

## Γεωγραφίες

Αρ. 33 (2019)

Γεωγραφίες, Τεύχος 33, 2019



### ΤΟ ΚΙΝΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

*Τώνια Κατερίνη*

# ΤΟ ΚΙΝΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

**Τόνια Κατερίνη<sup>1</sup>**

Στην Ελλάδα η στέγη πάρα τη σχετική αναφορά στο άρθρο 21 παρ. 4 του συντάγματος ποτέ δεν αντιμετωπίστηκε ως κοινωνικό αγαθό. Οι στεγαστικές πολιτικές αναπτύχθηκαν, κυρίως, κάτω από συνθήκες έκτακτης ανάγκης για τη στεγαστική αποκατάσταση των προσφυγικών ρευμάτων (κυρίως αυτού που ακολούθησε το 1922), ενώ μια περιορισμένη ανάπτυξη ενός προγράμματος εργατικής κατοικίας υλοποιήθηκε μέσα από τα προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας που έκλεισε με τη μνημονιακή επιταγή του πρώτου μνημονίου το 2011. Η κοινωνική κατοικία σε καμία περίοδο δεν ξεπέρασε το 2,5% του στεγαστικού δυναμικού. Η απόκτηση στέγης υπήρξε διαχρονικά ζήτημα οικογενειακής μέριμνας και ρυθμίστηκε μέσα από την ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα και μιας σειράς πολιτικών που πριμοδότησαν αυτή την ανάπτυξη. Για τα πιο λαϊκά στρώματα οι πολιτικές αυτές περιλάμβαναν την ανοχή και στη συνέχεια τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης. Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που διαμορφώθηκε μέσα από αυτές τις στρατηγικές νομιμοποίησε την απουσία κρατικής μέριμνας για τη στέγη, με αποτέλεσμα σήμερα η Ελλάδα να είναι η χώρα με τη μικρότερη, ευρωπαϊκά, χρηματοδότηση για τη στέγη με ποσό που τείνει πρακτικά στο μηδέν.

Οι δεκαετίες του '80 και του '90 σημαδεύτηκαν από την κυριαρχία του χρηματοπιστωτικού μοντέλου ανάπτυξης του καπιταλισμού που στην Ελλάδα εμφανίστηκε επιθετικά στις αρχές της δεκαετίας του '90 βρίσκοντας πρόσφορο έδαφος σε μία χώρα με ελάχιστα ποσοστά δανεισμού. Το πλαστικό χρήμα μέσω των καρτών και των προσωπικών δανείων κυριάρχησε διαμορφώνοντας μια ψευδαίσθηση νέας ευημερίας, ενώ τα στεγαστικά δάνεια με σχετικά μικρό επιτόκιο που μοιράστηκαν απλόχερα χωρίς την τήρηση σε πολλές περιπτώσεις των προϋποθέσεων φερεγγυότητας του δανειζόμενου, δημιούργησαν μια νέα γενιά ιδιοκατοίκησης, βασισμένη πλέον στον δανεισμό και εκτόξευσαν τις τιμές των ακινήτων και της γης σε διπλάσια έως και τετραπλάσια νούμερα. Έτσι, ακόμη και για όσους δεν ήθελαν να επιλέξουν τον δανεισμό ως μέσο για την απόκτηση στέγης δεν υπήρχε πλέον άλλη δυνατότητα. Παρ' όλα αυτά, η μεγάλη κρίση του 2008, που στην Ελλάδα έγινε δραματικά αισθητή με την ένταξη στη μνημονιακή εποπτεία, βρήκε τους Έλληνες χρεωμένους μεν αλλά με ποσοστό μόλις 5% μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Η κρίση του 2008, που σε παγκόσμιο επίπεδο εκδηλώθηκε, κυρίως, ως κρίση ακινήτων και ιδιωτικού δανεισμού, αλλά στην Ελλάδα, για πολλούς λόγους, πήρε δραματικότερες διαστάσεις με μέχρι στιγμής μόνιμες, όπως φαίνεται, συνέπειες, βρήκε τα ελληνικά νοικοκυριά υπερχρεωμένα. Με τις εφαρμοζόμενες πολιτικές λιτότητας που εκτόξευσαν την ανεργία στο 27% και ώθησαν 150.000 πρώτες κατοικίες να βαρύνονται με υποθήκες, ο αριθμός των μη εξυπηρετούμενων δανείων από

<sup>1</sup> Αρχιτέκτον, μέλος της Ενωτικής Πρωτοβουλίας κατά των Πλειστηριασμών, studio-t57@hotmail.com

5% του συνόλου το 2008 έφτασε στο 47,8% το 2016. Η μικρή μείωση που παρουσίασε το 2017 (46,7%) οφείλεται, κυρίως, σε διαγραφές καταναλωτικών και επιχειρηματικών δανείων, ενώ, αντιθέτως, τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν μια αύξηση 2% τον χρόνο. Ταυτόχρονα, οι πολιτικές των δημοσιονομικών πλεονασμάτων που μεταξύ άλλων αύξησαν τη φορολογία και διατηρούν επί της ακίνητης περιουσίας πλήθος φόρων, οι μεγάλες οφειλές στις ασφαλιστικές εισφορές που μέσω ΚΕΑΟ οδηγούνται σε εντολές πληρωμής, όλα αυτά αποτελούν παράλληλους μηχανισμούς απειλής της πρώτης κατοικίας σε συνδυασμό με την έναρξη των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών για οφειλές στο δημόσιο στις 27/4/2017 και το πλήθος των κατασχετήριων που αποστέλλονται καθημερινά στους οφειλέτες.

Οι μηχανισμοί υφαρπαγής και «αναδιανομής» υπέρ του κεφαλαίου της κατοικίας και της μικρής ιδιοκτησίας είναι υπερπολλαπλάσιοι των όποιων εργαλείων προστασίας που ούτως ή άλλως, όπως συμβαίνει και με το σύνολο των κοινωνικών πολιτικών, αποτελούν μόνο εργαλεία διαχείρισης της ακραίας φτώχειας, αφού ως προϋπόθεση προστασίας θέτουν την πτώχευση και την απόλυτη φτώχεια του προσφεύγοντα. Με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, περίπου το 30% των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών και το 15% των λοιπών δανείων έχουν προσφύγει μέχρι σήμερα σε νομική προστασία (με βάση τον Νόμο Κατσέλη 3869/2010 αναθ. με τον 4336/2015), ενώ με βάση τα στοιχεία της ΕΚΠΟΙΖΩ το 50% των αιτήσεων προστασίας απορρίπτονται στο δικαστήριο. Άγνωστος παραμένει ο αριθμός των ρυθμισμένων δανείων που στην πορεία ξαναχάνουν τη ρύθμιση.

Ο κυρίαρχος λόγος, μέσα από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, αλλά και οι κυβερνητικοί ισχυρισμοί εμφανίζουν μια εικόνα κατά την οποία δεν συντρέχει κανένας λόγος ανησυχίας, η κατοικία προστατεύεται και στην πραγματικότητα αυτοί που καλούνται να πληρώσουν είναι οι μεγαλοοφειλέτες και οι στρατηγικοί κακοπληρωτές. Όσοι, όμως, και όσες συμμετέχουμε στο κίνημα κατά των πλειστηριασμών τα τελευταία πέντε χρόνια είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε με ακρίβεια ότι τα στοιχεία είναι πολύ διαφορετικά. Μέχρι τις αρχές του 2018 στα ειρηνοδικεία αποτράπηκαν πλήθος πλειστηριασμοί που, σε μια πολύ προσεγμένη αναλογία, περιλάμβαναν μικρούς και μεγάλους οφειλέτες και εκποιήσεις μικρών και μεγάλων ακινήτων σε μια αναλογία περίπου 4:1 (μεγάλοι προς μικροί οφειλέτες). Η αναλογία αυτή έχει αλλάξει σε 3:2 όσον αφορά τους μεγάλους και τους μικρούς οφειλέτες/τριες και ήδη έχουμε τα πρώτα παραδείγματα απώλειας πρώτης κατοικίας. Οι πρώτες κατοικίες που έχουν εκπλειστηριαστεί στην πλειοψηφία τους αποτελούν κατοικίες μεσοστρωμάτων (που άλλωστε αποτελούν και τον μεγάλο αριθμό αυτών που πήραν στεγαστικά δάνεια). Σε πολλές περιπτώσεις είναι και λαϊκές κατοικίες για τις οποίες συντρέχουν συνθήκες που οι μέχρι σήμερα νόμοι δεν έχουν προβλέψει, όπως κατοικίες που μένουν οι γονείς και τα παιδιά, αλλά εμφανίζονται ως δεύτερες κατοικίες για κάποιους από τους δύο ή κατοικίες που είναι μοναδικές για τον/την ιδιοκτήτη/τρια τους ο οποίος όμως δεν κατοικεί εκεί για λόγους, παραδείγματος χάρη, που σχετίζονται με τις ανάγκες της δουλειάς του ή κατοικίες κάποιου που έχει επιχειρηματική ιδιότητα και άρα δεν προστατεύεται από τους μέχρι σήμερα ισχύοντες νόμους.

Είναι φανερό πως η παρουσία έστω και λίγων πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας κάθε φορά αποτελεί τη μέριμνα των τραπεζών για τη διασφάλιση της τρα-

πεζικής πίστης και το πρόταγμα της αντιμετώπισης του moral hazard που οι διεθνείς επόπτες θεωρούν ότι προήλθε από τα μέτρα προστασίας.

Τον Φεβρουάριο του 2019 έληξε η ισχύς του νόμου Κατσέλη που παρά την περιορισμένη προστασία που παρείχε αποτελούσε μια ασφάλεια δικαίου για τα χιλιάδες υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Το νέο προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο, πέρα από τον περιορισμό των προϋποθέσεων ένταξης, χαρακτηρίζεται από τη σκανδαλώδη συνθήκη να διαχειρίζονται την πλατφόρμα ένταξης οι ίδιες οι τράπεζες που συνιστούν το ένα από τα δύο αντίπαλα μέρη της διαπραγμάτευσης. Το πλέον κρίσιμο ζήτημα είναι ότι θέτει το πλαφόν μέγιστης οφειλής των 130.000 ευρώ που είναι πολύ μικρό σε σχέση με τις οφειλές, όπως αυτές έχουν καταγραφεί από το κίνημα κατά των πλειστηριασμών το οποίο αποδελτιώνει συστηματικά τα τελευταία τέσσερα χρόνια τους πλειστηριασμούς που φτάνουν στην εκτέλεση, πλαφόν που υπολογίζεται ότι δεν θα καλύψει πάνω από το 15% των οφειλετών.

Προβλέπει υποστήριξη της οφειλόμενης δόσης (που θα ορίσει η τράπεζα) με χρηματοδότηση από το κράτος 50.000.000 ευρώ ανά τράπεζα ανά έτος ανεξάρτητα από το ποσόν που πραγματικά θα απαιτείται (έτσι, ακόμη κι αν κάποιος/α είναι δικαιούχος, δεν θα καλύπτεται, αν έχουν τελειώσει τα χρήματα). Ένα μέτρο που προσομοιάζει στην επιδοματική πολιτική διαχείρισης της φτώχειας, που ασκείται μέχρι σήμερα και που αναζητά φίλτρα για να μειώσει τους δικαιούχους, με συχνό αποτέλεσμα πάνω από το 60% αυτών να μην απολαμβάνουν την υποστήριξη που δικαιούνται.

Προβλέπει «κούρεμα» έως και 120% της αξίας του ακινήτου, «κούρεμα» που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να κάνει βιώσιμο ένα δάνειο και εξασφαλίζει την κερδοφορία των τραπεζών. Δεν προσδιορίζει κανένα πλαίσιο κριτηρίων με τα οποία η τράπεζα θα αποφασίζει τη ρύθμιση και το ποσό της δόσης (τα κριτήρια που καταγράφονται είναι απλώς για τις προϋποθέσεις ένταξης στην πλατφόρμα). Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της αντίστοιχης πλατφόρμας για τα επιχειρηματικά δάνεια όπου 39.000 επιχειρήσεις έκαναν αίτηση και μόνο 158 οδηγήθηκαν, τελικά, σε ρύθμιση.

Δεν λαμβάνει μέριμνες για να συσχετίσει τη ρύθμιση με τις υπόλοιπες οφειλές του νοικοκυριού. Παράλληλα με τη διαχείριση των οφειλών στα πιστωτικά ιδρύματα, τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά βρίσκονται σήμερα αντιμέτωπα και με την απειλή πλειστηριασμού λόγω οφειλών στο δημόσιο (εφορία και ασφαλιστικά ταμεία). Με το προτεινόμενο θεσμικό πλαίσιο οι οφειλές σε διαφορετικούς οφειλότες δεν συνεξετάζονται, με αποτέλεσμα να προκύπτουν από παράλληλους μηχανισμούς αθροιστικά οφειλές στις οποίες είναι αδύνατον να αντεπεξέλθουν τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά.

Η υπόθεση ότι μια πιθανή ανάκαμψη της οικονομίας θα προλάβει τη στιγμή που οι πλειστηριασμοί πρώτης κατοικίας θα γίνουν μαζικοί, δυστυχώς, δεν επαληθεύεται από τις αναλύσεις των οικονομολόγων διεθνώς. Στο πολύ ενδιαφέρον βιβλίο του *Η επόμενη οικονομική καταστροφή και πώς να την αποφύγουμε* ο Richard Vague εξηγεί γιατί δεν μπορεί να υπάρξει κανενός είδους ανάκαμψη χωρίς μια σοβαρή απομείωση του ιδιωτικού χρέους και προτείνει τρόπους για να μπορέσει αυτό να συμβεί. Σήμερα, όμως, στην Ελλάδα βρισκόμαστε εγκλωβισμένοι και πειθαρχημένοι σε πολιτικές που υπερασπίζονται τη χωρίς απώλειες κερδοφορία του κεφαλαίου με κίνδυνο να οδηγηθούμε σε έναν ευρύτερο κύκλο κρίσης και σε μαζική απώλεια στέγης.

Οι πλειστηριασμοί της πρώτης κατοικίας και της μικρής ακίνητης περιουσίας δεν αποτελούν μόνο το αναπόφευκτο αποτέλεσμα της υπερχρέωσης. Αποτελούν

έναν νέο κύκλο πρωταρχικής συσσώρευσης του κεφαλαίου με την υφαρπαγή της κατοικίας και της μικρής ιδιοκτησίας από τα μεσαία και κατώτερα στρώματα. Όπως πολύ εύστοχα αναφέρει η Σ. Φεντερίτσι, «{...} πρόκειται για ένα συστατικό, σχεδόν, καταστατικό της καπιταλιστικής διακυβέρνησης, μια στρατηγική που χρησιμοποιείται, ειδικά σε εποχές κρίσης, για τον επαναπροσδιορισμό των ταξικών σχέσεων, την αναδιαμόρφωση των υποκειμενικοτήτων και τη μετατροπή του εργατικού δυναμικού σε απλή εργασιακή δύναμη». Είναι φανερό ότι σήμερα βρισκόμαστε πλέον μπροστά σε μια διάρρηξη της ιστορικής συμμαχίας του κεφαλαίου με τη μεσαία τάξη, σε μια διάρρηξη του πλαισίου ασφαλείας της, όπως διαμορφώθηκε τα τελευταία πενήντα χρόνια και βασίστηκε στην ιδιοκατοίκηση ως ασφάλεια, ταυτοτική σχέση με το κοινωνικό και ύστατη καταφυγή.

Αν κανείς παρακολουθήσει με συστηματικό τρόπο τόσο το ελληνικό όσο και τα διεθνή παραδείγματα, που σχετίζονται με το πεδίο της υπερχρέωσης, με τις πολιτικές στέγης και τις πολιτικές διαχείρισης του χώρου, θα διαπιστώσει ότι συνδέονται άμεσα και χαρακτηρίζονται από μια ιδιαίτερα επιθετική πολιτική του κεφαλαίου στο πεδίο αυτό με συγκεκριμένους στόχους που αφορούν τη συγκεντροποίηση και τον έλεγχο του χώρου (ιδιαίτερα στην Ελλάδα που η μικρή ιδιοκτησία αποτέλεσε πάντοτε εμπόδιο στις κεντρικές πολιτικές διαχείρισης του χώρου και στις διαδικασίες «εξευγενισμού»). Με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, εκατοντάδες μικρά και μεγάλα ακίνητα περνούν κάθε βδομάδα στα χέρια των τραπεζών οι οποίες αποτελούν κατά 90% τους πλειοδότες, ενώ, παράλληλα, ετοιμάζονται να τιτλοποιήσουν, αλλά και να διαχειριστούν μέσω των δικών τους κτηματομεσιτικών εταιρειών, όλα αυτά τα ακίνητα. Σε επόμενο χρόνο, πλήθος ακινήτων θα εκπλειστηριαστούν για τις οφειλές στο δημόσιο και θα πρέπει εδώ να επισημάνουμε ότι οι πλειστηριασμοί που κηρύσσονται άγονοι στην πρώτη και δεύτερη ανάρτηση έρχονται πλέον σε τρίτο πλειστηριασμό με τιμή εκκίνησης σε ελεύθερη πτώση.

Αν, λοιπόν, καλούμαστε σήμερα να μιλήσουμε για πολιτικές στέγης, θα πρέπει πρωτίστως να μιλήσουμε για πολιτικές προστασίας των υπερχρεωμένων νοικοκυριών από τον κίνδυνο απώλειας της στέγης. Ιδιαίτερα σε μια χώρα που έχει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά στεγαστικού κόστους σε σχέση με το εισόδημα παγκοσμίως και ανύπαρκτες πολιτικές κοινωνικής κατοικίας. Με βάση τα τελευταία στοιχεία της Eurostat, το στεγαστικό κόστος ως ποσοστό του μέσου εισοδήματος στην Ελλάδα είναι το μεγαλύτερο στην Ευρώπη μετά τη Ρουμανία, ανέρχεται στο 43% του εισοδήματος και περιλαμβάνει ενοίκιο ή στεγαστικό δάνειο, φορολογία ακινήτων και λειτουργικά κόστη (ηλεκτρικό, θέρμανση κλπ).

Είναι κρίσιμο να δούμε αυτήν την πλευρά της διαχείρισης του στεγαστικού ζητήματος, καθώς μεγάλο μέρος της απαξίωσης του κινήματος κατά των πλειστηριασμών περνάει μέσα από την «κριτική» ότι προστατεύει το μικροαστικόδικαίωμα στην ιδιοκτησία. Σε συνθήκες του πιο επιθετικού καπιταλισμού η κατοικία και η μικρή ιδιοκτησία αποτελούν ελάχιστο ανάχωμα για μια ασφαλή και αξιοπρεπή διαβίωση. Όσο οι τράπεζες και το χρηματιστηριακό κεφάλαιο δρουν ανεξέλεγκτα, οφείλουμε να αντισταθούμε σε αυτή τη νέα αναδιανομή πλούτου υπέρ του κεφαλαίου η οποία, σε συνδυασμό με την απορρύθμιση των εργασιακών σχέσεων, αποτελεί τη μεγαλύτερη που έγινε μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο.

Η εμπειρία μας κατά τα πέντε και πλέον χρόνια της κινηματικής μας δράσης και η επαφή μας με εκατοντάδες οφειλέτες και οφειλέτριες μας έχει δημιουργήσει τη βεβαιότητα πως δεν υπάρχει δίκαιη λύση για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, αλλά και για την ίδια την κοινωνική συνοχή, χωρίς την οριζόντια προστασία της