ePublishing
ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ
NATIONAL DOCUMENTATION CENTRE

Γεωγραφίες

Αρ. 29 (2017)

Γεωγραφίες, Τεύχος 29, 2017

ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1990-2007. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΛΛΑΓΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Φερενίκη Βαταβάλη

https://epublishing.ekt.gr | **e-Εκδότης:** ΕΚΤ | **Πρόσβαση:** 26/07/2025 10:19:23

ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1990-2007. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΤΑΛΛΑΓΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ

Φερενίκη Βαταβάλη[1]

Περίληψη

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 η κατοικία βρίσκεται στο επίκεντρο σημαντικών μεταλλαγών στην Ελλάδα, σε συνάρτηση με παγκόσμιες διεργασίες. Σημειώνεται έκρηξη οικοδομικής δραστηριότητας, έντονη κινητικότητα στην κτηματαγορά και μεγάλη ώθηση στην παραγωγή κατοικίας, επαναπροσδιορίζοντας όψεις της ιδιοκτησίας της γης.

Στόχος του άρθρου είναι, μέσα από τη μελέτη των διαδικασιών παραγωγής κατοικίας στην πόλη των Ιωαννίνων, να διερευνηθούν οι συνέχειες και οι μεταλλαγές στην ιδιοκτησία γης το διάστημα από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 έως το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Κεντρικό συμπέρασμα του άρθρου είναι ότι, παρότι η κατοικία συνεχίζει να είναι βασικός παράγοντας κοινωνικής ενσωμάτωσης και οι βασικοί μηχανισμοί παραγωγής της παραμένουν οι ίδιοι, διαμορφώνονται νέες σχέσεις με την ιδιοκτησία της γης, με διαφορετικές επιπτώσεις για τις επιμέρους ομάδες.

Το άρθρο βασίζεται σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε το διάστημα 2005-2010 και στηρίχθηκε σε συνεντεύξεις με άτομα που εμπλέκονται στην παραγωγή κατοικίας και σε ποσοτικά στοιχεία για την οικοδομική δραστηριότητα και τη λειτουργία της κτηματαγοράς.

Housing production and land ownership during the period 1990-2007. Social dimensions of the transformations in the city of Ioannina

Fereniki Vatavali

Summary

Since the beginning of the 1990s, significant changes have occurred on housing production in Greece and in relation with global processes. A construction boom took place, the real-estate market grew rapidly and the housing sector blew up. In result, aspects of landownership were redefined.

This article aims to explore the continuities and transformations in landownership from the beginning of the1990s until the outburst of the global financial crisis, by studying housing production processes in the city of Ioannina. Albeit the facts that housing is still a key factor of social integration and the main mechanisms of housing production have not been altered, the article claims that new modes of landownership have emerged with various social impacts.

The article builds on a research project that took place between 2005 and 2010. It is based on interviews conducted with persons involved in housing production and on quantitative analysis of data regarding construction activity and the real-estate market.

1. Δρ. αρχιτέκτων-πολεοδόμος, fereniki3@hotmail.com.

1. Εισαγωγή

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 η κατοικία βρίσκεται στο επίκεντρο σημαντικών μεταλλαγών στην Ελλάδα, στο πλαίσιο ευρύτερων οικονομικών και πολιτικών διεργασιών που σημειώνονται σε παγκόσμιο επίπεδο. Είναι μία περίοδος κατά την οποία η οικονομική ανάπτυξη συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την αστική ανάπτυξη και τη συγκέντρωση δραστηριοτήτων στις πόλεις, δίνοντας διέξοδο στο παγκόσμιο υπερσυσσωρευμένο κεφάλαιο. Η συνάρθρωση δυνάμεων του κατασκευαστικού, του κτηματομεσιτικού και του χρηματοπιστωτικού τομέα, σε συνάρτηση με ανάλογες πολεοδομικές και άλλες ρυθμίσεις, αποκτά ιδιαίτερη δυναμική, προκαλώντας - με σχετικές διακυμάνσεις και διαφοροποιήσεις μέσα στο χρόνο - έκρηξη οικοδομικής δραστηριότητας, έντονη κινητικότητα στην κτηματαγορά και μεγάλη ώθηση στην παραγωγή κατοικίας. Σταδιακά διαμορφώνεται ένα πυκνό δίκτυο νέων και παλιών δρώντων που αλληλεπιδρούν μεταξύ τους, θέτουν νέα δεδομένα στην παραγωγή και την αγορά κατοικίας, επαναπροσδιορίζουν όψεις της ιδιοκτησίας της γης και, τελικά, αλλάζουν την κοινωνική και πολεοδομική συγκρότηση των πόλεων.

Στόχος αυτού του άρθρου είναι να διερευνηθούν οι συνέχειες και οι μεταλλαγές στην ιδιοκτησία γης το διάστημα από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 έως τα τέλη της δεκαετίας του 2000 όταν ξεσπά η παγκόσμια οικονομική κρίση, κυρίως μέσα από τις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας. Βασική επιδίωξη είναι να αναδειχθούν οι αλλαγές στη σχέση των επιμέρους κοινωνικών ομάδων με την ιδιοκτησία κατοικίας και να φωτιστούν οι επιπτώσεις στη συγκρότηση του αστικού χώρου στις ελληνικές πόλεις. Κεντρικός ισχυρισμός του άρθρου είναι ότι, παρότι η παραγωγή κατοικίας συνεχίζει να λειτουργεί ως βασικός παράγοντας κοινωνικής ενσωμάτωσης και διατηρούνται οι βασικοί μηχανισμοί παραγωγής κατοικίας, διαμορφώνονται νέες σχέσεις με την ιδιοκτησία της γης, με διαφορετικές επιπτώσεις για τις επιμέρους ομάδες.

Το άρθρο εστιάζει στις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στην πόλη των Ιωαννίνων και ιδιαίτερα στις επιλογές και τη δράση ατόμων, ομάδων και φορέων, σε συνάρτηση με τις διεργασίες της αγοράς, τις εφαρμοζόμενες πολιτικές και τις κοινωνικές πρακτικές της συγκεκριμένης συγκυρίας. Το άρθρο βασίζεται σε εμπειρική έρευνα που πραγματοποιήθηκε το διάστημα 2005-2010 μέσα από συνεντεύξεις με άτομα που εμπλέκονται στην παραγωγή κατοικίας και γενικότερα στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης (μηχανικοί, εργολάβοι, τεχνίτες, κτηματομεσίτες, στελέχη της δημόσιας διοίκησης, επιχειρηματίες, κτλ), αποσπάσματα και επιμέρους πληροφορίες από τις οποίες ενσωματώνονται στη ροή του κειμένου. Το υλικό από την εμπειρική έρευνα, σε συνδυασμό με την επεξεργασία ποσοτικών στοιχείων και στατιστικών δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ για την οικοδομική δραστηριότητα και τη λειτουργία της κτηματαγοράς, αξιοποιείται για να αναδειχθεί η αλληλεπίδραση κρίσιμων παραγόντων όπως τα στεγαστικά δάνεια, το φθηνό εργατικό δυναμικό από την Αλβανία, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, τα μεγάλα έργα υποδομής και τα νέα καταναλωτικά πρότυπα σε συνάρτηση με την παραγωγή του αστικού χώρου και το ρόλο της ιδιοκτησίας της γης.

Η διερεύνηση των σχετικών διαδικασιών αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον σήμερα, στο πλαίσιο της τρέχουσας κρίσης και των μεταρρυθμίσεων που προωθούνται στα θέματα της ιδιοκτησίας, της κατοικίας και της ρύθμισης του χώρου. Συγκεκριμένα εκτιμάται ότι τέτοιου είδους διερευνήσεις μπορούν να συμβάλλουν στην κατανόηση σύγχρονων φαινομένων και διαδικασιών που επαναπροσδιορίζουν τον κοινωνικό ρόλο της κατοικίας και της εγγείου ιδιοκτησίας και κατ' επέκταση προκαλούν δομικές αλλαγές στην ελληνική πόλη και γενικότερα στην ελληνική κοινωνία.

2. Παραγωγή κατοικίας και ζητήματα ιδιοκτησίας: η μετάβαση σε ένα νέο παγκόσμιο μοντέλο

Από τη δεκαετία του 1990 ο τομέας της κατοικίας βρέθηκε σε τεράστια ανάπτυξη σε παγκόσμιο επίπεδο, θέτοντας νέα δεδομένα στη συζήτηση για *το ζήτημα της κατοικίας* (Harvey, 2007, 2011; Hodkinson, 2012; Balla et al, 2008). Σε συνάρτηση με τη σημασία που αποκτούν οι πόλεις και η αστική γη, οι προωθούμενες αναδιαρθρώσεις αναδεικνύουν τον τομέα των ακινήτων και ιδιαίτερα της κατοικίας σε κεντρικό παραγωγικό τομέα γύρω από τον οποίο στρέφονται άλλοι παραγωγικοί τομείς (Brenner, Theodore, 2002; Brenner, 2014; Castro et al, 2013). Ο τομέας αυτός ενεργοποιεί κεφάλαια και επιταχύνει την κυκλοφορία τους σε πα-

γκόσμιο επίπεδο, δημιουργώντας μία παγκόσμια αγορά κατοικίας. Η κατοικία μετατρέπεται από πάγιο και διαρκές σε καταναλωτικό αγαθό που οφείλει να ανανεώνεται, να αντικαθίσταται, να πολλαπλασιάζεται και να εξειδικεύεται διαρκώς, παράγοντας ταυτόχρονα νέες μορφές καθημερινής ζωής (Harvey, 2009). Το οικοδομικό προϊόν εμφανίζει μία τάση μεγέθυνσης των μονάδων κατοικίας, αλλά και των συγκροτημάτων κατοικίας, ως αποτέλεσμα των δυνατοτήτων χρηματοδότησης της κατοικίας τόσο από την πλευρά της ζήτησης, όσο και από την πλευρά της προσφοράς. Παρόλα αυτά, η υπερπροσφορά κατοικιών δε σημαίνει ότι καλύπτονται οι παγκόσμιες στεγαστικές ανάγκες, καθώς η άνοδος των τιμών αποκλείει ένα μεγάλο μέρος του παγκόσμιου πληθυσμού για το οποίο μοναδική διέξοδος είναι η αυθαίρετη δόμηση και οι παραγκουπόλεις (UN-HABITAT, 2003), αναδεικνύοντας αφενός την αποτυχία της αγοράς να καλύψει τις ανάγκες σε στέγη και αφετέρου τις τεράστιες κοινωνικές ανισότητες γύρω από την πρόσβαση σε κατοικία.

Οι τάσεις αυτές συνοδεύονται από σημαντικές αλλαγές στους μηχανισμούς και τις στρατηγικές της αγοράς. Την περίοδο αυτή συγκροτούνται μεγάλοι όμιλοι παγκόσμιας εμβέλειας με συμμετοχή κατασκευαστικών εταιρειών, εταιρειών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, τραπεζών, εμπορικών και ψυχαγωγικών αλυσίδων, χαράσσοντας μία δυναμική στρατηγική σε σχέση με επενδύσεις σε ακίνητα. Συγχρόνως, ο χρηματοπιστωτικός τομέας, με την παρέμβαση των κεντρικών τραπεζών, αναπτύσσει ένα σύστημα ενυπόθηκων δανείων προσιτών για τα πλατιά στρώματα που ενεργοποιεί την αγορά κατοικίας οδηγώντας σε οικοδομική έκρηξη παγκόσμιας κλίμακας (Harvey, 2011; Aalbers, 2012). Επιπλέον, νέες μορφές κατοχής ακινήτων, π.χ. leasing κατοικίας ή μορφές που προσιδιάζουν σε χρηματιστηριακά προϊόντα και ανταποκρίνονται στις συνθήκες μεγάλης κινητικότητας των παγκόσμιων ελίτ, προσδίδουν ευελιξία στην αγορά κατοικίας.

Χρησιμοποιώντας μία ρητορική που επικεντρώνεται στη δημιουργία μίας *κοινωνίας ιδιοκτητών* (*ownership society*) (The White House, 2004; Tsenkova, 2003) ή την προστασία του *δικαιώματος για επαρκή κατοικία* (*right to adequate housing*) και την *ασφαλή κατοχή γης* (*secure land tenure*) (UN-HABITAT, 2003, 2005; de Soto, 2003), εθνικές κυβερνήσεις και διεθνείς οργανισμοί προωθούν πολιτικές ενίσχυσης και κατοχύρωσης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και προώθησης της ιδιοκατοίκισης, τόσο για τα μεσαία στρώματα, όσο και για τις λιγότερο προνομιούχες ομάδες, με διαφορετικές εκφάνσεις από τόπο σε τόπο. Έμφαση δίνεται στις ιδιωτικοποιήσεις ακινήτων του δημοσίου και ιδιαίτερα της κρατικής ή κοινωνικής κατοικίας (Harvey, 2007; Cumbers, 2012), στην εξάπλωση του ενυπόθηκου δανεισμού για την απόκτηση κατοικίας (Harvey, 2013; Aalbers, 2012), στην παραχώρηση από το κράτος τίτλων ιδιοκτησίας σε άτομα που κατοικούν σε καταπατημένη γη σε παραγκουπόλεις και σε συνοικισμούς αυθαιρέτων (Davis, 2006) και στην υιοθέτηση ευνοϊκών ρυθμίσεων για μεγάλες επενδύσεις σε γη (Brenner, Theodore, 2002; Castro et al, 2013; Χατζημιχάλης, 2014).

Η κριτική που έχει ασκηθεί στις πολιτικές αυτές επισημαίνει ότι αγνοούνται τοπικές κοινωνικές πρακτικές παραγωγής κατοικίας και μη εμπορευματικές μορφές κατοχής γης. Στην πράξη επιδιώκεται μέσω της ιδιόκτητης κατοικίας και του ενυπόθηκου δανεισμού η διεύρυνση της αγοράς και η ενσωμάτωση πλατειών στρωμάτων στις καπιταλιστικές σχέσεις, καθιστώντας τελικά πιο ευάλωτα τα χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα (Harvey, 2007; Davis, 2006; Neuwirth, 2006; Balla et al., 2008). Οι πολιτικές αυτές οδηγούν σε διεύρυνση των κοινωνικών ανισοτήτων, διάλυση συλλογικών δομών, επιδείνωση της θέσης των λιγότερο ευνοημένων, καθώς και στη διαμόρφωση προϋποθέσεων για συγκέντρωση ακινήτων σε όλο και λιγότερα χέρια μέσα από διαδικασίες που έχουν περιγραφεί ως *συσσώρευση μέσω της αφαίρεσης πόρων από άλλους* (Harvey, 2006).

3. Κατοικία και ιδιοκτησία στην Ελλάδα: αλληλεπιδράσεις νέων και παλιών δρώντων και μηχανισμών

Η παραγωγή της κατοικίας αποτέλεσε κεντρικό στοιχείο των διαδικασιών αστικοποίησης στην Ελλάδα σε όλη τη διάρκεια των μεταπολεμικών χρόνων, άμεσα συναρτημένη με τις ιδιαιτερότητες του συστήματος της εγγείου ιδιοκτησίας (Mantouvalou, 1980; Μαυρίδου, 1987; Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1989, 1993; Μαντουβάλου, 1996; Leontidou, 1990; Βαΐου et al, 2000; Maloutas, Karadimitriou, 2001). Βασικό της στοιχείο ήταν η μικρή και κατακερματισμένη ιδιοκτησία, το μικρό κατασκευαστικό κεφάλαιο και οι πολλαπλές δυνατότητες πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία για τα χα-

μηλά και μεσαία στρώματα, μέσα από νόμιμες ή άτυπες πρακτικές. Η ιδιοκατοίκηση αποτέλεσε την κυρίαρχη μορφή πρόσβασης στην κατοικία και η μικρής κλίμακας εμπορική κατοικία επικράτησε στην παραγωγή κατοικίας, κυρίως με ανέγερση πολυκατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής. Τα χαρακτηριστικά του συστήματος γης και οικοδομής διαμορφώθηκαν με συμμετοχή ενός μεγάλου εύρους κοινωνικών ομάδων, κάτι που συνέβαλε σε σχετική διάχυση της γαιοπροσόδου, με ανάλογες επιπτώσεις στην κοινωνική συνοχή των ελληνικών πόλεων (Mantouvalou, 1980; Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1993; Μαντουβάλου, 1996).

Σε άμεση συνάρτηση με τη σημασία που προσλαμβάνει για την παγκόσμια οικονομία η αστική γη, από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 σημειώνεται και στην Ελλάδα έκρηξη στον τομέα των κατασκευών και ειδικότερα της κατοικίας, σε μία σταθερή αλλά με σχετικές διακυμάνσεις στο χρόνο πορεία (Μαντουβάλου, Μπαλλά, 2004; Emmanuel, 2004; Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005; Καραμούζης, Χαρδουβέλης, 2007; Εμμανουήλ, 2008; Balla et al, 2008). Η άνοδος του τομέα της κατοικίας συνδέεται ευθέως με τη μείωση των επιτοκίων, την αύξηση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων[2] και την άνοδο στις τιμές της κατοικίας (Πατατούκα, 2015). Συνδέεται επίσης με δημοσιονομικά μέτρα που δίνουν ώθηση στην οικοδομική δραστηριότητα και την απόκτηση κατοικίας (π.χ. υπαγωγή νέων οικοδομών σε καθεστώς ΦΠΑ από το 2006, φοροαπαλλαγές για την πρώτη κατοικία, προγράμματα στεγαστικής αποκατάστασης ειδικών κοινωνικών ομάδων, κτλ) (Μπαλαμπανίδης et al, 2013), καθώς και με τη συσσώρευση τεράστιων κερδών από χρηματιστηριακές δραστηριότητες ή την εμπλοκή σε μεγάλα έργα υποδομής εντός και εκτός Ελλάδας. Η πρόσβαση των μεσαίων στρωμάτων σε φτηνό τραπεζικό δανεισμό - ενίοτε σε συνδυασμό με τη ρευστοποίηση άλλων περιουσιακών στοιχείων - αυξάνει τη ζήτηση για νέες κατοικίες εντός του παλιού αστικού ιστού, αλλά κυρίως στις επεκτάσεις των πόλεων οι οποίες γίνονται ελκυστικές χάρη σε μεγάλα έργα υποδομής και εμπορικές αναπτύξεις, ενώ υψηλή ζήτηση για νέες πολυτελείς κατοικίες εκδηλώνεται από τα ανώτερα οικονομικά στρώματα. Η λειτουργία της αγοράς κατοικίας υποστηρίζεται επίσης από ευρύτερες κοινωνικές διεργασίες, όπως η μαζική εισροή μεταναστών, η μείωση στο μέγεθος των νοικοκυριών, η άνοδος των εισοδημάτων και της καταναλωτικής δύναμης των νοικοκυριών, η υιοθέτηση νέων τρόπων ζωής και κατανάλωσης, καθώς και η προσέλκυση διεθνούς τουρισμού.

Παρά τις αλλαγές στα χαρακτηριστικά του κτιριακού προϊόντος, στις πηγές χρηματοδότησης και στη δομή της πόλης, οι μηχανισμοί και οι βασικοί συντελεστές παραγωγής κατοικίας παραμένουν ίδιοι με το παρελθόν. Νέες κατοικίες κατασκευάζονται με αυτοστέγαση ή αντιπαροχή σε μικρά οικόπεδα, με συμμετοχή παλιών ή νέων, μικρής ή μεσαίας κλίμακας κατασκευαστικών επιχειρήσεων (Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005). Η κατοικία εξακολουθεί να αποτελεί βασικό τομέα επένδυσης για τα νοικοκυριά, συνδυάζοντας την κάλυψη στεγαστικών αναγκών και την εξασφάλιση των νεότερων γενιών με νέους τρόπους ζωής και κατανάλωσης. Ωστόσο, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης συνδυάζονται με υψηλά - αν και αρκετά χαμηλότερα από τα αντίστοιχα σε ευρωπαϊκό επίπεδο - ποσοστά νοικοκυριών που διαβιούν σε ιδιόκτητη αλλά υποθηκευμένη κατοικία.[3] Άνθιση σημειώνει και ο τομέα της παραθεριστικής και τουριστικής κατοικίας, με τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες να εμφανίζουν έντονη δραστηριότητα, σε αντίθεση με τη συμμετοχή τους στην παραγωγή κατοικιών σε αστικές περιοχές.

4. Παραγωγή κατοικίας και ιδιοκτησία της γης στα Γιάννενα

4.1. Όψεις των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης

Η πόλη των Ιωαννίνων αποτελούσε σε όλη τη διάρκεια των μεταπολεμικών χρόνων το σημαντικότερο αστικό κέντρο στη Βορειοδυτική Ελλάδα. Παρότι οι πολιτικές, οικονομικές και γεωγραφικές συνθήκες δεν ευνοούσαν την ανάπτυξή της, η πόλη, όχι μόνο διατήρησε, αλλά και αύξησε σταθερά τον πληθυσμό της,[4] κυρίως εξαιτίας της μαζικής αστικοποίησης του αγροτικού πληθυσμού της Ηπείρου (Ρογκότη, 1992; Νιτσιάκος, 1998). Διατηρώντας το διοικητικό και εμπορικό χαρακτήρα που διαμόρφωσε ιστορικά (Παπαγεωργίου, 1988; Δημητριάδης, 1993), αναπτύχθηκε σε ένα κέντρο παροχής υπηρεσιών για όλη την Ήπειρο, ενώ ο ρόλος της ενισχύθηκε χάρη σε μεγάλες δημόσιες επενδύσεις στον τομέα της εκπαίδευσης, του πολιτισμού και της αγροτικής παραγωγής (ΕΗΜ, 1989).

Η πληθυσμιακή άνοδος των Ιωαννίνων κλιμακώθηκε τις δεκαετίες του 1970 και του 1980 σε συνάρτηση με την εγκατάλειψη του γύρω ορεινού χώρου, το κύμα παλιννόστησης εξωτερικών μεταναστών, την αύξηση του αριθμού των φοιτητών στην τριτοβάθμια εκπαίδευση και την προσέλκυση πληθυσμού από την περιοχή της Βορειοδυτικής Ελλάδας (ΥΧΟΠ, 1984; Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, 1992). Ειδικά οι φοιτητές και οι παλιννοστούντες συνέβαλλαν άμεσα στην ανανέωση του κοινωνικού ιστού και των οικονομικών δραστηριοτήτων, βελτιώνοντας την ηλικιακή διαστρωμάτωση του πληθυσμού, εισάγοντας νέα πρότυπα ζωής και αυξάνοντας τη ζήτηση - εκτός των άλλων - και για κατοικία.

Η οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της πόλης τις δεκαετίες αυτές καθόρισε τις βασικές τάσεις στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και τα κύρια χαρακτηριστικά του αστικού ιστού (Εικόνα 1). Οι μετανάστες στο εξωτερικό και οι παλιννοστούντες, υποστηριζόμενοι από ανάλογες πιστωτικές και φορολογικές πολιτικές (Μαντουβάλου, 1988), αποτέλεσαν βασικό παράγοντα για την άνοδο της οικοδομικής δραστηριότητας, καθώς η διοχέτευση των αποταμιεύσεών τους στην απόκτηση κατοικίας ήταν δημοφιλής πρακτική (Ρογκότη, 1992). Στις κεντρικές συνοικίες τα χαμηλά κτίρια έδωσαν σταδιακά τη θέση τους σε πολυκατοικίες που κατασκευάζονται με αντιπαροχή από μικρούς τοπικούς εργολάβους. Η αυτοστέγαση σε ιδιόκτητο οικόπεδο, με αυτοκατασκευή, με οικοδόμηση κατά παραγγελία ή με συνδυασμό των δύο, βασιζόταν σε οικογενειακές αποταμιεύσεις και αποτέλεσε βασικό μηχανισμό ανάπτυξης των αγροτικών οικισμών περιφερειακά της πόλης. Στο περιθώριο των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης βρέθηκε το ιστορικό κέντρο της πόλης, δηλαδή το κάστρο και οι συνοικίες γύρω από αυτό, αφενός εξαιτίας του τρόπου ζωής που αντιπροσώπευε και αφετέρου λόγω των πολεοδομικών περιορισμών για την προστασία του που περιορίζουν τις δυνατότητες εκμετάλλευσης των ακινήτων (Ρογκότη, 1992).

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 τα Γιάννενα αποκτούν κομβικό ρόλο για μία εκτεταμένη διεθνική ζώνη (Βαταβάλη, 2013). Ο νέος ρόλος της πόλης διαμορφώνεται μέσα από τη συνάρθρωση τοπικών και υπερτοπικών παραγόντων οι οποίοι συνέπεσαν στο χρόνο και ευνοούνται από το άνοιγμα των ελληνοαλβανικών συνόρων, όπως η εισροή μεταναστών από την Αλβανία (Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, 2001; Vatavali, 2008), η ανάπτυξη του Πανεπιστημίου Ιωαννίνων, τα μεγάλα οδικά έργα με προεξέχουσα την Εγνατία Οδό (Τσέτσης, 2000), οι αναπλάσεις στο κέντρο, οι ιδιωτικές επενδύσεις στους τομείς του εμπορίου και του τουρισμού και η διείσδυση του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην κτηματαγορά (Βαταβάλη, 2011; Βαταβάλη, 2013).

Η συμβολική σημασία της πόλης, τόσο για τους κατοίκους της όσο και για τον πληθυσμό της ευρύτερης περιοχής της Ηπείρου, επεκτείνεται σε ένα νέο τρόπο ζωής, άμεσα συναρτημένο με ένα εκτεταμένο δίκτυο χώρων κατανάλωσης. Μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα, υπεραγορές, διεθνείς αλυσίδες καταστημάτων, χώροι τέχνης, εστιατόρια, καφετέριες και μπαρ, σε συνδυασμό με ένα αναβαθμισμένο δίκτυο δημόσιων χώρων, συνθέτουν τη νέα ταυτότητα της πόλης με κύριο άξονα την κατανάλωση. Ειδικά για τον πληθυσμό της Νότιας Αλβανίας, τα Γιάννενα αποτελούν συμβολική «πύλη προς τη Δύση», κυρίως μέσα από τις δυνατότητες πρόσβασης σε μία ποικιλία από αγαθά, υπηρεσίες και τρόπους ζωής. Ο συνδυασμός της αναπτυξιακής δυναμικής της πόλης με την αναβάθμιση της εικόνας της καθιστούν τα Γιάννενα έναν τόπο με υψηλή ποιότητα ζωής και ιδιαίτερα ελκυστικό για επενδύσεις.

4.2. «Σπίτι στα Γιάννενα»: η κατανάλωση του αστικού

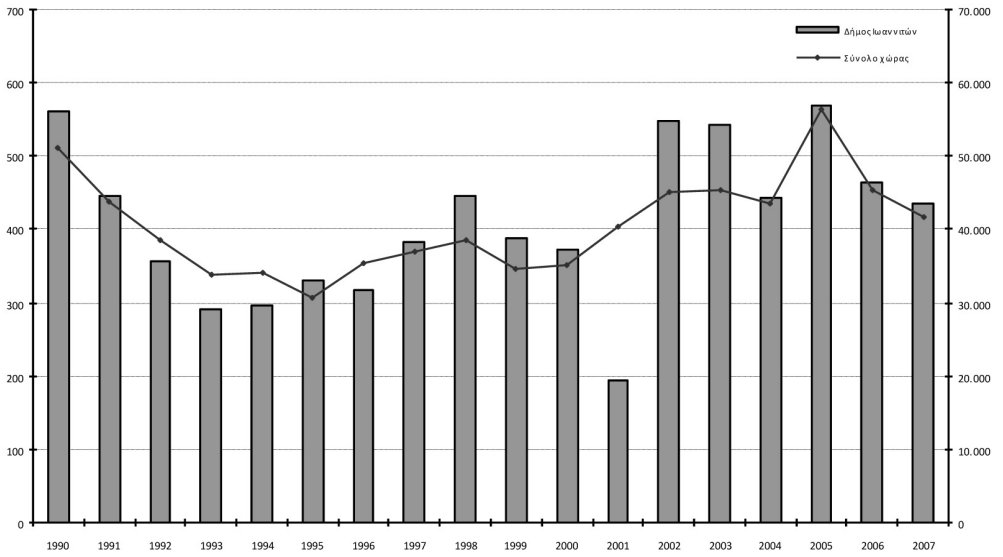
Στο πλαίσιο της αναπτυξιακής δυναμικής της πόλης, όπως αυτή εκδηλώνεται τις δεκαετίες του 1990 και του 2000, η εδραίωση της σχέση παλιών και νέων κατοίκων, από κοντινές ή μακρινές περιοχές της Ελλάδας ή της Αλβανίας με τα Γιάννενα και η κοινωνική άνοδος που αυτή συνεπάγεται περνάει μέσα από την απόκτηση κατοικίας. Οι παλιοί κάτοικοι αναβαθμίζουν τη σχέση τους με την πόλη, μεταβαίνοντας από το ενοίκιο σε ιδιόκτητη κατοικία και από τις κεντρικές συνοικίες στα προάστια. Από την άλλη, ο πληθυσμός από τον αγροτικό χώρο των Ιωαννίνων και από άλλες περιοχές της Βορειοδυτικής Ελλάδας, αλλά και απόδημοι Ηπειρώτες αγοράζουν κατοικίες στα Γιάννενα ήδη από προηγούμενες εποχές, κάτι που εντείνεται αυτή την περίοδο. Για αυτούς η απόκτηση κατοικίας αποσκοπεί σε άμεση ή μελλοντική χρήση της από τα μέλη της οικογένειας, συνδέεται με μία προοπτική επαγγελματικής αποκατά-

στασης στα Γιάννενα, ενθαρρύνεται από τις καταναλωτικές ευκαιρίες που προσφέρει η πόλη και αντιπροσωπεύει μία μορφή κοινωνικής καταξίωσης, όπως σημειώνει και τοπικός επιχειρηματίας:

> Η ανάπτυξη εδώ είναι τρομακτική. Και υπάρχει κάτι σημαντικό. Η περιφέρεια των Ιωαννίνων, δηλαδή η Ήπειρος, η Άρτα, η Πρέβεζα... θέλουν όλοι να αποκτήσουν έδρα στα Γιάννενα, είτε αυτό λέγεται σπίτι, είτε… Είναι λογικό. Είναι δηλαδή αυτονόητα πράγματα. Τώρα ο άλλος να είναι στην Ηγουμενίτσα και το παιδί του στο πανεπιστήμιο στα Γιάννενα. Δε θέλει να έχει μία κατοικία στα Γιάννενα; Ποιος δε θέλει να είναι στην πρωτεύουσα, μέσα στα γεγονότα;
>
> Γ.Α, επιχειρηματίας, Γιάννενα, 30/4/2008.

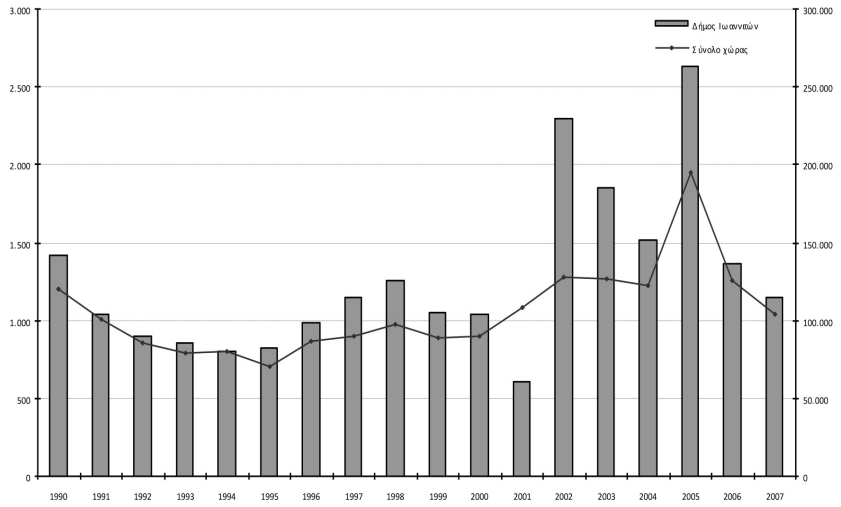
Ο στόχος της απόκτησης κατοικίας στα Γιάννενα αφορά σε μεγάλο βαθμό και τον πληθυσμό που κατάγεται από την Αλβανία, μετανάστες ή μη. Σε αντίθεση με το κλίμα αβεβαιότητας και περιορισμένων επιλογών που επικρατεί στην Αλβανία (World Bank, 2007), η απόκτηση κατοικίας στην Ελλάδα θεωρείται ότι παρέχει πρόσβαση σε ένα περιβάλλον ασφαλές και με ευκαιρίες απασχόλησης και κατανάλωσης. Παρόλα αυτά, ειδικά στα Γιάννενα, ένα σημαντικό μέρος των αγοραπωλησιών κατοικίας έχουν ως αποκλειστικό κριτήριο τις δυνατότητες πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες κατανάλωσης που προσφέρει η πόλη. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι όχι μόνο η οικονομική ελίτ της Νότιας Αλβανίας κατοικεί στα Γιάννενα, αλλά και τα μεσαία οικονομικά στρώματα αναζητούν εκεί ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης. Ενδεικτικό αυτής της τάσης είναι το σχόλιο πληροφορητή μας που ζει μόνιμα στη Νότια Αλβανία:

> Είναι πολλές οικογένειες που μένουν στα Γιάννενα και έχει μείνει εδώ ένα μέλος της οικογένειας για να αναπτύξει την οικονομική δραστηριότητα. […] Γιατί; Για καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, για να σπουδάσουν τα παιδιά… Και εδώ μένει ένα μέλος της οικογένειας, άνδρας κυρίως, για να κρατήσει την επιχείρηση, να εξασφαλίσει τα λεφτά… Οικονομική δραστηριότητα στο Αργυρόκαστρο και η ζωή της οικογένειας στα Γιάννενα. Αυτό είναι μία τάση πλέον. Όποιος έχει τη δυνατότητα το κάνει. […] Κυρίως είναι η φιλομάθεια και η ασφάλεια. Ασφαλώς και το επίπεδο γενικότερα. […] Η ασφάλεια συμπίπτει με το επίπεδο ζωής.
>
> Π.Μ., δημοσιογράφος – πανεπιστημιακός, Αργυρόκαστρο, 6/1/2009.

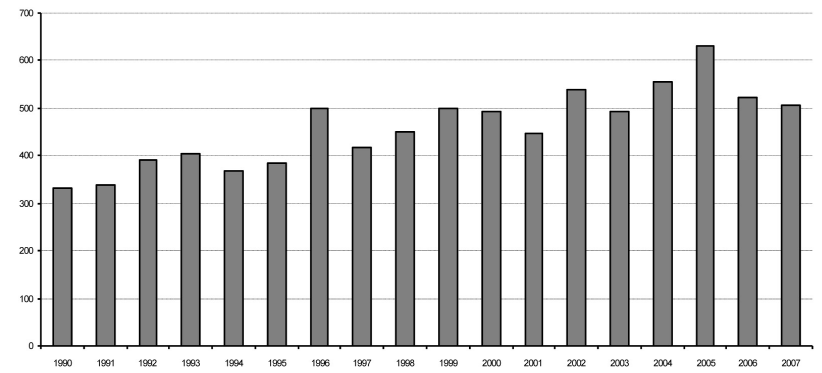


Διάγραμμα 1: Νέες οικοδομές στο Δήμο Ιωαννιτών (Σχέδιο Καλλικράτης) και στο σύνολο της χώρας 1990-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ).

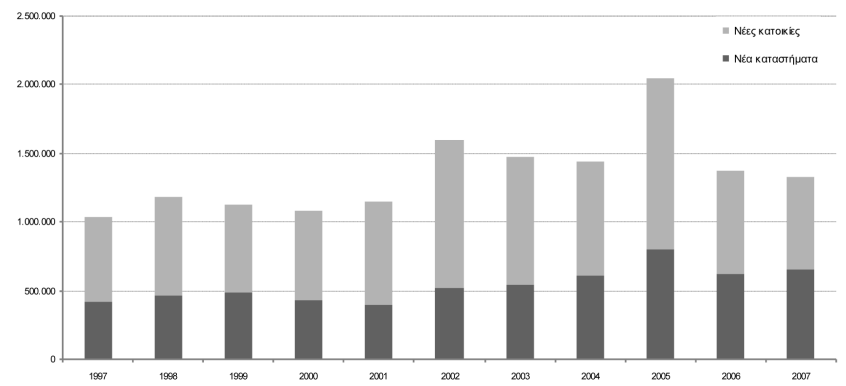
Σημείωση: Τα στοιχεία για τις νέες οικοδομές και τις νέες κατοικίες το έτος 2001 δε δικαιολογούνται από την εμπειρική έρευνα και κατά συνέπεια θεωρούμε ότι δεν είναι αξιόπιστα και ότι στρεβλώνουν τη συνολική εικόνα της οικοδομικής δραστηριότητας μέσα στο χρόνο.



Διάγραμμα 2: Νέες κατοικίες στο Δήμο Ιωαννιτών (Σχέδιο Καλλικράτης) και στο σύνολο της χώρας, 1990-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ). (Βλ. σημείωση Διαγράμματος 1)



Διάγραμμα 3: Μέση επιφάνεια (τ.μ.) ανά νέα οικοδομή στο Δήμο Ιωαννιτών (Σχέδιο Καλλικράτης), 1990-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ)



Διάγραμμα 4: Όγκος (κ.μ.) νέων κατοικιών και νέων καταστημάτων στο Νομό Ιωαννίνων, 1997-2007 (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ).

Τελικά, μαζί με την αναβάθμιση της συμβολικής σημασίας της πόλης, η απόκτηση ενός «σπιτιού στα Γιάννενα» γίνεται προτεραιότητα για πολλά νοικοκυριά, χωρίς απαραίτητα να υπάρχει άμεση στεγαστική ανάγκη, κάτι που ευνοείται από συγκυριακούς παράγοντες.

4.3. Εξελίξεις στην οικοδομική δραστηριότητα 1990-2007

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 σημειώνεται ραγδαία άνοδος της οικοδομικής δραστηριότητας στην πόλη των Ιωαννίνων (Διάγραμμα 1), με ιδιαίτερο βάρος στην κατοικία (Διάγραμμα 2). Η άνοδος αυτή κορυφώνεται το 2005 και συνδέεται τόσο με τις αναπτυξιακές προοπτικές της πόλης, όσο και με ευρύτερους παράγοντες, όπως προκύπτει και από τις αντιστοιχίες με τα μεγέθη της οικοδομικής δραστηριότητας σε επίπεδο χώρας. Η μεγέθυνση των διαθέσιμων κεφαλαίων και από την πλευρά των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και από την πλευρά των νοικοκυριών οδηγεί σε αύξηση στο μέσο μέγεθος των νέων οικοδομών (Διάγραμμα 3).

Ως προς τις χρήσεις, η κατοικία αντιπροσωπεύει το μεγαλύτερο μέρος των νέων οικοδομών, και ως προς το πλήθος των οικοδομών και ως προς το συνολικό οικοδομικό όγκο (Διάγραμμα 4). Οι παραγωγικές αναδιαρθρώσεις οδηγούν όμως σε σημαντική αύξηση και των εμπορικών, ψυχαγωγικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, με ανάλογες επιπτώσεις στο πλήθος και στο μέγεθος των χώρων που τις φιλοξενούν. Επίσης σημειώνεται διάχυση δραστηριοτήτων στο χώρο, η οποία ενθαρρύνεται από τα μεγάλα οδικά έργα και στηρίζεται στους πολεοδο-

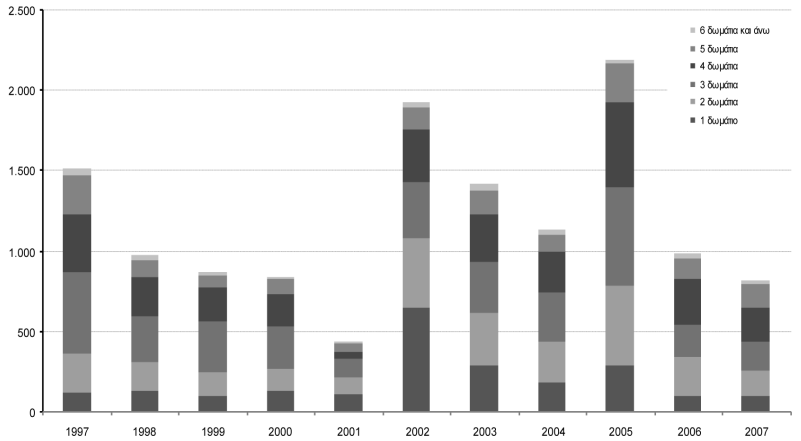
μικούς σχεδιασμούς και ειδικότερα στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο των Ιωαννίνων, με βάση το οποίο προωθείται η επέκταση του σχεδίου πόλης σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες περιοχές, καθώς και οι εντάξεις οικισμών προ του 1923.[5]

Σημαντικές ποιοτικές και ποσοτικές αλλαγές παρατηρούνται στα χαρακτηριστικά των νέων κατοικιών. Σημειώνεται μία σταδιακή μετάβαση από μεσαίου μεγέθους μονάδες σε μικρότερες και μεγαλύτερες (Διάγραμμα 5). Από τη μία μεριά, οι δανειοληπτικές δυνατότητες επιτρέπουν στα νοικοκυριά να αποκτήσουν μεγαλύτερη κατοικία, κάτι το οποίο συμβάλλει στην επικράτηση του προτύπου της μονοκατοικίας. Από την άλλη, η μαζική κατασκευή μικρών κατοικιών με ένα ή δύο δωμάτια, ανταποκρίνεται κυρίως στην αύξηση του φοιτητικού πληθυσμού, αλλά και στην παρουσία ενός νέου ευέλικτου εργατικού δυναμικού υψηλής κατάρτισης και μεγάλης κινητικότητας που αποτελείται συνήθως από μονομελή νοικοκυριά. Επίσης σημειώνεται μία στροφή από διαμερίσματα πολυκατοικιών σε μονοκατοικίες, από μικρές πολυκατοικίες σε συγκροτήματα με μεζονέτες.

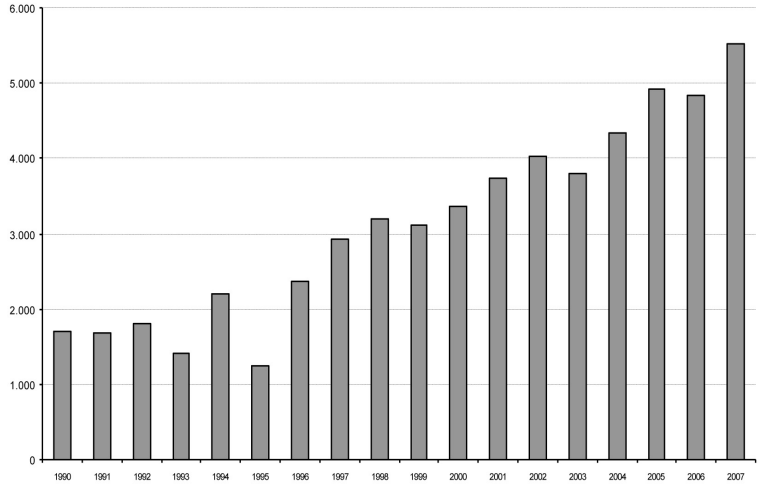
4.4. Τυπολογίες κατοικιών και η κοινωνική ανασημασιοδότησή τους

4.4.1. Διαμέρισμα αστικής πολυκατοικίας

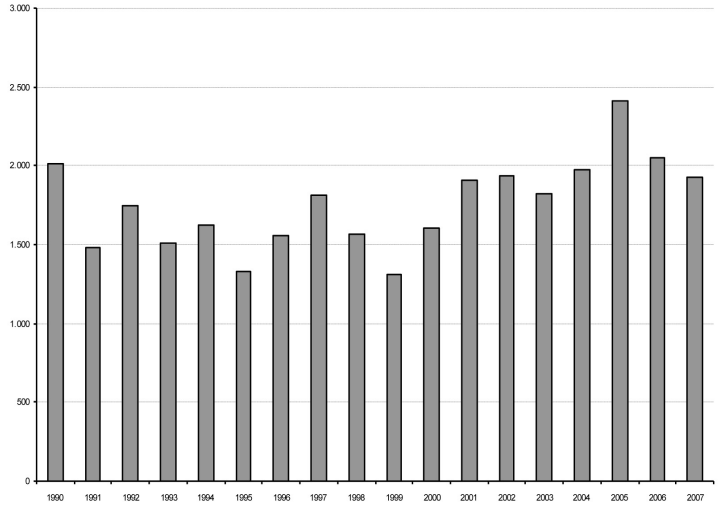
Στα Γιάννενα, όπως και γενικότερα στις ελληνικές πόλεις, το διαμέρισμα της αστικής πολυκατοικίας αποτέλεσε κατά τις μεταπολεμικές δεκαετίες μία διαδεδομένη τυπολογία κατοικίας που έτεμνε κατακόρυφα όλα τα κοινωνικοοικονομικά στρώματα



Διάγραμμα 5: Νέες κατοικίες κατά αριθμό δωματίων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Ιωαννίνων, 1997-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ).



Διάγραμμα 6: Υποθήκες καταχωρηθείσες στα υποθηκοφυλακεία του Πρωτοδικείου Ιωαννίνων, 1990-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ).



Διάγραμμα 7: Συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις αγοραπωλησίας ακινήτων Πρωτοδικείου Ιωαννίνων, 1990-2007 (Πηγή στοιχείων: ΕΛΣΤΑΤ).

(βλ. π.χ. Βαΐου et al, 1995; Μαντουβάλου, 1996; Maloutas, Karadimitriou, 2001): από την τοπική αστική τάξη έως τους εξωτερικούς μετανάστες και από τους φοιτητές έως τον πρόσφατα αστικοποιημένο αγροτικό πληθυσμό. Αν και η σημασία που αποδίδεται στην πολυκατοικία υποχωρεί για τα μεσαία και ανώτερα στρώματα προς όφελος των μονοκατοικιών στις νέες επεκτάσεις, το διαμέρισμα της πολυκατοικίας εξακολουθεί να αποτελεί όχημα ένταξης στη ζωή της πόλης για μεγάλα κομμάτια του πληθυσμού και συγκεκριμένα για τον πληθυσμό από τον ορεινό χώρο ή τις κοντινές πόλεις και για τους μετανάστες από την Αλβανία που απορροφούν κυρίως τα παλιά διαμερίσματα, στην αρχή ως ενοικιαστές και στη συνέχεια ως αγοραστές. Ανεξάρτητα εάν είναι ιδιόκτητο ή μισθωμένο, καινούριο ή παλιό, το διαμέρισμα συμβολίζει τη συμμετοχή στην αστική ζωή και την εμπειρία της μητρόπολης (Εικόνα 2).

Ένα επίσης νέο στοιχείο είναι η μετατόπιση της σημασίας των διαμερισμάτων από μέσο στέγασης σε αντικείμενο εκμετάλλευσης. Παρότι και παλιότερα πολλοί επένδυαν σε διαμερίσματα συνδυάζοντας μία στρατηγική ενίσχυσης των εισοδημάτων από την εκμετάλλευσή τους και πιθανής χρήσης τους μελλοντικά για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών της οικογένειας, από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 σημειώνεται μία σημαντική στροφή. Για ένα μεγάλο μέρος των μεσαίων στρωμάτων η έννοια της κατοικίας είναι συνυφασμένη με τη μονοκατοικία, ενώ το διαμέρισμα σε πολυκατοικία διατηρείται ή αποκτιέται ως περιουσιακό στοιχείο σχεδόν αποκλειστικά για οικονομική εκμετάλλευση. Όπως προκύπτει μάλιστα από πληροφορίες τοπικών εργολάβων, η αγορά μικρών διαμερισμάτων στα Γιάννενα, ενίοτε πλήρως εξοπλισμένων, γίνεται συνήθως με σκοπό την ενοικίασή τους σε φοιτητές, χωρίς να υπάρχει κάποια πρόθεση μελλοντικής χρήσης τους από την οικογένεια.

4.4.2. Μονοκατοικίες στις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης

Οι μονοκατοικίες, είτε με τη μορφή ανεξάρτητων κτισμάτων σε ιδιόκτητο οικόπεδο (Εικόνες 3 και 4), είτε με τη μορφή μεζονέτας σε κάποιο συγκρότημα κατοικιών (Εικόνα 5), κατασκευάζονται στις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, σε περιοχές χωρίς συνοχή, με ελλείψεις σε δίκτυα, δημόσιους χώρους και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις (Εικόνα 6). Παρόλα αυτά, η εγκατάλειψη των κεντρικών συνοικιών και η απόκτηση μίας μονοκατοικίας περιφερειακά της πόλης αποτελεί κεντρικό στόχο και προϋπόθεση για μία πορεία κοινωνικής ανόδου για μεγάλη μερίδα του πληθυσμού.

Οι ανεξάρτητες μονοκατοικίες (ή ενίοτε οικογενειακές διπλοκατοικίες ή τριπλοκατοικίες) σε ιδιόκτητο οικόπεδο χαίρουν μεγαλύτερης εκτίμησης έναντι των συγκροτημάτων με τυποποιημένες εργολαβικές μεζονέτες, καθώς είναι αυτόνομες από άποψη ιδιοκτησιακού καθεστώτος, είναι μοναδικές ως προς τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες ανάγκες και επιθυμίες των ιδιοκτητών τους. Αν και πρόκειται για έναν τύπο κατοικίας που τέμνει όλο το εύρος των οικονομικών στρωμάτων, ξεχωρίζουν ανάμεσα στους ιδιοκτήτες γιατροί, πανεπιστημιακοί, υψηλόβαθμα στελέχη επιχειρήσεων και τοπικοί μεγαλοεπιχειρηματίες, που, μέσω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της κατοικίας τους, διαφοροποιούνται από τα πλατιά μεσαία στρώματα. Ξεχωρίζουν επίσης οικογένειες μεταναστών από την Αλβανία η πρόσβαση των οποίων σε ανεξάρτητες μονοκατοικίες δεν είναι απαγορευτική, αποδεικνύοντας τη δυναμική σχέση μεταξύ οικονομικών δυνατοτήτων και μηχανισμών κατασκευής της κοινωνικής ταυτότητας.

Από την άλλη πλευρά, τα συγκροτήματα με τις μεζονέτες αποτελούν μία επιλογή για ευρύτερα κοινωνικά στρώματα, που μέσω τραπεζικού δανεισμού, υλοποιούν το όνειρο της απόκτησης μίας μονοκατοικίας. Παρότι η καθημερινότητα που παράγεται γύρω από τις μεζονέτες είναι διαφορετική από αυτή των διαμερισμάτων πολυκατοικίας, η σχέση με την ιδιοκτησία είναι η ίδια, διότι και στις δύο περιπτώσεις καθορίζονται οριζόντιες ιδιοκτησίες. Το γεγονός αυτό περιορίζει τις δυνατότητες προσαρμογής της κατοικίας σε ανάγκες που θα προκύψουν μελλοντικά στην οικογένεια π.χ. την επέκταση της κατοικίας για τη στέγαση των παιδιών. Σε αντίθεση δηλαδή με παλιότερες εποχές, σημειώνεται μία σχετική απομάκρυνση από παραδοσιακές σχέσεις μεταξύ οικογένειας και ιδιοκτησίας, καθώς οι επιλογές για την απόκτηση μονοκατοικίας δε συνδέονται με μία μακροπρόθεσμη στρατηγική για τις ανάγκες της οικογένειας.

4.4.3. Κατοικία στο ιστορικό κέντρο

Στη διάρκεια των μεταπολεμικών δεκαετιών το ιστορικό κέντρο των Ιωαννίνων, δηλαδή η περιοχή μέσα

Εικόνα 1. Πανοραμική άποψη των Ιωαννίνων (Πηγή: http://www.greekscapes.gr)

Εικόνα 2. Οικογενειακή πολυκατοικία.

Εικόνα 3: Μονοκατοικία σε περιοχή νέας επέκτασης του σχεδίου πόλης.

Εικόνα 4: Κατοικίες σε περιοχή νέας επέκτασης του σχεδίου πόλης

Εικόνα 5. Συγκρότημα με μεζονέτες.

Εικόνα 6: Άποψη δρόμου σε περιοχή νέας επέκτασης του σχεδίου πόλης.

και γύρω από το κάστρο, ήταν υποβαθμισμένη και κατοικούνταν από όσους δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να αποκτήσουν ένα διαμέρισμα σε πολυκατοικία. Το κλίμα αυτό αρχίζει να αλλάζει τη δεκαετία του 1980 και αντιστρέφεται τη δεκαετία του 1990, στο πλαίσιο του γενικότερου ενδιαφέροντος για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και την ανάδειξή του κάστρου σε σημαντικό τουριστικό πόρο (Ρογκότη, 1992). Στο ιστορικό κέντρο εξακολουθούν να κατοικούν χαμηλά οικονομικά στρώματα, κυρίως ηλικιωμένοι και μετανάστες, ενώ εκδηλώνεται έντονο ενδιαφέρον για αποκατάσταση και επανακατοίκιση των οικογενειακών κατοικιών από παλιές οικογένειες των Ιωαννίνων. Ταυτόχρονα, νέες δυναμικές ομάδες πληθυσμού, όπως καλλιτέχνες, επιστήμονες και στελέχη επιχειρήσεων, αναζητούν για αγορά ή ενοικίαση στέγη στο ιστορικό κέντρο, επιδιώκοντας να ζήσουν σε ένα περιβάλλον με ιδιαίτερη ταυτότητα και μοναδικές ποιότητες, τόσο στον ιδιωτικό, όσο και στο δημόσιο χώρο.

4.5. Μηχανισμοί παραγωγής κατοικίας: μετασχηματισμοί παλιότερων μοντέλων

4.5.1. Εμπορική παραγωγή κατοικίας

Τις δεκαετίες του 1990 και του 2000 η αντιπαροχή συνεχίζει - όπως και σε όλη τη διάρκεια των μεταπολεμικών χρόνων - να αποτελεί βασικό μηχανισμό παραγωγής εμπορικής κατοικίας στα Γιάννενα, λόγω των πλεονεκτημάτων που παρουσιάζει τόσο για τους οικοπεδούχους, όσο και για τους επενδυτές (Μαντουβάλου, 1996; Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1989), αλλά υφίσταται σημαντικές αλλαγές. Πλέον η πολυκατοικία της αντιπαροχής, αλλά και γενικότερα η εμπορική κατοικία, απευθύνεται σε νοικοκυριά που βρίσκονται σε χαμηλότερη οικονομική κατάσταση, σε αντίθεση με τα νοικοκυριά υψηλότερης οικονομικής κατάστασης τα οποία εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά αυτοστέγασης (Δαβραδάκης, 2007).

Με το σύστημα της αντιπαροχής κατασκευάζονται πολυκατοικίες στα λιγοστά αδόμητα οικόπεδα ή σε αντικατάσταση παλιών μονοκατοικιών σε κεντρικές συνοικίες. Σταδιακά όμως, λόγω περιορισμένης προσφοράς οικοπέδων στις κεντρικές συνοικίες, η αντιπαροχή μετατοπίζεται προς τις επεκτάσεις της πόλης όπου υπάρχουν μεγάλα αποθέματα γης. Παρότι οι συντελεστές δόμησης είναι χαμηλοί, οι περιοχές αυτές προσφέρονται για αντιπαροχή λόγω των μεγάλων οικοπέδων και των σχετικά πιο περιορισμένων απαιτήσεων των οικοπεδούχων.

Σε αυτή την περίπτωση, ενώ η σχέση μεταξύ οικοπεδούχου, επενδυτή και αγοραστή παραμένει ίδια, τα χαρακτηριστικά του οικοδομικού προϊόντος είναι διαφορετικά, καθώς κατασκευάζονται συγκροτήματα με μεζονέτες. Σε σύγκριση με αντίστοιχα συγκροτήματα ευρωπαϊκών πόλεων, τα συγκροτήματα των Ιωαννίνων - όπως και γενικά των ελληνικών πόλεων - είναι σχετικά μικρά, με τα μεγαλύτερα να περιλαμβάνουν δέκα με είκοσι μονάδες κατοικίας, γεγονός που συνδέεται τόσο με τα μεγέθη των οικοπέδων, όσο και με το μέγεθος του κατασκευαστικού κεφαλαίου. Είναι πάντως χαρακτηριστική η αύξηση στη μέση επιφάνεια των νέων οικοδομών στις περιοχές των επεκτάσεων από περίπου 300τμ το 1990 ανά οικοδομή σε 500τμ μετά το 2001 και με μέγιστες τιμές το έτος 2005, όπου για παράδειγμα σε κάποιες περιοχές ξεπερνά τα 800τμ, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ.

Βασικό στοιχείο αυτής της στροφής είναι η ανάπτυξη μίας νέας σχέσης των ιδιοκτητών με τη γη. Σε αντίθεση με τις μονοκατοικίες σε ανεξάρτητο οικόπεδο, με τον καθορισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι κάτοχοι μίας μεζονέτας σε συγκρότημα κατέχουν μόνο ένα ποσοστό επί του οικοπέδου. Το γεγονός αυτό περιορίζει τις επιλογές τους σε σχέση με τη μελλοντική αξιοποίηση του ακινήτου.

Μία άλλη παράμετρος των αλλαγών που συντελούνται στην παραγωγή κατοικίας είναι το εύρος των επενδυτών. Πέρα από τις παλιές οικογενειακές επιχειρήσεις που ξεκίνησαν σαν οργανωμένα τεχνικά συνεργεία τις δεκαετίες του 1960 και του 1970 και εξελίχθηκαν σε κατασκευαστικές εταιρείες που ασχολούνται με δημόσια έργα, ιδιωτικές παραγγελίες και αντιπαροχές, νέοι δρώντες εμφανίζονται, ευκαιριακά ή μη. Πολλές είναι οι μικρές ή μεσαίες επιχειρήσεις που αναζητούν στην αγορά των Ιωαννίνων ευκαιρίες για να επενδύσουν στον τομέα της κατοικίας κεφάλαια που απέκτησαν από δραστηριότητες στον κατασκευαστικό κλάδο ή σε άλλους παραγωγικούς τομείς. Σημαντικό ρόλο παίζουν και οι Αλβανοί μετανάστες που απασχολούνται στην οικοδομή και ανελίσσονται με μεγάλη ταχύτητα από εργάτες σε οργανωμένα συνεργεία και στη συνέχεια σε εργολάβους και επενδυτές, σε μία διαδρομή γρήγορης κοινωνικής ανέλιξης.

Η μεγάλη ζήτηση για κατοικία και η μικρή προσφορά οικοπέδων έχει αυξήσει τα ποσοστά αντιπαροχής που ζητάνε οι οικοπεδούχοι, ιδιαίτερα για οικόπεδα σε κεντρικές συνοικίες, καθιστώντας - σύμφωνα με νέο αρχιτέκτονα της πόλης (Γιάννενα, 27/12/2007)- ακόμα και «ασύμφορη την αντιπαροχή για τους εργολάβους».[6] Οι οικοπεδούχοι, αναγνωρίζοντας τη μεγάλη ζήτηση που προκάλεσε η αναπτυξιακή δυναμική της πόλης και η οικονομική ευελιξία που προσφέρει ο τραπεζικός δανεισμός, διογκώνουν τις απαιτήσεις τους θεωρώντας ότι οι κατασκευαστές μπορούν να μετακυλήσουν στον τελικό αγοραστή, πέρα από το εργολαβικό κέρδος, το επιπλέον κόστος από τα υψηλά ποσοστά αντιπαροχής.

Συχνά, τα μεγάλα κέρδη από ιδιωτικά και δημόσια έργα, αλλά και τα τραπεζικά δάνεια δίνουν τη δυνατότητα στους εργολάβους να αποδεσμευτούν από τους οικοπεδούχους, να θέσουν μακροπρόθεσμους στόχους και να αναλάβουν μεγαλύτερους επενδυτικούς κινδύνους. Έτσι, ορισμένες τοπικές κατασκευαστικές εταιρείες, κυρίως οι παλιότερες και πιο μεγάλες, αγοράζουν οικόπεδα σε σχετικά χαμηλές τιμές σε περιοχές περιφερειακά της πόλης όπου εκτιμάται ότι θα υπάρξει ζήτηση. Τα οικόπεδα που αγοράζονται είναι μικρού ή μεσαίου μεγέθους και δεν προσφέρονται για οικοδόμηση με αντιπαροχή, κάτι που ενδεχομένως τα καθιστά προσιτά από άποψη τιμής. Η στροφή αυτή παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία και μεγαλύτερα κέρδη στους κατασκευαστές, συμβάλλει στην άνοδο των τιμών της γης και μετατοπίζει σταδιακά τη χρηματοδότηση της κατασκευής από την πλευρά της ζήτησης στην πλευρά της προσφοράς (Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005).

> Εταιρείες σαν τη δικιά μας, αγοράζουμε, κατασκευάζουμε, πουλάμε, ξαναγοράζουμε. Διότι κατ' αυτόν τον τρόπο νομίζω συμφέρει περισσότερο να λειτουργήσεις από την αντιπαροχή. […] Δε μιλάμε για τεράστιες εκτάσεις. Αγοράζουμε δύο, τρία, πέντε στρέμματα. Τα χτίζουμε. Μετά θα κάνουμε το ίδιο σκηνικό. Δηλαδή στο ρολάρισμα της δουλειάς μας.
>
> Γ.Η., εργολάβος κατασκευών, Γιάννενα, 6/5/2005.

Αντίστοιχη στρατηγική ακολουθούν και οι κατασκευαστικές εταιρείες εθνικής εμβέλειας που υλοποιούν μεγάλα δημόσια έργα υποδομής στην περιοχή της Βορειοδυτικής Ελλάδας. Τα ισχυρά τοπικά δίκτυα που ελέγχουν την ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα και την κτηματαγορά και οι ιδιαιτερότητες της πολεοδομικής νομοθεσίας που συχνά προϋποθέτουν περίπλοκους ελιγμούς και επαφές με τη δημόσια διοίκηση καθιστούν δύσκολη για αυτές την ανάπτυξη των σχέσεων στις οποίες θεμελιώνεται η αντιπαροχή. Οι κατασκευαστικές εταιρείες εθνικής εμβέλειας επενδύουν ευκαιριακά, αποσπασματικά και μάλλον διερευνητικά στον τομέα της κατοικίας, όπως σημειώνει και μηχανικός της πόλης:

> Αυτές οι εταιρείες που ήταν εδώ στην Εγνατία. Αφού είχαν κόσμο εδώ. Έβλεπες κάποια στιγμή κάναν κοιλιά κάποια κομμάτια της Εγνατίας, ασχολούνταν με διάφορα εργάκια εδώ. Αν υπήρχε μία εργολαβία για έναν μικρό δρόμο, έπαιρναν ένα κομμάτι της εργολαβίας. Πήραν και μεζονέτες. Για να έχουν να ασχολείται ο κόσμος.
>
> Α.Γ., πολιτικός μηχανικός-μελετητής, Γιάννενα, 29/4/2008.

Παρά το μεγάλο ύψος των κεφαλαίων που διαχειρίζονται, τα συγκροτήματα κατοικιών που κατασκευάζουν είναι αντίστοιχου μεγέθους με αυτά που κατασκευάζουν οι τοπικοί εργολάβοι, κάτι που συνδέεται με το μέγεθος των οικοπέδων, ενώ σε συνδυασμό με τις επενδύσεις σε μεγάλα συγκροτήματα εμπορίου περιφερειακά της πόλης, συμβάλλουν στη διάχυση οικιστικών χρήσεων στο χώρο.

4.5.2. Αυτοστέγαση

Η συμμετοχή της αυτοστέγασης στην παραγωγή κατοικίας στα Γιάννενα είναι υψηλή ήδη από προηγούμενες εποχές, όπως συμβαίνει και σε άλλες ελληνικές πόλεις (Μαντουβάλου, 1989β; Μαντουβάλου, Μαυρίδου, 1989), και διευρύνεται τη δεκαετία του 1990 διαπερνώντας όλα τα οικονομικά στρώματα.

Τα μεσαία στρώματα, εκτός από την εμπορική κατοικία της οποίας αποτελούν τον κύριο αποδέκτη, επιδιώκουν πολλές φορές την απόκτηση κατοικίας σε ιδιόκτητη γη που συχνά αποτελεί οικογενειακό περιουσιακό στοιχείο. Η κατασκευή γίνεται είτε με παραγγελία σε εργολάβο, είτε με αυτεπιστασία. Σε πολλές περιπτώσεις επιστρατεύονται γνώσεις και δεξιότητες των μελών της οικογένειας ή φίλων για επιμέρους εργασίες.

Σημαντική συμμετοχή στην αυτοστέγαση έχουν τα ανώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα της πόλης

(γιατροί, δικηγόροι, επιχειρηματίες) και σε πιο μικρό βαθμό οι μετανάστες από την Αλβανία. Πρόκειται για δύο ομάδες που, για διαφορετικούς λόγους η κάθε μία, δεν καταφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό για την απόκτηση κατοικίας και αξιοποιούν τις αποταμιεύσεις τους (Δαβραδάκης, 2007). Παρότι το τελικό οικοδομικό προϊόν είναι παραπλήσιο για τις δύο ομάδες και παρότι δεν υπάρχουν σαφείς χωρικοί διαχωρισμοί, τα ανώτερα οικονομικά στρώματα καταφεύγουν συνήθως σε παραγγελία σε εργολάβο, ενώ οι μετανάστες από την Αλβανία κατασκευάζουν μόνοι τους την κατοικία βασιζόμενοι στην εμπειρία τους σε οικοδομικές εργασίες:

> Οι μετανάστες από την Αλβανία […] αρχίζουν και αγοράζουν οικόπεδα και χτίζουν. […] Μικροεργολάβοι οι οποίοι κάποια στιγμή, επειδή ο τρόπος ζωής τους είναι τρόπος ζωής ανθρώπων που μαζεύουν και δεν ξοδεύουν. Αυτοί φτιάξαν κάποιες μικροπεριουσίες, δεν ξέρω και τι αποθέματα είχαν οι άνθρωποι, και ξαφνικά αγόρασαν τα οικόπεδά τους, έφτιαξαν τα σπίτια τους. Οικονομικά βοηθιούνται πάρα πολύ στην κατασκευή της κατοικίας. Γιατί αυτοί από μόνοι τους εργάζονται. Έχουν φτηνότερο κόστος στην κατασκευή και την επισκευή των κατοικιών.
>
> Α.Γ., πολιτικός μηχανικός-μελετητής, Γιάννενα, 29/4/2008.

Η χωρική συνύπαρξη οικοδομών αυτοστέγασης με οικοδομές αντιπαροχής αποδίδεται στη συνύπαρξη οικοπέδων διαφορετικού μεγέθους με διαφορετικές δυνατότητες δόμησης, στη μεταβολή των όρων δόμησης μέσα στο χρόνο κυρίως με εντάξεις νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης και στη συναισθηματική πρόσδεση κάποιων οικοπεδούχων με τη γη αδιαφορώντας για τις επιχειρηματικές δυνατότητες που υπάρχουν. Επίσης, οι κατοικίες που παράγονται με αυτοστέγαση έχουν παραπλήσια αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά με τις εμπορικές κατοικίες, γεγονός που προδίδει αλληλεπίδραση μεταξύ συντελεστών των δύο μηχανισμών.

4.6. Χρηματοδότηση κατοικίας: μεταξύ στεγαστικών δανείων, αποταμιεύσεων και «μαύρου χρήματος»

Η χρηματοδότηση της κατοικίας στα Γιάννενα ακολουθεί ευρύτερες τάσεις της ελληνικής αγοράς (Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005; Πατατούκα, 2015). Για την απόκτηση κατοικίας - ιδιαίτερα μονοκατοικίας περιφερειακά της πόλης - τα νοικοκυριά στηρίζονται στον τραπεζικό δανεισμό, είτε με τους όρους της αγοράς, είτε με ευνοϊκούς όρους στο πλαίσιο προγραμμάτων στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων.

Ακριβή στοιχεία για τα στεγαστικά δάνεια που έχουν εκδοθεί για απόκτηση κατοικίας στα Γιάννενα δεν υπάρχουν. Υλικό που μπορεί να αξιοποιηθεί σε μία απόπειρα να προσεγγίσουμε το πλήθος των στεγαστικών δανείων είναι τα δεδομένα για τις υποθήκες που έχουν καταχωρηθεί στα υποθηκοφυλακεία του Πρωτοδικείου Ιωαννίνων. Παρότι στις υποθήκες αυτές περιλαμβάνονται και υποθήκες για άλλου τύπου δάνεια πέραν των στεγαστικών, αλλά και για δάνεια που αφορούν άτομα ή επιχειρήσεις που ζουν και δραστηριοποιούνται εκτός Ιωαννίνων, θεωρούμε ότι τα διαθέσιμα στοιχεία, σε συνδυασμό με τις τάσεις σε εθνικό επίπεδο,[7] δίνουν μία γενική εικόνα για το πλήθος και την πορεία αύξησης των χορηγούμενων στεγαστικών δανείων στην πόλη (Διάγραμμα 6).

Συχνά ο δανεισμός συμπληρώνεται με κεφάλαια που προέρχονται από πηγές που παραδοσιακά χρηματοδοτούσαν την κατοικία. Η ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων αποτελεί μία από αυτές, καθώς για παράδειγμα σε πολλές περιπτώσεις το στεγαστικό δάνειο συνδυάζεται με τα έσοδα από την πώληση κάποιου παλιού διαμερίσματος, συνήθως σε μετανάστες από την Αλβανία. Μία άλλη πηγή χρηματοδότησης είναι οι αποταμιεύσεις, σε συνδυασμό ή όχι με τραπεζικό δανεισμό. Η επένδυση αποταμιεύσεων στην κατοικία συνδέεται με το γεγονός ότι τα ακίνητα εμφανίζονται ως η πλέον ασφαλής - ιδιαίτερα μετά την κρίση του Χρηματιστηρίου του 1999 (Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005) - και επικερδής επένδυση, όπως επισημαίνει και τοπικός επιχειρηματίας:

> Η γη στην Ελλάδα βγάζει λεφτά. Αυτό είναι κανόνας. Δεν έχασε κανείς από την αγορά της γης. Και ποτέ δεν έχασε κανείς από το να χτίσει και να πουλήσει έχοντας τη γη δική του. Ποτέ. Και μάλιστα βγάζει υπερκέρδη.
>
> Γ.Α., επιχειρηματίας, Γιάννενα, 30/4/2008.

Επενδύσεις αποταμιεύσεων σε κατοικία στα Γιάννενα και μάλιστα σε διαμερίσματα κάνουν πολλοί κάτοικοι αγροτικών περιοχών της Ηπείρου, παλιννοστούντες και εξωτερικοί και εσωτερικοί μετανάστες που κατάγονται από την περιοχή (Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυ-

ξης, 2001). Οι αποταμιεύσεις αποτελούν αποκλειστική πηγή χρηματοδότησης της κατοικίας και για τη μεγάλη πλειοψηφία των μεταναστών από την Αλβανία, γεγονός που συναρτάται άμεσα με το ρόλο της οικογένειας και τις οικογενειακές στρατηγικές (Βαΐου et al, 2007).

> Οι Αλβανοί δουλεύουνε όλοι. Δηλαδή δουλεύει όλη η οικογένεια. Και εκεί κάνουν συσσώρευση. Αποταμιεύουν λεφτά και ή τα πάνε μέσα στην Αλβανία ή μερικοί τα επενδύουν και εδώ.
>
> Γ.Α., επιχειρηματίας, Γιάννενα, 30/4/2008.

Το γεγονός ότι οι μετανάστες από την Αλβανία δεν καταφεύγουν στον τραπεζικό δανεισμό συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τη δυσπιστία τους απέναντι στο τραπεζικό σύστημα, ιδιαίτερα σε συνάρτηση με την εμπειρία της κατάρρευσης των αλβανικών παρατραπεζών το 1997 και τις μεγάλες απώλειες σε αποταμιεύσεις (Μπάρκας, 2003). Άλλωστε, η ίδια η πολιτική τραπεζικού δανεισμού προβλέπει αυστηρές προϋποθέσεις (εκκαθαριστικό εφορίας, κατοχή άδειας παραμονής κτλ) που αποκλείουν δυνητικούς ενδιαφερόμενους (χαμηλά οικονομικά στρώματα, μετανάστες, κτλ) (Πατατούκα, 2015). Έτσι, παρότι το φτηνό και ευέλικτο εργατικό δυναμικό των Αλβανών αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την ανάπτυξη του τομέα της κατοικίας, οι μετανάστες δε συμμετέχουν στην ανάπτυξη του πιστοληπτικού συστήματος το οποίο συνιστά κεντρικό στοιχείο στην παραγωγή κατοικίας την περίοδο αυτή.

Παράλληλα με τα νόμιμα κεφάλαια που αξιοποιούνται για την απόκτηση κατοικίας, υπάρχουν ενδείξεις για επενδύσεις παράνομων και αδήλωτων κεφαλαίων σε κατασκευές και ακίνητα, καθώς - όπως επισημαίνει εργολάβος που δραστηριοποιείται στα Γιάννενα - «ο κλάδος των κατασκευών προσφέρεται για ξέπλυμα μαύρου χρήματος» (Γιάννενα, 27/12/2007). Σύμφωνα με στέλεχος της δημόσιας διοίκησης (Γιάννενα, 25/4/2008), πρόκειται για πόρους που προέρχονται από παράνομες και εγκληματικές δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στην Ελλάδα, στην Αλβανία ή γύρω από τα σύνορα, φοροδιαφυγή συγκεκριμένων επαγγελματικών ομάδων ή χρηματισμό στελεχών του δημοσίου. Ειδικά για τα παράνομα κεφάλαια που διοχετεύονται από την Αλβανία στα Γιάννενα κρίσιμος παράγοντας είναι η ασφάλεια της ιδιοκτησίας και οι υψηλές αποδόσεις των επενδύσεων στην Ελλάδα έναντι της Αλβανίας. Η κατάρρευση των αλβανικών παρατραπεζών το 1997 αποτελεί ορόσημο για τη μεταφορά κεφαλαίων από την Αλβανία στα Γιάννενα, όχι μόνο από όσους επωφελήθηκαν από το σύστημα των πυραμίδων, αλλά και από όσους θέλησαν να διασώσουν τις αποταμιεύσεις τους (Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, 2001).

4.7. Τιμές ακινήτων: διαφοροποιήσεις και δυνατότητες ενσωμάτωσης

Στο πλαίσιο της αναπτυξιακής δυναμικής που εμφανίζουν τα Γιάννενα εκδηλώνεται μεγάλη ζήτηση για όλων των ειδών τα ακίνητα (Διάγραμμα 7), με σοβαρές επιπτώσεις στις τιμές της γης. Η άνοδος των αξιών των ακινήτων συνδέεται και με ευρύτερους παράγοντες, κάτι που μας επιτρέπει να υποθέσουμε ότι η πορεία στις τιμές των κατοικιών στα Γιάννενα παρουσιάζουν αντιστοιχίες με την πορεία των τιμών στις υπόλοιπες ελληνικές πόλεις.[8] Συγκεκριμένα, σημαντικό ρόλο στην άνοδο της ζήτησης και κατ' επέκταση των τιμών των ακινήτων παίζουν ειδικές ρυθμίσεις του κράτους σε θέματα οικοδομικής δραστηριότητας, μεταβιβάσεων ακινήτων, φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας ή στεγαστικής αποκατάστασης ειδικών κοινωνικών ομάδων (Balla et al, 2008). Ξεχωρίζει η υπαγωγή των νέων οικοδομών σε καθεστώς ΦΠΑ από το 2006, με καταλυτικές επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα και την κίνηση της κτηματαγοράς. Η εύκολη πρόσβαση σε φτηνό στεγαστικό δανεισμό παίζει επίσης καθοριστικό ρόλο στην αύξηση της ζήτησης για κατοικία και μαζί στην άνοδο των τιμών τόσο των νεόδμητων, όσο και των παλιών κατοικιών (Εμμανουήλ, 2008; Χειμωνίτη-Τερροβίτη, 2005; Μπαλαμπανίδης et al, 2013). Οι αγοραστές χάνουν τη διαπραγματευτική τους ικανότητα, διότι πλέον δε μπορούν να επικαλεστούν οικονομική αδυναμία και οι τιμές τόσο της γης, όσο και της έτοιμης κατοικίας, ανεβαίνουν μαζί με την άνοδο των κερδών για τους πωλητές.

> Από το '95 μέχρι το 2004 μεγάλωσαν πολύ [οι τιμές]. […] Μπήκε το κομμάτι των δανείων και ενώ το '94-'95 υπήρχε ένα τεράστιο πρόβλημα στην αγορά κατοικίας και ξαφνικά με τα δάνεια και την ευκολία των δανείων, άνθρωποι που είχαν 200 διαμερίσματα απούλητα μέσα σε μια μέρα έγιναν πλούσιοι.

> Α.Γ., πολιτικός μηχανικός-μελετητής, Γιάννενα, 29/4/2008.

Πέρα από τη γενική αύξηση των τιμών των ακινήτων, σημαντικές διαφοροποιήσεις εντοπίζονται στις τιμές από περιοχή σε περιοχή. Οι αναπλάσεις στις κεντρικές περιοχές της πόλης, η δημιουργία νέων υπερτοπικών αξόνων,[9] καθώς και η κατασκευή δικτύων υποδομής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και μεγάλων εμπορικών συγκροτημάτων παίζουν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση των τιμών. Μεταξύ των νέων επεκτάσεων της πόλης σημειώνονται σημαντικές διαφοροποιήσεις, καθώς, σύμφωνα με τους πληροφορητές μας, περιοχές που είναι πιο μακριά από το κέντρο και εμφανίζουν ελλείψεις π.χ. σε δίκτυα αποχέτευσης και ομβρίων παρουσιάζουν πιο χαμηλές τιμές από περιοχές επεκτάσεων με καλύτερες υποδομές. Ταυτόχρονα, οι παλιές συνοικίες της πόλης παρουσιάζουν πιο ευνοϊκή εικόνα από τις νέες επεκτάσεις ως προς τη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, τις κοινωνικές υποδομές, τους δημόσιους χώρους και την επάρκεια δικτύων κοινής ωφέλειας, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ τους ως προς τις τιμές των ακινήτων.

> Γενικά είναι ακριβά. Οι φτηνότερες περιοχές εντός σχεδίου πόλεως είναι της τάξης των 600.000δρχ/τμ και φτάνει μέχρι 1.000.000 δρχ/τμ στις περιοχές που θεωρούνται οι καλύτερες, όπως είναι η λεωφόρος Δωδώνης, η πλατεία Πάργης κλπ. Η κατοικία βέβαια.
>
> Γ.Η., εργολάβος κατασκευών, Γιάννενα, 6/5/2005.

Εκτός από τη θέση των οικοπέδων και τις αστικές υποδομές, και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις επηρεάζουν σημαντικά τις τιμές της γης και κατ' επέκταση της κατοικίας. Η διάκριση των ακινήτων σε εντός και εκτός σχεδίου και οι διαφοροποιήσεις στους όρους δόμησης και ιδιαίτερα στους συντελεστές δόμησης συμβάλλουν στη διαφοροποίηση των τιμών από περιοχή σε περιοχή. Συγκεκριμένα, οι δυνατότητες μεγαλύτερης εκμετάλλευσης των οικοπέδων στις περιοχές του παλιού ιστού της πόλης, όπου οι συντελεστές δόμησης είναι μεγαλύτεροι, διαμορφώνουν υψηλότερες τιμές σε μία περίοδο κατά την οποία η ζήτηση είναι ιδιαίτερα μεγάλη. Εξάλλου οι υψηλοί συντελεστές δόμησης στις περιοχές αυτές επιτρέπουν τη λειτουργία της αντιπαροχής και, καθώς η ζήτηση είναι αυξημένη, διαμορφώνουν σε υψηλά επίπεδα τα ποσοστά της αντιπαροχής, οδηγώντας τελικά σε αύξηση των τιμών.

Αλλά και η ολοκλήρωση την περίοδο αυτή των πράξεων εφαρμογής για τις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης συμβάλλει στην άνοδο των τιμών της γης.[10] Σε αυτή την περίπτωση η αύξηση στις τιμές αποδίδεται αφενός στο συνδυασμό αυξημένων δυνατοτήτων εκμετάλλευσης που προκύπτουν από τους όρους δόμησης και την υλοποίηση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που έχουν προβλεφθεί από τις πολεοδομικές μελέτες, και αφετέρου στην ενσωμάτωση των εισφορών σε γη και σε χρήμα στο κόστος παραγωγής.

> Με το που τελειώνει μία πράξη εφαρμογής βλέπουμε μία αύξηση της τιμής των ακινήτων 50% επάνω. Τουλάχιστον. Μέσα σε ένα τρίμηνο 50%, μπορεί και 70%. Έχουμε μία σταδιακή αύξηση κάθε χρόνο βέβαια, αλλά με το που τελειώνει η πράξη εφαρμογής εκεί γίνεται το μεγάλο το μπαμ και έχουμε τη μεγάλη αύξηση, από 50% μέχρι 60% στα οικόπεδα.
>
> Α.Γ., πολιτικός μηχανικός-μελετητής, Γιάννενα, 29/4/2008.

Η γενική τάση ανόδου των τιμών της γης και της κατοικίας στα Γιάννενα, συναρτημένη με την ανάπτυξη του συστήματος στεγαστικών δανείων, αποφέρει μεγάλα κέρδη τόσο για τους κατασκευαστές, όσο και για τους οικοπεδούχους, ιδιαίτερα τους ιδιοκτήτες των αγροτικών εκτάσεων περιφερειακά της πόλης, τα ακίνητα των οποίων εισάγονται στην κτηματαγορά. Ταυτόχρονα, μειώνει τα οφέλη του φθηνού δανεισμού για τα νοικοκυριά και δυσχεραίνει την πρόσβαση σε κατοικία για όσους στηρίζονται στις αποταμιεύσεις και ενδεχομένως αποκλείονται από τον τραπεζικό δανεισμό (Emmanouel, 2004). Από την άλλη, οι διαφοροποιήσεις στις τιμές μεταξύ διαφορετικών περιοχών επιτρέπουν την απόκτηση κατοικίας από ένα μεγάλο εύρος κοινωνικών στρωμάτων που ζουν στην πόλη, αλλά και από πληθυσμούς που προέρχονται από άλλες περιοχές της Ελλάδας ή της Αλβανίας.

5. Συμπεράσματα

Οι διαδικασίες παραγωγής κατοικίας στα Γιάννενα, όπως αυτές διαμορφώνονται τη δεκαετία του 1990 και

εξελίσσονται μέχρι το ξέσπασμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, επιτρέπουν τη συμμετοχή ενός μεγάλου εύρους κοινωνικών ομάδων στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης. Ντόπιοι πουλάνε τα παλιά τους διαμερίσματα σε μετανάστες από την Αλβανία και αγοράζουν μεζονέτες στις νέες επεκτάσεις, ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων που εντάσσονται στο σχέδιο πόλης δίνουν τα ακίνητά τους για αντιπαροχή, τοπικοί εργολάβοι επενδύουν μέρος από τα κέρδη τους σε γη για μελλοντική κατασκευή κατοικιών προς πώληση, ενώ κάτοικοι από άλλες πόλεις της Ελλάδας, το γύρω ορεινό χώρο και την Αλβανία αγοράζουν κατοικίες για εξασφάλιση των αποταμιεύσεών τους σε έναν τόπο δυναμικό και ελκυστικό. Όπως και σε όλο διάστημα των μεταπολεμικών χρόνων, η παραγωγή κατοικίας και η ιδιοκτησία της γης επιτρέπουν την ενσωμάτωση πλατειών στρωμάτων στις διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης, σε αντίθεση με φαινόμενα μεγάλης συσσώρευσης γης ή αποκλεισμού και ανισοτήτων γύρω από την κατοικία που εκδηλώνονται σε άλλες χώρες, ανεπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες.

Παρόλα αυτά, υπάρχουν σοβαρές διαφοροποιήσεις στον τρόπο συμμετοχής των διαφορετικών στρωμάτων στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης, στην κατανομή της παραγόμενης υπεραξίας και στη σχέση των επιμέρους κοινωνικών ομάδων με την ιδιοκτησία της γης, επιτρέποντας σε άλλους την επιβίωση και σε άλλους τον εύκολο και γρήγορο πλουτισμό. Τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια που αποτελούν τη βασική πηγή χρηματοδότησης της κατοικίας για τα μεσαία στρώμα - όπως συμβαίνει άλλωστε και σε παγκόσμιο επίπεδο - δίνουν μεν πρόσβαση σε νέα κατοικία που ανταποκρίνεται στα κυρίαρχα πρότυπα ζωής, αλλά ταυτόχρονα επιφορτίζουν τα νοικοκυριά με το χρέος του δανείου θέτοντάς τα για πολλά χρόνια σε ιδιαίτερα επισφαλή συνθήκη. Αντίθετα, οι εύπορες ομάδες και οι μετανάστες από την Αλβανία που χρησιμοποιούν τις αποταμιεύσεις τους για την απόκτηση κατοικίας, παρότι μπορεί να έχουν καταβάλει διαφορετικό κόπο και χρόνο για να τις αποκτήσουν, βρίσκονται σε σχετικά πιο ασφαλή θέση, καθώς τα ακίνητά τους δε φέρουν βάρη. Ειδικά για τους μετανάστες, που κατά μία έννοια αποτελούν το λιγότερο ευνοημένο κομμάτι της κοινωνίας, ενσωματώνονται γρήγορα στην πόλη τόσο μέσα από την εργασία στον τομέα των κατασκευών, όσο και μέσα από την ιδιοκτησία κυρίως παλιών διαμερισμάτων σε κεντρικές συνοικίες, στα πιο προνομιούχα δηλαδή από άποψη υποδομών, υπηρεσιών και αστικού περιβάλλοντος τμήματα των Ιωαννίνων, σε αντίθεση με τους ντόπιους που μετακινούνται στις νέες επεκτάσεις οι οποίες στερούνται αυτών των στοιχείων.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχουν και οι αλλαγές στο μηχανισμό της αντιπαροχής, οι οποίες μοιάζει να ευνοούνται από την ένταξη νέων επεκτάσεων στο σχέδιο που είχε ξεκινήσει παλιότερα και ολοκληρώνεται αυτή την περίοδο. Η στροφή της αντιπαροχής από τις πολυκατοικίες σε συγκροτήματα με μεζονέτες, μπορεί να παρέχει στους αγοραστές μία καθημερινότητα ανεξάρτητης κατοικίας, δεν τους παρέχει όμως τα δικαιώματα και τις δυνατότητες που έχει ένας ιδιοκτήτης μονοκατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Ο καθορισμός οριζόντιων ιδιοκτησιών τούς καθιστά συνιδιοκτήτες του οικοπέδου, στερώντας τους την ευελιξία τροποποιήσεων ή επεκτάσεων και γενικά εκμετάλλευσης, κάτι που αντιθέτως προσφέρεται στην περίπτωση ιδιόκτητου οικοπέδου. Από την άλλη, τα υψηλά έσοδα που προκύπτουν για τους εργολάβους της αντιπαροχής τούς δίνουν τη δυνατότητα να προχωρούν σε επενδύσεις σε γη και να αποδεσμευτούν σταδιακά από τους οικοπεδούχους, κάτι που εκτιμούν ότι μακροπρόθεσμα θα τους επιτρέψει να ασκούν μεγαλύτερο έλεγχο στην αγορά ακινήτων.

Συνολικά, σημειώνεται έντονη κινητικότητα στην κτηματαγορά, πολλές ιδιοκτησίες αλλάζουν χέρια και η κατοικία αποκτά διαστάσεις καταναλωτικού αγαθού, με άμεσες επιπτώσεις στη δομή και την κοινωνική συγκρότηση της πόλης, κάτι που, με τοπικές ιδιαιτερότητες, χαρακτηρίζει τον τομέα της κατοικίας σε παγκόσμιο επίπεδο. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον και με ιδιαίτερο ρόλο στη μεθοριακότητα των Ιωαννίνων και την επίδραση των διασυνοριακών ροών με την Αλβανία, αυξάνεται η ιδιοκατοίκηση και οι επενδύσεις σε κατοικία για άμεση εκμετάλλευση ή και μελλοντική εξασφάλιση, στο ευρύτερο πλαίσιο της δημιουργίας μίας *κοινωνίας ιδιοκτητών* που στην περίπτωση των Ιωαννίνων και γενικά των ελληνικών πόλεων υπάρχει από παλιά, αλλά ενισχύεται σημαντικά σε αυτή τη φάση. Κατά μία έννοια οι επενδύσεις σε κατοικία ενθαρρύνονται μέσα στο γενικότερο κλίμα ευημερίας και στηρίζονται ουσιαστικά σε προσδοκίες και εκτιμήσεις για το ύψος των μελλοντικών εισοδημάτων των νοικοκυριών, τις αναμενόμενες αποδοχές από την εκμετάλ-

λευση των ακινήτων, την αναπτυξιακή δυναμική της πόλης και την πορεία της εθνικής οικονομίας, χωρίς να εξετάζονται πιθανές ανατροπές. Στην πράξη, και σε αντίθεση με παλιότερες εποχές, εισέρχεται σε καθεστώς επισφάλειας ένα μεγάλο μέρος της κοινωνίας που έχει συμμετάσχει στις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και που, στη συγκυρία της κρίσης, βρίσκεται έκθετο σε μία συνολική αλλαγή του μοντέλου παραγωγής του χώρου, με απρόβλεπτες συνέπειες για το μέλλον.

Σημειώσεις

2. Σε εθνικό επίπεδο υπολογίζεται ότι τη δεκαετία του 1990 περίπου το 40% όσων απέκτησαν κατοικία έλαβε στεγαστικό δάνειο, ενώ το ποσοστό αυτό αυξάνεται στο διάστημα μετά το 2000 σε 70% (Δαβραδάκης, 2007: 86).

3. Το 2008 σε εθνικό επίπεδο το 63,8% των νοικοκυριών διαβιούν σε ιδιόκτητη κατοικία χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις και το 12,9% σε ιδιόκτητη κατοικία με οικονομικές υποχρεώσεις, ενώ για το 2015 τα ποσοστά αυτά είναι 61% και 14,1% αντίστοιχα. Σε επίπεδο ΕΕ το 2008 το 26,6% του πληθυσμού διαβιεί σε υποθηκευμένη κατοικία, ενώ το 2015 το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε 27,1% (Eurostat, 2017)

4. Σύμφωνα με τις απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ, ο πληθυσμός της έκτασης που αντιστοιχεί σήμερα στο Δήμο Ιωαννιτών (Σχέδιο Καλλικράτη) ήταν 50.284 το 1951, 55.162 το 1961, 61.292 το 1971, 71.135 το 1981, 87.070 το 1991, 97.657 το 2001 και 111.740 το 2011.

5. Υ.Α. 71877/3169 «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) της πόλης των Ιωαννίνων και των κοινοτήτων Ανατολής, Κατσικά, των οικισμών Βελισσαρίου, Πεντέλης, Τσιφλικόπουλου, κοινότητας Σταυρακίου και του οικισμού Εξοχής κοινότητας Περάματος» (ΦΕΚ 58Δ΄/1987).

6. Σύμφωνα με εργολάβο οικοδομών (Γιάννενα, 24/6/2010), στις συμφωνίες που συνάπτονται μετά το 2000 το ποσοστό αντιπαροχής αγγίζει το 50% σε κεντρικές περιοχές των Ιωαννίνων και το 40% σε περιφερειακές περιοχές, ενώ τη δεκαετία του 1990 τα ποσοστά αυτά είναι περίπου 5% χαμηλότερα.

7. Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ, το διάστημα 2000-2005 το 66% των δανείων των νοικοκυριών σε εθνικό επίπεδο είναι στεγαστικά (Δαβραδάκης, 2007: 92).

8. Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών κατοικιών για το διάστημα 1997-2002, οι τιμές των κατοικιών έχουν αυξηθεί κατά 100% στην Αθήνα και κατά 57% στα υπόλοιπα αστικά κέντρα της χώρας (Τράπεζα της Ελλάδας, 2007).

9. Οι αγοραίες τιμές γύρω από τον κόμβο με την Εγνατία Οδό έχει σημειώσει άνοδο μεταξύ 1998 και 2007 που κυμαίνεται μεταξύ 300% και 500% (Εγνατία Οδός Α.Ε., 2008; ΑΠΘ, 2007).

10. Η ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής της περιοχής Βοτανικός γίνεται το 1992, του Κατσικά και της Νέας Ζωής το 1997, της Βρυσούλας, του Λασπότοπου και της Καλλιθέας το 1998, της Κιάφας και του Βελισσάριου το 1999, των Σεισμοπλήκτων και του Σταυρακίου το 2001, του Κάτω Νεοχωρόπουλου το 2002, του Νεοχωρόπουλου το 2004 και των Καρδαμιτσίων το 2007.

Βιβλιογραφία

Aalbers Manuel (ed.) (2012), *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*, Oxford: Wiley-Blackwell.

Balla Evangelia, Mantouvalou Maria, Vatavali Fereniki (2008), Housing production, ownership and globalization: social aspects of changes in Greece and Albani*a*, in: *Changing European Spaces. Winners and losers. Seminars of the Aegean, Chania 2007*, Athens: NTUA – AUTH - Harokopio University – CAM Press, p.33-43.

Brenner Neil (ed.) (2014), *Implosions/Explosions. Towards a study of planetary urbanization*, Berlin: jovis Verlag GmbH.

Brenner Neil, Theodore Nick (eds) (2002), *Spaces of neoliberalism. Urban restructuring in North America and Western Europe*, Oxford: Blackwell Publishing.

Castro Mauro, Garcia Beatriz, Βαταβάλη Φερενίκη, Ζήφου Μαρία (2013), Υπερ-νεοφιλελεύθερη αστική ανάπτυξη στην Ισπανία και την Ελλάδα. Η περίπτωση του Port Vell στη Βαρκελώνη και του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού στην Αθήνα, *Γεωγραφίες* 22, 14-29.

Cumbers Andrew (2012), *Reclaiming public ownership: Making space for economic democracy,* London: Zed Books.

Davis Mike (2006), *Planet of slums*, New York and London: Verso.

de Soto Hernando (2003), *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.

Emmanuel Dimitris (2004), Socio-economic inequalities and housing in Athens: impacts of the monetary revolution of the 1990s, *The Greek Review of Social Research*, 113: 121-143

Eurostat (2017), *Housing statistics* http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (τελευταία πρόσβαση: 30/3/2017).

The White House, President George W. Bush (2004), Fact Sheet: America's Ownership Society: Expanding Opportunities / 9/8/2004 httpHYPERLINK "http://georgewbush-whitehouse.archives.gov/news/releases/2004/08/20040809-9.html"

Harvey David (Χάρβεϊ Ντέιβιντ) (2006), *Ο νέος ιμπεριαλισμός*, Αθήνα: Καστανιώτης.

Harvey David (Χάρβεϊ Ντέιβιντ) (2007), *Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν*, Αθήνα: Καστανιώτης.

Harvey David (2009), *Η κατάσταση της μετανεωτερικότητας. Διερεύνηση των απαρχών της πολιτισμικής μεταβολής*, Αθήνα: Μεταίχμιο.

Harvey David (Χάρβεϊ Ντέιβιντ) (2011), *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*, Αθήνα: Καστανιώτης.

Hodkinson Stuart (2012), The return of the housing question, *ephemera* 12(4): 423-444.

Leontidou Lila (1990), *The Mediterranean City in Transition. Social Change and Urban Development*, Cambridge: Cambridge University Press.

Maloutas Thomas, Karadimitriou Nikos (2002), Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation?, *International Journal of Urban and Regional Research*, 25 (4): 699-716.

Mantouvalou Maria (1980), *Production de longments et rapports de pouvoir*, Thèse de Doctorat, E.H.S.S.-Paris IV, Sorbonne (αδημοσίευτο).

Neuwirth Robert (2006), *Shadow cities. A billion squatters, a new urban world*. New York: Routledge.

Tsenkova Sasha (2003), Housing policy matters: The reform path in central and eastern Europe, στο: Lowe Stuart, Tsenkova Sasha (eds) (2003), *Housing change in East and Central Europe. Integration or fragmentation?*, Albershot: Ashgate, p.193-204.

UN-HABITAT (2003), *The challenge of slums. Global report on human settlements 2003*, London: Earthscan Publications Ltd.

UN-HABITAT (2005), *Financing urban shelter. Global report on human settlements 2005*, London and Sterling, VA: Earthscan Publications Ltd.

Vatavali Fereniki (2008), Recent transformations of the Greek-Albanian borderlands. Effects on urban life, in: Nitsiakos Vassilis, Manos Ioannis, Aggelopoulos Giorgos, Angelidou Aliki, Dalkavoukis Vassilis (eds) *Balkan Border Crossings. First Annual of the Konitsa Summer School*, Berlin: LIT-Verlag.

World Bank (2007), *Albania urban sector review*, Tirana: World Bank.

ΑΠΘ (2007), *Πιλοτική μελέτη μεταβολών χρήσεων και αξιών γης σε επιλεγμένες αστικές περιοχές της άμεσης ζώνης επιρροής της Εγνατίας Οδού*, ερευνητικό πρόγραμμα, φορέας ανάθεσης: Εγνατία Οδός http://observatory.egnatia.gr/presentations/2008/parousiasi_egnatia00.pdf (τελευταία πρόσβαση: 2/7/2016)

Βαΐου Ντίνα (επιστ.υπευθ.) (2007), *Διαπλεκόμενες καθημερινότητες και χωροκοινωνικές μεταβολές στην πόλη. Μετανάστριες και ντόπιες στις γειτονιές της Αθήνας*, Αθήνα: ΕΜΠ-Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας.

Βαΐου Ντίνα, Μαντουβάλου Μαρία, Μαυρίδου Μαρία (1995), Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη, *Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών,* 16, σ.29-58.

Βαΐου Ντίνα, Μαντουβάλου Μαρία, Μαυρίδου Μαρία (2000), Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας, στα: *Πρακτικά 2ου Συνεδρίου Εταιρείας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας «Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949-1974»*, Βόλος 2000, σελ. 25-37.

Βαταβάλη Φερενίκη (2011), Νέες γεωγραφίες και παραγωγή κατοικίας στην ελληνοαλβανική μεθόριο. Ιωάννινα και Αργυρόκαστρο μετά το 1989, *Γεωγραφίες,* 18, 109-115.

Βαταβάλη Φερενίκη (2013), Η παραγωγή κατοικίας στα Γιάννενα και το Αργυρόκαστρο ως συνιστώσα των χωροχρονικών μετασχηματισμών της ελληνοαλβανικής μεθορίου, *Γεωγραφίες,* 21, 122-139.

Δαβραδάκης Μανώλης (2007), Στεγαστική πίστη και αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, στο: Καραμούζης Νικόλαος, Χαρδουβέλης Γκίκας (2007), *Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, Αθήνα: Σακκούλα.

Δημητριάδης Ευάγγελος (1993), *Γιάννενα - Το Βιλαέτι των Ιωαννίνων κατά τον 19ο αιώνα: Από την πόλη-παζάρι στην πόλη-πρακτορείο: Ιστορική χωρολογική, πολεολογική, κτιριολογική μελέτη,* Θεσσαλονίκη: Αφοί Κυριακίδη.

Εγνατία Οδός Α.Ε. (2008), *Πιλοτική μελέτη μεταβολών χρήσεων και αξιών γης σε επιλεγμένες αστικές περιοχές της άμεσης ζώνης επιρροής της Εγνατίας Οδού*, σύνοψη αποτελεσμάτων, Ενημερωτικό Δελτίο, http://observatory.egnatia.gr/reports/2008/pilot_AUTh-TOPO_results_outline_web.pdf (τελευταία πρόσβαση: 2/7/2016)

ΕΗΜ (1989), *Ήπειρος. Ιστορική παράδοση και δημιουργική συνέχεια*, Ιωάννινα: ΕΗΜ.

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2015), *Συνθήκες διαβίωσης στην Ελλάδα.*

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

Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης (2001), *Δίκτυο πόλεων για την ενσωμάτωση της μετανάστευσης - Intemmigra μετανάστευση και χωρική ανάπτυξη σε αστικά κέντρα και περιοχές της υπαίθρου στην Ήπειρο*, Τελικό σχέδιο, Πάντειο Πανεπιστήμιο, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, Περιφέρεια Ηπείρου.

Καραμούζης Νικόλαος, Χαρδουβέλης Γκίκας (2007), *Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες*, Αθήνα: Σακκούλα.

Μαντουβάλου Μαρία (1988), Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Αθήνας (1830-1940), στο: Σακελλαρόπουλος Χριστόφορος (επιμ.), *Από την Ακρόπολη της Αθήνας στο λιμάνι του Πειραιά. Σχέδια Ανάπλασης Αστικών Περιοχών*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο – Politechnico di Milano.

Μαντουβάλου Μαρία (1996), Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου ΙΙ. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα, στο: *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 89-90: 53-80, (ανάτυπο).

Μαντουβάλου Μαρία, Μαυρίδου Μαρία (1989), *Αστική γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές της μεταπολεμικής Αθήνας,* Α΄ φάση, Κεφ.3 και 4, Έρευνα ΓΓΕΤ και Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ.

Μαντουβάλου Μαρία, Μαυρίδου Μαρία (1993), Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο, στο: *Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων* 7: 58-71.

Μαντουβάλου Μαρία, Μπαλλά Ευαγγελία (2004), Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα, στο *Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα.* Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Αραβαντινό, ΕΜΠ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα, σ.313-330.

Μαυρίδου Μαρία (1987), *Η συγκυριακή ανάπτυξη μιας περιφερειακής συνοικίας: Νέα Λιόσια. Πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις από την διαμόρφωση αστικής γαιοπροσόδου μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης*, διδακτορική διατριβή, Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ (αδημοσίευτο).

Μπαλαμπανίδης Δημήτρης, Πατατούκα Έλενα, Σιατίτσα Δήμητρα (2013), Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα, *Γεωγραφίες* 22: 31-42.

Μπάρκας Παναγιώτης (2003), *Αλβανία 1997. Η προδοσία της προσδοκίας*, Αθήνα: Α.Α.Λιβάνη.

Νιτσιάκος Βασίλης (επιμ.) (1998), *Νομός Ιωαννίνων. Σύγχρονη πολιτισμική γεωγραφία*, Ιωάννινα: Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ιωαννίνων.

Παπαγεωργίου Γεώργιος (1988), *Οι συντεχνίες στα Γιάννενα κατά το 19ο και τις αρχές του 20ου αιώνα*, Ιωάννινα: ΙΜΙΑΧ.

Πατατούκα Έλενα (2015), Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990-2013: στεγα-

στική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας, στο: Μαλούτας Θωμάς, Σπυρέλλης Σταύρος-Νικηφόρος (επιμ.), *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/στεγαστικός-δανεισμός/ (τελευταία πρόσβαση: 28/6/2016).

Ρογκότη Δήμητρα (1992), *Εισήγηση για την παρέμβαση στο ιστορικό κέντρο των Γιαννίνων* (αδημοσίευτο).

Τράπεζα της Ελλάδας (2007), *Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας*.

Τσέτσης Σταύρος (2000), *Αναπτυξιακές προοπτικές για μεθοριακές περιφέρειες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η περίπτωση της Ηπείρου*, Αθήνα: Παπαζήσης.

Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (1992), *Μελέτη για συνοριακές δράσεις περιοχής Ηπείρου-Κέρκυρας*, Τελική έκθεση, Μέρος Α, Χάρης Κοκκώσης Πολεοδομικές – Χωροταξικές Μελέτες.

ΥΧΟΠ (1984), *Ιωάννινα. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, Αθήνα: Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Χατζημιχάλης Κωστής (2014), *Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης*, Αθήνα: ΚΨΜ.

Χειμωνίτη-Τερροβίτη Στέλλα (2005), *Εξελίξεις στην αγορά κατοικιών*, Αθήνα: ΚΕΠΕ, Εκθέσεις 43.