηχανίες διακόπτουν τη λειτουργία τους και οι αγροτικοί συνεταιρισμοί διαλύονται, με σοβαρές επιπτώσεις στην απασχόληση. Η τοπική οικονομία στρέφεται προς τις κατασκευές, τα τρόφιμα και το εμπόριο (UNDP, 2004), που σε μεγάλο βαθμό συνδέονται με την οικονομία που αναπτύσσεται γύρω από τα ελληνοαλβανικά σύνορα (Βαταβάλη, ό.π.). Ειδικά η στροφή προς τον τομέα των κατασκευών και ιδιαίτερα της κατοικίας συνδέεται με τα μεταναστευτικά εμβάσματα από την Ελλάδα, που κατευθύνονται κατά κύριο λόγο στην αναβάθμιση υφιστάμενης ή στην κατασκευή νέας κατοικίας, τη συσσώρευση «μαύρου χρήματος» από διασυνοριακές δραστηριότητες, αλλά και τη ζήτηση για ποσοτική και ποιοτική ανα-

6. Το Αργυρόκαστρο απέχει 30 km από τον μεθοριακό σταθμό της Κακαβιάς στα ελληνοαλβανικά σύνορα.

7. Ο πληθυσμός του Δήμου Αργυροκάστρου είναι 9.400 άτομα το 1945, 22.700 το 1985 (Μπερτζόλι και Κυριαζί, 1987), 24.216 το 1989 (Βερέμης, Κουλουμπής και Νικολακόπουλος, 1995), 20.601 το 2001 (INSTAT 2001) και 19.836 το 2011 (INSTAT 2011).

βάθμιση των συνθηκών στέγασης, οδηγώντας σε οικοδομική έκρηξη και εξάπλωση της πόλης, αλλά και μεγάλα ποσοστά απασχόλησης στα επαγγέλματα της οικοδομής.

4.2. Μεταρρυθμίσεις στα θέματα γης και ιδιοκτησίας: ασάφειες και συγκρούσεις

Όπως σε όλη την Αλβανία, η εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων στα θέματα της γης και της ιδιοκτησίας χαρακτηρίζονται από μεγάλες ασάφειες και συγκρούσεις και στο Αργυρόκαστρο, κάτι που παίζει καθοριστικό ρόλο στις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας και, γενικότερα, στη συγκρότηση του αστικού χώρου μετά το 1989.

Η διαδικασία ιδιωτικοποίησης εξελίσσεται με μαζικό τρόπο. Τα διαμερίσματα στις κρατικές πολυκατοικίες μεταβιβάζονται στις αρχές της δεκαετίας του 1990 έναντι πολύ χαμηλού τιμήματος στους ενοίκους τους, χωρίς να προκύπτουν ιδιαίτερα προβλήματα στη διαδικασία. Από την άλλη, η ιδιωτικοποίηση της δημόσιας γης ακολουθεί μια αργή πορεία που διαρκεί μέχρι το 2006⁸ και χαρακτηρίζεται επίσης από χαμηλές τιμές. Σοβαρά προβλήματα προκύπτουν από την έλλειψη καθαρών τίτλων της δημόσιας γης και από τις αδιαφανείς και μεροληπτικές διαδικασίες που ακολουθούνται από την αυτοδιοίκηση, οι οποίες τελικά ευνοούν τους αρχικούς ενδιαφερόμενους, όπως σημειώνει και πληροφορητής μας:

«Και το αγόραζε από τον Δήμο. Η αγορά είχε κάποια διαδικασία. Να μην τα αγόραζες όλα έτσι κατευθείαν. Γιατί αυτοί που φτιάξαν το Νόμο, είδαν με τα χρόνια ότι οι υπάλληλοι του Δήμου, πάναν οικόπεδα και τα πούλαγαν αργότερα λίγο πιο ακριβά. Τα παίρναν από το κράτος, από τον Δήμο φτηνά και τα πουλάγαν μετά σε ιδιώτες».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών - υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Η επιστροφή των περιουσιών στους προ του 1945 ιδιοκτήτες παρουσιάζει επίσης μεγάλη συνθετότητα, με πολλές υποθέσεις να εκκρεμούν μέχρι σήμερα στα δικαστήρια. Στην παλιά πόλη η επιστροφή των ιδιοκτησιών γίνεται με σχετική ευκολία, δεδομένου ότι

8. Το 2006 οι ιδιωτικοποιήσεις της γης στην Αλβανία αναστέλλονται με σχετική θεσμική ρύθμιση.

οι κατοικίες έχουν παραμείνει στην κατοχή των αρχικών ιδιοκτητών (Aliaj, ό.π.) και, παρά την εσωτερική κατάτμησή τους ώστε να στεγάσουν περισσότερα του ενός νοικοκυριά, δεν έχουν υποστεί μεγάλες τροποποιήσεις. Πέρα από τα κτίρια της παλιάς πόλης, έντονα προβλήματα προκύπτουν με τα υπόλοιπα υπό διεκδίκηση ακίνητα. Για παράδειγμα, επιστράφηκαν σε πρώην ιδιοκτήτες κοινόχρηστοι χώροι όπως κήποι, πεζοδρόμια και πλατώματα, διαρρηγνύοντας το δίκτυο των δημόσιων χώρων της πόλης. Επίσης αρκετά από τα προ του 1945 κτίρια είχαν κατεδαφιστεί, ενώ πολλά οικόπεδα είχαν οικοδομηθεί στο διάστημα μέχρι το 1989, γεγονός που καθιστά αδύνατη την επιστροφή τους και θέτει ζητήματα αποζημίωσης των παλιών ιδιοκτητών είτε σε χρήμα είτε σε γη, που ωστόσο ή δεν ικανοποιήθηκαν λόγω ανεπάρκειας χρημάτων του κρατικού προϋπολογισμού ή καλύφθηκαν με παραχώρηση γης αβέβαιου ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Εμπόδια στην ομαλή ολοκλήρωση της επιστροφής των περιουσιών εμφανίζονται και εξαιτίας της απουσίας επαρκών ή νόμιμων δικαιολογητικών, της μεγάλης αδιαφάνειας και των πελατειακών σχέσεων. Σε πολλές περιπτώσεις εμφανίζονται πλαστοί τίτλοι ή περισσότερα από ένα πρόσωπο διεκδικούν το ίδιο ακίνητο. Επιπλέον, ο Δήμος Αργυροκάστρου, τόσο η διοίκησή του όσο και το στελεχικό δυναμικό του, έχοντας την αρμοδιότητα της επιστροφής περιουσιών, ακολουθούν πρακτικές εξυπηρέτησης συγκεκριμένων συμφερόντων, π.χ. με την αναγνώριση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων για το ίδιο ακίνητο σε περισσότερα του ενός άτομα. Η μεγάλη ζήτηση για γη προς οικοδόμηση οδηγεί επίσης την τοπική αυτοδιοίκηση να προβεί σε πωλήσεις εκτάσεων με επίσης αδιαφανείς διαδικασίες πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας επιστροφής των περιουσιών, κάτι που πολλές φορές δημιουργεί σοβαρά προβλήματα.

«[Ο Δήμος Αργυροκάστρου] έχει πουλήσει μπόλικά. Όλα είναι άνομα. Από το '91-'92 έχει πουλήσει μπόλικά. Ποιος πρόλαβε τον κύριο είδε. Το αγόρασε το '91; Έκανε ένα κτίριο. Το Άλυσσα. Το '95 ή το 2000 βγήκε ο πρώην ιδιοκτήτης. Ο πρώην το 'χασε. Επειδή βγήκε αργότερα νοικοκύρης. Ακόμα σήμερα, μέχρι να τελειώσουν οι πρώην, πήραν τις περιουσίες».

Η.Μ., Γραφείο Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας,
Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Η ασάφεια στο ιδιοκτησιακό καθεστώς προκαλεί ανασφάλεια στους ιδιοκτήτες, νόμιμους ή μη, ωθώντας τους να αναπτύξουν μη-χανισμούς κατοχύρωσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Η στρατηγική που υιοθετείται είναι η άμεση οικοδόμηση των αδόμητων οικοπέδων, κάτι που θεωρούμε ότι συμβάλλει καθοριστικά στην ενεργοποίηση του κατασκευαστικού τομέα. Ταυτόχρονα, η ανασφάλεια που προκύπτει σε σχέση με την κατοχή της γης στο Αργυρόκαστρο στρέφει πολλά νοικοκυριά και επιχειρηματίες να επενδύσουν σε ακίνητα στην Ελλάδα, η οποία θεωρείται ότι παρέχει ασφάλεια στην κατοχή ιδιοκτησίας (Βαταβάλη, 2013).

Η εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων στα θέματα της γης δημιουργεί ένα κλίμα εσωστρέφειας στην αλβανική κτηματαγορά. Πρακτικά αποκλείονται ξένοι επενδυτές καθώς, αφενός, απαγορεύεται να αγοράσουν ακίνητα από το δημόσιο (World Bank, 2006) και διατηρητέα κτίρια στην παλιά πόλη,⁹ αφετέρου, αποθαρρύνονται από την ασάφεια του ιδιοκτησιακού και πολεοδομικού συστήματος, παρότι, λόγω των πολύ χαμηλών τιμών σε σχέση, π.χ., με τα δεδομένα στον ευρωπαϊκό χώρο, θα μπορούσαν να κυριαρχήσουν στην αγορά. Εμποδίζεται, επίσης, η εμπλοκή τραπεζών στην κτηματαγορά μέσα από τον ενυπόθηκο στεγαστικό δανεισμό, κυρίως λόγω της ασάφειας στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα.

4.3. Τοπική πολεοδομική πρακτική και άτυπες διαδικασίες

Στο Αργυρόκαστρο εξακολουθούν να ισχύουν το Ρυθμιστικό Σχέδιο που συντάχθηκε τη δεκαετία του 1970 –αν και πρακτικά είναι ανενεργό– και οι πολεοδομικοί και οικοδομικοί κανονισμοί του 1973 για την προστασία της παλιάς πόλης. Παρά την αναγνώριση σε επίπεδο ρητορικής της ανάγκης υιοθέτησης ενός νέου πολεοδομικού σχεδίου που θα βάζει τους όρους για την ανάπτυξη της πόλης σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς, δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα κάποια ολοκληρωμένη προσπάθεια στην κατεύθυνση αυτή, καθώς φαίνεται ότι οι πολεοδομικές πρακτικές που ακολουθούνται εξυπηρετούν μικρά και μεγάλα οικονομικά και πολιτικά συμφέροντα.

Για την κάλυψη του κενού που δημιουργεί η απουσία επικαιροποιημένων πολεοδομικών ρυθμίσεων, αλλά και για λόγους τυπικότητας, γίνονται αποσπασματικές και συγκυριακές απόπειρες σχεδι-

9. Ν. 9048/2003 για την πολιτιστική κληρονομιά.

ασμού, κυρίως κάτω από τις πιέσεις της αγοράς. Προκειμένου να ανταποκριθεί στη ζήτηση για οικοδομήσιμη γη, η αυτοδιοίκηση αναλαμβάνει πρωτοβουλίες σύνταξης τμηματικών σχεδίων για αδόμητες περιοχές που γειτνιάζουν με τον αστικό ιστό, χωρίς ιδιαίτερη μέριμνα για την οργάνωση του αστικού χώρου. Η απουσία εργαλείων και μηχανισμών για την υλοποίηση των σχεδίων και, κυρίως, η απουσία πολιτικής βούλησης, εμποδίζει πρακτικά την εφαρμογή τους.

«Φτιάχτηκαν μερικά σχέδια για όλο τον λόφο. Από το '92 μέχρι το '96 συνεχιζόνταν τα σχέδια. Εμείς το '98 όταν ήρθα εγώ εδώ κάναμε μια προσπάθεια να το φέρουμε λίγο στα συγκαλά του το σχέδιο το παλιό. Όσο μπορούσαμε. Το σχέδιο είχε γίνει με μια μελέτη πολύ πρόχειρη. Δηλαδή, άρχιζε η μελέτη σήμερα το βράδυ και τελείωνε το πρωί. Χρειαζόμαστε οικόπεδα. Δωσ' του. [...] Το σχέδιο είχε τους δρόμους, τους όρους δόμησης και τα οικοδομικά τετράγωνα. Τα οικόπεδα ένα ένα. Συνήθως των 400 τετραγωνικών. Το '92, επειδή δεν ξέραν πολλά, είχε γίνει με οικόπεδα των 150-200 τετραγωνικών. Τόσο ήθελαν τότες. Και το ένα οικόπεδο εδώ, χωρίς να είναι κολλημένο με το άλλο. Το άλλο εδώ, το άλλο εδώ. [...] Μετά ο κόσμος άρχισε και έχτιζε όπου ήθελε. Έχω το οικόπεδό μου. Δεν ήταν εδώ, ήταν εκεί πιο πέρα. Δουλειά μεγάλη. Και έτσι χάθηκαν μερικά οικόπεδα. Χάθηκαν δρόμοι».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών -
υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Ακολουθείται επίσης η πρακτική της εκπόνησης από ιδιώτες μικρών πολεοδομικών μελετών (*studim urbanistik pjesor*), από τις οποίες προκύπτουν οι όροι δόμησης για τα οικόπεδά τους και οι οποίες, σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορούν να αποτελέσουν εργαλείο για την απόκτηση δημόσιας γης. Οι μελέτες αυτές, όπως άλλωστε και οι τμηματικές μελέτες της αυτοδιοίκησης, δεν υπακούν σε ένα συνολικό σχέδιο οργάνωσης του χώρου, υποθηκεύοντας το μέλλον του αστικού χώρου.

«Επειδή δεν υπάρχει μελέτη, πρέπει να κάνουν μελέτες μεμονωμένες. Δηλαδή έχεις ένα οικόπεδο, σου κάνει μία μελέτη. Ένας αρχιτέκτονας σου κάνει μία μελέτη σε ένα οικόπεδο 500 τετραγωνικά, σου κάνει την οικοδομή πόσο είναι και το περνάει η Πολεοδομία. Και

βγάζει την άδεια. [...] Τι θα βγει στο τέλος; Πάρε υπόψη τι γίνεται εδώ. Χαμός γίνεται».

Σ.Μ., εργολάβος κατασκευών, Αργυρόκαστρο, 4/1/2007

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, η απουσία επικαιροποιημένου πολεοδομικού σχεδίου καλύπτεται από τη λειτουργία της Επιτροπής Ρύθμισης του Χώρου (Këshilli i Rregullimit të Territorit - KRRT). Μέχρι το 1998 η επιτροπή αυτή λειτουργεί σε επίπεδο περιφέρειας, με προεδρεύοντα τον πρόεδρο του περιφερειακού συμβουλίου και μέλη μηχανικούς των υπηρεσιών της και ειδικούς σε θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού.¹⁰ Μετά το 1998 συγκροτείται αντίστοιχη επιτροπή σε επίπεδο δήμου, με πρόεδρο τον εκάστοτε δήμαρχο και μέλη στελέχη της δημόσιας διοίκησης και τεχνικούς που ορίζονται από τον δήμαρχο.¹¹ Εκτός από τη σύνταξη πολεοδομικών σχεδίων, οι αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν την έγκριση οικοδομικών αδειών, κάτι που, τελικά, γίνεται το βασικό της αντικείμενο.

Η διαδικασία που ακολουθείται στην πράξη για την έκδοση οικοδομικών αδειών και την εφαρμογή τους είναι διάτρητη. Σημειώνονται παρατυπίες και αποκλίσεις από το θεσμικό πλαίσιο ως προς την τήρηση των γενικών οικοδομικών και πολεοδομικών κανονισμών, την πληρότητα φακέλων και τον έλεγχο των οικοδομών, αδιαφορώντας για τα θέματα ασφάλειας και ποιότητας των κτιριακών κατασκευών ή για την ποιότητα του αστικού χώρου. Οι αποκλίσεις που προκύπτουν συνδέονται με τις ασάφειες, τις αντιφάσεις και τα κενά της ίδιας νομοθεσίας, την αδυναμία της δημόσιας διοίκησης να εφαρμόσει τα προβλεπόμενα λόγω ελλείψεων σε στελέχωση και κατάρτιση, αλλά κυρίως με τις πολιτικές προτεραιότητες που θέτει η εκάστοτε πολιτική ηγεσία της αυτοδιοίκησης μέσω της Επιτροπής Ρύθμισης του Χώρου. Όπως σημειώνει και πληροφορητής μας, συχνά συνοδεύονται από χρηματισμό προσώπων που εμπλέκονται στην έκδοση οικοδομικών αδειών και στον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών ή από άλλα οικονομικά και πολιτικά ανταλλάγματα.

«Εγώ ας πούμε, για να μου δώσει την άδεια για την πολυκατοικία ο δήμαρχος μου ζήτησε γύρω στα 8.000 € για τον δήμο. [...] “Θέλω

10. Ν. 7693/1993 για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

11. Ν. 8405/1998 για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

για να σου δώσω την άδεια τόσα λεφτά”. “Παρ’ τα”, του λέω εγώ. “Όχι. Θα τα δώσεις με απόδειξη κανονική. Θέλω να αγοράσω δύο ποδοσφαιριστές”. [...] Είναι σχεδόν μαύρο. Αυτός το θεώρησε σαν σπόνσορ. “Η τάδε εταιρεία μου δίνει κάτι λεφτά για να αγοράσουμε δύο ποδοσφαιριστές”. Άτυπη διαδικασία. [...] Για δωρεά».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών -
υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Τελικά, μέσω της Επιτροπής Ρύθμισης του Χώρου, η πολιτική ηγεσία της αυτοδιοίκησης αναδεικνύεται στο βασικό φορέα άσκησης πολεοδομικής πολιτικής, όπως συμβαίνει και σε άλλες πόλεις της Αλβανίας, καθιστώντας θολά τα όρια ανάμεσα στο νόμιμο, το παράνομο και το νομότυπο. Η ιδιαιτερότητα του Αργυροκάστρου έγκειται στο ότι, δεδομένου ότι ο κατασκευαστικός τομέας αποτελεί τον ισχυρότερο οικονομικό κλάδο στην πόλη, τα διακυβεύματα σε σχέση με την εκμετάλλευση της γης είναι μεγάλα και οι πιέσεις προς τις τοπικές αρχές ιδιαίτερα ισχυρές. Μια επιπλέον ιδιαιτερότητα του Αργυροκάστρου είναι ότι τα συμφέροντα του τοπικού κατασκευαστικού κλάδου διαπλέκονται με αυτά της τοπικής πολιτικής εξουσίας, καθώς υπάρχει αλληλοεπικάλυψη σε πρόσωπα και ρόλους.

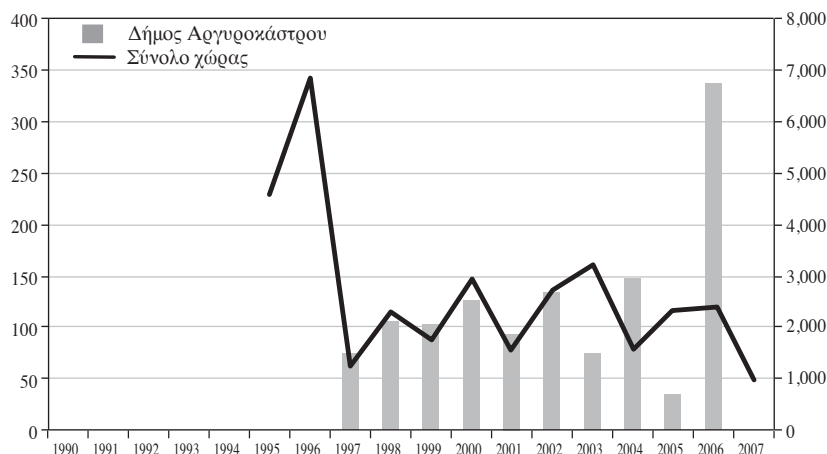
4.4. Εξελίξεις στην οικοδομική δραστηριότητα 1989-2007

Ο τομέας της οικοδομής στο Αργυρόκαστρο σημειώνει μια φάση έντονης δραστηριότητας στις αρχές της δεκαετίας του 1990, που κλιμακώνεται το 1996 με μικρά μεγέθη κτιριακών κατασκευών, συχνά προσθήκες σε υφιστάμενες κατασκευές, σε αντίστοιχη πορεία με την οικοδομική παραγωγή σε επίπεδο χώρας. Ακολουθεί μια φάση διακοπής της οικοδομικής δραστηριότητας το 1997 λόγω της πολιτικής αστάθειας που προκαλείται από την κατάρρευση του συστήματος των παρατραpezών και μια φάση σταδιακής ανόδου που ξεκινά το 1998 και κορυφώνεται το 2006, με στροφή προς μεγαλύτερα κτιριακά μεγέθη. Σημάδια ύφεσης της οικοδομικής δραστηριότητας σημειώνονται από το 2007 σε συνάρτηση με τις επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης (Suraj, 2015) (Διάγραμμα 1).¹²

12. Τα στατιστικά στοιχεία στα οποία βασίζονται τα Διαγράμματα 1, 2 και 3 αποκλίνουν από την πραγματικότητα, αφενός, διότι η διαδικασία συγκέντρωσης και επεξεργασίας στατιστικής πληροφορίας από τις δημόσιες υπηρεσίες της Αλβανίας παρουσιάζει

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

Νέες οικοδομές στον Δήμο Αργυροκάστρου και στο σύνολο της Αλβανίας σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες, 1995-2007



(Πηγές: Δήμος Αργυροκάστρου και INSTAT)

Ως προς τις χρήσεις, η κατοικία αντιπροσωπεύει το μεγαλύτερο μέρος των νέων οικοδομών, παρόλο που οι παραγωγικές αναδιαρθρώσεις διαμορφώνουν σε υψηλά επίπεδα τη ζήτηση για χώρους για εμπορικές, ψυχαγωγικές και τουριστικές δραστηριότητες (Διάγραμμα 2).¹³

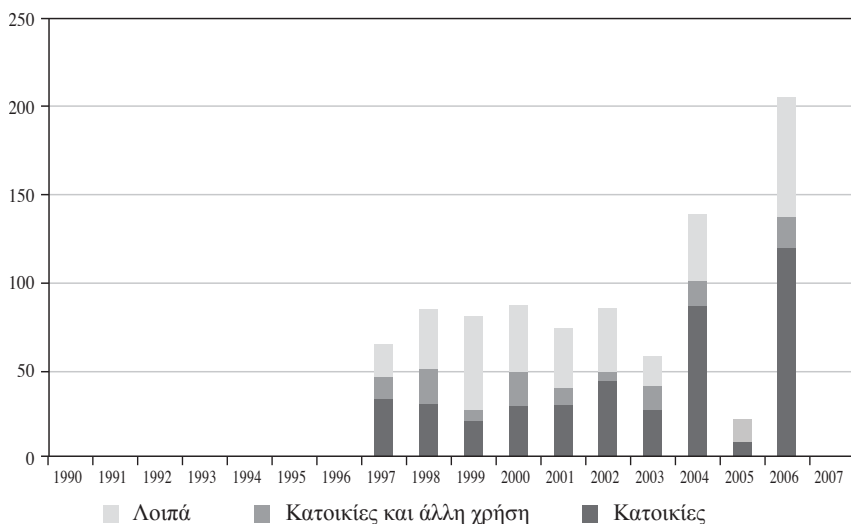
Σε σχέση με τον τομέα της κατοικίας, από τη μια, γίνονται εργασίες επέκτασης και αναβάθμισης υφιστάμενων κατοικιών, κυρίως κατοικιών που κατασκευάστηκαν τα μεταπολεμικά χρόνια. Ιδιαίτερο βάρος έχουν οι επεμβάσεις στα διαμερίσματα των πρώην κρατικών πολυκατοικιών που, παρότι αναγνωρίζονται ως μια παρωχημένη τυπολογία κατοικίας, έχουν προνομακή θέση μέσα στην πόλη και σχετικά χαμηλό κόστος απόκτησης και γι' αυτό συνεχίζουν να κατοικούνται. Από την άλλη, κατασκευάζονται νέες πολυκατοικίες με ένα μεγάλο εύρος ανέσεων, η απόκτηση διαμερίσματος στις οποίες αποτελεί όχημα κοινωνικής καταξίωσης της οικογένειας. Σημαντική,

κενά, ασυνέχειες και λάθη –ιδιαίτερα για τη δεκαετία του 1990– και αφετέρου διότι μέρος της οικοδομικής δραστηριότητας είναι αυθαίρετο και, συνεπώς, δεν καταγράφεται.

13. Εκτιμάται ότι τα υψηλά ποσοστά σε νέες οικοδομές με χρήσεις εκτός κατοικίας που προκύπτουν από τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία δεν αντανακλούν την κυρίαρχια της κατοικίας στην πραγματική οικοδομική δραστηριότητα, κάτι που, ενδεχομένως, αποδίδεται στη μεγάλη συμμετοχή της αυθαίρετης δόμησης στην παραγωγή κατοικίας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

Νέες οικοδομές ως προς τη χρήση τους στον Δήμο Αργυροκάστρου σύμφωνα με τις οικοδομικές άδειες, 1997-2006



(Πηγή: Δήμος Αργυροκάστρου)

αλλά πιο περιορισμένη είναι η κατασκευή νέων μονοκατοικιών, κάτι που συνδέεται και με την πολεοδομική πρακτική, η οποία δεν ευνοεί την αυτοστέγαση σε ιδιόκτητο οικόπεδο μέσα από νόμιμες διαδικασίες. Περιορισμένο είναι το ενδιαφέρον και για αποκατάσταση των κατοικιών της παλιάς πόλης, αφενός, λόγω των προβλημάτων που προκύπτουν από την πολυιδιοκτησία και τους περιορισμούς από το καθεστώς προστασίας και, αφετέρου, εξαιτίας του γεγονότος ότι οι κατοικίες αυτές δεν εκπροσωπούν τον εκσυγχρονισμό, αντίληψη η οποία παρουσιάζει μια σχετική αντιστροφή από το 2005, όταν η παλιά πόλη του Αργυροκάστρου εντάσσεται στα Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO (UNESCO, 2016) και διαμορφώνονται προοπτικές τουριστικής ανάπτυξης.

«Τώρα με την παρουσία της UNESCO και με την άποψη ότι μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός άρχισαν να μην τα εγκαταλείπουν [τα σπίτια στην παλιά πόλη], μάλιστα και να βρίσκουν τρόπο να τα συντηρούν. Αυτή είναι μια νοοτροπία η οποία αλλάζει, θέλω να πιστεύω εγώ. Δηλαδή υπήρχε μια περίοδος που εγκατέλειπαν την παραδοσιακή πόλη και κατέβηκαν όλοι κάτω. [...] Και σου λέει: “γιατί να

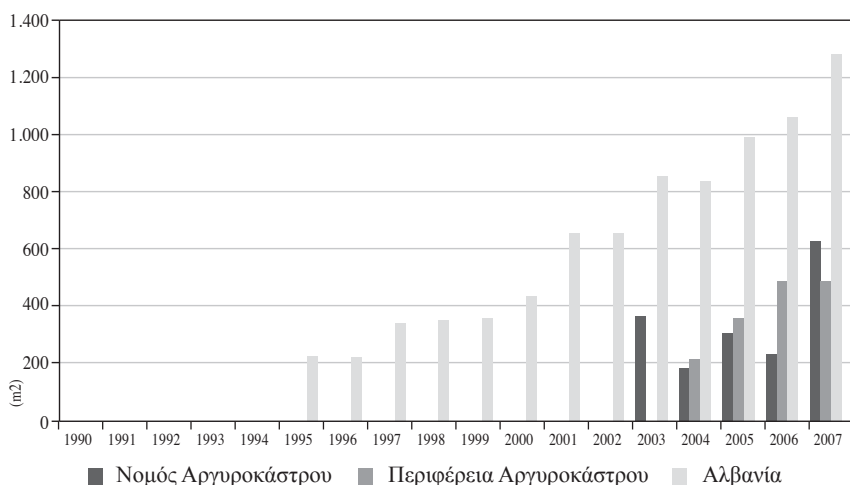
αγοράσω ένα σπίτι αφού έχω που να μείνω;» Δηλαδή αυτή η μόδα ανακόπηκε για πολλούς λόγους. Και για οικονομικούς, και για την προοπτική, και για την κληρονομικότητα».

Π.Μ., δημοσιογράφος – πανεπιστημιακός,
Αργυροκάστρο, 6/1/2009.

Η μεγέθυνση των διαθέσιμων κεφαλαίων και από την πλευρά των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και από την πλευρά των νοικοκυριών οδηγεί σε σταδιακή αύξηση στο μέσο μέγεθος των νέων οικοδομών, ιδιαίτερα μετά το 1998, όταν αρχίζουν να χτίζονται οι πρώτες πολυκατοικίες. Η μεγέθυνση στους παραγόμενους κτιριακούς όγκους εκτιμάται ότι συνδέεται με το σταδιακό πέρασμα από την αυτοστέγαση στην εμπορική παραγωγή με το σύστημα της αντιπαροχής, το οποίο ενεργοποίησε συσσωρευμένα κεφάλαια. Παρά την αύξηση που σημειώνεται, τα μεγέθη των νέων οικοδομών παραμένουν σε χαμηλότερα επίπεδα από τα μέσα μεγέθη σε επίπεδο χώρας (Διάγραμμα 3), κάτι που συνδέεται με το έλλειμμα αναπτυξιακής δυναμικής του Αργυροκάστρου έναντι άλλων πόλεων και το σχετικά περιορισμένο ενδιαφέρον για επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3

Μέση επιφάνεια (m²) νέων οικοδομών στο σύνολο της Αλβανίας, στην Περιφέρεια Αργυροκάστρου και στο Νομό Αργυροκάστρου, 1995-2007



(Πηγή: INSTAT).

Οι πληροφορίες για το μέγεθος των νέων μονάδων κατοικίας είναι αποσπασματικές. Τοπικοί κατασκευαστές, αναφερόμενοι στην εμπορική παραγωγή, σημειώνουν ότι τα μεγέθη των κατοικιών κυμαίνονται από 50 m² έως 150 m², με συνηθέστερο μέγεθος 80 m² με 100 m², επιβεβαιώνοντας τη σημαντική αύξηση στο μέγεθος των μονάδων κατοικίας σε σχέση με το προ του 1989 στεγαστικό απόθεμα. Επίσης, ο αριθμός των δωματίων στις κατοικίες της εμπορικής παραγωγής κυμαίνεται μεταξύ δύο και τεσσάρων, ενώ πολύ χαμηλή είναι η ζήτηση για κατοικίες με ένα δωμάτιο, λόγω της δομής των νοικοκυριών. Αντίστοιχα εκτιμώνται ότι είναι τα μεγέθη των κατοικιών που παράγονται με αυτοστέγαση.

4.5. Μηχανισμοί παραγωγής κατοικίας

Η μετάβαση της παραγωγής κατοικίας σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς συνοδεύεται από την ανάπτυξη μηχανισμών που ανταποκρίνονται στις τοπικές ιδιαιτερότητες της ιδιοκτησίας και των κοινωνικών σχέσεων. Η αυτοστέγαση, συνήθως στηριζόμενη στην αυτοκατασκευή και την προσωπική εργασία συγγενών και φίλων, αποτελεί βασικό μηχανισμό για την εξασφάλιση στέγης ιδιαίτερα στις πρώτες φάσεις, όταν υπάρχουν περιορισμένα διαθέσιμα κεφάλαια. Στα τέλη της δεκαετίας του 1990 κάνουν την εμφάνισή τους τα πρώτα δείγματα εμπορικής κατοικίας, κατά κανόνα με τη μορφή πολυκατοικιών που κατασκευάζονται με αντιπαροχή. Η αυθαίρετη δόμηση διαπερνά τόσο την αυτοστέγαση, όσο και την εμπορική παραγωγή, αλλά σε μικρότερες διαστάσεις συγκριτικά με άλλες πόλεις της Αλβανίας.

4.6.1. Το Αργυρόκαστρο στο περιθώριο της αυθαίρετης δόμησης

Παρόλο που οι αντιφάσεις και αλληλοεπικαλύψεις στους πολεοδομικούς κανονισμούς και τις διοικητικές αρμοδιότητες, καθώς και η ασάφεια στο ιδιοκτησιακό καθεστώς καθιστούν θολά τα όρια ανάμεσα στο νόμιμο και το παράνομο, το αυθαίρετο και το νομότυπο στην Αλβανία (Triantis and Vatavali, 2016), μπορούμε να πούμε ότι το Αργυρόκαστρο βρίσκεται στο περιθώριο όσων διαδραματίζονται στη χώρα σε σχέση με την αυθαίρετη δόμηση (Aliaj, 2008). Αυτό αποδίδεται στον συνδυασμό της χαμηλής ζήτησης για κατοικία εξαιτίας της πληθυσμιακής συρρίκνωσης που προκαλεί η μετανάστευση, της υψηλής οικονομικής επιφάνειας μεγάλου μέρους του πληθυσμού χάρη στα μεταναστευτικά εμβάσματα και την εμπλοκή

σε διασυννοριακές ανταλλαγές, καθώς και της επιλογής των τοπικών αρχών να προωθήσουν την ιδιωτικοποίηση δημόσιας γης με σκοπό την οικοδόμηση.

Παρότι σχετικά πιο περιορισμένη από άλλες αλβανικές πόλεις, η αυθαίρετη δόμηση διαπερνά όλα τα είδη κτιριακών κατασκευών, ανεξάρτητα από την κλίμακα, τη χρήση και τη διαδικασία παραγωγής τους, με σημαντικές διαφοροποιήσεις στα οφέλη που προκύπτουν, π.χ., για μικροϊδιοκτήτες που προσθέτουν ένα δωμάτιο στην κατοικία τους και για μεγάλους τοπικούς εργολάβους που προσθέτουν έναν όροφο σε πολυκατοικία που κατασκευάζουν. Τα κτίρια που κατασκευάζονται χωρίς οικοδομική άδεια και σε καταπατημένη δημόσια γη ανήκουν σε εσωτερικούς μετανάστες που εγκαταστάθηκαν στο Αργυρόκαστρο μετά το 1989 και είναι λίγα, σχετικά μικρά και διάσπαρτα στον χώρο ή σε πολύ μικρούς θύλακες περιφέρειας της πόλης, σε αντίθεση με τις εκτεταμένες ζώνες αυθαίρετων που αναπτύσσονται στην περιφέρεια άλλων αλβανικών πόλεων. Συνηθέστερο φαινόμενο είναι οι αυθαίρετες επεκτάσεις ή προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια, συχνά με κατάληψη δημόσιας γης. Στην περίπτωση μονοκατοικιών έχουμε προσθήκες δωματίων ή ορόφων, ενώ στην περίπτωση των πρώην κρατικών πολυκατοικιών μια διαδεδομένη πρακτική είναι η οριζόντια επέκταση όλων των διαμερισμάτων, μετά από συνεννόηση των ιδιοκτητών, με την κατασκευή ενιαίου φέροντα οργανισμού. Δεδομένου ότι η διαδικασία αδειοδότησης για οικοδομικές εργασίες στην παλιά πόλη είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα, οι πολύ ανυπόμονοι περιορισμοί και η κατασκευή κατά τα παραδοσιακά πρότυπα εξαιρετικά δαπανηρή, οι περισσότεροι κάτοικοι της καταφεύγουν σε κατασκευαστικές παρεμβάσεις χωρίς τις απαραίτητες άδειες. Πολύ διαδεδομένο φαινόμενο είναι και η υπέρβαση της εγκεκριμένης δόμησης στην κατασκευή νέων κτιρίων, κάτι που συναντάται ιδιαίτερα στις εμπορικές πολυκατοικίες.

Οι άτυπες πρακτικές στην οικοδομική δραστηριότητα θεμελιώνονται σε μια διάχυτη αίσθηση απουσίας του κράτους –ιδιαίτερα τη δεκαετία του 1990– αλλά και στην πραγματικότητα της πολεοδομικής νομοθεσίας που δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες κοινωνικές δυναμικές. Οι τοπικές αρχές, παρότι έχουν την αρμοδιότητα ελέγχου της οικοδομικής δραστηριότητας,¹⁴ όχι μόνο μένουν αδρανείς,

14. Ν. 7693/1993 για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, Ν. 8405/1998 για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, Ν. 10119/2009 για τον χωρικό σχεδιασμό.

αλλά δείχνουν ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση, αποκομίζοντας μεγάλα πολιτικά οφέλη (Tosics, Hegedüs and Remmert, ό.π.). Από την άλλη η αυθαίρετη δόμηση βασίζεται στη συνεργασία συγγενών, φίλων και γειτόνων και, κυρίως, στη σύγκλιση συμφερόντων πλατειών στρωμάτων του πληθυσμού, διαμορφώνοντας ένα κλίμα γενικευμένης κοινωνικής αποδοχής.

4.6.2. Η πολυκατοικία της αντιπαροχής: ανάμεσα στην εμπορική παραγωγή και την αυτοκατασκευή

Η κατασκευή νέων πολυκατοικιών στο Αργυρόκαστρο γίνεται αποκλειστικά με το σύστημα της αντιπαροχής, το οποίο λειτουργεί με ανάλογο τρόπο με την Ελλάδα (βλ., π.χ., Μαντουβάλου, 1996). Οι κύριοι δρώντες της αντιπαροχής είναι ο επενδυτής, που συνήθως ταυτίζεται με τον κατασκευαστή, ο οικοπεδούχος και ο αγοραστής του διαμερίσματος. Ο κατασκευαστής δεν αγοράζει τη γη που θα οικοδομήσει, αλλά αποδίδει ως αντάλλαγμα («αντιπαροχή») 20% με 30% της δομημένης επιφάνειας στον οικοπεδούχο, όπως προκύπτει από τις συνεντεύξεις με τοπικούς εργολάβους. Το ποσοστό αυτό είναι χαμηλότερο από το ανάλογο στα Τίρανα, κάτι που δικαιολογείται από τις υψηλότερες τιμές ακινήτων στην αλβανική πρωτεύουσα. Από την πώληση των υπόλοιπων διαμερισμάτων και καταστημάτων καλύπτεται το κόστος της επένδυσης και προκύπτει το εργολαβικό κέρδος.

Κεντρικό στοιχείο στο σύστημα της αντιπαροχής είναι ότι ο κατασκευαστής δεν είναι υποχρεωμένος να διαθέσει κεφάλαιο για την απόκτηση της γης, κάτι που θα επιβάρυνε σημαντικά την επιχείρηση. Επίσης, με την αντιπαροχή μειώνονται οι κίνδυνοι που θα μπορούσαν να προκύψουν από ασάφειες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και από την απουσία πολεοδομικών ρυθμίσεων, θέματα που προκαλούν γενικότερη αβεβαιότητα για τις δυνατότητες εκμετάλλευσης του οικοπέδου (World Bank, 2007). Οι κατασκευαστές αναλαμβάνουν να διαπραγματευτούν με τις τοπικές αρχές για τους όρους εκμετάλλευσης του κάθε οικοπέδου, διαμορφώνοντας έτσι τις προϋποθέσεις ώστε η αντιπαροχή να επιφέρει ικανοποιητικά οφέλη για όλες τις πλευρές.

«Αν πιάσεις συμφωνία με κάποιον οικοπεδούχο, αναλαμβάνεις να βγάλεις και την άδεια. Γιατί οι όροι δόμησης δεν είναι δεδομένοι. [...] Ας πούμε: έχει κάποιος ένα οικόπεδο καλό. Εγώ νομίζω ότι άμα

φτιαχτεί πολυκατοικία θα βγάλω τόσα. Θα μπορούσα να του δώσω το αντίστοιχο της αντιπαροχής σε χρήμα. Αλλά δεν έχω καμία ασφάλεια ότι θα βγει η άδεια εκεί. Μετά τι να το κάνω εγώ τόσο ακριβό οικόπεδο. Δε σε συμφέρει να το πάρεις πριν βγει η άδεια. Το μόνο πράγμα που μπορείς να κάνεις είναι να κάνεις συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ότι άμα βγει η άδεια θα πάρεις τόσο τοις εκατό».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών -
υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Αλλά και οι οικοπεδούχοι προτιμούν την αξιοποίηση των οικοπέδων τους με το σύστημα της αντιπαροχής, αντί της πώλησής του, καθώς η απόκτηση οικοδομικού όγκου και μάλιστα κατοικίας εμφανίζεται ως πιο ασφαλής από την απόκτηση ρευστού (Tsenkova, 2005). Με την αντιπαροχή εξασφαλίζουν στέγη χωρίς την καταβολή κεφαλαίων και, κυρίως, απαλλάσσονται από την επίπονη, χρονοβόρα και αβέβαιη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας. Άλλωστε οι κατασκευαστές, με την εμπειρία και τις επαφές τους μπορούν να διαπραγματευτούν τους όρους δόμησης, πετυχαίνοντας τη μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του γηπέδου, κάτι που εν τέλει ευνοεί τόσο τους ίδιους, όσο και τους ιδιοκτήτες.

«Εγώ είμαι ο ιδιοκτήτης. Δεν έχω σήμερα λεφτά να κάνω τίποτα. Γιατί να το πουλήσω, ξέροντας ότι με αυτή τη διαδικασία [...] το δίνω στον εργολάβο να χτίσει; [...] Δεν το πουλώ. Γιατί να το πουλήσω, αφού κερδίζω πιο πολλά; [...] Αυτά έχουν συμβεί τα πρώτα χρόνια [να πουλάν οι ιδιοκτήτες τη γη]. Ενώ σήμερα, που είμαστε όλοι ήσυχoi, δεν συμβαίνουν πια. Σήμερα όλοι ζητάνε μεράδι από την οικοδομή».

Η.Μ., Γραφείο Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας,
Αργυρόκαστρο, 20/1/2009

Η χρηματοδότηση της κατασκευής των πολυκατοικιών γίνεται με προκαταβολές από τους αγοραστές. Η αυξημένη ζήτηση στο Αργυρόκαστρο και η περιορισμένη προσφορά δίνουν ακόμα μεγαλύτερο βάρος σε αυτή την πρακτική, καθώς οι ενδιαφερόμενοι διατίθενται να χρηματοδοτήσουν το έργο κυρίως με έσοδα από τη μετανάστευση ή από τη ρευστοποίηση άλλων περιουσιακών στοιχείων (σπίτι, κοπάδι, κ.τ.λ.). Αυτό μειώνει και άλλο τις απαιτήσεις για αρχικό κε-

φάλαιο από την πλευρά του επενδυτή, και επιτρέπει και στις μικρές κατασκευαστικές εταιρείες να επωφεληθούν από την αντιπαροχή.

Μια άλλη συνήθης πρακτική, ιδιαίτερα για το πρώτο διάστημα της αντιπαροχής στο Αργυρόκαστρο, είναι η παράδοση διαμερισμάτων σε ενδιάμεσες φάσεις της κατασκευής, συχνά μετά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. Στη συνέχεια, οι αγοραστές αναλαμβάνουν να ολοκληρώσουν μόνοι τους τις υπόλοιπες εργασίες.

«Λες εσύ, όταν είναι για τα τούβλα: “Ναι, μονάχα θέλω σκελετό. Ύστερα θα τις κάνω τις δουλειές μόνος μου”. Και εγώ τα κάνω όλα αναλυτικά. Και τους τοίχους και υδραυλικά και ηλεκτρολογικά. Όλα μόνος μου. [...] [Και το αγοράζω στη] μισή τιμή. Ναι, αλλά ξανά αυτό συμφέρει. Γιατί; Μαζεύω ύστερα όλους τους δικούς μου. Αγοράζω τα υλικά. Αυτή η δουλειά λέγεται “δουλειά φίλων”. Βοηθάς εσύ, χωρίς να σου δώσω λεφτά. *Punë pa paguar*. Δουλειά απλόρωτη. [...] Βοηθάνε. Θέλει ο αδελφός μου, ο ξάδελφος, ο φίλος. Μου κάνουν τη δουλειά. Και εγώ πλερώνω τα μισά. Και έτσι γλιτώνω».

H.M., Γραφείο Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας,
Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Η πρακτική αυτή εξυπηρετεί εξίσου αγοραστές και κατασκευαστές. Οι πρώτοι μπορούν να προσαρμόσουν την ταχύτητα της χρηματοροής ανάλογα με τις οικονομικές τους δυνατότητες και τις στεγαστικές τους ανάγκες. Μειώνουν το κόστος απόκτησης κατοικίας με άμισθη προσωπική εργασία συγγενών και φίλων, αλλά και με τη χρήση υλικών που εξασφαλίζουν σε συμφέρουσες τιμές, συνήθως από την Ελλάδα. Αποτέλεσμα των πολλαπλών ταχυτήτων με τις οποίες οι αγοραστές υλοποιούν τις εργασίες είναι η ημιτελής εικόνα που παρουσιάζουν πολλές πολυκατοικίες, αλλά και οι αποκλίσεις σε σχέση με το αρχικό σχέδιο των μελετητών.

Όσο για τους κατασκευαστές, η πρακτική της παράδοσης διαμερισμάτων σε ενδιάμεσες φάσεις της κατασκευής εξασφαλίζει μεγαλύτερα και ταχύτερα κέρδη, και έτσι ευνοεί τη γρήγορη ανάπτυξη της επιχείρησής τους και την ταχύτερη επανεπένδυση κεφαλαίων. Περιορίζει ακόμα περισσότερο τις απαιτήσεις σε κεφάλαια, μειώνει το ενδεχόμενο εκδήλωσης απρόοπτων οικονομικών και χρονικών επιβαρύνσεων και απαλλάσσει από χρονοβόρες και πολυέξοδες συναλλαγές με υπεργολάβους που συνήθως αναλαμβάνουν τα τελειώματα της κατασκευής.

«Συνήθως, στο Αργυρόκαστρο έτσι γίνεται [δεν το παραλαμβάνουν τελειωμένο το διαμέρισμα]. Στην αρχή πουλιόνταν όλα στα μπετά. [...] Συνήθως έτσι. Αυτό συμφέρει πολύ. Για την εταιρεία προπώντων συμφέρει πάρα πολύ. Αέρα πουλάνε. Στα τούβλα και στα πλακάκια δε βγάζεις τίποτα. Και αργείς. Ο χρόνος δεν πληρώνεται. Ενώ έτσι τα παίρνεις τα λεφτά μέσα σε έξι μήνες. Άμα κάτσεις να το τελειώσεις, θα κάνεις τρία χρόνια. [...] Αυτό έχει το καλό για την εταιρεία, ότι κυκλοφορεί γρήγορα το χρήμα. Το κακό είναι ότι ο καθένας βάζει ό,τι κάγκελο θέλει, ό,τι βαφή θέλει απ' έξω. Και δε βγήκε μια πολυκατοικία της προκοπής».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών -
υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυρόκαστρο, 22/1/2009

Η πρακτική αυτή περιορίζεται σταδιακά από το 2003, όταν αρχίζουν να πωλούνται διαμερίσματα είτε σε πολύ προχωρημένο στάδιο, είτε ολοκληρωμένα. Η στροφή αυτή συνδέεται με το γεγονός ότι, αφενός, οι κατασκευαστές έχουν μεγαλύτερη άνεση, χάρη στα κέρδη από τις δραστηριότητές τους, και, αφετέρου, οι αγοραστές έχουν μεγαλύτερες αποταμιεύσεις από τη μετανάστευση, αλλά και διευκολύνσεις από την ανάπτυξη του συστήματος στεγαστικών δανείων.

Παρότι η αντιπαροχή είναι το κυρίαρχο σύστημα εμπορικής παραγωγής κατοικίας στην Αλβανία, η διαπλοκή της με διαδικασίες αυτοκατασκευής αποτελεί μια ιδιοτυπία του Αργυροκάστρου. Καθοριστικοί παράγοντες προς αυτή την κατεύθυνση είναι το σχετικά μικρό τοπικό κατασκευαστικό κεφάλαιο και η μικρή αγοραστική δύναμη όσων ενδιαφέρονται να αγοράσουν κατοικία. Η περιορισμένη αναπτυξιακή δυναμική της πόλης δεν προσελκύει μεγάλους επενδυτές, ενώ όσοι έχουν μεγαλύτερη οικονομική άνεση επιδιώκουν να αποκτήσουν κατοικία ως περιουσιακό στοιχείο για μελλοντική εξασφάλιση σε άλλες πόλεις της Αλβανίας ή της Ελλάδας.

Επίσης, το σύστημα αυτό καθιστά πιο εύκολη την είσοδο μικρών κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην εμπορική παραγωγή κατοικίας, διότι περιορίζει τις ανάγκες για αρχικό κεφάλαιο, για ανθρώπινο δυναμικό και για τεχνικό εξοπλισμό, ενώ οι περιορισμένες απαιτήσεις των αγοραστών μειώνουν τον ανταγωνισμό ανάμεσα στις επιχειρήσεις. Η διεύρυνση του κύκλου των τοπικών κατασκευαστικών εταιρειών με είσοδο νέων εργολάβων οδηγεί τελικά σε μεγαλύτερη

διάχυση του παραγόμενου κέρδους. Από την άλλη, ο συνδυασμός αντιπαροχής με την αυτοκατασκευή καθιστά ασύμφορες τις επενδύσεις για μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες, καθώς περιορίζει το συνολικό κέρδος. Κατά μία έννοια, η βασική συμβολή των κατασκευαστικών επιχειρήσεων έγκειται στη διευθέτηση της γραφειοκρατίας, την εκπόνηση όλων των απαραίτητων μελετών και την πραγματοποίηση των απαραίτητων διαπραγματεύσεων με τις αρμόδιες υπηρεσίες και ιδιαίτερα με την Επιτροπή Ρύθμισης του Χώρου για την εξασφάλιση των απαραίτητων αδειοδοτήσεων.

4.7. Τα δίκτυα των κατασκευαστικών εταιρειών

Η δημιουργία κατασκευαστικών εταιρειών στην περιοχή του Αργυροκάστρου στηρίζεται στην εμπειρία των μηχανικών και των τεχνικών που στελέχωναν τις κρατικές υπηρεσίες πριν το 1989 και οι οποίοι, αναγνωρίζοντας τις επαγγελματικές προοπτικές που ανοίγονται και αξιοποιώντας την επιστημονική τους κατάρτιση και την επαγγελματική τους εμπειρία, ιδρύουν κατασκευαστικές εταιρείες και μεταπηδούν από την τάξη των μελετητών ή των τεχνικών σε αυτή των επιχειρηματιών.¹⁵ Παράλληλα με την επιχειρηματική δράση, πολλοί από τους παλιούς μηχανικούς και τεχνικούς καταλαμβάνουν λόγω των προσόντων τους σημαντικές θέσεις στη δημόσια διοίκηση και σε τεχνικές επιτροπές του Δήμου ή της Περιφέρειας Αργυροκάστρου, γεγονός που τους δίνει σημαντικά πλεονεκτήματα για την προώθηση των επιχειρηματικών τους συμφερόντων. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι, παρότι ο τομέας των κατασκευών προσφέρει μεγάλες ευκαιρίες, η επιτυχημένη πορεία σε αυτόν δε στηρίζεται τόσο στην ύπαρξη κεφαλαίων, όσο στην κατάλληλη κατάρτιση, την επαγγελματική εμπειρία από το παρελθόν –που συχνά ενισχύεται από επαγγελματικές επαφές με τον ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο– αλλά κυρίως τις πολιτικές διασυνδέσεις, όπως σημειώνει και πληροφορητής μας:

15. Από επεξεργασία στοιχείων του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αργυροκάστρου και πληροφοριών ντόπιου μηχανικού-εργολάβου προκύπτει ότι σε σύνολο 48 εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον τομέα των κατασκευών, 31 έχουν ιδρυθεί από μηχανικούς, 5 από τεχνικούς οικοδομών και 2 από πρόσωπα που έχουν άμεση συγγένεια με μηχανικούς, οι περισσότεροι από τους οποίους έχουν σχετική επαγγελματική εμπειρία από το διάστημα πριν το 1989.

«Οι μεγάλες οι εταιρείες κατά κάποιον τρόπο δημιουργήθηκαν από τη σχέση που είχαν με το δήμαρχο, με τα συμφέροντα. Δηλαδή, για να πάρεις την άδεια [...] έπρεπε να μπεις δυνατά στις σχέσεις».

Φ.Τ., αρχιτέκτων - μελετητής - εργολάβος κατασκευών -
υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης, Αργυροκάστρο, 22/1/2009

Οι σχέσεις μεταξύ των τοπικών μελετητών, εργολάβων και επενδυτών προσλαμβάνουν διάφορες μορφές, καθώς αναπτύσσονται συνεργασίες διαφόρων λογίων (π.χ. συνεργασία εταιρειών σε συγκεκριμένα έργα, εκπόνηση μελετών από μηχανικούς μιας εταιρείας για λογαριασμό άλλης εταιρείας, εικονικές συμπράξεις εταιρειών), ενώ τα ίδια πρόσωπα αναλαμβάνουν διαφορετικούς ρόλους στη διαδικασία παραγωγής κατοικίας ως μελετητές, επενδυτές ή και εκπρόσωποι των τοπικών αρχών. Η ίδια η διαδικασία έγκρισης οικοδομικών αδειών μέσω Επιτροπή Ρύθμισης του Χώρου, στην οποία συμμετέχουν πολιτικοί παράγοντες και μελετητές ή και εργολάβοι,¹⁶ ευνοεί την αλληλεπίδραση πολιτικών και οικονομικών παραγόντων του τόπου.¹⁷ Η διαπλοκή ρόλων και συμφερόντων δημιουργεί ένα συνεκτικό δίκτυο παραγόντων του επιχειρηματικού και του πολιτικού κόσμου, με κοινά συμφέροντα γύρω από το σύστημα γης και οικοδομής που χαρακτηρίζεται από σχέσεις αμοιβαίας υποστήριξης και που κυριαρχεί σε τοπικό επίπεδο. Ο έλεγχος που τελικά ασκεί μια σχετικά μικρή και κλειστή ομάδα εταιρειών στην κατασκευαστική δραστηριότητα, σε συνδυασμό με το σχετικά μικρό μέγεθος της αγοράς και τα θεσμικά εμπόδια, ενισχύουν την εσωστρέφεια της τοπικής αγοράς που προκύπτει από την εφαρμογή των θεσμικών μεταρρυθμίσεων και τις πολεοδομικές πρακτικές σε τοπικό επίπεδο.

16. Μεταξύ 1996 και 2006, 11 από τους 48 προέδρους των κατασκευαστικών εταιρειών του Αργυροκάστρου έχουν συμμετάσχει στην τοπική Επιτροπή Ρύθμισης του Χώρου, ενώ 6 έχουν διατελέσει μέλη της Τεχνικής Επιτροπής του Δήμου Αργυροκάστρου.

17. Είναι χαρακτηριστικό ότι πρώην Δήμαρχος Αργυροκάστρου (2004-2015) και πρώην Περιφερειάρχης Αργυροκάστρου (2008-2009) είναι μηχανικοί και εργολάβοι, με μακρόχρονη δραστηριότητα στις κατασκευές, που χάρη στο πολιτικό τους αξίωμα έδωσαν ώθηση στα επιχειρηματικά τους συμφέροντα.

4.8. Πρόσοδοι ακινήτων: διάχυση του οφέλους και κοινωνικές ανισότητες

Για την πορεία των μεταβιβάσεων και τις τιμές των ακινήτων στο Αργυρόκαστρο, όχι μόνο δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία, αλλά λόγω της ρευστότητας στις διαδικασίες και της ταχύτητας των εξελίξεων είναι δύσκολη ακόμα και μια ποιοτική προσέγγιση. Ωστόσο, η αξιοποίηση διάσπαρτων πληροφοριών από την έρευνα πεδίου δίνει μια εικόνα για τους μηχανισμούς διαμόρφωσης γαιοπροσόδου σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς και για τις γενικές τάσεις στην αγορά ακινήτων, βασικό στοιχείο των οποίων είναι η πορεία ανόδου στις τιμές κυρίως σε συνάρτηση με την κοινωνική σημασία που αποκτά σταδιακά η αστική γη.

Κομβική σημασία για την ανάπτυξη της κτηματαγοράς έχει η αρχική παρέμβαση του κράτους, που αποδεσμεύει περιουσιακά στοιχεία με την ιδιωτικοποίηση γης και διαμερισμάτων σε πολύ χαμηλές τιμές. Πολύ σύντομα, μετά την ιδιωτικοποίηση των κρατικών διαμερισμάτων, αυτά αποκτούν τη δική τους θέση στην τοπική κτηματαγορά, ενώ οι αρχικοί ιδιοκτήτες καρπώνονται τεράστιες προσόδους, πουλώντας για παράδειγμα το 2009 στην τιμή των 20.000 € ένα διαμέρισμα που απέκτησαν το 1991 με περίπου 200 €. Σε αντίθεση με άλλες πόλεις της Αλβανίας, στο Αργυρόκαστρο τα πρώην κρατικά διαμερίσματα δεν αποτελούν μια πολύ πιο οικονομική επιλογή αγοράς έτοιμης κατοικίας σε σύγκριση με τα νεόδμητα διαμερίσματα,¹⁸ γεγονός που αποδίδεται στην καλή θέση τους μέσα στην πόλη, στην ικανοποιητική κατάστασή τους και στην εξυπηρέτησή τους από κοινωφελή δίκτυα.

Αντίστοιχα μεγάλες είναι οι πρόσοδοι και για τους αγοραστές της δημόσιας γης, η οποία επίσης αποκτιέται σε πολύ χαμηλές τιμές.¹⁹ Οι πρόσοδοι δεν προκύπτουν από τη μεταπώληση της γης, καθώς αυτό απαγορεύεται, αλλά από την οικοδόμησή της με αντιπαροχή,

18. Σύμφωνα με τους πληροφορητές μας, η εμπορική αξία ενός πρώην κρατικού διαμερίσματος 70 m² κυμαίνεται το 2009 μεταξύ 20.000 € και 30.000 € (δηλαδή περίπου 290 με 430 €/m²), τιμές παραπλήσιες ή ελαφρά χαμηλότερες από αυτές των νεόδμητων κατοικιών (περίπου 400 με 450 €/m²).

19. Πληροφορητής μας αναφέρει ότι έως το 1997 το κόστος αγοράς οικοπέδου είναι περίπου 1.800 λεκ/m², ενώ μετά το 1997 αυξάνεται σε 7.200 λεκ/m² (περίπου 6 €/m²). Σύμφωνα με άλλον πληροφορητή, μέχρι το 1994 το κόστος αγοράς οικοπέδων είναι περίπου 3 €/m², ενώ επίσης υπάρχει η πληροφορία ότι τα πρώτα χρόνια μετά το 1989 μπορούσε κάποιος να αποκτήσει οικόπεδο με 300-600 €.

κάτι που ισχύει γενικότερα για τα αδόμητα οικόπεδα. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε νεόδμητη πολυκατοικία στο Αργυρόκαστρο, ο ιδιοκτήτης της γης έλαβε στα τέλη της δεκαετίας του 2000 ποσοστό αντιπαροχής 30%, δηλαδή τρία διαμερίσματα και ένα κατάστημα συνολικής εμπορικής αξίας 245.000 €, ενώ είχε αγοράσει την έκταση τη δεκαετία του 1990 από το κράτος με 5 €/m². Χωρίς να σημαίνει ότι κάποιοι δε σπεύδουν να αποκτήσουν μεγάλες εκτάσεις που θα τους αποφέρουν μακροπρόθεσμα μεγάλα κέρδη, η αρχική άγνοια της αξίας που έχει η γη στην ελεύθερη αγορά, σε συνδυασμό με τη δέσμευση των αρχικών αγοραστών δημόσιας γης να οικοδομήσουν άμεσα τα οικόπεδα που θα αγοράσουν, οδηγεί σε περιορισμένα φαινόμενα συσσώρευσης γης.

Όσον αφορά στα ακίνητα της παλιάς πόλης, η ζήτηση και οι τιμές διαμορφώνονται με διαφορετικούς όρους. Αρχικά οι τιμές είναι χαμηλές, διότι το ενδιαφέρον για κατοίκηση στην παλιά πόλη είναι περιορισμένο, ενώ μετά το 2005 και την αναγνώριση της παλιάς πόλης μέσω της UNESCO ακολουθούν ανοδική πορεία, εξαιτίας της ζήτησης από ντόπιους και μη επενδυτές σε μια προοπτική τουριστικής ανάπτυξης.

Παρότι οι τιμές των ακινήτων στο Αργυρόκαστρο είναι πιο χαμηλές από τις πόλεις της κεντρικής Αλβανίας και των ακτών (UNECE, ό.π.), το ύψος τους αξιολογείται από τοπικούς παράγοντες ως δυσανάλογα μεγάλο σε σχέση με τη δυναμική της πόλης, πλήττοντας κυρίως τα λιγότερο δυναμικά στρώματα. Οι υψηλές τιμές εκτιμάται ότι συνδέονται με τη δυναμική των διασυνοριακών ροών και ειδικότερα τη μετανάστευση, το διασυνοριακό εμπόριο και το «μαύρο χρήμα» που αυξάνουν την αγοραστική δύναμη για μεγάλο τμήμα του τοπικού πληθυσμού (Βαταβάλη, ό.π.).

«Να δεις τις τιμές εδώ. Είναι πιο ακριβά από κάθε περιοχή. Είναι σαν τα Τίρανα. Γιατί; Γιατί υπάρχει χρήμα. Οι τιμές που είναι εδώ στο Αργυρόκαστρο είναι το ίδιο με των Τιράνων. Και στα Τίρανα έχει χρήμα πολύ. Ζήτηση και προσφορά είναι. Υπάρχει προσφορά, δηλαδή μεγαλώνει. Αν δεν είχε χρήμα, οι τιμές θα ήταν μικρές. Και αυτό έχει να κάνει με ό,τι έρχεται από την Ελλάδα».

N.T., Επιμελητήριο Ιωαννίνων – Παράρτημα Αργυροκάστρου,
Αργυρόκαστρο, 5/1/2007

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στο Αργυρόκαστρο, όπως αυτές διαμορφώνονται το διάστημα μετά το 1989, επιτρέπουν τη συμμετοχή ενός μεγάλου εύρους κοινωνικών ομάδων στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης, θέτοντας την ιδιοκτησία της κατοικίας στο επίκεντρο των κοινωνικών μεταλλαγών. Πολλοί κάτοικοι της πόλης αγοράζουν γη από το δημόσιο αποκομίζοντας μεγάλα κέρδη στη συνέχεια. Άλλοι πουλάνε τα παλιά τους σπίτια και με τα έσοδα αγοράζουν νεόδμητα διαμερίσματα στο Αργυρόκαστρο ή αναζητούν κατοικία στα Τίρανα και τις ελληνικές πόλεις. Τα επαγγέλματα της οικοδομής δίνουν εργασία σε ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Οι παλιοί μηχανικοί της πόλης αναπτύσσουν επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα της κατοικίας. Οι ιδιοκτήτες οικοπέδων συνάπτουν συμφωνίες με εργολάβους για αντιπαροχή. Πέρα από τους μεγάλους κατασκευαστές, η λειτουργία της αντιπαροχής επιτρέπει την εμπλοκή και μικρών εργολάβων στην εμπορική παραγωγή κατοικίας. Οικογένειες που έχουν έσοδα από μετανάστευση στην Ελλάδα τα διοχετεύουν στην αναβάθμιση ή απόκτηση νέας κατοικίας, ενώ οι εσωτερικοί μετανάστες αγοράζουν διαμερίσματα σε πολυκατοικίες και με τις προκαταβολές αιμοδοτούν την κατασκευή.

Η μετάβαση στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς καθιστά την παραγωγή κατοικίας και την ιδιοκτησία της γης κεντρικό στοιχείο για την οικονομική ανάπτυξη, αλλά και βασικό μηχανισμό ενσωμάτωσης πλατειών στρωμάτων στις διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης, με κεντρικό ρόλο στα κοινωνικά δίκτυα και τις άτυπες πρακτικές. Σε αυτή την κατεύθυνση βρίσκεται και η παρέμβαση του κράτους, το οποίο ιδιωτικοποιεί τη δημόσια γη με σκοπό την οικοδόμηση, ανέχεται την αυθαίρετη δόμηση και προωθεί ευέλικτες πρακτικές έκδοσης οικοδομικών αδειών, επιτρέποντας τη σχετικά εύκολη απόκτηση μιας ιδιόκτητης κατοικίας και, τελικά, καλύπτοντας γρήγορα τις τρέχουσες στεγαστικές ανάγκες και παρέχοντας ασφάλεια στα νοικοκυριά. Η ιδιαιτερότητα του αλβανικού παραδείγματος, όπως προκύπτει μέσα από την περίπτωση του Αργυροκάστρου, είναι ότι η εφαρμογή των μέτρων για τη γη και την ιδιοκτησία, παρά τις συγκρούσεις και τα προβλήματα που τη συνοδεύουν, οδηγεί σε διάχυση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, διαχέοντας το οικονομικό και κοινωνικό όφελος από την ανάπτυξη της γης.

Παρότι δεν εκδηλώνεται κάποια ιδιαίτερη τάση αποκλεισμού ή

αναδιανομής περιουσιακών στοιχείων προς όφελος των ανώτερων τάξεων, όπως συμβαίνει σε άλλες πρώην σοσιαλιστικές χώρες, υπάρχουν διαφοροποιήσεις στον τρόπο εμπλοκής των επιμέρους κοινωνικών ομάδων στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και στην κατανομή της παραγόμενης υπεραξίας. Εμφανίζονται ταυτόχρονα διαφορετικές ταχύτητες συμμετοχής του πληθυσμού στις εξελίξεις, που μάλιστα πολλαπλασιάζονται από τις διασυννοριακές ροές με την Ελλάδα. Αν και δεν υπάρχει μεγάλη διαφοροποίηση στην ποιότητα και το μέγεθος των κατοικιών, για άλλους η απόκτηση μιας κατοικίας προϋποθέτει την απώλεια άλλων περιουσιακών στοιχείων που ρευστοποιούνται ή χρόνια μετανάστευσης στην Ελλάδα και για άλλους στηρίζεται σε εύκολο «μαύρο χρήμα», που προκύπτει από συμμετοχή σε παράνομες διασυννοριακές ανταλλαγές. Επίσης, όσοι αγόρασαν δημόσια γη σύντομα αποδεικνύονται ιδιαίτερα ευνοημένοι με τη σταδιακή άνοδο των τιμών ενώ, από τα μέσα της δεκαετίας του 2000, ανατρέπονται τα δεδομένα και για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της παλιάς πόλης, καθώς διαφαίνονται σημαντικές τουριστικές προοπτικές. Οι διαφοροποιήσεις στη συμμετοχή του πληθυσμού στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης συνδέονται και με το γεγονός ότι τα κριτήρια για την κοινωνική αξιολόγηση των ακινήτων μορφοποιούνται σταδιακά στο διάστημα μετά το 1989, προκαλώντας αστάθεια στους μηχανισμούς διαμόρφωσης της γαιοπροσόδου.

Οι ασάφειες, οι αμφισβητήσεις και η συνακόλουθη ανασφάλεια σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις πολεοδομικές ρυθμίσεις δημιουργούν ένα σύστημα ευέλικτο, το οποίο λειτουργεί με άτυπους κανόνες που προσδιορίζονται από τους ίδιους τους δρώντες μέσα από πολιτικές διασυνδέσεις και κοινωνικά δίκτυα, αλλά και εσωστρεφές καθώς αποκλείονται επενδυτές από άλλες περιοχές της Αλβανίας ή το εξωτερικό και εμποδίζεται η ανάπτυξη του τραπεζικού δανεισμού. Η μετάβαση, δηλαδή, στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς, όπως προκύπτει από την περίπτωση του Αργυροκάστρου, παράγει δομές που δεν ελέγχονται από το κράτος και αντιβαίνουν στους κανόνες του αγοραίου ανταγωνισμού, εμποδίζοντας ανώτερες μορφές επιχειρηματικότητας και περιορίζοντας τις δυνατότητες ανάπτυξης της αγοράς και ελεύθερης κίνησης των κεφαλαίων, αλλά που, κατά μία έννοια, προστατεύουν τον τοπικό πληθυσμό. Κρίσιμα βέβαια ερωτήματα ανακύπτουν σε σχέση με τις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις των πρακτικών που ακολουθούνται και τον βαθμό στον οποίο υποθηκεύεται η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

- Βαταβάλη, Φ. (2013). Η παραγωγή κατοικίας στα Γιάννενα και το Αργυρόκαστρο ως συνιστώσα των χωροχρονικών μετασχηματισμών της ελληνοαλβανικής μεθορίου, *Γεωγραφίες*, 21, σ.122-139.
- Belkald, A. (2008). Η οικοδομή, ή θερμαίνει ή καίει την οικονομία, *Le Monde*, ένθετο στην *Κυριακάτικη Ελευθεροτυπία*, 28/12/2008.
- Βερέμης, Θ., Κουλουνμπής, Θ. και Νικολακόπουλος, Η. (επιμ.) (1995). *Ο ελληνισμός της Αλβανίας*, ΕΛΙΑΜΕΠ. Αθήνα: Ι.Σιδερης.
- Ιατρού, Β. (επιμ.) (2002). *Αργυρόκαστρο. Θρύλοι και πραγματικότητα*. Αργυρόκαστρο: Λαϊκό Βήμα.
- Μαντουβάλου, Μ. (1996). Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Π. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 89-90, σελ. 53-80 (ανάτυπο).
- Μπάρκας, Π. (2003). *Αλβανία 1997. Η προδοσία της προσδοκίας*. Αθήνα: Α.Α.Λιβάνη.
- Μπερτζόλι, Α. και Κυριαζί, Π. (1987). *Αλβανία. Γεωγραφική άποψη*. Τίρανα: Εκδοτικό «8 Νοέμβρη».
- Νιτσιάκος, Β. (2010). *Στο σύνορο. «Μετανάστευση», σύνορα και ταυτότητες στην αλβανο-ελληνική μεθόριο*. Αθήνα: Οδυσσέας.
- Τσιτσελίκης, Κ. και Χριστόπουλος, Δ. (επιμ.) (2003). *Η ελληνική μειονότητα της Αλβανίας*. Αθήνα: Κριτική.
- Υφαντής, Ν. (2001). Αφιέρωμα στο Αργυρόκαστρο. *Βορειοηπειρωτικά*, 26, σελ.1-68.
- Χάρβεϊ, Ν. (2006). *Ο νέος ιμπεριαλισμός*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ν. (2007). *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χάρβεϊ, Ν. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Καστανιώτης.
- Χατζημυχάλης, Κ. (2014). *Κρίση χρέους και νφαρπαγή γης*. Αθήνα: ΚΨΜ.

Ξενόγλωσση

- Aalbers, M. (eds.) (2012). *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Aliaj, B. (2003). Albania: A short history of housing and urban development models during 1945-1990. In Aliaj, B. (ed.) (2003). *Making cities work!* (pp. 24-45). Tirana: ENHR and Co-PLAN Publications.
- Aliaj, B. (2008). *Misteri i Gjashtë*. Tirana: U-Polis and Co-PLAN Publications.
- Andrusz, G., Harloe, M. and Szelenyi, I. (eds.) (1996). *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies*. Oxford: Blackwell Publishers.
- Balla, E., Mantouvalou, M., and Vatavali, F. (2008). Housing production, ownership and globalization: social aspects of changes in Greece and Albania. In *Changing European Spaces. Winners and losers. Seminars of the Aegean*, Chania 2007 (pp. 33-43). Athens: NTUA – AUTH - Harokopio University – CAM Press.
- Bertaud, A. (2006, June 28). *Urban development in Albania: the success story of the informal sector*. Ανάκτηση 20 Αυγούστου 2016 από διαδικτυακό τόπο [http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/06/AB_Albania-Urban-informal-Sector-paper.pdf].

- Brenner, N. (ed.) (2014). *Implosions/Explosions. Towards a study of planetary urbanization*. Berlin: jovis Verlag GmbH.
- Brenner, N. and Theodore, N. (eds) (2002). *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- CEB and World Bank (2004). *Housing in South Eastern Europe. Solving a puzzle of challenges*. Paris: Council of Europe Development Bank and The World Bank.
- Cumbers, A. (2012). *Reclaiming public ownership: Making space for economic democracy*. London: Zed Books.
- Davis, M. (2006). *Planet of slums*. New York: Verso.
- de Soto, H. (2003). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York: Basic Books.
- Deda, L. (2003). The new housing market in Tirana. In S. Lowe and S. Tsenkova (eds), *Housing change in East and Central Europe. Integration or fragmentation?* (pp. 171-180). Aldershot: Ashgate Publishing Ltd.
- Hamilton, I., Dimitrivska, K. and Pichler-Milanovic, N. (eds) (2005). *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*. Tokyo: United Nations University Press.
- Hegedüs, J. (2002). *Financing of housing in South East Europe*. Budapest: Metropolitan Research Institute.
- Hodkinson, S. (2012). The return of the housing question. *Ephemera*, 12 (4), pp. 423-444.
- Hoxha, E. (1962). *Vite të vengjëlisë. Kujtime për Gjirokastrën*.
- INSTAT (2004). *People and work in Albania. Labor force, employment and unemployment in the transition*. Tirana: INSTAT.
- INSTAT (2016, August 18). Ανάκτηση από <http://www.instat.gov.al>
- Labrianidis, L. and Kazazi, B. (2006). Albanian return-migrants from Greece and Italy. Their impact upon spatial disparities within Albania. *European Urban and Regional Studies*, 13(1), pp. 59-74.
- Leckie, S. (2002). *Regional housing issues profile. Implementing housing rights in South East Europe*. Nairobi: UN-HABITAT.
- Mansoor, A. and Quillin, B. (eds) (2006). *Migration and remittances. Eastern Europe and the Former Soviet Union*. Washington DC: The World Bank.
- Marcuse, P. (1996). Privatization and its discontents: property rights in land and housing in the transition in Eastern Europe. In G. Andrusz, M. Harloe and I. Szelenyi (eds.) (1996). *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies* (pp. 119-191). Oxford: Blackwell Publishers.
- Margulis, M., McKeon, N. and Borrás, S. (2013). Land grabbing and global governance: critical perspectives. *Globalizations*, 10 (1), pp. 1-23.
- Pengu, R., Kelling, S. and Çakalli, A. (2003). *Bathore. Neighborhood development agenda*. Tirana: Co-PLAN Publications.
- Riza, E. (1978). *Gjirokastra. Museum-city*. Tirana: The “8 Nëntori” publishing house.
- Riza, E. (1981). *Qyteti-Muze e Gjirokastrës*. Tirana: Kombinati Poligrafik.
- Sassen, S. (2014). *Expulsions. Brutality and complexity in the global economy*. Cambridge: Belknap Press.
- SEED (2002). *Albania - Building construction sector study and pipeline development*. Sarajevo: South Europe Enterprise Development, International Finance Corporation and The World Bank Group.
- Suraj, D. (2015). Global financial crisis of 2007: the case of Albania. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 6 (4), pp. 130-137.

- Tosics, I., Hegedüs, J. and Remmert, M. (2001). Housing in south-eastern Europe: between state and market. *South-East Europe Review* 4/2001, pp. 123-150.
- Triantis, L and Vatavali, F. (2016). Informality and land development in Albania: land reforms and socioeconomic dynamics in a coastal settlement. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 98, pp. 289-303. doi:10.1111/geob.12105
- Tsenkova, S. (2003). Housing policy matters: The reform path in central and eastern Europe. In S. Lowe and S. Tsenkova (eds.) (2003). *Housing change in East and Central Europe. Integration or fragmentation?* (pp. 193-204). Albershot: Ashgate.
- Tsenkova, S. (2005). *Trends and progress in housing reforms in South Eastern Europe*. Paris: Council of Europe Development Bank.
- UNDP (2004). *Local Sustainable Development Strategy. Gjirokaster Municipality*. Gjirokaster: Gjirokaster Municipality, UNDP.
- UNESCO. (2016, August 16). *Historic centres of Berat and Gjirokastra*. Ανάκτηση από [<http://whc.unesco.org/en/list/569>]
- UN-HABITAT (2003). *The challenge of slums. Global report on human settlements 2003*. London and Sterling, VA: Earthscan Publications Ltd.
- UN-HABITAT (2005). *Financing urban shelter. Global report on human settlements 2005*. London and Sterling, VA: Earthscan Publications Ltd.
- World Bank (2006). *The status of land reform and real property markets in Albania*. Tirana: The World Bank.
- World Bank (2007). *Albania urban sector review*. Tirana: The World Bank.