

Γεωγραφίες

Αρ. 22 (2013)

Γεωγραφίες, Τεύχος 22, 2013



ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

*Δημήτρης Μπαλαπανίδης, Έλενα Πατατούκα,
Δήμητρα Σιατίτσα*

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Δημήτρης Μπαλαμπανίδης,¹ Έλενα Πατατούκα,² Δήμητρα Σιατίτσα³

Οι πρόσφατες τάσεις στον τομέα της κατοικίας και «το νέο στεγαστικό ζήτημα», που αγγίζει όλο και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα και ομάδες, αναδεικνύουν τα όρια του «παραδοσιακού ιδιότυπου συστήματος παραγωγής του χώρου και μοντέλου πρόσβασης στην κατοικία»⁴ υπό την πίεση των καθοριστικών επιδράσεων της παγκοσμιοποίησης και των νεοφιλελεύθερων πολιτικών της ΕΕ κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες και της διενούς οικονομικής κρίσης πιο πρόσφατα.

Από τη μία πλευρά, η ιδιόκτητη κατοικία, και η ακίνητη περιουσία γενικότερα, που παραδοσιακά είχαν πολλαπλές λειτουργίες στο πλαίσιο της οικογενειακής οικονομίας (κάλυψη στεγαστικών αναγκών για τα μέλη της διευρυμένης οικογένειας, επενδυτική στρατηγική, συμπληρωματικό εισόδημα από ενοίκια ανάμεσα σε άλλα), βρίσκεται εξαιρετικά ευάλωτη και από στρατηγικός πόρος μετατρέπεται σε βάρος.

Από την άλλη, η μέχρι πρόσφατα εδραιωμένη άποψη ότι στην Ελλάδα δεν υπάρχουν στεγαστικά προβλήματα (κάτι που στηριζόταν συστηματικά και από την επίσημη άποψη που συνέδεε τη διασφάλιση της στέγης με τη δραστηριότητα του οικοδομικού κλάδου) και η στρατηγική των έμμεσων κρατικών παρεμβάσεων και του *laissez-faire* διαμόρφωσαν την αντίληψη ότι η πρόσβαση στη στέγη είναι ατομικό ζήτημα, το οποίο επιλύεται στα πλαίσια της οικογένειας, και όχι αρμοδιότητα του κράτους, και σίγουρα συνετέλεσε στην απουσία διεκδικήσεων και πιέσεων για την ανάπτυξη μιας καθολικής πολιτικής κοινωνικής κατοικίας. Παράλληλα με τις «επιτυχίες» του ελληνικού οικιστικού συστήματος, που συνδέθηκε με το μηχανισμό της αντιπαροχής και της αυθαίρετης δόμησης, σήμερα είναι περισσότερο από ποτέ ορατά τα προβλήματα και τα κενά λόγω της απουσίας τέτοιας πολιτικής. Αυτό γίνεται ιδιαίτερα εμφανές για νοικοκυριά ή άτομα που αντιμετωπίζουν οξύ στεγαστικό

ή οικονομικό πρόβλημα και μοιάζουν να μην απολαμβάνουν κανένα άτυπο «δίχτυ προστασίας» (Εμμανουήλ 2006).

Στο παρόν άρθρο επιδιώκουμε να καταγράψουμε τις αλλαγές που συμβαίνουν και τις νέες τάσεις που διαφαίνονται στον τομέα της κατοικίας έχοντας σαν υπόβαθρο την πρόσφατη περίοδο «ανάπτυξης». Αναγνωρίζουμε, βεβαίως, ότι πρόκειται για μια πολύ ρευστή συγκυρία, κατά την οποία τα πράγματα αλλάζουν ραγδαία, και από την οποία δεν μπορούν να εξαχθούν ακόμη στέρεα συμπεράσματα. Μετά από μια επισκόπηση των εξελίξεων στον τομέα της κατοικίας την τελευταία δεκαπενταετία, με έμφαση στις διαδικασίες εμπορευματοποίησης και χρηματιστικοποίησής του, καταγράφουμε τις κοινωνικές επιπτώσεις της κρίσης αλλά και των προωθούμενων πολιτικών στο δικαίωμα στην κατοικία και, τέλος, προσπαθούμε να ανιχνεύσουμε τον τρόπο με τον οποίο το ζήτημα της κατοικίας εισάγεται στον δημόσιο διάλογο, καταγράφοντας τις πρόσφατες κινητοποιήσεις και τα αιτήματα που έχουν διατυπωθεί.

Πώς φτάσαμε ως εδώ: η περίοδος της «ανάπτυξης»

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά, η πρόσβαση στην κατοικία αρχίζει και συνδέεται όλο και περισσότερο με τους *μηχανισμούς της ελεύθερης αγοράς*. 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 και Μάλλα 2004, Πατατούκα 2010). Πολλοί ερευνητές κάνουν λόγο για

1 Υπ. διδάκτορας Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, d.balabanidis@yahoo.com.

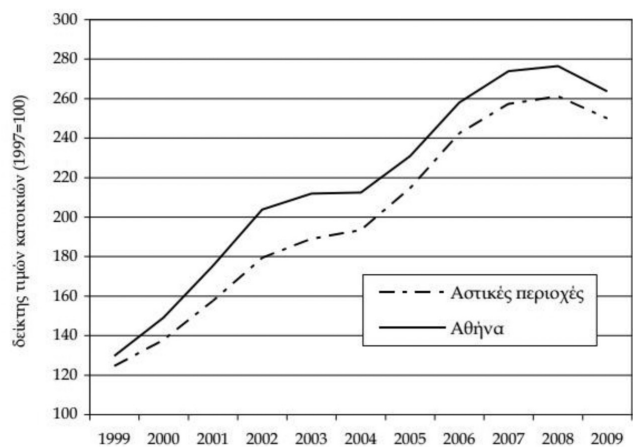
2 Υπ. διδάκτορας ΕΜΠ-Paris 8, elenart_@hotmail.com.

3 Υπ. διδάκτορας ΕΜΠ, dimisiat@gmail.com.

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). Οι παραπάνω αλλαγές λαμβάνουν χώρα στο πλαίσιο της στροφής προς νεοφιλελεύθερες πολιτικές (από τις οποίες επηρεάζεται προφανώς και η κατοικία), όπως η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού, η εμπορευματοποίηση του συστήματος γης και οικοδομής, η ιδιωτικοποίηση κρίσιμων δημόσιων οργανισμών και υπηρεσιών, η γενικότερη απορρύθμιση του δημόσιου τομέα κ.ά. Παράλληλα, οι τιμές γης και ακινήτων αυξάνονται δραματικά ενώ η ψαλίδα κόστους κατοικίας (ενοικιαζόμενης ή ιδιόκτητης) και εισοδημάτων ανοίγει διαρκώς. Έτσι, στη διάρκεια της εικοσαετίας, και βαδίζοντας προς την κρίση, οι όροι πρόσβασης στην κατοικία αλλάζουν δραστηρικά, αποκλείοντας συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες από το νέο μοντέλο παραγωγής και διάθεσης γης και οικοδομής (π.χ. νοικοκυριά πολύ χαμηλού εισοδήματος, ανέργους, μετανάστες, νέους, κ.ά.).⁵

Σημείο κλειδί για την κατανόηση των μηχανισμών της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα αποτελούν οι τιμές των κατοικιών, οι οποίες αυξήθηκαν θεαματικά κατά τις δεκαετίες του 1990 και του 2000, ακολουθώντας παρόμοιες τάσεις με πολλές άλλες «αναπτυγμένες» χώρες (Εμμανουήλ 2008). Συγκεκριμένα, 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 παρακάτω διάγραμμα, εντοπίζονται δύο χαρακτηριστικές κορυφώσεις, την περίοδο 2000-2002 και 2004-2006 (Κανδήλα και Τριανταφυλλόπουλος 2009). Μάλιστα, η αύξηση των τιμών στην Αθήνα φαίνεται πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με αυτήν των υπόλοιπων αστικών κέντρων, αγγίζοντας το 30% στο διάστημα 1994-1999 έως το 34% στο διάστημα 1999-2004 (Εμμανουήλ 2008).

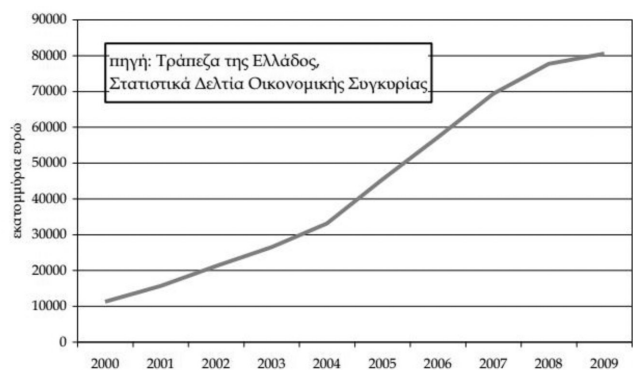
Οι λόγοι που προκάλεσαν μία τόσο μεγάλη αύξηση των τιμών πρέπει να αναζητηθούν αφενός σε γενικότερες τάσεις της οικονομίας αφετέρου σε πιο συγκυριακούς παράγοντες (Εμμανουήλ 2008). Σε μακροοικονομικό επίπεδο, καθοριστικής σημασίας υπήρξε η απελευθέρωση της αγοράς κεφαλαίων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος, μετά την είσοδο της χώρας στην ΟΝΕ το



πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Στατιστικά Δελτία

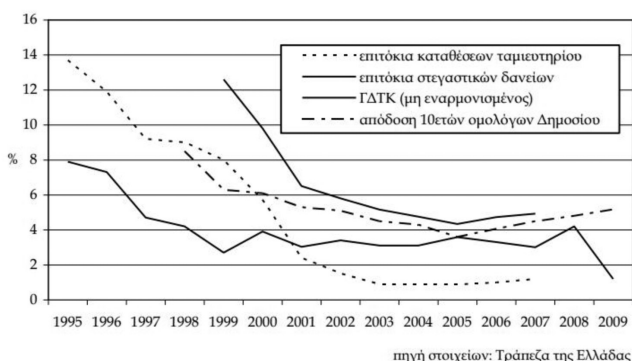
Σχήμα 2.1. Ρυθμός μεταβολής ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών (Κανδήλα, Τριανταφυλλόπουλος 2009)

2001, η οποία τροφοδότησε «τεχνητά» τη ζήτηση για κατασκευή και αγορά κατοικιών και προκάλεσε συνεχή άνοδο των τιμών (Χειμωνίτη-Τερροβίτη 2005). Η αγορά των στεγαστικών δανείων παρουσίασε τέτοια άνθηση που τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα αυξήθηκαν σε 77,7 δις ευρώ το 2008 από 11,3 δις ευρώ το 2000, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα. Η ανάπτυξη του τραπεζικού δανεισμού εφοδίασε τους καταναλωτές με μία πρωτοφανή αγοραστική δύναμη και αύξησε τόσο τις τιμές των ακινήτων ώστε η πρόσβαση στην ιδιόκτητη στέγη να είναι πια αδύνατη με βάση το εισόδημα (Εμμανουήλ 2006, Μαλούτας 2008). Έτσι, η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία τις δεκαετίες αυτές γίνεται με όρους που δεν καθορίζει πλέον ο αγοραστής αλλά το τραπεζικό σύστημα. Στην ίδια κατεύθυνση συνετέλεσε και η άρση του περιορισμού στον τραπεζικό στεγαστικό δανεισμό, δηλαδή η κατάργηση του ορίου δανεισμού μέχρι το 70% της συνολικής αξίας του ακινήτου, καθώς επίσης η μείωση των επιτοκίων στεγαστικής



Σχήμα 2.2. Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα (Εμπορικές τράπεζες και Ειδικοί Πιστωτικοί Οργανισμοί) (Κανδήλα, Τριανταφυλλόπουλος 2009)

πίστης, ιδιαίτερα στο διάστημα 2004-2007, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

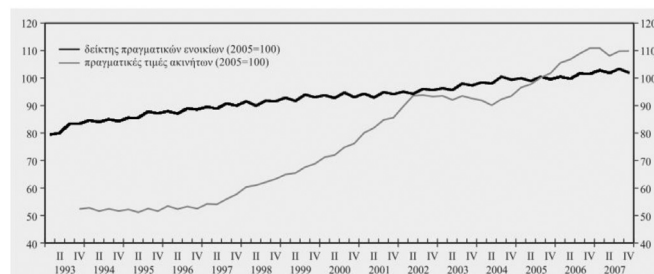


Σχήμα 2.3. Μεταβολή βασικών τιμών επιτοκίων, ΔΤΚ και απόδοσης 10ετών ομολόγων του δημοσίου (Κανδήλα, Τριανταφυλλόπουλος 2009)

Όσον αφορά περισσότερο συγκυριακούς παράγοντες, πολλοί μελετητές αναδεικνύουν ως τέτοιους τις στρατηγικές που υιοθετούν οι αγοραστές κατοικίας μετά από πολιτικές εξαγγελίες ή ανακοινώσεις για την επιβολή δημοσιονομικών μέτρων, όπως η ανακοίνωση για μελλοντική επιβολή ΦΠΑ στην κατασκευή, που τόνωσε άμεσα τη ζήτηση και αύξησε δραστικά τις τιμές κατοικίας. Είναι χαρακτηριστικό πως, με τις τράπεζες να διαφημίζουν την αγορά κατοικίας μέσω δανεισμού ως μία συμφέρουσα επιλογή για όλα σχεδόν τα εισοδήματα και το κράτος να εξαγγέλλει άνοδο των φόρων και των τιμών, πολλά νοικοκυριά αποφάσιζαν να επισπεύσουν μια αγορά κατοικίας χωρίς απαραίτητα να υπάρχει επείγουσα ανάγκη (Κανδήλα και Τριανταφυλλόπουλος 2009).

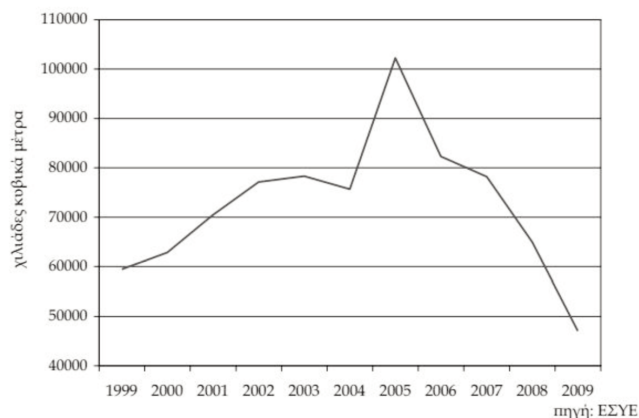
Εξαιτίας των παραπάνω εξελίξεων, από τη δεκαετία του 1990 μέχρι σήμερα, ο τραπεζικός δανεισμός (στεγαστικός, καταναλωτικός, κ.ά) αποτέλεσε σταδιακά κοινή πρακτική για όλο και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα, συχνά χωρίς να διαθέτουν τις απαραίτητες εγγυήσεις, υποθηκεύοντας όμως άλλα περιουσιακά στοιχεία τους. Φυσικά, ένα μέρος των φτωχότερων κοινωνικών κατηγοριών παρέμεινε εκτός δανειοληπτικού συστήματος και ωθήθηκε στην ενοικίαση, καθώς η στεγαστική πίστη κατανεμήθηκε με ιδιαίτερα άνισο τρόπο, ανάλογα με το εισόδημα των νοικοκυριών (Εμμανουήλ 2006). Το καθεστώς ενοίκησης, σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες, όπως οι στεγαστικές συνθήκες, σχετικοποιεί τη διαπίστωση περί μειωμένων σχετικά χωροκοινωνικών αντιθέσεων στην πόλη της Αθήνας (Μαλούτας 2003, Μαλούτας 2008). Η νέα, λοιπόν, πραγματικότητα συμπάρει όχι μόνο τις τιμές ακινήτων αλλά και τις τιμές ενοικίων, οι οποίες παρουσιάζουν σταθερή αύξηση από το

1993 έως το 2007, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.



Σχήμα 2.4. Πραγματικές τιμές κατοικιών και ενοικίων (Συμigiάννης και Χονδρογιάννης, 2009)

Εκρηκτική αύξηση παρατηρείται και στην οικοδομική δραστηριότητα, κυρίως στο διάστημα 2000-2002 και 2004-2006, με μία εντυπωσιακή κορύφωση το 2005, όπως 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 μία σημαντική αλλαγή στις στρατηγικές των μικρών εργολάβων: μέσω του διευρυμένου πια τραπεζικού δανεισμού, έχουν τη δυνατότητα να αγοράζουν οικόπεδα για μελλοντική ανοικοδόμηση, υπερβαίνοντας την καθιερωμένη σχέση ανταλλαγής με τον οικοπεδούχο 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 2011).



Σχήμα 2.5. Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών, με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών (Κανδήλα, Τριανταφυλλόπουλος 2009)

Τέλος, παράλληλα με τις μεταλλαγές στην οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα της ιδιωτικής κατοικίας, παρατηρούνται σημαντικές αλλαγές στον κατασκευαστικό τομέα δημόσιων ή ιδιωτικών έργων, οι οποίες επηρεάζουν με έντονο τρόπο την παραγωγή αλλά και την πρόσβαση στην κατοικία. Συγκεκριμένα, η κατασκευαστική δραστηριότητα μετατοπίζεται προς τα μεσαία και μεγάλα δημόσια έργα ενώ, παράλληλα, ενεργοποιείται το ενδιαφέρον μεγάλων τεχνικών εταιρειών εθνικής εμβέλειας για την ανέγερση κατοικιών (ΙΟΚ 2002). Κομβικής σημασίας για τις συγκεκριμένες αλλαγές υπήρξε η συγκυρία της Ολυμπιάδας με τα μεγάλα έργα, η ευρωπαϊκή χρηματοδότηση από τα διαρθρωτικά ταμεία (ΚΠΣ) και η πολιτική των ιδιωτικοποιήσεων. Την ίδια περίοδο, πραγματοποιούνται διαδικασίες συγχωνεύσεων κατασκευαστικών εταιρειών και συγκεντροποίησης κεφαλαίου, που άλλαξαν το τοπίο της παραγωγής του χώρου καθώς ενισχύονται οι μεγάλες εταιρείες (Ταρπάγκος 2004). Η μεγέθυνση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στηρίχτηκε στην αθρόα προσφορά φθηνού και ευέλικτου εργατικού δυναμικού από οικονομικούς μετανάστες, σε καθοριστικές αλλαγές στην οργάνωση της εργασίας και τις εργασιακές σχέσεις (σχέσεις υπεργολαβίας εξειδικευμένων συνεργείων, δυνατότητα αυτοαπασχόλησης κ.ά.), και στην παράκαμψη του ισχύοντος χωρικού ρυθμιστικού πλαισίου και των θεσμοθετημένων διαδικασιών στο όνομα στόχων εθνικής σημασίας και «έκτακτων περιστάσεων». Στην κατεύθυνση αυτή, το ενδιαφέρον στρέφεται σε θεματικά πάρκα, γήπεδα γκολφ σε συνδυασμό με ξενοδοχεία, συγκροτήματα εμπορίου και αναψυχής, συγκροτήματα πολυτελών κατοικιών, στην οικοδόμηση τουριστικών περιοχών, ακόμα και σε αποθήκες και γραφεία, δραστηριότητες που εγκαθίστανται στις παρυφές της πόλης και προκαλούν την περιβαλλοντική, πολεοδομική και αισθητική της υποβάθμιση.

Η περίοδος της ανάπτυξης και της φαινομενικής ευμάρειας έδειξε τα όριά της ήδη από το 2007, οπότε άρχισαν να κάμπτονται τα μεγέθη που παρουσιάστηκαν παραπάνω, και έληξε οριστικά με την είσοδο της Ελλάδας στο Μηχανισμό Στήριξης υπό την εποπτεία της Τρόικα στις 23.04.2010. Ο κατασκευαστικός και κτηματομεσιτικός κλάδος παρουσίασαν πολύ σημαντικά ποσοστά ύφεσης (από 8,5% που ήταν η συμμετοχή του κλάδου στο ΑΕΠ στο μεταίχμιο του 2000, έπεσε στο 5,3% το 2009, και στο 3,9% το 2010 [Αυγή 7.12.2012, Κανελλόπουλος 2011]), με τεράστιες απώλειες σε θέσεις εργα-

σίας στην οικοδομή και στους οικονομικούς και παραγωγικούς κλάδους που σχετίζονται με αυτήν. Η συνολική (δημόσια⁶ και ιδιωτική) οικοδομική δραστηριότητα (με βάση την έκδοση οικοδομικών αδειών) πέφτει κατακόρυφα από το 2008 το λιγότερο κατά 20% το χρόνο, ενώ η πτώση μεταξύ 2010 και 2011 ήταν 35%-40% (ΕΛΣΤΑΤ 2012). Η αγορά ακινήτων τα τελευταία δύο χρόνια παραμένει σχεδόν στάσιμη, με μεγάλες πτώσεις στις τιμές των κατοικιών (40%-70%) και στον αριθμό αγοραπωλησιών. Οι απούλητες κατοικίες υπολογίζονται σε 250.000, ενώ πρόσφατα δημοσιεύματα κάνουν λόγο για 150 έως 400 χιλιάδες ακίνητα που κινδυνεύουν να βγουν προς πώληση με τη σταδιακή απελευθέρωση των πλειστηριασμών. Σημαντικές μειώσεις σημειώθηκαν και στον ενοικιαζόμενο τομέα, μεγαλύτερες στα επαγγελματικά ακίνητα (28%-68% το 2013), αλλά και στις κατοικίες (30%-50%).

Για να συνοψίσουμε, στο διάστημα των τελευταίων δύο δεκαετιών, πραγματοποιήθηκε μία σταδιακή διαδικασία εμπορευματοποίησης (commodification) και χρηματιστικοποίησης (financialization) των μηχανισμών παραγωγής και διάθεσης κατοικίας, που μετέβαλε δραστικά τους όρους πρόσβασης σε αυτήν. Τελικά, οι μετασχηματισμοί που παρουσιάστηκαν παραπάνω συνιστούν το υπόβαθρο, σε βάθος εικοσαετίας, που ερμηνεύει σε μεγάλο βαθμό τις επιπτώσεις της σημερινής κρίσης στον τομέα της κατοικίας και την ολοένα δυσκολότερη θέση στην οποία βρίσκονται σήμερα πολλά νοικοκυριά. Αυτήν τη διαλεκτική σύνδεση μεταξύ των μεταλλαγών του πρόσφατου παρελθόντος και των σημερινών όψεων της κρίσης στην κατοικία επιχειρούμε να φωτίσουμε στην επόμενη ενότητα, παρουσιάζοντας τις χαρακτηριστικότερες και ορατές πια συνέπειες ενός ολόκληρου προηγούμενου μοντέλου αστικής ανάπτυξης και όχι μιας συγκυριακής ύφεσης.

Το δικαίωμα στη στέγη: οι επιπτώσεις της κρίσης

Από το ξέσπασμα της κρίσης, και όσο αυτή βαθαίνει, οι όροι πρόσβασης στην κατοικία και σε αξιοπρεπείς στεγαστικές συνθήκες ειδικότερα καθίστανται ολοένα και πιο δύσκολοι, για όλο και ευρύτερες κοινωνικές ομάδες. Ταυτόχρονα, τα τελευταία χρόνια, παρακολουθούμε μια σειρά από μέτρα και πολιτικές που εντείνουν τις δραματικές συνθήκες στεγαστικής επισφάλειας και την αύξηση

των αστέγων, χωρίς να διαφαίνεται καμία προοπτική κοινωνικής προστασίας και υπεράσπισης του δικαιώματος όλων σε επαρκή κατοικία. Στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζουμε τις σημαντικότερες σχετικές εξελίξεις, κυρίως μέσα από συστηματική επισκόπηση της αρθρογραφίας στον Τύπο για το διάστημα Ιανουάριος 2011-Ιούλιος 2013.

Μία από τις πιο δραματικές επιπτώσεις της κρίσης, σε άμεση σχέση με τους όρους πρόσβασης σε επαρκή κατοικία, αφορά τις διαρκείς *περικοπές σε μισθούς, συντάξεις και κοινωνικά επιδόματα καθώς επίσης την καλπάζουσα ανεργία*. Ενδεικτικά, η Ετήσια Έκθεση του Σώματος Επιθεώρησης Εργασίας για το 2012, καταγράφει μεσοσταθμιστικές μειώσεις μισθών στον ιδιωτικό τομέα κατά 18,8% έως 28,8%, σημαντικές καθυστερήσεις στην καταβολή των δεδουλευμένων καθώς επίσης αύξηση των ελαστικών μορφών απασχόλησης και της ανασφάλιστης εργασίας (Ελευθεροτυπία 9.03.2013), ενώ μελέτη του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών υπολογίζει τις μειώσεις στις συντάξεις του Δημοσίου μεταξύ 10% και 35% (Βήμα 26.08.2012). Παράλληλα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το πρώτο τρίμηνο του 2013, η ανεργία στην Ελλάδα ανέρχεται στο 27,4% (ΕΛΣΤΑΤ 2013), που σημαίνει περίπου 1.400.000 ανέργους, δηλαδή ένα εκατομμύριο περισσότερους σε σχέση με το 2008. Ειδικά για την ανεργία των νέων μεταξύ 15 και 24 ετών, η Eurostat κατατάσσει την Ελλάδα στην πρώτη θέση μεταξύ των 27 της Ευρώπης, με ποσοστό 57,9% για το 2012 (Eurostat 2013).

Παράλληλα με τις παραπάνω δραστικές μειώσεις στα εισοδήματα των νοικοκυριών, αυξάνεται διαρκώς και το *κόστος των βασικών καταναλωτικών τους αναγκών*. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι τρεις διαδοχικές αυξήσεις στα τιμολόγια της ΔΕΗ (τον Ιανουάριο, Μάιο και Ιούλιο του 2013), με τελικό στόχο την πλήρη απελευθέρωση των τιμών, με μοναδικό ρυθμιστή τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας και την κυβέρνηση να χάνει κάθε δικαίωμα παρέμβασης στη διαμόρφωσή τους (Αυγή 27.01.2013). Επιπλέον, ανοιχτό είναι το ενδεχόμενο για αυξήσεις και στα τιμολόγια της ΕΥΔΑΠ μέσα στο 2014, λόγω αυξημένων οφειλών του Δημοσίου και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης προς την εταιρεία (Εθνος 11.12.2012). Την ίδια στιγμή, η αύξηση της τιμής του πετρελαίου θέρμανσης έχει ήδη οδηγήσει πολλά νοικοκυριά στην αναζήτηση φθηνών εναλλακτικών λύσεων για θέρμανση, με εξαιρετικά επιβλαβείς συνέπειες για την ατμόσφαιρα και το περιβάλλον, όπως το φαινόμενο

αιθαλομίχλης που διαπιστώθηκε τον περασμένο χειμώνα στην Αθήνα. Τέλος, ανησυχίες για την περαιτέρω διεύρυνση της «ενεργειακής φτώχειας» γεννιούνται και από τη δρομολογούμενη πώληση της Δημόσιας Επιχείρησης Αερίου (ΔΕΠΑ) αλλά και του Διαχειριστή Ελληνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ) σε ιδιωτικές εταιρείες.

Το διαρκώς αυξανόμενο κόστος των βασικών καταναλωτικών αναγκών των νοικοκυριών συμπληρώνεται και από τις διαρκώς *αυξανόμενες φορολογικές επιβαρύνσεις* των ιδιοκτητών κατοικίας. Εμβληματικό παράδειγμα αποτελεί το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.), γνωστό ως «χαράτσι», το οποίο επιβλήθηκε αρχικά ως έκτακτος φόρος για το έτος 2012 (βάσει του νόμου 4021/2011), συνέχισε να εισπράττεται και το 2013 (ως Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων [Ε.Ε.Τ.Α.]), ενώ προσφάτως ανακοινώθηκε η επέκταση της είσπραξής του και για το 2014, χωρίς αφορολόγητο όριο, μέχρι να ενταχθεί στον σχεδιαζόμενο ενιαίο φόρο ακινήτων (Βήμα 3.07.2013). Ο σχεδιασμός του ενιαίου φόρου ακινήτων, παρότι δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί, προβλέπει τη διεύρυνση της φορολογικής βάσης (π.χ. ένταξη και των αγροτεμαχίων), με ελάχιστες εξαιρέσεις και χωρίς αφορολόγητο όριο (Καθημερινή 10.06.2013). Κατάργηση του αφορολόγητου ορίου εξετάζεται επίσης και για τις εισπράξεις από ενοίκια, οι οποίες θα φορολογούνται αυτοτελώς και από το πρώτο κιόλας ευρώ, μέχρι στιγμής με τρεις κλιμακωτούς συντελεστές (Βήμα 15.11.2012).

Παράλληλα με όλες τις παραπάνω οικονομικές επιβαρύνσεις, πολλά νοικοκυριά βρίσκονται σήμερα υπερχρεωμένα, με τα οριστικά *καθυστερούμενα στεγαστικά δάνεια* συγκεκριμένα να φτάνουν τα 200.000, σε σύνολο 700.000 (Ημερησία 23.02.2013). Μοναδική άμυνα των δανειοληπτών αποτελεί η υπαγωγή στο «νόμο Κατσέλη» (Ν. 3869/2010) για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, ο οποίος προστατεύει βέβαια μόνο την πρώτη κατοικία, ενώ δεν προστατεύει τους μικροεπιχειρηματίες, οι οποίοι εξαιρούνται από την υπαγωγή στο νόμο. Εν τω μεταξύ, μέχρι στιγμής, τα ελληνικά δικαστήρια και η πολιτεία δεν κάνουν αποδεκτό, βάσει του άρθρου 388 του αστικού κώδικα, ότι εφόσον υπάρχει ραγδαία μείωση των εισοδημάτων των οφειλετών χωρίς δική τους ευθύνη θα πρέπει αντιστοίχως να μειωθούν και οι απαιτήσεις των τραπεζών (LEFT.gr 28.11.2012). Ως τελευταία ελπίδα αναμένεται η εφαρμογή του «προγράμματος διευκόλυνσης για ενήμερους δανειολήπτες», το οποίο κατατέθηκε

πρόσφατα από το Υπουργείο Οικονομικών ως σχέδιο νόμου στη Βουλή και αφορά έναν αρκετά περιορισμένο αριθμό δανειοληπτών.⁷

Με δεδομένες τις παραπάνω εξελίξεις, είναι προφανές πως το φάσμα των νοικοκυριών που *δυσκολεύονται να ανταποκριθούν στις οικονομικές απαιτήσεις* της στέγασης διαρκώς διευρύνεται, με πρώτες τις περισσότερο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες (μετανάστες, γυναίκες, ηλικιωμένους, ανέργους, κ.ά.). Συχνές είναι πλέον οι περιπτώσεις συνένωσης πολλών νοικοκυριών σε ένα διαμέρισμα (πολλές φορές χωρίς ρεύμα για μήνες), οι περιπτώσεις ιδιοκτητών που ενοικιάζουν τα διαμερίσματά τους χωρίς να ζητούν ενοίκιο αλλά την εξόφληση των λογαριασμών και των φόρων, εκείνων που δεν καταφέρνουν να νοικιάσουν τα διαμερίσματά τους (και υπολογίζονται σε 300.000) αλλά και εκείνων που αναγκάζονται να εκχωρήσουν το ενοίκιο στο Δημόσιο επειδή παραμένει ανεξόφλητο για μήνες.⁸

Την ίδια στιγμή, πλήθος νοικοκυριών *απειλούνται με έξωση*, σύμφωνα με τα στοιχεία για τον αριθμό των σχετικών αιτήσεων, οι οποίες έφτασαν τις 8.500 το 2010 και τις 4.000 το πρώτο δεκαήμερο του 2011 (Έθνος 26.02.2011). Εν τω μεταξύ, παρά τις αρχικές εξαγγελίες, η αναστολή των εξώσεων δεν ίσχυσε τελικά για καμία περίπτωση, ούτε ακόμα για τις οικίες ανέργων. Μέχρι το τέλος του 2013 ισχύει η αναστολή μόνο των πλειστηριασμών για όλα τα ακίνητα, εφόσον πρόκειται για οφειλές κάτω των 200.000 ευρώ και για κύρια ή μοναδική κατοικία ανεξάρτητα από το ποσό οφειλής,⁹ ενώ η τρόικα ασκεί πιέσεις για άρση της συγκεκριμένης ρύθμισης.

Τέλος, την πιο ακραία έκφραση της κρίσης στον τομέα της κατοικίας αποκαλύπτουν τα στοιχεία για τους *αστέγους* στην Ελλάδα και, κυρίως, στην Αθήνα. Τα στοιχεία βασίζονται σε εκτιμήσεις και όχι σε μετρήσεις, δεδομένου ότι δεν υπάρχει μέχρι στιγμής επίσημη καταγραφή, ενώ ο ορισμός του αστέγου βάσει της εθνικής νομοθεσίας περιορίζει σημαντικά τις διαστάσεις του φαινομένου αποκλείοντας κατηγορίες που περιλαμβάνονται στην ευρωπαϊκή τυπολογία για την έλλειψη στέγης (N. 4052/ΦΕΚ Α' 41/01.03.2012, FEANTSA 2005). Σύμφωνα με εκτιμήσεις, λοιπόν, οι άστεγοι στην Ελλάδα υπολογίζονται από 8.000 (Υπουργείο Υγείας) έως 22.000 (Ηνωμένα Έθνη) ενώ για την Αθήνα περίπου στους 15.000 (Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις) (FEANTSA 2012). Με βάση πρόσφατη έρευνα της ΜΚΟ Κλίμακα, χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι το 64,8% των αστέ-

γων στην Αθήνα βρίσκονται στο δρόμο για λιγότερο από δύο χρόνια, δηλαδή μετά το ξέσπασμα της κρίσης και έχοντας χάσει προσφάτως τη δουλειά τους (ΜΚΟ Κλίμακα 2012).

Αντί στεγαστικής πολιτικής: Σώζοντας τις τράπεζες και τους επενδυτές

Στις παραπάνω συνθήκες εντεινόμενη στεγαστικής επισφάλειας για όλο και ευρύτερες κοινωνικές κατηγορίες και ενώ ο αριθμός των αστέγων διαρκώς αυξάνεται, η πολιτεία όχι απλώς αποφεύγει να συγκροτήσει ένα στοιχειώδες δίκτυο κοινωνικής προστασίας αλλά, επιπλέον, καταργεί και τις ελάχιστες δομές στεγαστικής πρόνοιας, όπως ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.¹⁰ Στη θέση μιας επιτακτικά αναγκαίας πολιτικής κοινωνικής προστασίας και υπεράσπισης του δικαιώματος πρόσβασης σε επαρκή κατοικία για όλους (Βαταβάλη και Σιατίτσα 2011), παρακολουθούμε μία σειρά από εξαγγελίες και νέα μέτρα, ακόμη πιο επώδυνα για όσους πλήττονται στεγαστικά, με αποκλειστικό σκοπό την αναθέρμανση της κτηματαγοράς και τη συγκέντρωση της ακίνητης περιουσίας σε λίγους μόνο μεγάλους ιδιοκτήτες.

Ενδεικτικά, άμεσα αναμένεται η σταδιακή κατάργηση της απαγόρευσης των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας και, μάλιστα, με σταδιακή μείωση του ορίου της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου για το οποίο ισχύει σήμερα η προστασία, έως ότου μηδενιστεί και απελευθερωθεί πλήρως η αγορά ακινήτων (Καθημερινή 9.06.2013). Εν τω μεταξύ, οι εξωδικαστικές ρυθμίσεις δανείων που πραγματοποιούνται μετά από ατομική διαπραγμάτευση μεταξύ τραπεζών και δανειοληπτών είναι αρκετά περιορισμένες και, όταν συμβαίνουν, συνοδεύονται από επαχθείς όρους. Συμπληρώνονται δε από επιθετικές στρατηγικές των τραπεζών, όπως οι μηνύσεις για εξαπάτηση κατά τη σύναψη των δανείων.¹¹

Στην προοπτική των πλειστηριασμών και της απώλειας ακίνητης περιουσίας πολλών μικρών ιδιοκτητών, οι μεγάλοι ιδιώτες επενδυτές οργανώνονται ενώ το θεσμικό πλαίσιο προσαρμόζεται αναλόγως για την καλύτερη εξυπηρέτησή τους.¹² Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το σχέδιο νόμου για τον νέο τρόπο λειτουργίας των Εταιρειών Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες εφεξής θα μπορούν επιπλέον να επενδύουν σε κατοικίες (κύριες και εξοχικές), σε ακίνητα του Δημοσίου και σε υπό ανάπτυξη οικοπεδικές

εκτάσεις, ενώ θα συνεχίσουν να διέπονται από εξαιρετικά ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς¹³ (Καθημερινή 18.01.2013). Επιπλέον, προς ακόμη μεγαλύτερη διευκόλυνσή τους, το Υπουργείο Οικονομικών εξαγγέλλει μέτρα τόνωσης της κτηματαγοράς, όπως μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο μισό, μείωση του κόστους σύνταξης των συμβολαίων (π.χ. μέσω της πλήρους κατάργησης των αμοιβών δικηγόρων) κ.ά. (Ημερησία 5.05.2013).

Σε ανάλογο κυνήγι ευκαιριών έχουν επιδοθεί όχι μόνο οι ντόπιοι επενδυτές αλλά και γνωστά hedge funds από το εξωτερικό, τα οποία στοχεύουν στη μαζική αγορά ελληνικών κτηματικών ομολόγων, τιτλοποιημένων ακινήτων του δημοσίου, καθώς επίσης τιτλοποιημένων «κόκκινων» δανείων, είτε από ιδιωτικές τράπεζες είτε από το Ταμείο Παρακαταθηκών (*RE+D Magazine* 17.05.2013). Στο παραπάνω πλαίσιο, σχεδιάζεται και η δημιουργία μίας και μοναδικής «bad bank», η οποία θα αναλάβει τη διαχείριση των «κόκκινων δανείων» όλων των πιστωτικών ιδρυμάτων, ουσιαστικά τη διαχείριση αγοραπωλησιών των μη εξυπηρετούμενων δανείων (*RE+D Magazine* 05.02.2013). Τέλος, ειδικά για την προσέλκυση ξένων επενδυτών στην εγχώρια αγορά ακινήτων, σχεδιάζεται μέχρι και η χορήγηση πενταετούς άδειας διαμονής σε πολίτες από τρίτες χώρες, οι οποίοι θα διαθέτουν ακίνητη περιουσία άνω των 250.000 ευρώ (Καθημερινή 23.04.2013).

Κοινωνικοί αγώνες και διεκδικήσεις

Παρότι η κατοικία αποτελεί ένα από τα πιο κρίσιμα ζητήματα στο πλαίσιο της παρούσας κρίσης, ωστόσο, μέχρι σήμερα, στην Ελλάδα δεν έχει υπάρξει ένα διευρυμένο κοινωνικό κίνημα διεκδίκησης, ούτε έχουν ξεκινήσει ευρείες διαδικασίες δημοσίου διαλόγου γύρω από πιθανές απαντήσεις και εναλλακτικές στα αναδυόμενα προβλήματα. Η ιστορική απουσία κινημάτων κατοικίας (Πορτάλιου 2006), η προσδοκία ότι όλα θα γίνουν όπως πριν, αλλά κυρίως τα μεγάλα ποσοστά ιδιοκατοίκησης χωρίς βάρη, οι εναπομείναντες οικογενειακοί πόροι και η κοινωνική αλληλεγγύη που ακόμη παρέχουν ένα δίχτυ προστασίας για μεγάλα τμήματα της κοινωνίας, παράλληλα με τη σχετική προστασία που παρέχεται ακόμη στην πρώτη κατοικία, έχουν αποτρέψει εκρηκτικές ή πολύ ορατές καταστάσεις.

Από την άλλη, μετά από αρκετές δεκαετίες, το ζήτημα της κατοικίας απασχολεί όλο και περισσότερους ανθρώπους, ενώ μια σειρά από διαφορετικούς δρώντες διατυπώνουν τις προτάσεις τους και διεκδικούν, από τη σκοπιά τους, την προστασία του δικαιώματος στην κατοικία: σύλλογοι πολιτών, τοπικές ή θεματικές συλλογικές και πρωτοβουλίες, κοινωνικές οργανώσεις, σύλλογοι που εκπροσωπούν συγκεκριμένα συμφέροντα (μικροί ιδιοκτήτες, κατασκευαστές, κτηματομεσίτες, ενοικιαστές, δανειολήπτες και καταναλωτές, εργαζόμενοι στην οικοδομή, συνδικάτα), πολιτικές οργανώσεις και κόμματα, ομάδες ειδικών, επιμελητήρια κ.λπ. Στη συνέχεια του άρθρου επιχειρούμε να χαρτογραφήσουμε τις κινητοποιήσεις, τους αγώνες και τα αιτήματα που έχουν αναπτυχθεί τα τελευταία τρία χρόνια, με στόχο να δώσουμε μία σχετικά ολοκληρωμένη εικόνα του τρόπου με τον οποίο το ζήτημα της κατοικίας εισάγεται στο δημόσιο πεδίο.

Οι πιο μαζικές κινητοποιήσεις που σχετίζονται με το δικαίωμα σε αξιοπρεπή κατοικία την πρόσφατη περίοδο συγκροτούνται ως αντίδραση στην επιλογή της κυβέρνησης για την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ. Αν και η μεταρρύθμιση της φορολόγησης των ακινήτων αποτελεί ζητούμενο, μια και διαχρονικά η φορολογία στα ακίνητα είναι χαμηλή,¹⁴ η οριζόντια επιβολή του φόρου χωρίς προβλέψεις για χαμηλά εισοδήματα, ανέργους ή άλλες ειδικές κατηγορίες καθώς, και η ποινή διακοπής του ρεύματος σε περίπτωση μη πληρωμής σε μια περίοδο που πολλά νοικοκυριά δυσκολεύονται ούτως ή άλλως να πληρώσουν τα τιμολόγια της ΔΕΗ,¹⁵ πυροδότησε έντονα συναισθήματα αδικίας. Ενάντια στο «χαράτσι» αναπτύχθηκαν μια σειρά από συμμαχίες και δράσεις, με κεντρικό σύνθημα «*κανένα σπίτι χωρίς ρεύμα*». Πέρα από τις πολυάριθμες συγκεντρώσεις διαμαρτυρίας σε διάφορες πόλεις, υπήρξε ένα αρκετά οργανωμένο κίνημα φορολογικής ανυπακοής¹⁶ (που στηρίχθηκε συχνά και από φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης),¹⁷ ενώ τοπικά αναπτύχθηκαν δίκτυα αλληλεγγύης για την παρεμπόδιση της διακοπής του ρεύματος σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής και ομάδες επανασύνδεσης ρεύματος από ειδικούς (Ελευθεροτυπία 27.01.2013), κάτι που στηρίχθηκε και από το συνδικάτο των εργαζομένων στη ΔΕΗ (*energypress.gr* 5.12.2012). Η ασάφεια ως προς τη συνέχιση επιβολής του φόρου μέσω της ΔΕΗ, η γενικότερη συζήτηση για τον ενιαίο φόρο ακινήτων, οι επιμέρους διευθετήσεις που έγιναν (δυνατότητα πληρωμής χαρτισιού στις ΔΟΥ, απαλλαγές για ανέργους, πολύτεκνους

και ειδικές κατηγορίες, μείωση συντελεστών κ.ά.), αλλά κυρίως η γενικευμένη αδυναμία πληρωμής λογαριασμών και φόρων και η συνεχιζόμενη πολιτική του «δόγματος του σοκ», που προκαλεί αλληπάλληλα πλήγματα σε όλο και περισσότερα νοικοκυριά, περιόρισε τις αντιδράσεις για το χαράτσι τον τελευταίο χρόνο.¹⁸

Πάντως, καθώς βαθαίνει η κρίση, η πολιτική της κυβέρνησης για *αύξηση της φορολογίας* γίνεται όλο και πιο δυσβάσταχτη. Ιδιαίτερα η υπερφορολόγηση των ακινήτων, που θεωρείται από τους διαχειριστές του ελληνικού χρέους ως ιδιαίτερα προνομιακό πεδίο αύξησης των δημοσίων εσόδων, έχει προκαλέσει και αντιδράσεις φορέων που σχετίζονται με την κτηματαγορά (ΠΟΜΙΔΑ [Ημερησία 30.01.2012], Σύλλογος κατά της αυθαιρεσίας των τραπεζών και της δημόσιας διοίκησης κ.ά.), καθώς αντιλαμβάνονται τα αδιέξοδα των μικρο-ιδιοκτητών που αδυνατούν να πληρώσουν τα αυξημένα κόστη κατοικίας και κινδυνεύουν να χάσουν την κατοικία τους, ενώ ταυτόχρονα θεωρείται εμπόδιο στην ανάκαμψη της αγοράς.

Οι *πλειστηριασμοί ακινήτων*, κυρίως της πρώτης κατοικίας, είναι ένα ζήτημα που απασχολεί έντονα την κοινή γνώμη και τις τοπικές συλλογικότητες και οργανώσεις. Αν και αρχικά αφορούσε ένα μικρό σχετικά ποσοστό των ιδιοκτητών με δάνειο που αδυνατούν να το αποπληρώσουν, η δυνατότητα κατάσχεσης ακίνητης και κινητής περιουσίας για χρέη προς το δημόσιο ή δημόσιους οργανισμούς (ακόμη και για μικρά ποσά) πιέζει πλέον την πλειοψηφία των ιδιοκτητών ακινήτων. Με το σύνθημα «κανένα σπίτι σε χέρια τραπεζίτη», ήδη από τις αρχές του 2011, οι επιτροπές «Δεν Πληρώνω», ανοιχτές συνελεύσεις και άλλες συλλογικότητες διεκδικούν την προστασία της κατοικίας ενάντια στις απαιτήσεις των τραπεζών. Χωρίς να έχουν πάρει ακόμη μαζικές διαστάσεις, έχουν πραγματοποιηθεί αρκετές επιτυχημένες δράσεις παρεμπόδισης πλειστηριασμών σε ειρηνοδικεία (π.χ. Μαρούσι, Ηράκλειο Κρήτης) ή παραστάσεις σε δημόσιους οργανισμούς ενάντια στην εκτέλεση των εντολών κατάσχεσης (π.χ. ΕΥΔΑΠ στο Πέραμα) (βλ. π.χ. Ελευθεροτυπία 2.10.2011).

Παράλληλα, έχει αυξηθεί η νομική και συμβουλευτική υποστήριξη για υπερχρεωμένα νοικοκυριά ή οφειλέτες του δημοσίου από ομάδες δικηγόρων, συλλόγους και καταναλωτικές οργανώσεις (ΕΚΠΟΙΖΩ, συνήγορος καταναλωτή, σύλλογοι δανειοληπτών, δικηγόροι επιτροπών «Δεν Πληρώνω», κ.ά.). Επιπλέον, πραγματοποιούνται συχνά εκδηλώσεις-συζητήσεις σε όλη την Ελλάδα από τοπικές συλλογικότητες και ομάδες γειτονιάς

που αναδεικνύουν την κρισιμότητα του ζητήματος, καλούν σε δικτύωση και διεκδικούν το δικαίωμα σε αξιοπρεπή κατοικία.¹⁹

Με μια σχετική συχνότητα επανέρχεται και το θέμα των *αστέγων*. Η αύξηση του αριθμού των ανθρώπων που μένουν στο δρόμο ή σε πολύ κακές συνθήκες, καθώς και η αύξηση των ατόμων και των οικογενειών που ζητούν βοήθεια από τις λίγες διαθέσιμες υπηρεσίες προς αστέγους (δήμοι, ενορίες και ΜΚΟ), δημιουργούν πιεστικές ανάγκες για περισσότερες παροχές, την ίδια στιγμή που πραγματοποιούνται σημαντικές περικοπές στο κράτος πρόνοιας. Η πίεση για απαντήσεις στα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι άστεγοι εξακολουθεί να γίνεται κυρίως από λίγες εξειδικευμένες οργανώσεις οι οποίες έχουν αναλάβει και το ρόλο της ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης της κοινής γνώμης, ενώ από την άλλη γίνονται προσπάθειες από τοπικά δίκτυα αλληλεγγύης να δοθούν άμεσες απαντήσεις. Πρόσφατα πραγματοποιήθηκε, με την υποστήριξη της οργάνωσης ΜΚΟ Κλίμακα, μια απόπειρα πιο δυναμικής δράσης, με μια πορεία αστέγων προς τη βουλή (TVXS 13.04.2013), ενώ ενδιαφέρον έχει και η ίδρυση του πρώτου συλλόγου αστέγων τον Απρίλιο του 2013.

Το ζήτημα των δημοσίων πολιτικών για τη στήριξη της πρόσβασης στην κατοικία ήρθε στη δημοσιότητα στις αρχές του 2012, με αφορμή τις κινητοποιήσεις των εργαζομένων και των δικαιούχων του *ΟΕΚ* ενάντια στην κατάργηση του οργανισμού. Τόσο ο σύλλογος εργαζομένων²⁰ όσο και οι σύλλογοι δικαιούχων *ΟΕΚ*²¹ εξακολουθούν να διεκδικούν την αξιοποίηση της περιουσίας αλλά και της τεχνογνωσίας του οργανισμού για την επανέναρξη ενός ανεξάρτητου φορέα στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα.

Τέλος, το κύμα καταστολής *πολιτικών καταλήψεων* στο κέντρο της Αθήνας στα τέλη του 2012 πυροδότησε μια σειρά από συζητήσεις σε σχέση με το ρόλο που έχουν παίξει μέχρι σήμερα οι καταλήψεις αυτές, την ανάγκη της επανάχρησης κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων, αλλά και για την πρακτική της κατάληψης στέγης ως μια απάντηση σε οξυμένα στεγαστικά προβλήματα η οποία είναι ιδιαίτερα νομιμοποιημένη στην παρούσα συγκυρία.²²

Μια πρώτη διαπίστωση, μετά τη συνοπτική επισκόπηση που προηγήθηκε, είναι ότι η εικόνα των διαφορετικών δρώντων που κινητοποιούνται και που διαμορφώνουν το πεδίο διεκδίκησης της στέγης είναι αρκετά διασπασμένη τόσο όσον αφορά τα υποκείμενα, όσο και τα

αιτήματά τους που παραμένουν ακόμη αρκετά επιμέρους, αν και περισσότερο από ποτέ γίνονται προσπάθειες διεύρυνσης των διεκδικήσεων πέρα από τα στενά συμφέροντα της κάθε ομάδας. Αναμφισβήτητα, η πολυπλοκότητα των υποκειμένων που μιλούν ή δρουν για την κατοικία αντανακλά την πολυπλοκότητα του ζητήματος και την εξάρτηση από το ιστορικά διαμορφωμένο στεγαστικό σύστημα. Ταυτόχρονα, αναδεικνύουν αντιφάσεις και διλήμματα που υπάρχουν ακόμη και μέσα στην ευρύτερη αριστερά και τις επεξεργασίες του ζητήματος του δικαιώματος στη στέγη από προοδευτική σκοπιά σε μια οικονομία όπου μέχρι πρόσφατα το αγαθό της κατοικίας ήταν ταυτόχρονα σημαντικός μηχανισμός οικονομικής ανάπτυξης, τομέας εξασφάλισης θέσεων εργασίας, αλλά και μέσο σχετικά οριζόντιας (αν και άνισης) αναδιανομής προσόδων και εισοδήματος.

Απέναντι στη διαφοροποίηση και τον κατακερματισμό των αναδυόμενων αιτημάτων και δράσεων για το δικαίωμα στην κατοικία, ο Stuart Hodgkinson αναφέρει την ανάγκη δημιουργίας ενός *κοινού κινήματος κατοικίας*, που θα ενώσει τους ιδιοκτήτες ακινήτων, με ή χωρίς δάνειο, τους ενοικιαστές, τους δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας, τους καταληψίες, τους άστεγους και τους μετανάστες γύρω από μια πολιτική ατζέντα που θα διεκδικεί την παραγωγή και διαχείριση της κατοικίας έξω από το πλαίσιο των αγοραίων σχέσεων της ιδιωτικής περιουσίας, με τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η προσβάσιμη, ασφαλής, συλλογικά ελεγχόμενη κατοικία για όλους (Hodgkinson 2012).

Κάποια συμπεράσματα και προοπτικές

Το μοντέλο πρόσβασης στη στέγη, που στηρίχθηκε μέχρι πρόσφατα σε πολιτικές υπέρ της μικρής ιδιοκτησίας και ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια στην επέκταση της στεγαστικής πίστης, μοιάζει να καταρρέει ταχύτατα, καθώς αλλάζει ο ρόλος του κράτους και του χρηματοπιστωτικού τομέα στο πλαίσιο της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, ενώ τα μέτρα λιτότητας αναπαράγουν την ύφεση και επιβάλλουν την ταχύτατη φτωχοποίηση μεγάλων τμημάτων του πληθυσμού αλλάζοντας καταναλωτικά πρότυπα και προσδοκίες.

Άμεσες επιπτώσεις είναι η αδυναμία συντήρησης αξιοπρεπών συνθηκών στέγασης, ο αποκλεισμός όλο και μεγαλύτερων τμημάτων του πληθυσμού από το αγαθό της κατοικίας, ο εγκλωβισμός σε ένα διαρκές χρέος, που

αναγκάζει σε υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και οδηγεί ακόμη και στην απώλεια κατοικίας. Πρόκειται για μια νέα πραγματικότητα που διαμορφώνεται ταυτόχρονα με σημαντικές περικοπές στις δημόσιες δαπάνες και με διαδικασίες περιορισμού της κρατικής μηχανής, οι οποίες διαλύουν και τα ελάχιστα εργαλεία κρατικής/δημόσιας παρέμβασης που υπήρχαν στον στεγαστικό τομέα (ΟΕΚ, επιδοτούμενος δανεισμός για δημόσιους υπαλλήλους και άλλες ομάδες, κρατικές τράπεζες, περιορισμός ειδικών προγραμμάτων).

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, διαμορφώνονται οι βάσεις για ένα νέο θεσμικό πλαίσιο που αλλάζει στρατηγικά το προηγούμενο παράδειγμα παραγωγής και πρόσβασης στην κατοικία. Φαίνεται ότι στη συγκυρία της κρίσης αίρεται το απαράβατο μέχρι σήμερα μετεμφυλιακό/μεταπολεμικό κοινωνικό συμβόλαιο της προώθησης και προστασίας της μικρο-ιδιοκτησίας και της μικρο-επιχειρηματικότητας. Η σταδιακή άρση της προστασίας προς τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, η φορολογική πίεση στη μικρή ακίνητη περιουσία, η ποινικοποίηση των χρεών προς το δημόσιο και η θεσμική θωράκιση των διαδικασιών κατάσχεσης κινητής και ακίνητης περιουσίας, που δημιουργούν μια τεράστια κατηγορία εν δυνάμει αστέγων, είναι οι πρώτες ενδείξεις. Παράλληλα, δημιουργούνται οι όροι για την συγκεντροποίηση της ακίνητης περιουσίας και την εισχώρηση μεγάλων επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική αγορά κατοικίας, κυρίως μέσω της τιτλοποίησης των στεγαστικών δανείων, των κατασχέσεων και των επενδυτικών εργαλείων διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων, αλλά και μέσω επενδυτικών πρακτικών συσσώρευσης ακίνητης περιουσίας (κυρίως από μικρότερους εγχώριους παίκτες). Στόχος είναι η εμπορευσιμότητα του στάσιμου και διάχυτου επενδεδυμένου κεφαλαίου των ελληνικών νοικοκυριών σε ακίνητα.

Είναι πολύ νωρίς προκειμένου να εξάγουμε συμπεράσματα για τις μακροπρόθεσμες συνέπειες των παραπάνω αλλαγών. Προς το παρόν, από τη μία λειτουργούν ως εργαλεία εκφοβισμού, πειθάρχησης και ελέγχου της κοινωνίας, στην προσπάθεια εξασφάλισης εσόδων για το δημόσιο χρέος, από την άλλη διαμορφώνουν αναμφισβήτητα ένα διαφορετικό καθεστώς γύρω από την ιδιοκτησία, τη σχέση των νοικοκυριών με την οικογενειακή περιουσία, τη διευρυμένη επένδυση σε γη και κατοικία, αλλά και τις καθιερωμένες αντιλήψεις και προσδοκίες για την πρόσβαση στη στέγη. Σε αυτό το πλαίσιο, η στεγαστική ανέχεια, επισφάλεια ή και απώλεια εξακολουθούν να βιώνονται σε μεγάλο βαθμό ατομικά (φορτισμένες με

συναίσθημα άγχους, ντροπής ή φόβου) ενώ πολύ συχνά δεν υπάρχει πλέον ούτε η δυνατότητα στήριξης από το ευρύτερο οικογενειακό ή φιλικό περιβάλλον.

Παράλληλα, όμως, με το διαμορφούμενο «καθεστώς κρίσης», τις πολιτικές λιτότητας, την περικοπή των δικαιωμάτων και τη μόνιμη κατάσταση χρέους και εκφοβισμού, διαμορφώνονται και οι όροι για την από κοινού επεξεργασία νέων αντιλήψεων γύρω από το δικαίωμα στην κατοικία και την κατοίκηση. Οι παρόμοιες συνθήκες στεγαστικής επισφάλειας, στην οποία βρίσκονται όλο και περισσότεροι άνθρωποι, μπορούν να ανατρέψουν την απουσία κοινωνικού προβληματισμού και τη συναίνεση που επικρατούσε μέχρι πρότινος σε σχέση με το ζήτημα της κατοικίας. Νέα αιτήματα και πρακτικές μπορούν να αναδυθούν, που θα διαμορφώσουν διαφορετικούς όρους πρόσβασης σε συλλογική βάση.

Όπως επισημαίνει και η Μάγκριτ Μάγερ (βλ. κείμενο στο παρόν αφιέρωμα), το στοίχημα είναι πώς θα έρθουν σε επαφή οι πολλαπλές και πολύ διαφορετικές εμπειρίες των υποκειμένων που πλήττονται από τις νεοφιλελεύθερες πολιτικές των τελευταίων δεκαετιών (και εξακολουθούν να εφαρμόζονται ως απάντηση στην κρίση), ώστε να συμπαραταχθούν και να συμμαχήσουν για την ανάπτυξη *εναλλακτικών οικο-σοσιαλιστικών και αλληλέγγυων μοντέλων ρύθμισης της κοινής τους ζωής*. Οι συναντήσεις, οι συζητήσεις και οι καθημερινές πρακτικές αντίστασης και αλληλεγγύης που αναπτύσσονται στις γειτονιές μάς δείχνουν το δρόμο.

Σημειώσεις

4. Κυρίαρχες διαδικασίες του ιδιότυπου συστήματος παραγωγής του χώρου των ελληνικών πόλεων υπήρξαν αρχικά η αυτοστέγαση (κυρίως μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης) και αργότερα το σύστημα της αντιπαροχής. Βασικά χαρακτηριστικά της παραγωγής κατοικίας υπήρξαν η κατακερματισμένη ιδιοκτησία, η στενότητα κεφαλαίων, η έλλειψη κεντρικού ελέγχου και σχεδιασμού, τα νομοθετικά κενά και η διοικητική ανοχή. Το συγκεκριμένο σύστημα γης και οικοδομής από τη μία προκάλεσε μια σειρά από πολεοδομικά προβλήματα, όπως η άναρχη πυκνή δόμηση, η υπερεκμετάλλευση της αστικής γης, η έλλειψη πρασίνου, η υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, η απαξίωση της λειτουργίας των θεσμικών εργαλείων σχεδιασμού κ.ά. (Μαντουβάλου και Μαυρίδου 1993, Δελλαδέτσιμας 2004), από την άλλη, όμως, επέτρεψε την πρόσβαση στην κατοικία σε ευρύτερα κομμάτια του πληθυσμού (μέχρι και πρόσφατα με την εγκατάσταση των μεταναστών) (Μαντουβάλου και Μαυρίδου 2007, Μπαλαμπανίδης 2011), χωρίς ιδιαίτερα οξυμένες χωροκοινωνικές αντιθέσεις (Μαλούτας 2008).

5. Στοιχεία για αυτή την περίοδο αντλούνται και από τον τύπο. Ενδεικτικά: *Καθημερινή* (4.1.2006, 11.1.2006, 29.3.2006 και 29.11.2006), *Βήμα* (17.4.2007).

6. Η συμμετοχή της δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας είναι κάτω από 4,5%-5%.

7. Το πρόγραμμα προβλέπει 48μηνη περίοδο με χαμηλή μηνιαία δόση στο 30% του εισοδήματος για νοικοκυριά με καθαρό οικογενειακό εισόδημα ίσο ή κάτω των 30.000 ευρώ, μηδενικές δόσεις επί έξι μήνες για ανέργους ή επιτόκιο 1,25% επί 48 μήνες για ακόμη χαμηλότερα εισοδήματα (Έθνος 2.06.2013).

8. Υπολογίζονται 150.000 εκχωρήσεις, σε σύνολο 1 εκατομμυρίου ιδιοκτητών με εισόδημα από ενοίκιο (RE+D Magazine 10.12.2012).

9. Αυτό δεν σημαίνει πως δεν προχωρούν εν τω μεταξύ οι διαδικασίες κατάσχεσης. Ενδεικτικά, το πρώτο τρίμηνο του 2012, εκδόθηκαν από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών 25.000 διαταγές πληρωμής (TVXS.gr 31.03.2012).

10. Ο ΟΕΚ καταργήθηκε βάσει του Ν. 4046/2012 όπως προβλέφθηκε στο 2ο Μνημόνιο Συνεννόησης για «μικρούς φορείς ειδικού σκοπού που ασχολούνται με κοινωνικές δαπάνες οι οποίες δεν αποτελούν προτεραιότητα (ΟΕΚ, ΟΕΕ)» (Ν. 4046/2012, ΦΕΚ 28/Α'/14-2-2012, Παράρτημα V_1, σ. 713). Μετέπειτα νομοθετικές ρυθμίσεις κατάργησαν τις εισφορές των εργοδοτών υπέρ ΟΕΚ αλλά όχι και των εργαζομένων και όρισαν ειδική επιτροπή για την εκκαθάριση του οργανισμού. Σε εκκρεμότητα βρίσκεται τόσο η ακίνητη περιουσία του (140 περίπου οικόπεδα προς αξιοποίηση), όσο και τα μεγάλα αποθεματικά του. Ταυτόχρονα, σε ασαφές πλαίσιο βρίσκονται πλέον περίπου 100.000 δανειολήπτες με εκκρεμή δάνεια, 200 διαμερίσματα έμειναν χωρίς δικαιούχους, ενώ δεν προχώρησαν 15 περίπου προγραμματισμένοι νέοι οικισμοί.

11. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Ινστιτούτου Καταναλωτών (ΙΝΚΑ), οι τράπεζες προβαίνουν σε επανεκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων και μνηύουν για απάτη τους καταναλωτές. Παράλληλα, εκδίδουν διαταγές πληρωμής και, σε περίπτωση που οι καταναλωτές δεν αντιδρούν, προχωρούν σε εγγραφές προσημείωσης και τις μετατρέπουν σε υποθήκες, οι οποίες έχουν προτεραιότητα στους πλειστηριασμούς (LEFT.gr 28.11.2012).

12. Για τις διαπραγματεύσεις τους με την πολιτεία, οι επενδυτές στον κλάδο των ακινήτων, μεταξύ τους και οι ΑΕΕΑΠ, εκπροσωπούνται πια και θεσμικά, μετά την πρόσφατη ίδρυση του Συνδέσμου Επενδυτών Ακινήτων.

13. Ενδεικτικά, ο ανώτατος φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 2% ετησίως επί του ενεργητικού τους, οι μεταβιβάσεις ακινήτων προς αυτές απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, ενώ καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης μόνο κατά την πώληση ακινήτων από την πλευρά τους.

14. Για μια σχετική ανάλυση βλ. Ιωαννίδης 2013.

15. Μεταξύ 30.01.11 έως 30.09.2012 αυξήθηκαν κατά 175.000 οι διακοπές του ρεύματος (Αυγή 23.01.2013), ενώ έκκληση προς τη ΔΕΗ για ρύθμιση χρεών και αποκατάσταση της ηλεκτροδότησης στους ευάλωτους καταναλωτές και όσους αντιμετωπίζουν οικονομική αδυναμία απηύθυνε πρόσφατα ο Συνήγορος του Καταναλωτή (2013).

16. Στα τέλη του 2012 υπολογίζονταν περίπου 500.000 νοικοκυριά που δεν πλήρωσαν το χαράτσι μέσω της ΔΕΗ (Αυγή 19.08.2012). Βεβαίως, ο αριθμός των πολιτών που κινητοποιήθηκε ενεργά ενάντια στο χαράτσι είναι ένα πολύ μικρό ποσοστό όσων δεν πλήρωσαν. Αν και το κίνημα φορολογικής ανυπακοής (fiscal disobedience) ασκεί συνολικά κριτική στην αύξηση της φορολογίας εν μέσω κρίσης, το

βασικό επιχείρημα ήταν η μετατροπή του λογαριασμού ρεύματος σε φοροεισπρακτικό μηχανισμό, κάτι που χαρακτηρίστηκε από πολλούς και ως αντισυνταγματικό.

17. Αρκετοί δήμοι κατέθεσαν ομαδικά εξώδικα ή ασφαλιστικά μέτρα κατά της ΔΕΗ με τη συμμετοχή πολιτών που πλήρωσαν μόνο το ποσό του λογαριασμού και όχι το φόρο (Αυγή 20.11.2012).

18. Μέχρι σήμερα το κίνημα φορολογικής/οικονομικής ανυπακοής δεν απέκτησε τη μαζικότητα εκείνη που θα ανάγκαζε την κυβέρνηση να αλλάξει ριζικά τη λογική της υπερφορολόγησης για την εξασφάλιση εσόδων και ταυτόχρονα θα παρείχε την αναγκαία πολιτική και ουσιαστική κάλυψη απέναντι στο ρίσκο που καλείται να αναλάβει το κάθε νοικοκυριό ατομικά. Δεν πήρε επομένως τις διαστάσεις μιας γενικευμένης λαϊκής στάσης πληρωμών (όπως καλούν κάποιες επιτροπές και οργανώσεις), σίγουρα όμως οι όποιες κινητοποιήσεις είχαν σαν αποτέλεσμα να ληφθούν υπόψη κοινωνικά κριτήρια στις πιο πρόσφατες εκδοχές του φόρου.

19. Για παράδειγμα: «Ανοικτή εκδήλωση για τη Στέγη (κατασχέσεις-εξώσεις)», ΔΙΚΑΕΞ, 08.12.2012, «Μπροστά στη λαίλαπα των κατασχέσεων και των πλειστηριασμών. Τι κάνουμε;», ΔΙΚΑΕΞ, 19.06.2013, «Αξιοπρεπής κατοικία για όλους», ΚΑΤΟΙΚΙΑ SOS, 15.11.2012.

20. Πορεία διαμαρτυρίας από τους εργαζόμενους του ΟΕΚ (16.02.2012, 28.02.2012), Δελτίο τύπου του Συλλόγου Εργαζομένων ΟΕΚ 02.07.2013 για την άμεση επανέναρξη των προγραμμάτων του ΟΕΚ (<http://www.syoek.siteline.gr/images/pdf/deltiotypou1.pdf>).

21. Ψήφισμα 2ης Πανελλαδικής συνδιάσκεψης δικαιούχων ΟΕΚ 04.11.2012 (proslipsis.gr) και πορεία της Πανελλαδικής συντονιστικής επιτροπής δικαιούχων ΟΕΚ (Ριζοσπάστης 29.11.2012). Τα αιτήματα των δικαιούχων σχετίζονται με τους όρους παραχώρησης των κατοικιών και ρύθμισης των δανείων που είναι σε εκκρεμότητα, με τη διεκδίκηση των αποθεματικών και των εσόδων υπέρ ΟΕΚ που εξακολουθούν να καταβάλλονται από τους εργαζόμενους αλλά και με την άμεση ανασυγκρότηση του ΟΕΚ με σκοπό την παροχή φθηνής λαϊκής στέγης στους εργαζόμενους. Το αίτημα αυτό υποστηρίζεται και από το συνδικάτο οικοδόμων (ΚΚΕ) που βλέπει στο πρόγραμμα κατασκευών του ΟΕΚ ένα εργαλείο για την τόνωση του κλάδου της οικοδομής.

22. Αν και η συζήτηση αυτή αφορά κυρίως έναν σχετικά στενό κύκλο συμμετεχόντων και συμπαθούντων, όπως έδειξε και η πρόσφατη εμπειρία στην Ισπανία με τη συμμαχία των καταληγιών με λαϊκές συνελύσεις γειτονιάς μετά το κίνημα των πλατειών 15Μ το 2011, αποτελούν ένα σημαντικό υπόβαθρο τόσο σε επίπεδο πρακτικής και τεχνογνωσίας όσο και σε επίπεδο επεξεργασίας διαφορετικών αντιλήψεων για την πρόσβαση στην κατοικία, αλλά και για την οργάνωση της καθημερινότητας και της συλλογικής ζωής.

Βιβλιογραφία

Eurostat (2013), διαθέσιμο στο: <URL: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Unemployment_statistics#Youth_unemployment_trends>.

FEANTSA (2005), «ETHOS. Typology on homelessness and housing exclusion», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en>>.

FEANTSA (2012), «Greece. FEANTSA Country Fiche», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.feantsa.org/spip.php?article853&lang=en>>.

Hodkinson, S. (2012) «The return of the housing question», *ephemera.org* 12(4): 423-444, διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ephemerajournal.org/contribution/return-housing-question>>.

Mayer, M. (2013), «Against and beyond the crisis: the role of urban social movements», κείμενο παρουσίασης στη δημόσια εκδήλωση που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο του τριήμερου εργαστηρίου «Καθεστώς κρίσης και αναδυόμενα κοινωνικά κινήματα στις πόλεις της Νότιας Ευρώπης», 8 Φεβρουαρίου 2013, δημοσιεύεται στο παρόν τεύχος.

Βαταβάλη, Φ. (2009), *Νέες γεωγραφίες στην ελληνοαλβανική μεθόριο και διαδικασίες παραγωγής κατοικίας*, διδακτορική διατριβή, ΕΜΠ.

Βαταβάλη, Φ. και Σιατίτσα Δ. (2011), «Η ‘κρίση’ της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική», κείμενο εργασίας, διαθέσιμο στο: encounterathens.wordpress.com.

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2004), «Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής», *Γεωγραφίες* 7: 48-64.

ΕΛΣΤΑΤ (2012), «Έρευνα οικοδομικής δραστηριότητας», Νοέμβριος 2012, διαθέσιμο στο: <URL: http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1302/PressReleases/A1302_S OP03_DT_MM_11_2012_01_P_GR.pdf>.

ΕΛΣΤΑΤ (2013), διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>>.

Εμμανουήλ, Δ. (2006), «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* 120: 3-35.

Εμμανουήλ, Δ. (2008), *Πολεοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα (1984 - 2004)*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών.

Ιωαννίδης, Γ. (2013), «Ο ιδιότυπος διανεμητικός χαρακτήρας του ελληνικού φορολογικού συστήματος (1995-2008) και η αναγκαία μεταρρύθμιση που δεν έγινε ποτέ», *Σύγχρονα Θέματα* 120, περίοδος Β': 61-68.

ΙΟΚ (2002), «Εξελίξεις στη διάρθρωση του εγχώριου κατασκευαστικού κλάδου (Ν. 2940/2001) - συγκέντρωση αγοράς», *Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ* 2210.

Κανδήλα, Θ. και Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009), «Ψυχολογικοί Παράγοντες της Αγοράς Κατοικίας στην Ελλάδα κατά την περίοδο 2004-2007», *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών* 15(13): 237-258.

Κανελλόπουλος, Κ. (επιμ.) (2011) «Συνθήκες αγοράς και ανταγωνισμός στην Ελληνική οικονομία», *Σειρά εκθέσεων ΚΕΠΕ* 67.

Μαλούτας, Θ. (2003) «Προβλήματα κοινωνικά βιώσιμης ανάπτυξης στην Αθήνα: Οι μεταβολές της τελευταίας εικοσαετίας στην κοινωνική γεωγραφία της πόλης και η κρίση της κοινωνικής συνοχής», Εθνικό Κέντρο Ερευνών, κείμενα εργασίας 2003/4.

Μαλούτας, Θ. (2008), «Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας», στο *Κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα*, Αθήνα: ΕΚΚΕ.

Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (1993), «Αυθαίρετη δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο», *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τ.7, σ.78-108.

Μαντουβάλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (2007), «Δημιουργικές από-τάκτω κοινωνικές στρατηγικές για την υπέρβαση του απο-

- κλεισμού στο πεδίο της κατοικίας και της γειτονιάς στην Ελλάδα», αδημοσίευτο άρθρο για το Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα KATARSIS.
- Μαντουβάου, Μ. και 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.
- ΜΚΟ Κλίμακα (2012), «Η έλλειψη στέγης στην Ελλάδα του 2012». διαθέσιμο στο: <URL: http://www.klimaka.org.gr/newsite/downloads/Research%202012_Homelessness.pdf>.
- Μπαλαμπανίδης, Δ. (2011), «Συνθήκες στέγασης των μεταναστών στο Δήμο Αθηναίων», κείμενο εργασίας, διαθέσιμο στο: encounterathens.wordpress.com.
- N. 3869/2010, ΦΕΚ 130/Α'/3-8-2010, Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις.
- N. 4021/2011, ΦΕΚ 218/Α'/3-10-2011, Άρθρο 53, «Εκτατο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)».
- N. 4046/2012, ΦΕΚ 28/Α'/14-2-2012, Έγκριση των Σχεδίων Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης μεταξύ του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.), της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Τράπεζας της Ελλάδος, του Σχεδίου του Μνημονίου Συνεννόησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Τράπεζας της Ελλάδος και άλλες επείγουσες διατάξεις για τη μείωση του δημοσίου χρέους και τη διάσωση της εθνικής οικονομίας.
- N. 4052/2012, ΦΕΚ 41/Α'/1-03-2012, Άρθρο 29, «Ορισμός Αστέρου»
- N.4055/2012, ΦΕΚ 51/Α'/12-3-2012, Άρθρο 15 «Ειδικές διαδικασίες-Συζήτηση», Άρθρο 19, «Αναγκαστική Εκτέλεση».
- N. 4161/2013, ΦΕΚ 143/Α'/14-6-2013, Πρόγραμμα διευκόλυνσης για ενήμερους δανειολήπτες, Τροποποιήσεις στο Ν.3869/2010 και άλλες διατάξεις.
- Παττούκα, Έ. (2010), «Μεταλλαγές στο σύστημα παραγωγής κατοικίας στην ελληνική πόλη: Real estate στο Μεταξουργείο της Αθήνας και στη Μενεμένη Θεσσαλονίκης», 9ο Πανελλήνιο Συνέδριο Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Πορτάλιου, Ε. (2006), «Η κατοικία στην Ελλάδα σήμερα και τα προβλήματά της», *εφημερίδα Εποχή* 18.06.2006, διαθέσιμο στο: <URL:http://epohi.gr/1862006_issues_portaliou.htm>.
- Συμigiάννης, Γ. και Χονδρογιάννης, Γ. (2009), «Τιμές Κατοικιών: Η πρόσφατη ελληνική εμπειρία», ημερίδα «Αγορά Ακινήτων: Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές», Τράπεζα της Ελλάδος.
- Συνήγορος του Καταναλωτή (2013), Δελτίο τύπου: Ρυθμίσεις ληξιπρόθεσμων οφειλών και διακοπές ηλεκτροδότησης από την εταιρεία ΔΕΗ Α.Ε., 16.07.2013, διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.synigoroskatanaloti.gr/docs/press/2013-07-13.ΔΤ-ΔΕΗ-ΟΦΕΙΛΕΣ.pdf>>.
- Ταρπάκος, Α. (2004), «Η οργανική διαπλοκή αστικού κράτους και κατασκευαστικού κεφαλαίου», *Θέσεις* 89, Οκτώβριος-Δεκέμβριος.
- Χειμωνίτη-Τερροβίτη, Σ. (2005), *Πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά κατοικίας*, Σειρά Εκθέσεων ΚΕΠΕ.

Διαδίκτυο

- ENERGYPRESS.gr (5.12.2012), «Συνδικαλιστές ΔΕΗ: Να καταργηθεί τώρα το χαράτσι», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.energypress.gr/news/deh/SPARTAKOS:-Nakatarghthei-twra-to-haratsi-ths-DEH>>.
- LEFT.gr (28.11.2012), «ΚΑΤΟΙΚΙΑ SOS: Ένα νέο δυναμικό κίνημα γεννιέται σε όλη τη χώρα», διαθέσιμο στο: <URL: <http://left.gr/news/katoikia-sos-ena-neo-dynamiko-kinimagennietai-se-oli-ti-hora>>.
- RE+D Magazine (10.12.2012), «150.000 ανεισπρακτα ενοίκια έχουν εκχωρηθεί στο δημόσιο», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ered.gr/gr/articlesInside.php?art=25912>>.
- RE+D Magazine (05.02.2013), «Δημιουργείται μια bad bank για όλα τα κόκκινα δάνεια», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ered.gr/gr/articlesInside.php?art=26359>>.
- RE+D Magazine (17.05.2013), «Επώνυμα κεφάλαια στο κατόφλι της αγοράς ακινήτων», διαθέσιμο στο: <URL: <http://www.ered.gr/gr/articlesInside.php?art=27272>>.
- TVXS (31.03.2012), «Σε οριακό σημείο οι δανειολήπτες: Αύξηση 600% στις διαταγές πληρωμής», διαθέσιμο στο: <URL: <http://tvxs.gr/news/ellada/se-oriako-simeio-oi-dancioliptes-ayksisi-600-stis-diatages-pliromis>>.
- TVXS (13.04.2013), Σοβόλου, Ε. και Μίχου, Ν., «Άστεγοι: δεν έχουμε συνθήματα, έχουμε αιτήματα», διαθέσιμο στο: <URL:<http://tvxs.gr/news/ellada/asteγοι-dεν-εχουμε-sυνθήματα-εχουμε-αιτήματα>>.
- proslipsis.gr (23.11.2012), «Το ψήφισμα της συνδιάσκεψης δικαιούχων παροχών ΟΕΚ», διαθέσιμο στο: <URL: http://www.proslipsis.gr/cmCat_treePrd.php?&cm_catid=69&cm_prdid=17506>.