

## Γεωγραφίες

Αρ. 33 (2019)

Γεωγραφίες, Τεύχος 33, 2019



**ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΑΦΙΕΡΩΜΑ: ΔΙΕΡΕΥΝΩΝΤΑΣ  
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΤΟΥ ΑΔΡΑΝΟΥΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ  
ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

*Δήμητρα Σιατίτσα*

## Θ Ε Μ Α Τ Ι Κ Ο Α Φ Ι Ε Ρ Ω Μ Α

ΔΙΕΡΕΥΝΩΝΤΑΣ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ  
ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΔΡΑΝΟΥΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ  
ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

## Εισαγωγή

**Δήμητρα Σιατίτσα<sup>1</sup>**

Αφορμή για το παρόν αφιέρωμα ήταν η προσυνεδριακή ημερίδα που διοργανώθηκε από την ομάδα «Co-Hab Athens» στο συνέδριο του τμήματος Αττικής του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων με θέμα «Αττική σε κρίση» τον Οκτώβριο του 2017. Η ημερίδα είχε ως αντικείμενο τη διερεύνηση συλλογικών τρόπων παρέμβασης στην κατοικία και την πόλη μέσα στη συγκυρία της κρίσης, φέρνοντας στο ίδιο τραπέζι μελέτες που από διαφορετική σκοπιά συνεισέφεραν στη συζήτηση, εστιαζόμενες κυρίως στις κεντρικές γειτονίες της Αθήνας.

Το αφιέρωμα συνεχίζει αυτήν την προσπάθεια, συγκεντρώνοντας άρθρα που διερευνούν τις δυνατότητες αλλά και τα προβλήματα που υπάρχουν στην κατεύθυνση της ανάπτυξης συλλογικών μορφών παρέμβασης –τόσο με θεσμικές ρυθμίσεις και εργαλεία πολιτικής «από τα πάνω» όσο και με πειραματισμούς και κοινωνικές καινοτομίες «από τα κάτω»– στον τομέα της κατοικίας και της γειτονιάς στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας, του οικιστικού αποθέματος και της δομής των πόλεων, καθώς και το ιστορικά διαμορφωμένο θεσμικό πλαίσιο, τις κοινωνικές πρακτικές που καθορίζουν τους τρόπους πρόσβασης σε κατοικία και τους τρόπους αξιοποίησης των ακινήτων.

Στη διάρκεια των τελευταίων χρόνων η κατοικία, με τις πολλαπλές τις διαστάσεις, βρέθηκε στο επίκεντρο της δημόσιας συζήτησης αλλά και ερευνητικών εργασιών ως βασική ανάγκη και κρίσιμος πόρος για τη διαβίωση και την ευημερία των νοικοκυριών, ως μοχλός της οικονομίας, ως κομβική παράμετρος του δομημένου περιβάλλοντος. Η πολύπλευρη κρίση πυροδότησε προβληματισμούς για την ανάγκη αντιμετώπισης των στεγαστικών προβλημάτων που αναδείχθηκαν με συλλογικό τρόπο.

Παρουσιάζονται δύο παράλληλες και σε έναν βαθμό αλληλοσυμπληρούμενες συζητήσεις σε δύο ενότητες. Η πρώτη ενότητα αφορά τις συνεργατικές/συνεταιριστικές μορφές κατοικίας που έχουν αναπτυχθεί σε πολλές χώρες της Ευρώπης και τις δυνατότητες υλοποίησης αντίστοιχων εγχειρημάτων στο ελληνικό πλαίσιο μέσα από την εμπειρία της άτυπης ομάδας «Co-Hab Athens». Η δεύτερη ενότητα διερευνά εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης του οικιστικού αποθέματος των ελληνικών πόλεων το οποίο περιλαμβάνει κατοικίες που υποχρησιμοποιούνται ή παραμένουν κενές στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες, ανταγωνιστικές σε μια τέτοια προοπτική, τάσεις επέκτασης των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της ανόδου των τιμών κατοικίας μετά από δέκα χρόνια στασιμότητας και ύφεσης.

Τονίζεται, ιδιαίτερα, η συλλογική διάσταση της παραγωγής και χρήσης της κατοικίας ως μια διαδικασία που δεν αφορά στενά την κάλυψη μιας ατομικής ανάγκης αλλά ευρύτερες κοινωνικές και πολιτικές διεργασίες σε αντιπαράθεση με το κυρίαρχο παράδειγμα της ατομικής/οικογενειακής πρόσβασης μέσω της ελεύθερης αγοράς που έχει επικρατήσει στην Ελλάδα. Ο όρος «συλλογική κατοικία» δεν χρησιμοποιείται εδώ με την αρχιτεκτονική έννοια της μαζικής κατοικίας, των πολυκατοικιών και των μεγάλων συγκροτημάτων κατοικίας, αλλά θέλει να αναδείξει κοινωνικές και θεσμικές διαδικασίες συλλογικής παραγωγής και διαχείρισης, καθώς και συλλογικής ιδιο-

1. Δρ. Πολεοδομίας ΕΜΠ, ερευνήτρια σε θέματα κατοικίας.

κτησίας της κατοικίας.<sup>2</sup> Τέτοιες μπορεί να είναι διάφορες μορφές κοινωνικής πολιτικής κατοικίας αλλά και κατοικίες που ανήκουν σε και διαχειρίζονται από συλλογικότητες ή κοινότητες που θέτουν συλλογικούς στόχους<sup>3</sup> για τη στέγαση και τον τρόπο ζωής τους.

#### *Συνεργατικές μορφές κατοικίας και συλλογική ιδιοκτησία*

Το πρώτο μέρος του αφιερώματος, μας εισάγει στις συνεργατικές μορφές κατοικίας, πρακτική άγνωστη στην Ελλάδα, αλλά πολύ διαδεδομένη σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Μια κατεύθυνση που έχει συζητηθεί ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια ως εναλλακτική για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία, αλλά και ως ένα μοντέλο που μπορεί να εισάγει νέες μορφές συμμετοχικότητας, δημοκρατίας, κοινωνικού ελέγχου και αλληλεγγύης στην κατοικία μέσα από συλλογικές διαδικασίες (Hodkinson 2012).

Υπάρχει ένα μεγάλο φάσμα διαφορετικών συνεργατικών εγχειρημάτων κατοικίας, από τους παραδοσιακούς συνεταιρισμούς κατοικίας που αναπτύσσονται παράλληλα με τους εργατικούς αγώνες και διεκδικήσεις στις αρχές του 20ού αιώνα στα μεγάλα βιομηχανικά κέντρα, έως νέας γενιάς εγχειρήματα που, ανεξάρτητα ή πέρα από την επιδίωξη της πρόσβασης σε κατοικία χαμηλότερου κόστους από αυτό της αγοράς κατοικίας, στοχεύουν σε κοινότητες περιβαλλοντικά ευαισθητοποιημένες και κοινωνικά συμπεριληπτικές (Σιατίτσα 2017). Για το συγκεκριμένο αφιέρωμα ενδιαφέρον παρουσιάζουν εγχειρήματα που αξιοποιούν, και μετασκευάζουν αν χρειάζεται, υφιστάμενες κατοικίες και κελύφη, ενώ ταυτόχρονα αναπτύσσουν λειτουργίες πέρα από την κατοικία, όπως υπηρεσίες φύλαξης παιδιών, εργαστήρια, χώρους για τη γειτονιά κ.ά.

Εκτός από τον παραδοσιακό συνεταιριστικό τομέα κατοικίας, που σε χώρες με μακροχρόνια παράδοση μπορεί να αντιπροσωπεύει σημαντικό ποσοστό του στεγαστικού τομέα (ICA και CEHODAS 2012),<sup>4</sup> τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί το ενδιαφέρον και εφαρμόζονται διαφορετικά μοντέλα που πειραματίζονται με νέα σχήματα διαχείρισης, πολλαπλές συνέργειες με θεσμικούς και κοινωνικούς φορείς, αξιοποίηση διαφορετικών πόρων και πλαισίων (Tummers 2016, Czischke 2018), ενώ η προώθηση της συνεταιριστικής κατοικίας βρίσκεται στο επίκεντρο προοδευ-

τικών αυτοδιοικήσεων (όπως, για παράδειγμα, ο Δήμος της Βαρκελώνης).<sup>5</sup>

Η ανάπτυξη συνεργατικών μη κερδοσκοπικών μοντέλων κατοικίας προσεγγίζεται ως απάντηση στη στεγαστική κρίση που παρήγαγε η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας και η κτηματομεσιτική «φούσκα» τα προηγούμενα χρόνια (Aalbers 2017, UNHR 2017). Η σύνδεση με τις τοπικές κοινωνίες, η σύμπραξη μεταξύ περισσότερων φορέων, η συγκέντρωση και αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων από κοινού, η στόχευση για κάλυψη των αναγκών της κοινότητας, η άμεση συμμετοχή των κατοίκων και ο κοινωνικός έλεγχος στη διάθεση των περιουσιακών στοιχείων και των κερδών του συνεταιρισμού είναι κάποιες από τις διαστάσεις των εγχειρημάτων αυτών που τα κάνουν ανθεκτικά στις αναταράξεις του παγκοσμιοποιημένου χρηματοπιστωτικού συστήματος αλλά και σε πρακτικές κερδοσκοπίας, συγκεντροποίησης του πλούτου και υφαρπαγής των τοπικών πόρων.

Στο άρθρο τους η Κωνσταντίνη Θεοδώρου και ο Στέλιος Μινωτάκης εννοιολογούν τη συλλογική κατοικία ως μέρος των αστικών κοινών<sup>6</sup> και αντλούν έμπνευση από υφιστάμενα παραδείγματα συνεταιριστικής και συνεργατικής κατοικίας στην Ιταλία («NumeroZero», Torino), τη Γερμανία («Mieteshauser Syndikat»), την Ελβετία (συνεταιρισμοί νέας γενιάς, παραδείγματος χάρι, «Kraftwerk», «Kalkbreite») κ.ά.. Η έμφαση δίνεται από τη μια στη συμβιωτικότητα, δηλαδή στη διαμόρφωση νέων (συλλογικών) τρόπων κατοίκησης και οργάνωσης της καθημερινότητας και από την άλλη στη σχέση με τη γειτονιά, στη συλλογική κατοικία, δηλαδή, ως μέσο για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την αλλαγή των κοινωνικών σχέσεων σε αυτή. Παρακολουθώντας τη σχετική βιβλιογραφία, υιοθετούν τους όρους «co-housing» και «co-houser», για να αναφερθούν σε συνεργατικά/συνεταιριστικά εγχειρήματα και στα μέλη της στεγαστικής κοινότητας που διαμορφώνεται σε αυτά.

Η εμπειρία της συμμετοχής τους στην ομάδα «Co-Hab Athens» τροφοδοτεί τον προβληματισμό για τις δυνατότητες και τις δυσκολίες που υπάρχουν, ώστε να αναπτυχθούν αντίστοιχα εγχειρήματα και στην Ελλάδα, έχοντας ως πεδίο αναφοράς τις κεντρικές γειτονιές της Αθήνας. Οι ορατές και βιωμένες επιπτώσεις της κρίσης στον αστικό χώρο, η ερήμωση των ισόγειων, η εγκατάλειψη του δημόσιου χώρου, η κακή κατάσταση του γερασμένου οικιστικού και κτιριακού

αποθέματος του κέντρου, ο μεγάλος αριθμός κενών διαμερισμάτων, οι δυσχέρειες που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι των πολυκατοικιών (συντήρηση κτιρίου, κεντρική θέρμανση, κοινόχρηστοι χώροι) αλλά και η πτώση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων αποτελούν την αφορμή για τη διερεύνηση νέων μοντέλων κατοίκησης και παρέμβασης.

Θέτουν ερωτήματα για επιμέρους διαστάσεις μίας τέτοιας διαδικασίας, όπως είναι η διαμόρφωση του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου και ο ρόλος του κράτους ή η αναζήτηση του συλλογικού υποκειμένου, της κοινωνικής βάσης των συνεργατικών στεγαστικών εγχειρημάτων που προτείνουν. Αναδεικνύουν τις αρχιτεκτονικές δυνατότητες του υφιστάμενου αποθέματος στο να υποδεχτεί νέες κοινωνικές σχέσεις, τονίζοντας την ευελιξία του κατασκευαστικού μοντέλου της πολυκατοικίας. Τους απασχολεί, τέλος, η σχέση με τη γειτονιά, η ανοιχτότητα του όποιου εγχειρήματος και η αποφυγή αποκλεισμών αλλά και αρνητικών επιδράσεων, όπως θα ήταν η συμβολή μίας τέτοιας παρέμβασης στη διαδικασία «εξευγενισμού» της γειτονιάς και στον εκτοπισμό των χαμηλότερων εισοδημάτων και εύάλωτων ομάδων.

Σύμφωνα με τους συγγραφείς, η επιδίωξη της ανάπτυξης μορφών συλλογικής κατοικίας στο πλαίσιο μιας ευρύτερης πολιτικής ενίσχυσης/προώθησης των αστικών κοινών εκπαιδεύει σε χειραφετητικά προτάγματα για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων της από κοινού και «από τα κάτω» και στη διεκδίκηση του δικαιώματος στην πόλη, αξιοποιώντας τους διαθέσιμους πόρους και ενεργοποιώντας το υφιστάμενο δυναμικό των γειτονιών.

Ο Αλέξανδρος Παπαγεωργίου θέτει ερωτήματα για τη δυνατότητα ανάπτυξης εγχειρημάτων συνεταιριστικής κατοικίας στην Ελλάδα από την οπτική ενός ανθρωπολόγου και μέλους της ομάδας «Co-Hab Athens» τα δύο τελευταία χρόνια. Το αναλυτικό ιστορικό της ομάδας, από τη σύστασή της και τα πρώτα της βήματα έως και σήμερα, αποτελεί την αφορμή για να συζητήσει τις διαδικασίες μεταφοράς γνώσης που απαιτεί μια τέτοια προσπάθεια. Ο συγγραφέας μάς μεταφέρει τις δυσκολίες και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η ομάδα για την υλοποίηση ενός προγράμματος έρευνας-δράσης, μιας ερευνητικής διαδικασίας που επιδιώκει πέρα από την παραγωγή νέας γνώσης να παρέμβει κοινωνικά και πολιτικά στην τρέχουσα συγκυρία. Να λειτουργήσει, δηλαδή, ως «πυκνωτής γνώσης»,

ως φορέας διαμεσολάβησης και διευκόλυνσης διαδικασιών για την προώθηση της ιδέας και της πρακτικής της συνεταιριστικής κατοικίας.

Σε ένα πρώτο επίπεδο, η μεταφορά γνώσης αφορά την άντληση έμπνευσης, ιδεών και τεχνογνωσίας από υλοποιημένα εγχειρήματα του εξωτερικού και την προσαρμογή τους στα δεδομένα του ελληνικού πλαισίου. Εδώ, ο ρόλος της ομάδας περιλαμβάνει το δύσκολο έργο της «μετάφρασης» μιας «εισαγόμενης» ιδέας, μιας «μη οικείας συνθήκης» που προτείνει νέους τρόπους συγκατοίκησης και συνύπαρξης για τη δημιουργία ενός ρεαλιστικού και πειστικού σχεδίου. Πέρα από την ενεργοποίηση του φαντασιακού, η γνώση που πρέπει να αποκτηθεί αφορά επιμέρους διαστάσεις των συνεταιριστικών/συνεργατικών εγχειρημάτων κατοικίας, τη διαμόρφωση ενός κοινού οράματος, την επεξεργασία ενός καταστατικού κειμένου, την περιγραφή των διαδικασιών διαχείρισης και λήψης αποφάσεων, καθώς και τον προσεκτικό σχεδιασμό ενός οικονομικού και επιχειρησιακού πλάνου.

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η μεταφορά γνώσης αφορά την επικοινωνία της ίδιας της ομάδας έρευνας-δράσης με ένα ευρύτερο κοινό υποστηρικτών και ενδιαφερόμενων για την ιδέα της συνεταιριστικής κατοικίας. Πώς, δηλαδή, η τεχνική γνώση που έχει αποκτηθεί από την ομάδα και οι επεξεργασίες για τη διαμόρφωση συγκεκριμένων προτάσεων θα επικοινωνηθούν στο σύνολο των δρώντων (θεσμικοί φορείς, επιστημονικές κοινότητες, τοπικές ομάδες και κάτοικοι) που πρέπει να ενεργοποιηθούν, για να προχωρήσει ένα πρώτο πιλοτικό εγχείρημα. Πώς μπορεί η γνώση να μεταδοθεί και να συμβάλει στην ενεργοποίηση συμμετοχικών διαδικασιών με την εμπλοκή των κατοίκων των γειτονιών και των ίδιων των ενδιαφερόμενων.

Οι παραπάνω συγγραφείς θεωρούν ότι το υφιστάμενο υπόβαθρο της ελληνικής πόλης έχει τις προϋποθέσεις να υποδεχτεί κοινωνικές καινοτομίες που εφαρμόζουν διαφορετικούς τρόπους συνδιαχείρισης της κατοικίας και βασίζονται σε διαφορετικές σχέσεις συνύπαρξης στην πόλη. Οραματίζονται τη λειτουργία αυτών των δυνητικών αστικών κοινοτήτων στις υποχρησιμοποιούμενες και απαξιωμένες πολυκατοικίες και κτίρια του κέντρου της Αθήνας. Η πρόταση-πρόθεση αυτή έρχεται να συναντήσει μελέτες που διερευνούν τις προοπτικές αλλά και τις υφιστάμενες τάσεις στην αγορά κατοικίας για την αξιοποίηση του αδρανούς οικιστικού αποθέματος, αντιμετωπίζοντάς το ως

έναν κοινωνικό και οικονομικό πόρο που μπορεί να συμβάλλει στην αναζωογόνηση των υποβαθμισμένων περιοχών με κοινωνικά και περιβαλλοντικά δίκαιους τρόπους.

*Προοπτικές αξιοποίησης του κενού και ανενεργού οικιστικού αποθέματος*

Η αξιοποίηση των κενών, αδρανών ή/και ερειπωμένων κτιρίων για την κάλυψη στεγαστικών και άλλων αναγκών είναι μια συζήτηση που επανέρχεται τα τελευταία χρόνια, όχι μόνο στην Ελλάδα. Η ύπαρξη κενών κατοικιών, ενώ, ταυτόχρονα, πολλαπλασιάζονται τα στεγαστικά προβλήματα, αναδεικνύει τις αντιφάσεις του μοντέλου αστικής ανάπτυξης των τελευταίων δεκαετιών το οποίο οδηγεί στην υπερπαραγωγή κατοικιών για κερδοσκοπικούς λόγους, συχνά, χωρίς αντιστοίχιση της προσφοράς με τις ανάγκες και παραβλέποντας την κατασπατάληση πόρων και την περιβαλλοντική επιβάρυνση που προκαλεί. Βεβαίως, όπως φαίνεται από τη σχετική βιβλιογραφία, τα χαρακτηριστικά, η χωρική κατανομή και ο όγκος του κενού αποθέματος εξαρτώνται κάθε φορά από τις ιστορικά διαμορφωμένες διαδικασίες και τους μηχανισμούς αστικοποίησης κάθε πόλης ή περιοχής.

Τα μεγάλα ποσοστά κενών κατοικιών αλλά και κενών κτιρίων που καταγράφονται με αυξητική τάση στις απογραφές κτιρίων των τελευταίων δεκαετιών στην Ελλάδα έχουν προκαλέσει σε διάφορες περιόδους προβληματισμούς και συζητήσεις για τον πιθανό τρόπο αξιοποίησής τους.<sup>7</sup> Στη συγκυρία της πρόσφατης κρίσης το ζήτημα επανήλθε στην επικαιρότητα τόσο ως πόρος που θα πρέπει να αξιοποιηθεί για την επίλυση στεγαστικών προβλημάτων όσο και ως ένα ζήτημα αστικής υποβάθμισης και εγκατάλειψης.

Η κατηγορία των κενών κτιρίων, από την άλλη, δεν είναι ομοιογενής. Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, τα κενά κτίρια περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων, δημόσιων υπηρεσιών και ασφαλιστικών φορέων που δεν λειτουργούν πια (με μεγάλη συγκέντρωση στο κέντρο), παλιά ξενοδοχεία, διατηρητέα και διάσπαρτα κενά διαμερίσματα και μονοκατοικίες (με μεγάλη συγκέντρωση στις βορειοδυτικές γειτονιές του Δήμου Αθηναίων). Επιπλέον, πρέπει να τονιστεί ότι πρόκειται για ένα απόθεμα με διαφορετικό καθεστώς ιδιοκτησίας και σε αυτό εμπλέκο-

νται διαφορετικοί δημόσιοι φορείς, τράπεζες, μικροϊδιοκτήτες ή και πολλαπλοί ιδιοκτήτες στο ίδιο ακίνητο.

Είναι προφανές ότι οι δυνατότητες αξιοποίησης του παραπάνω αποθέματος και τα θεσμικά εργαλεία που χρειάζονται για την ενεργοποίησή τους είναι αρκετά διαφοροποιημένα. Απαιτείται, σε κάθε περίπτωση, ένα σύνθετο πλέγμα μέτρων και συνέργειες μεταξύ πολλών και διαφορετικών εμπλεκόμενων φορέων. Όμως, η στόχευση μιας τέτοιας παρέμβασης δεν είναι δεδομένη, αλλά θα καθοριστεί από τον ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό για το πώς φανταζόμαστε το μέλλον της πόλης και με ποιον τρόπο θέλουμε ως κοινωνία να αξιοποιήσουμε τους αδρανείς διαθέσιμους πόρους.

Η μέχρι τώρα συζήτηση προσεγγίζει το ζήτημα των κενών κτιρίων κυρίως ως προς την προσέλκυση και διευκόλυνση ιδιωτικών επενδύσεων για την επισκευή και επανάχρησή τους, αντιμετωπίζοντάς τα ως παράγοντα υποβάθμισης της εικόνας της πόλης, χωρίς να τίθενται εκ των προτέρων ζητούμενα για τις πιθανές χρήσεις που μπορούν να ικανοποιήσουν, τις ανάγκες που μπορούν να καλύψουν ή τον ευρύτερο χαρακτήρα των γειτονιών στις οποίες βρίσκονται. Το παρόν αφιέρωμα, χωρίς να υποβαθμίζει τις μέχρι τώρα επεξεργασίες και χωρίς να υποτιμά τη συνθετότητα και τη δυσκολία που ενέχει ένα τέτοιο εγχείρημα, θέλει να αναδείξει την ανάγκη αξιοποίησης αυτού του πόρου με κοινωνικά κριτήρια και με στόχο την εξυπηρέτηση του κοινού οφέλους.<sup>8</sup>

Ο Γρηγόρης Βελιγρής και η Μαρία Μάρκου στο άρθρο τους για τον «φόβο του κενού» επισημαίνουν ότι το φαινόμενο της αύξησης των κενών κατοικιών είναι διεθνές και συνδέεται άμεσα με τα αίτια που οδήγησαν στη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, δηλαδή τη στροφή του παγκοσμιοποιημένου χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου σε επενδύσεις στον τομέα της κατοικίας και την κτηματομεσιτική κερδοσκοπία, ιδιαίτερα σε μεγάλα αστικά κέντρα.

Η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, όρος που αναλύθηκε ιδιαίτερα μετά το 2008, επέτρεψε την υπέρμετρη παραγωγή νέων κατοικιών τις προηγούμενες δεκαετίες, καθώς και την παγκοσμιοποίηση της αγοράς κατοικίας. Ταυτόχρονα, όμως, οι συγγραφείς τονίζουν ότι το φαινόμενο των κενών κατοικιών παραμένει ένα ζήτημα τοπικού χαρακτήρα, καθώς η γεωγραφία τού φαινομένου παρακολουθεί προϋπάρχουσες και νέες διαιρέσεις του χώρου. Το άρθρο παρουσιάζει στοιχεία από τις ΗΠΑ, όπου το φαινόμενο των κενών κτιρίων έλαβε εκρηκτικές διαστάσεις μετά το 2008, αγγίζοντας

ολόκληρες γειτονιές και πλήττοντας ιδιαίτερα περιοχές κατοικίας αφροαμερικανών και χαμηλών εισοδημάτων, όπως και στοιχεία από την Ευρώπη, εστιάζομενο ιδιαίτερα στην Ισπανία και στις επιπτώσεις της κτηματομεσιτικής «φούσκας» της δεκαετίας του 2000, αλλά και στη Γαλλία όπου η συζήτηση για τα κενά κτίρια συνδέεται τόσο με το γερασμένο απόθεμα όσο και με την υπερπροσφορά κατοικίας σε ορισμένες περιοχές της χώρας.

Αντίθετα με προσεγγίσεις που τονίζουν την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και εστιάζονται στην ανάγκη παρεμβάσεων για την αναβάθμιση των γειτονιών και την αναζωογόνηση της αγοράς κατοικίας στις περιοχές με μεγάλη συγκέντρωση κενών κατοικιών, οι συγγραφείς υποστηρίζουν ότι το κενό οικιστικό απόθεμα θα πρέπει να αξιοποιηθεί για την κάλυψη των εντεινόμενων στεγαστικών αναγκών στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας. Σε αυτή την κατεύθυνση, θεωρούν ιδιαίτερα σημαντικές τις προσπάθειες που γίνονται σε διαφορετικές χώρες, για παράδειγμα, στην Ιρλανδία, στο Ηνωμένο Βασίλειο ή στη Γαλλία, για τον επαναπροσδιορισμό του κοινωνικού ρόλου της ιδιοκτησίας, όπως αυτός εκφράζεται μέσα από εφαρμοζόμενα μέτρα για την ενεργοποίηση των κενών κατοικιών είτε παρέχοντας κίνητρα προς τους ιδιοκτήτες (για παράδειγμα, υπηρεσίες διαμεσολάβησης προσφοράς και ζήτησης, εγγυήσεις, φοροαπαλλαγές) είτε επιβάλλοντας ποινές για τη διατήρηση κενών ιδιοκτησιών (παραδείγματος χάρη, επιπλέον φορολογία, πρόστιμα).

Τέλος, εστιάζομενοι στο ελληνικό πλαίσιο, επισημαίνουν την ανάγκη ανάπτυξης ενός περιεκτικού συστήματος κοινωνικής στέγης που θα αξιοποιεί το μεγάλο αδρανές οικιστικό απόθεμα με βασικό άξονα την ενίσχυση της ιδιωτικά ενοικιαζόμενης κατοικίας αλλά και της διατήρησης της μικροϊδιοκτησίας και της διάχυσης της ακίνητης περιουσίας ενάντια σε τάσεις συγκεντροποίησης. Μια τέτοια πολιτική είναι απαραίτητη μετά την κατάρρευση του προηγούμενου συστήματος πρόσβασης σε κατοικία με κύριο χαρακτηριστικό τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης (το οποίο βασίστηκε μετά τα μέσα της δεκαετίας του '90 στη στεγαστική πίστη/στον χρηματοπιστωτικό τομέα) και το οποίο δεν συνιστά πλέον βιώσιμη προοπτική για την πρόσβαση στο αγαθό της στέγης.

Στην ίδια κατεύθυνση, ο Θωμάς Μαλούτας και η Δήμητρα Σιατίτσα μελετούν τα χαρακτηριστικά και τη

χωρική κατανομή των κενών κατοικιών στον Δήμο της Αθήνας με βάση τα στοιχεία της απογραφής του 2011 και σκιαγραφούν ένα κοινωνικό-αναπτυξιακό πρόγραμμα με χωρική στόχευση που έχει στο επίκεντρο την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ευάλωτων και χαμηλών εισοδημάτων κοινωνικών ομάδων που δυσκολεύονται να έχουν πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και επαρκή κατοικία μέσω της αγοράς κατοικίας.

Παρόλο που η ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών κατοικιών και κτιρίων είναι ένα από τα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα των χωρών της Νότιας Ευρώπης τις τελευταίες δεκαετίες, η σημαντική αύξηση των κενών κατοικιών που καταγράφηκε στην τελευταία απογραφή του 2011, ιδιαίτερα στις κεντρικές γειτονιές της Αθήνας και του Πειραιά, παράλληλα με τη δημογραφική συρρίκνωση των Δήμων, αποτυπώνει τις διαδικασίες αστικής μεγέθυνσης και έντονης προαστιοποίησης των προηγούμενων χρόνων και καλεί για δημόσιες παρεμβάσεις με στόχο την προστασία της κατοικίας, την αντιμετώπιση των τάσεων αποκλεισμού ευάλωτων και χαμηλών εισοδημάτων ομάδων και την αναζωογόνηση των γειτονιών του κέντρου.

Οι συγγραφείς θεωρούν ότι η ύπαρξη αυτού του αδρανούς κοινωνικού και οικονομικού πόρου σε συνθήκες ύφεσης, ταυτόχρονα με τη συγκέντρωση πολλών κοινωνικών αναγκών στις ίδιες περιοχές, αποτελεί ένα «παράθυρο ευκαιρίας» για την πολιτεία και τους ενεργούς κοινωνικούς δρώντες για την εφαρμογή νέου τύπου (για την Ελλάδα) δημόσιων πολιτικών για την πόλη και τη γειτονιά. Αντίθετα με τη συνήθη πρακτική της διευκόλυνσης των μηχανισμών της ελεύθερης αγοράς για την αστική ανάπτυξη και την παραγωγή κατοικίας που περιορίζει τον ρόλο του κράτους σε παρατηρητή και εκ των υστέρων ρυθμιστή των συνεπειών, οι συγγραφείς θεωρούν ότι υπάρχει το έδαφος για συνδυασμένη και ολοκληρωμένη παρέμβαση με πολλαπλούς κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς και αναπτυξιακούς στόχους.

Στο άρθρο παρουσιάζουν συνοπτικά εργαλεία παρέμβασης που έχουν χρησιμοποιήσει άλλες χώρες για την αξιοποίηση του αδρανούς αποθέματος, τονίζοντας, βεβαίως, τις δυσκολίες αλλά και τις παραμέτρους που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη για τον σχεδιασμό των κατάλληλων εργαλείων για το ελληνικό πλαίσιο. Γίνεται, επίσης, εκτενής αναφορά στην πρόσφατη εμπειρία αξιοποίησης κατοικιών από τον ιδιωτικό τομέα ενοικιάσεων σε πολλές πόλεις της Ελλάδας για τη στέγαση

προσφύγων και άστεγων στο πλαίσιο εθνικών προγραμμάτων. Η εμπειρία αυτή, σύμφωνα με τους συγγραφείς, μπορεί να αποτελέσει τη βάση για τον σχεδιασμό ενός προγράμματος που θα δώσει ενιαία εργαλεία στην τοπική αυτοδιοίκηση, στους κοινωνικούς φορείς και στους κατοίκους των πόλεων, όπως η δημιουργία τοπικών δεξαμενών διαθέσιμων κατοικιών και χώρων, ο μηχανισμός διαμεσολάβησης προσφοράς και ζήτησης, χρηματοδοτικά εργαλεία αναβάθμισης των κτιρίων, υποστηρικτικές κοινωνικές υπηρεσίες κ.ά., για την κάλυψη τοπικών αναγκών και την εφαρμογή πολιτικών βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης και αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος.

Βεβαίως, όπως τεκμηριώνει το τελευταίο άρθρο του αφιερώματος, το «παράθυρο ευκαιρίας» που εντοπίζουν οι παραπάνω συγγραφείς έχει ήδη αρχίσει να κλείνει, καθώς με την αύξηση των τουριστικών ροών και την επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων εμποδώνονται στην αγορά κατοικίας δυναμικές και προσδοκίες δύσκολα αναστρέψιμες.

Οι Δημήτρης Μπαλαμπανίδης, η Εύα Παπατζανή και ο Δημήτρης Πέττας αναλύουν το σχετικά πρόσφατο για τις ελληνικές πόλεις και δυναμικά εξελισσόμενο φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικίας τύπου Airbnb. Οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες αυτού του είδους έδωσαν τη δυνατότητα σε χιλιάδες μικροϊδιοκτήτες να διαθέσουν το ακίνητό τους (ή τα ακίνητα) για εκμίσθωση έχοντας πρόσβαση σε ένα παγκόσμιο δίκτυο ενδιαφερόμενων. Η νέα αυτή τουριστική χρήση, ειδικά σε περιοχές υψηλής συγκέντρωσης, έχει οδηγήσει στη μείωση της προσφοράς κατοικιών για συμβατική μίσθωση, στην αύξηση των τιμών των ενοικίων και στην αλλαγή του χαρακτήρα γειτονιών μεικτών χρήσεων λόγω της επικράτησης χρήσεων για την εξυπηρέτηση του τουρισμού. Επιπλέον, όπως τονίζουν οι συγγραφείς, οι επιπτώσεις του φαινομένου εκδηλώνονται με γεωγραφικά και κοινωνικά άνισο τρόπο.

Το άρθρο θέλει να συμβάλλει στη συζήτηση για τον σχεδιασμό συγκεκριμένων πολιτικών αλλά και για τη διατύπωση διεκδικήσεων για ένα ζήτημα το οποίο παρά τα όποια θετικά, οικονομικά κυρίως, οφέλη επιδρά καθοριστικά στη δυνατότητα πρόσβασης σε κατοικία όλο και περισσότερων ομάδων περιορίζοντας το δικαίωμα στην κατοικία και την πόλη. Παρουσιάζονται προσπάθειες ρύθμισης του φαινομένου οι οποίες με βάση τη διεθνή εμπειρία ασκούνται, κυρίως, από την

τοπική αυτοδιοίκηση. Τα μέτρα μπορεί να περιλαμβάνουν φορολόγηση, περιορισμούς στη διάρκεια εκμίσθωσης ή στο είδος των κατοικιών, ειδική αδειοδότηση και περιορισμό του αριθμού των αδειοδοτούμενων χρήσεων σε καθορισμένες ζώνες ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες σε κάθε Δήμο ή γειτονιά.

Πέρα από τις όποιες προσπάθειες ρύθμισης, παρουσιάζονται και πρωτοβουλίες που αναπτύσσονται ως εναλλακτική στις μεγάλες εταιρείες και οι οποίες παρέχουν υπηρεσίες διαμεσολάβησης στην προσφορά και ζήτηση βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως η Guest to Guest και η Fairbnb. Πρωτοβουλίες που επιδιώκουν την αποεμπορευματοποίηση της ανταλλαγής αγαθών και υπηρεσιών ή προωθούν μοντέλα «βιώσιμου τουρισμού» με τη χρηματοδότηση τοπικών παρεμβάσεων ως αντιστάθμισμα στις αρνητικές επιπτώσεις του υπερτουρισμού. Ενδιαφέρον έχει ότι παρόμοιες «εναλλακτικές» αναπτύσσει και η ίδια η πλατφόρμα Airbnb, όπως για παράδειγμα η πρωτοβουλία «Open Homes» για τη στέγαση προσφύγων ή η συμφωνία της Airbnb με τον Δήμο του Παλέρμο για είσπραξη τοπικού ανταποδοτικού τέλους όχι μέσω δημόσιων μηχανισμών είσπραξης φόρων αλλά μέσω της πλατφόρμας.

Όπως επισημαίνεται, οι πρωτοβουλίες αυτές δεν φαίνεται να καταφέρνουν τον στόχο τους, ενώ αντίστοιχα δεν είναι βέβαιο ότι τα μέτρα που υιοθετούν οι κατά τόπους αρχές έχουν αποφέρει το ζητούμενο αποτέλεσμα, καθώς πρόκειται για ένα ιδιαίτερα σύνθετο φαινόμενο το οποίο βρίσκεται σε συνεχή εξέλιξη. Κάτι που κάνει ακόμη πιο δύσκολη την προσέγγιση του ζητήματος είναι οι πολύ διαφορετικοί δρώντες που εμπλέκονται σε αυτό, με πολύ διαφορετικά συμφέροντα, δύναμη πίεσης και πρόσβασης στα κέντρα λήψης αποφάσεων, καθώς και οι διαφορετικές στρατηγικές που αναπτύσσουν «από κρίσιμες στρατηγικές επιβίωσης μέσα από την ενίσχυση ενός ανεπαρκούς εισοδήματος μέχρι στρατηγικές κερδοσκοπίας και συσσώρευσης πλούτου».

*Ερωτήματα και κατευθύνσεις για περαιτέρω επεξεργασίες*

Η συγκυρία της κρίσης και οι επιπτώσεις που αυτή είχε στην αγορά κατοικίας και στην οικοδομή (πτώση τιμών, στασιμότητα κατασκευαστικής δραστηριότητας και αγοραπωλησιών, περιορισμός διαθεσιμότητας στε-

γαστικής πίστης), παράλληλα με τις ευρύτερες οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις των πολιτικών λιτότητας (μείωση εισοδημάτων, ανεργία, περικοπές κοινωνικού κράτους) ενεργοποίησαν σε πολλούς το φαντασιακό για τις πιθανές εναλλακτικές που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν. Η ύφεση και οι συνθήκες αποανάπτυξης που διαμορφώθηκαν δημιούργησαν το «παράθυρο ευκαιρίας» για να σκεφτούμε διαφορετικού τύπου διαδικασίες παραγωγής και πρόσβασης στην κατοικία, διαφορετικού τύπου κοινωνικές σχέσεις συμβίωσης στις πόλεις, διαφορετικού τύπου δημόσιες πολιτικές.

*Τι είδους μοντέλο κατοικίας και τι είδους πόλεις φανταζόμαστε για το μέλλον;*

Τα άρθρα του αφιερώματος θέτουν μια σειρά από δύσκολα, ομολογουμένως, ερωτήματα για πιθανές εναλλακτικές κατευθύνσεις του ελληνικού στεγαστικού μοντέλου, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης των ελληνικών πόλεων και αξιολογώντας θετικές και αρνητικές επιπτώσεις για τις διαφορετικές κοινωνικές ομάδες που τις κατοικούν. Μπορεί η διάχυση της ιδιοκτησίας, χαρακτηριστικό που, παράλληλα με τη μέχρι σήμερα απουσία μεγάλων «παικτών» στην κατοικία, διαμορφώνει μια δημοκρατική συνθήκη στην κατανομή των πόρων, να διατηρηθεί, αναπτύσσοντας, ταυτόχρονα, ένα σύστημα συλλογικοποίησης των διαδικασιών πρόσβασης στην κατοικία, αξιοποιώντας το διαθέσιμο απόθεμα που ανήκει σε μικροϊδιοκτήτες για τις ανάγκες κάλυψης στεγαστικών αναγκών; Πώς μπορεί να υποστηριχθεί η ανάπτυξη ενός μη κερδοσκοπικού επαγγελματοποιημένου τομέα διαχείρισης ή/και παροχής κατοικίας; Και ακόμη περισσότερο, μήπως είναι ευκαιρία για τη δημιουργία ενός συνεταιριστικού τομέα κατοικίας που θα παραμείνει υπό κοινοτικό/συλλογικό έλεγχο;

Οι νέες τάσεις στην αγορά κατοικίας, η εκρηκτική ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων για την εξυπηρέτηση των αυξανόμενων τουριστικών ρευμάτων, το επενδυτικό ενδιαφέρον που υπάρχει για τον τομέα της κατοικίας αλλάζουν τα δεδομένα, δυσκολεύοντας την όποια προσπάθεια ανάπτυξης προγραμμάτων και μέτρων κοινωνικής ή συνεταιριστικής κατοικίας στην παραπάνω κατεύθυνση.

Είναι γεγονός ότι αυτή η εξέλιξη δίνει επιχειρήματα σε υποστηρικτές της ελεύθερης αγοράς και της πολιτικής του *laissez-faire* που ισχυρίζονται ότι η αναθέρμανση της οικονομικής δραστηριότητας στην αγορά κατοικίας και την οικοδομή θα οδηγήσει σε νέες ισορροπίες, μετριάζοντας τις όποιες αρνητικές επιπτώσεις. Από την άλλη, γνωρίζουμε ότι σε αυτή τη διαδικασία υπάρχουν αυτοί που κερδίζουν και αυτοί που χάνουν, ενώ οι νέες θέσεις ισορροπίας δεν είναι βέβαιο ότι θα περιλαμβάνουν τα χαμηλά εισοδήματα, τις ευάλωτες ομάδες και γενικότερα όσους παραμένουν εκτός του συστήματος ιδιοκατοίκησης. Ταυτόχρονα, είναι απαραίτητες παρεμβάσεις που θα λειτουργήσουν αντίρροπα προς τις τάσεις «τουριστικοποίησης» (εκτός από την Αθήνα, αντίστοιχες πιέσεις για τουριστικές χρήσεις δέχονται η Θεσσαλονίκη, τα Χανιά, η Καβάλα και πολλά νησιά) προοπτική που, πέραν όλων των άλλων αρνητικών επιπτώσεων, ενέχει και σημαντικούς κινδύνους, καθώς βασίζεται σε μια δραστηριότητα η οποία είναι σε μεγάλο βαθμό συγκυριακή και ασταθής.

### *Mission impossible?*

Η σχετική συζήτηση δεν εξαντλείται, προφανώς, στο παρόν αφιέρωμα, καθώς πρόκειται για μια δυναμικά εξελισσόμενη συγκυρία. Θεωρούμε όμως ότι τίθενται με καίριο τρόπο ερωτήματα που απασχολούν και προτείνονται ιδέες και επιχειρήματα που μπορούν να τροφοδοτήσουν τον ευρύτερο προβληματισμό για τις δυνατότητες και τις προοπτικές ανάπτυξης πολιτικών και πρακτικών προς μια άλλη κατεύθυνση. Ένα διακύβευμα δύσκολο που συχνά έχει χαρακτηριστεί αφελέξ ή ουτοπικό το οποίο, όμως, οι συγγραφείς που συμμετέχουν στο αφιέρωμα δεν θεωρούν ακατόρθωτο.

### *Σημειώσεις*

2. Η χρήση του όρου «συλλογική κατοικία» μπορεί να φωτιστεί από την έννοια της «συλλογικής κατανάλωσης» που εισήγαγε ο Manuel Castells στο πλαίσιο της γαλλικής μαρξιστικής κοινωνιολογίας και αναφέρεται στην κοινωνικοποίηση της κατανάλωσης με την ανάπτυξη συλλογικών μέσων κατανάλωσης (κυρίως από το κράτος για την υποστήριξη της αναπαραγωγής της εργατικής δύναμης). Όπως αναφέρει ο Μαλούτας (1987), «τα δύο βασικά χαρακτηριστικά των συλλογικών μέσων κατανάλωσης είναι η συλλογική μορφή ιδιοκτησίας ή/και η συλλογική μορφή ιδιοποίησης του προϊόντος ή υπηρεσίας που παρέχουν». Ιδιαίτερα χρήσιμα για

την κατανόηση της έννοιας είναι τα παραδείγματα που παρατίθενται σε υποσημείωση στο ίδιο κείμενο: «α. Περίπτωση συλλογικής μορφής ιδιοκτησίας του μέσου και ατομικής μορφής ιδιοποίησης του προϊόντος: ενοικιαζόμενη εργατική κατοικία. β. Περίπτωση συλλογικής μορφής ιδιοποίησης της υπηρεσίας και ατομικής ιδιοκτησίας του μέσου: ιδιωτικό σχολείο. γ. Περίπτωση συλλογικής μορφής ιδιοκτησίας του μέσου και συλλογικής ιδιοποίησης της υπηρεσίας: δημόσια μαζικά μέσα συγκοινωνίας».

3. Οι συλλογικοί στόχοι και το κοινό όφελος είναι έννοιες συνεχώς υπό διαπραγμάτευση και επανοηματοδότηση και σε καμία περίπτωση δεν είναι δεδομένος ο κοινωνικός ή/και ριζοσπαστικός χαρακτήρας τους τον οποίο υιοθετούν οι συγγραφείς που συμμετέχουν στο αφιέρωμα. Για παράδειγμα, η ιδιοποίηση μιας δημόσιας έκτασης παραθαλάσσιου δάσους από μια κοινότητα τραπεζοϋπαλλήλων ή δικαστικών μέσω της δημιουργίας ενός συνεταιρισμού για την κατασκευή ιδιωτικών εξοχικών κατοικιών (όπως, βεβαίως, τους έχει επιτρέψει το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα) αποτελεί μια διαδικασία κάρπωσης ενός δημόσιου αγαθού με συλλογικές μεν διαδικασίες και στόχους, αλλά με τελικό αποτέλεσμα την ατομική ιδιοκτησία και χρήση.

4. Πληροφορίες για τη συνεταιριστική κατοικία διεθνώς και αναλυτικά για χώρες της Ευρώπης υπάρχουν στην ιστοσελίδα του κλάδου της Διεθνούς Δικτύωσης Συνεταιρισμών (Cooperative Housing International), [www.housinginternational.coop](http://www.housinginternational.coop).

5. Πληροφορίες στην ιστοσελίδα του Δήμου, <https://habitatge.barcelona/en/access-to-housing/cohousing>.

6. Σχετικά με τη συζήτηση για τα αστικά κοινά στα ελληνικά βλ. το βιβλίο *Η πόλη ως τόπος των κοινών* του Σταύρου Σταυρίδη (2018), καθώς και το κεφάλαιο «Για τη δημιουργία των κοινών της πόλης» στο βιβλίο *Εξεγερμένες πόλεις* του David Harvey (2013).

7. Η συζήτηση για τα κενά κτίρια στο κέντρο της Αθήνας ξεκινά ήδη από τη δεκαετία του '80, όταν διαπιστώνεται η φυγή των κατοίκων προς τα προάστια. Χαρακτηριστικό είναι το παρακάτω απόσπασμα από μπροσούρα κατελιγμένου κτιρίου της εποχής στην οποία η εγκατάλειψη του κενού αποθέματος συνδέεται με κερδοσκοπικές πρακτικές για την αύξηση των τιμών ενοικίων και τη δημιουργία τεχνητής έλλειψης προσφοράς κατοικίας: «[...] όταν 200.000 σπίτια μόνο στην Αθήνα μένουν κλειστά (σύμφωνα με δηλώσεις του Τρίτη, Υπουργού του ΥΠΕΧΩΔΕ, στις 15/10/85). Τα μισά απ' αυτά είναι περιουσίες τραπεζών, κρατικών οργανισμών και της εκκλησίας. Πολλά διώροφα αφήνονται να ρημάζουν έτσι ώστε να μην εμπίπτουν στους νόμους σχετικά με τα διατηρητέα, άλλα κτίρια μένουν κλειστά περιμένοντας ευνοϊκότερους όρους για την εκμετάλλευσή τους, χιλιάδες διαμερίσματα απ' την Εφορία κλπ έχουν περιέλθει σε μακροχρόνιες διαδικασίες για να ξεκαθαριστεί το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς. Μ' αυτόν τον τρόπο δημιουργείται μια τεχνητή έλλειψη στέγης που συντελεί στην όξυνση των ανταγωνιστικών σχέσεων ιδιοκτητών-ενοικιαστών, με αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων» (κατάληψη Λέας Καραγιάννη, Ιούνιος 1988).

8. Μια τέτοια προσέγγιση έχει υιοθετήσει το υπουργείο Εργασίας με διαδοχικές προσκλήσεις για αξιοποίηση ακινήτων που ανήκουν σε ασφαλιστικούς φορείς (βλ., για παράδειγμα, «Ανάκτηση των ακινήτων του ιστορικού κέντρου της Αθήνας – Αξιοποίηση με όρους κοινωνικής ανταπόδοσης»), επιδιώκοντας κυρίως συνέργειες δημόσιου-δημόσιου ή δημόσιου-κοινωνικού τομέα. Στο παρόν αφιέρωμα δεν έχουμε αναπτύξει ιδιαίτερα το ζήτημα της αξιοποίησης των ακινήτων του δημοσίου και των φορέων του, καθώς τα άρθρα επικεντρώνονται κυρίως στο μικρή κλίμακας ιδιωτικό οικιστικό απόθεμα. Πρόκειται, όμως, για

συμπληρωματικές προσεγγίσεις που καλούν για περαιτέρω επεξεργασία τόσο σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού όσο και σε επίπεδο διαμόρφωσης πολιτικών και τεχνικών λύσεων.

## Αναφορές

- Aalbers, M. (2017) *Financialisation of Housing. A Political Economy Approach*. Routledge.
- Czischke, D. (2017). Collaborative Housing and Housing Providers: Towards an Analytical Framework of Multi-stakeholder Collaboration in Housing Co-production. *International Journal of Housing Policy*, 1-27.
- Harvey, D. (2013) *Εξεγερμένες πόλεις. Από το δικαίωμα στην πόλη στην επανάσταση της πόλης*. Εκδόσεις ΚΨΜ.
- Hodkinson S., (2012) The Return of the Housing Question, *Online Journal Ehpemera.org* 12(4): 423-444.
- ICA and CEHODAS (2012) Profiles of a Movement: Co-operative Housing in the World, Report, April 2012.
- Μαλούτας Θ. (1986) Συλλογική κατανάλωση και κοινωνική αναπαραγωγή. Προβλήματα της έρευνας στον ελληνικό χώρο, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 62: 124-142.
- Σιατίτσα, Δ. (2017) Εναλλακτικά μοντέλα συλλογικής ιδιοκτησίας και κατοικίας, στο Ανδρίτσος, Θ., Βελεγράκης, Γ. και Καραγκιοζίδου, Ε. (επιμ.) *Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας*, Περιοδικό Γεωγραφίες (<https://issuu.com/geographies/docs/finalradgeol>).
- Σταυρίδης, Σ. (2018) *Κοινός Χώρος. Η πόλη ως τόπος των κοινών*. Angelus Novus.
- UNHR (2018) Annual Report. Main Focus: Financialization of Housing and the Right to Adequate Housing. Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living and on the Right to Non-discrimination in this Context, A/HRC/34/51, ([http://ap.ohchr.org/documents/dpage\\_e.aspx?si=A/HRC/34/51](http://ap.ohchr.org/documents/dpage_e.aspx?si=A/HRC/34/51)).
- Tummers, L. (2016) The Re-emergence of Self-managed Co-housing in Europe: A critical Review of Co-housing Research. *Urban Studies* 53(10): 2023-2040.