

## Γεωγραφίες

Γεωγραφίες, Τεύχος 41, 2023



### ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

*Πάνος Χατζηπροκοπίου, Θανάσης Καλογερέσης*

# ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ<sup>1</sup>

**Πάνος Χατζηπροκοπίου<sup>2</sup> και Θανάσης Καλογερέσης<sup>3</sup>**

## *Περίληψη*

Τα πολλαπλά στεγαστικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν τμήματα του πληθυσμού τα τελευταία χρόνια έχουν επαναφέρει το ζήτημα της κατοικίας στο δημόσιο διάλογο με νέους όρους. Μέρος της συζήτησης εστιάζει στην προοπτική εναλλακτικής χρήσης του κενού στεγαστικού αποθέματος για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Όμως, κάτω από ποιες συνθήκες και με ποιους τρόπους μπορούν οι κενές κατοικίες να αποτελέσουν μέρος ενός αποθέματος προσιτής κατοικίας στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών; Το παρόν άρθρο επιχειρεί να απαντήσει στο ερώτημα αυτό ξεκινώντας από τη διερεύνηση του κενού στεγαστικού αποθέματος στη Θεσσαλονίκη. Αντλώντας από μια πρόσφατη μελέτη, προσεγγίζει την έκταση των μη ηλεκτροδοτούμενων οικιστικών ακινήτων στη μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης και αναλύει τη γεωγραφία και τα χαρακτηριστικά τους στο πλαίσιο ευρύτερων κοινωνικοχωρικών μετασχηματισμών.

Λέξεις-κλειδιά: αγορά κατοικίας, στεγαστική κρίση, στεγαστικές πολιτικές, κενές κατοικίες, Θεσσαλονίκη

## Vacant housing and sociospatial transformations in Thessaloniki

**Panos Hatziprokopiou and Thanasis Kalogeresis**

## *Abstract*

The multiple housing problems facing widening population segments in recent years have led to the reemergence of the housing question as a matter of public debate. Part of this debate focuses on the potential alternative use of vacant housing stock to address housing needs. But under what conditions and in which terms may empty homes form part of an affordable housing stock in the framework of social housing policies? This paper attempts to address this question embarking from an investigation of the vacant housing stock in Thessaloniki. Drawing on a recent study, it approaches the extent of residential properties disconnected from the electricity network in metropolitan Thessaloniki and analyses their geography and key features in the context of broader sociospatial transformations.

Keywords: housing market, housing crisis, housing policies, empty homes/ housing vacancy, Thessaloniki

## *Εισαγωγή*

Η κρίση της περασμένης δεκαετίας έθεσε υπό αμφισβήτηση εδραιωμένες αντιλήψεις «ότι στην Ελλάδα δεν υπάρχουν στεγαστικά προβλήματα», καθώς η πρόσβαση στη στέγη θεωρούνταν ατομικό ζήτημα που επιλύεται στο πλαίσιο της οικογένειας, και όχι αρμοδιότητα του κράτους (Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2013: 31). Οι πρόσφατες αυξήσεις

1. Οφείλουμε ευχαριστίες στις συναδέλφους Δ. Σιατίτσα, Μ. Καραγιάννη και Μ. Καψάλη: οι συζητήσεις μαζί τους συνέβαλαν αποφασιστικά στον προσδιορισμό των στόχων και τη διαμόρφωση του αναλυτικού πλαισίου του άρθρου. Ευχαριστούμε επίσης τους δύο ανώνυμους κριτές για τις χρήσιμες παρατηρήσεις τους στην αρχική εκδοχή του άρθρου.

2. Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ pmchatzi@plandevl.auth.gr.

3. Αναπληρωτής Καθηγητής, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ kaloger@plandevl.auth.gr.

στις τιμές και στα ενόικια, το ανανεωμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, η κερδοσκοπία πάνω στα ακίνητα, η διαχείριση του στεγαστικού χρέους, η αναθέρμανση των πλειστηριασμών κατοικίας εντείνουν τα στεγαστικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν διευρυνόμενα τμήματα του πληθυσμού. Μετά από δεκαετίες απουσίας, το ζήτημα της κατοικίας αναδύεται με νέους όρους ως σύνθετη πραγματικότητα και ως αντικείμενο συζήτησης στο δημόσιο διάλογο. Μέρος αυτής της συζήτησης εστιάζει στην προοπτική εναλλακτικής χρήσης του κενού στεγαστικού αποθέματος «για την κάλυψη εντεινόμενων στεγαστικών αναγκών με γνώμονα το κοινό συμφέρον», ως τμήμα μιας ευρύτερης κοινωνικής πολιτικής κατοικίας (Αράπογλου και Σιατίτσα 2019: 205· Αράπογλου κ.ά. 2019· Βελιγής και Μάρκου 2019). Η αξιοποίηση των κενών κατοικιών συμπεριλαμβάνεται μάλιστα στο πρόσφατο νομοσχέδιο για τη στεγαστική πολιτική.<sup>1</sup>

Στη βασική της σύλληψη, πρόκειται για μια απλή ιδέα που μπορεί να συνοψιστεί στο σύνθημα «να μπούμε στα άδεια σπίτια». Σε παρόμοια λογική, ένα άρθρο της εφημερίδας *Guardian* υπολόγιζε τις κενές κατοικίες στην ΕΕ σε πάνω από 11 εκατομμύρια, αριθμό υπερδιπλάσιο αυτού των αστέγων (Neate 2014). Στην ουσία της, η ιδέα εμπνέεται από δημόσιες πολιτικές και στεγαστικά προγράμματα που έχουν υιοθετηθεί σε πλαίσια διαφορετικά από το ελληνικό, αντιμετωπίζοντας το ανενεργό απόθεμα ως κοινωνικό πόρο, η αξιοποίηση του οποίου μπορεί να συμβάλει συνδυαστικά στην αναζωογόνηση περιοχών, στη βιωσιμότητα του αστικού περιβάλλοντος, στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και στην εξυπηρέτηση ευρύτερων κοινωνικών αναγκών (Αράπογλου και Σιατίτσα 2019· Αράπογλου κ.ά. 2019· Βελιγής και Μάρκου 2019· Γυφτοπούλου κ.ά. 2022).

Όμως, κάτω από ποιες συνθήκες και με ποιους τρόπους μπορούν οι κενές κατοικίες να τροφοδοτήσουν μια «δεξαμενή» οικονομικά προσιτής κατοικίας στο πλαίσιο στεγαστικών πολιτικών και αστικών παρεμβάσεων με πολλαπλά οφέλη για ανθρώπους και κοινότητες; Η απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι σύνθετη και πολυπαραγοντική, οφείλει όμως να εκκινήσει από τη διερεύνηση του κενού στεγαστικού αποθέματος, της γεωγραφίας του, των αιτιών που το καθιστούν ανενεργό και της διασύνδεσής του με ευρύτερους αστικούς μετασχηματισμούς. Αυτός είναι ο στόχος του παρόντος άρθρου, εστιάζοντας στην περίπτωση της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ). Αν και έχει επιχειρηθεί η χαρτογράφηση των κενών κατοικιών στην Αθήνα (Τριανταφυλλόπουλος 2015· Μαλούτας και Σπυρέλλης 2016· Αράπογλου κ.ά. 2019), δεν έχουν γίνει ανάλογες προσπάθειες για τη Θεσσαλονίκη. Κι όμως, εξετάζοντας

τα δεδομένα των πιο πρόσφατων απογραφών που είναι διαθέσιμα (2001, 2011), διαπιστώνεται ότι η ποσοστιαία μεταβολή στον αριθμό των κενών κατοικιών υπήρξε σημαντικά μεγαλύτερη στη ΜΠΘ (+131,4%) απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας (+56,3%), αλλά και την Αττική (+77,5%), γεγονός που υποδεικνύει μια ένταση του φαινομένου στην πόλη.

Σύμφωνα με τις συμβατικές προσεγγίσεις στην οικονομική επιστήμη, η ύπαρξη ενός ποσοστού του στεγαστικού αποθέματος που μένει κενό θεωρείται φυσιολογική (transitional, transactional, frictional ή natural vacancy), στο πλαίσιο της εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς κατοικίας (Huuhka 2016· Gentili και Hoekstra 2019): κάποιες κατοικίες αναμένεται να μένουν κενές κατά το διάστημα που διατίθενται προς πώληση ή ενοικίαση, ή που βρίσκονται π.χ. σε διαδικασία ανακαίνισης, μέχρι να χρησιμοποιηθούν και πάλι. Ο παράγοντας χρόνος, δηλαδή το διάστημα που μένει κενό ένα ακίνητο, θεωρείται κρίσιμο μέτρο προσδιορισμού του «μεταβατικού» χαρακτήρα του αποθέματος (ό.π., Wyatt 2008· Couch και Cocks 2013· Huuhka 2016· Molloy 2016). Μάλιστα, έχουν επιχειρηθεί εκτιμήσεις του ποσοστού των «μεταβατικά» κενών κατοικιών στο συνολικό στεγαστικό απόθεμα που θεωρείται αποδεκτό σε μια τέλεια ανταγωνιστική αγορά, το οποίο βέβαια μπορεί να διαφοροποιείται από τόπο σε τόπο (ό.π., Huuhka 2016· Newman κ.ά. 2019). Η υπέρβαση του ποσοστού αυτού μεταφράζεται σε υπερβάλλουσα προσφορά κατοικίας, καθώς μέρος του αποθέματος μένει αδιάθετο για διάστημα μεγαλύτερο από αυτό που αναλογεί στη «μεταβατική» περίοδο, επιδρώντας αρνητικά στις τιμές, πιέζοντας τις δηλαδή προς τα κάτω (Brown 1974: 134· Glaeser και Gyourko 2005). Το φαινόμενο των κενών κατοικιών ερμηνεύεται υπό αυτή την οπτική ως αποτυχία της αγοράς και ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης (ό.π., Wyatt 2008).

Στον πραγματικό κόσμο όμως, συχνά δεν επικρατούν οι συνθήκες που περιγράφουν τα μοντέλα προσφοράς και ζήτησης του νεοκλασικού υποδείγματος, ενώ το τελευταίο δεν φωτίζει επαρκώς τις διαρθρωτικές, ποιοτικές και μη οικονομικές διαστάσεις των αιτιών για τις οποίες το «υπερβάλλον» κενό στεγαστικό απόθεμα παραμένει ανενεργό (Glaeser και Gyourko 2005· Henderson 2015· Huuhka 2016· Obeng-Odoom 2016· Gentili και Hoekstra 2019). Για παράδειγμα, από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και ως την περίοδο της κρίσης, στις χώρες της νότιας Ευρώπης διαπιστώθηκε το «παράδοξο» της σταθερής αύξησης των τιμών με την παράλληλη αύξηση των κενών κατοικιών, το οποίο αποδόθηκε στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του νοτιοευρωπαϊκού

καθεστώς πρόνοιας και στεγαστικού συστήματος<sup>2</sup> (ό.π., Hoekstra και Vakili-Zad 2011). Γενικότερα, το φαινόμενο σχετίζεται με τις τάσεις πληθυσμιακής μείωσης και οικονομικής ύφεσης που ερμηνεύουν τις διαδικασίες αστικής συρρίκνωσης: δημογραφικός μαρasmus, αποβιομηχάνιση και έξοδος του πληθυσμού, προαστιοποίηση και αστική διάχυση κ.ο.κ. (Couch και Cocks 2013· Haase κ.ά. 2016· Pallagst κ.ά. 2017· Newman κ.ά. 2019· Fernandez και Hartt 2021).<sup>3</sup> Όμως η εγκατάλειψη αστικών περιοχών προκύπτει και ως αποτέλεσμα συγκεκριμένων πολιτικών ή επιχειρηματικών πρακτικών: αλλαγές στις χρήσεις γης ή στη χωροθέτηση των οικονομικών δραστηριοτήτων, αποεπένδυση από συγκεκριμένες περιοχές, κερδοσκοπικές επενδύσεις σε άλλες (Βελιγής και Μάρκου 2019· Fernandez και Hartt 2021). Αν η αστική παρακμή είναι η άλλη όψη της αστικής μεγέθυνσης (Glaeser και Gyourko 2005), η προσανατολισμένη στη μεγέθυνση της πόλης νεοφιλελεύθερη αστική ανάπτυξη, μεταξύ άλλων, παράγει κενές κατοικίες.

Με αφετηρία τα παραπάνω, το άρθρο φιλοδοξεί να συμβάλει στην ανάλυση των συνθηκών και προϋποθέσεων για την ανάδειξη των κενών κατοικιών ως κοινωνικού πόρου στεγαστικής πολιτικής. Αντλώντας από μια πρόσφατη μελέτη (Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021) και αξιοποιώντας δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, προσεγγίζει την έκταση, τα χαρακτηριστικά και τη γεωγραφία των κενών κατοικιών στη μητροπολιτική Θεσσαλονίκη και προσφέρει κάποιες πρώτες ερμηνείες. Στην επόμενη ενότητα, γίνεται μια επισκόπηση των μετατοπίσεων στην αγορά κατοικίας και στις συνθήκες πρόσβασης στη στέγη, καθώς και των στεγαστικών προβλημάτων και αναγκών στην Ελλάδα και τη Θεσσαλονίκη. Στη συνέχεια, εξετάζεται η εικόνα των κενών κατοικιών στη ΜΠΘ μέσα από τα δεδομένα της απογραφής του 2011. Ακολουθεί η κυρίως εμπειρική ενότητα, όπου επιχειρείται η προσέγγιση των κενών κατοικιών στην πόλη με περιγραφική και χαρτογραφική ανάλυση των στοιχείων του ΔΕΔΔΗΕ για τα μη ηλεκτροδοτούμενα οικιστικά ακίνητα. Το άρθρο κλείνει με κάποια συμπεράσματα που σκιαγραφούν θεωρητικές προεκτάσεις και κατευθύνσεις μελλοντικής έρευνας.

### *1. Αγορά κατοικίας, πρόσβαση στη στέγη και αστικοί μετασχηματισμοί στη Θεσσαλονίκη*

Η κρίση ενέτεινε την αποδιάρθρωση του ιδιότυπου ελληνικού «κοινωνικού συμβολαίου», το οποίο μεταξύ

άλλων στηριζόταν στη διανομή της γης και πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση και λειτούργησε ταυτόχρονα ως τεχνολογία εξουσίας, μηχανισμός κρατικής ολοκλήρωσης, αλλά και ως διάδρομος κοινωνικής ενσωμάτωσης ευρύτερων κοινωνικών στρωμάτων (πρόσφυγες στο Μεσοπόλεμο, εσωτερικοί μετανάστες μεταπολεμικά) (βλ. π.χ. Leontidou 1990· Βαΐου κ.ά. 1995). Μέσω της λαϊκής αυτοστέγασης και αυθαίρετης δόμησης, αλλά κυρίως μέσω της αντιπαροχής, ειδικά κατά τις δεκαετίες 1960-1970, εξασφαλίστηκε η γενικευμένη πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση και η σχετική κοινωνική διάχυση της μικροϊδιοκτησίας, ενώ παράλληλα διογκώθηκαν τα μεγάλα αστικά κέντρα και παγιώθηκε η αστική τους μορφή με την κυριαρχία της πολυκατοικίας (ό.π., Leontidou 1990· Βελέντζας κ.ά. 1996· Tsoulouvis 1996· Maloutas κ.ά. 2020). Το σύστημα της αντιπαροχής άρχισε να εξαντλεί τα όριά του προς το τέλος αυτής της περιόδου οδηγώντας σε κρίση, η οποία εκδηλώθηκε τη δεκαετία του 1980 με τη μορφή στενότητας ενοικιαζόμενης κατοικίας, εκφράστηκε μέσω αυξήσεων στα ενοίκια και ερμηνεύθηκε ως κρίση των σχέσεων παραγωγής (Κατσίκας 1991· Βελέντζας κ.ά. 1996).

Οι μεταβολές που συντελούνται κατά την επόμενη περίοδο αποδομούν σταδιακά το μεταπολεμικό «μοντέλο» πρόσβασης στη στέγη, η οποία διευθετείται όλο και περισσότερο από την αγορά, καθώς η παραγωγή και διάθεση κατοικίας εμπορευματοποιείται και η ιδιοκατοίκηση χρηματοδοτείται μέσω τραπεζικού δανεισμού (ό.π., Emmanuel 2004· Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2013· Maloutas κ.ά. 2020). Στην περίπτωση της Αθήνας, η ανάπτυξη της κτηματαγοράς και άνθηση της οικοδομικής δραστηριότητας, κυρίως στα προάστια, από το τέλος της δεκαετίας του 1990 και ως τα μέσα του 2000, βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στη φθηνή τραπεζική πίστη και συνδέθηκε με την έξοδο μεσαίων και ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων προς την αστική περιφέρεια (ό.π., Emmanuel 2004· Karadimitriou κ.ά. 2021). Η έκρηξη της οικοδομικής δραστηριότητας και η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού συμπαρέσυραν τις τιμές των ακινήτων (που σε εθνικό επίπεδο υπερδιπλασιάστηκαν μεταξύ 1993-2007), ενώ συνέβαλαν στην εμφάνιση νέων «παικτών» «μεγαλύτερης δυνατότητας κεφαλαιακής συσσώρευσης και με βασικό στόχο την κερδοσκοπία επί της γης και της οικοδομής» (Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2013: 31). Όμως η κρίση αναχαίτισε και μετατόπισε αυτές τις τάσεις: οδήγησε σε πτώση της ζήτησης και πάγωμα των αγοραπωλησιών παρά την καθίζηση των τιμών των ακινήτων, και συνακόλουθα στην κατάρρευση της οικοδομής (ό.π., βλ. και Σιατίτσα 2019· Βελιγής και Μάρκου 2019· Karopoulos κ.ά. 2020).

Οι παραπάνω εξελίξεις, σε συνδυασμό με την εγκατάσταση των μεταναστών από τις αρχές του 1990, συνέβαλαν στη διεύρυνση των κοινωνικοχωρικών ανισοτήτων, όσον αφορά την πρόσβαση στη στέγη, αλλά και την ένταση του στεγαστικού διαχωρισμού και ανάδυση θυλάκων κοινωνικής αποστέρησης στα μεγάλα αστικά κέντρα (Tsoulounis 1996· Maloutas κ.ά. 2020· Karadimitriou κ.ά. 2021). Την περίοδο της κρίσης, πολλαπλασιάστηκαν τα στεγαστικά προβλήματα για σημαντικά τμήματα του πληθυσμού, αλλά ιδιαίτερα για όσες/ους στερούνταν οικογενειακών/συγγενικών δικτύων υποστήριξης. Για πολλά νοικοκυριά, τέτοια προβλήματα πήραν τη μορφή υπερβολικής επιβάρυνσης από το κόστος στέγασης (καθώς τα εισοδήματα μειώθηκαν ταχύτερα και περισσότερο απ' ό,τι τα ενοίκια και οι τιμές των αγαθών), δυσκολιών στην πληρωμή λογαριασμών, φόρων ή δανείων, αδυναμίας συντήρησης της ιδιόκτητης κατοικίας, ενεργειακής φτώχειας κ.ο.κ. – ενώ αρκετά βρέθηκαν αντιμέτωπα με την υπερχρέωση και τον κίνδυνο απώλειας της πρώτης κατοικίας, το φάσμα της στεγαστικής επισφάλειας ή και την αστεγία (Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2013· Σιατίτσα 2019· Βελιγής και Μάρκου 2019· Maloutas κ.ά. 2020). Παράλληλα, η διαχείριση του λεγόμενου «προσφυγικού ζητήματος» οδήγησε σημαντικό αριθμό ανθρώπων σε συνθήκες στεγαστικής προσωρινότητας και ακραίας επισφάλειας σε χώρους ακατάλληλους και απομονωμένους (Γεμενετζή και Παπαγεωργίου 2017· Tsavdaroglou και Laleni 2020· Papatzani κ.ά. 2022).

Με την πρόσφατη ανάκαμψη της κτηματαγοράς, ορισμένα από τα παραπάνω προβλήματα φαίνεται να οξύνονται, ενώ ανακύπτουν νέα. Το αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον, αρχικά κυρίως με την επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά και με τις αγοραπωλησίες ακινήτων από ξένους επενδυτές π.χ. μέσω της golden visa, προκαλούν δραματικές αυξήσεις στις τιμές, ιδιαίτερα των ενοικίων (βλ. π.χ. Karopoulos κ.ά. 2020· Maloutas κ.ά. 2020· Balampanidis κ.ά. 2021). Οι συνθήκες που έχουν ήδη διαμορφωθεί στα αστικά κέντρα, αλλά και στις τουριστικές περιοχές, εντείνουν τις δυσκολίες στην εύρεση αξιοπρεπούς και οικονομικά προσιτής κατοικίας για ποικίλες ομάδες πληθυσμού σε όλο και περισσότερες συνοικίες, μετατοπίζοντας δυναμικά την κοινωνική γεωγραφία ολόκληρων περιοχών (Σιατίτσα 2019· Maloutas κ.ά. 2020· Karadimitriou κ.ά. 2021· Balabanidis κ.ά. 2021).

Ανάλογες διαδικασίες εκτυλίχθηκαν και στη Θεσσαλονίκη, όπου η οικιστική ανάπτυξη αποτέλεσε σημαντική κινητήρια δύναμη της τοπικής οικονομίας, κατά τη δεκαετία του 1990 και ως περίπου τα μέσα του 2000

(Yannakou 2020: 88). Οι τάσεις προαστιοποίησης και αστικής διάχυσης οδήγησαν στην ανάδυση νέων τοπικών κέντρων στην περιφέρεια της πόλης, μεταβάλλοντας την «παραδοσιακά» μονοκεντρική της δομή (Gemenetzi 2017· Pozoukidou και Ntriankos 2017). Η εγκατάσταση μεταναστών από τη δεκαετία του 1990 χαρακτηρίστηκε από αντίρροπες τάσεις, που σε κάποιο βαθμό λειτούργησαν αντισταθμιστικά στην έξοδο του πληθυσμού από τις υψηλής πυκνότητας κεντρικές συνοικίες: παρά την εντονότερη παρουσία στα βορειοδυτικά, παρατηρείται μια σχετική διασπορά στο σύνολο της πόλης με σημαντικό ποσοστό στον κεντρικό δήμο (Κατσαβουνίδου και Κούρτη 2006· Λαμπριανίδης και Χατζηπροκοπίου 2008· Kokkali 2011· Γιαννακού και Χατζηπροκοπίου 2019). Όμως, ο εντεινόμενος κατακερματισμός που χαρακτήρισε την πορεία της αστικής ανάπτυξης και η διεύρυνση των ανισοτήτων παγίωσαν τη γεωγραφία του στεγαστικού διαχωρισμού (ανατολικά-δυτικά) και συνέβαλαν στη συγκρότηση περιοχών κοινωνικού αποκλεισμού στην περιφέρεια της πόλης (Χριστοδούλου 2015). Επιπρόσθετα, η συγκεχυμένη αστική ανάπτυξη που χαρακτηρίζει την περίοδο της κρίσης έκανε ορατή την αντίθεση μεταξύ κεντρικών και προαστιακών περιοχών ως μια νέα όψη στη χωρική έκφραση των κοινωνικών ανισοτήτων (ό.π.). Τα στοιχεία της απογραφής του 2011 αποτυπώνουν τις τάσεις συρρίκνωσης κεντρικών συνοικιών, που αντικατοπτρίζονται στη μείωση αλλά και γήρανση του πληθυσμού τους, καθώς και στο μαρασμό της τοπικής εμπορικής δραστηριότητας (Gemenetzi 2017· Γιαννακού και Χατζηπροκοπίου 2019· Κατσαβουνίδου και Κούρτη 2019).

Η κρίση είχε κι εδώ σημαντική επίπτωση στην αγορά ακινήτων, με τις τιμές κατοικιών να σημειώνουν πτώση από το 2009, που συνεχίστηκε ως το 2017.<sup>4</sup> Την πενταετία 2011-2015 η μείωση των τιμών κατοικιών ανέρχεται σε -27,5% στο δήμο Θεσσαλονίκης και σχεδόν -18% στους περιφερειακούς δήμους, ενώ μειώνονται επίσης τα ενοίκια (-15,7% και -17,3% αντίστοιχα).<sup>5</sup> Όμως τα δεδομένα αλλάζουν τα τελευταία χρόνια, ειδικά στο Δήμο Θεσσαλονίκης, όπου τόσο τα ενοίκια όσο και οι τιμές πώλησης ακολουθούν αυξητικές τάσεις: την πενταετία 2016-2020 τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 56% και οι τιμές πώλησης πάνω από 60%, ενώ στις αρχές του 2022 τα επίπεδα ενοικίων και τιμών ξεπερνούν αυτά του 2011 (συνολική αύξηση το διάστημα 2011-2022, +35% και +4% αντίστοιχα). Η δραματική αυτή άνοδος σχετίζεται με την αναθέρμανση της αγοράς, ιδιαίτερα με την επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.<sup>6</sup>

Συγκεκριμένα, στο δήμο Θεσσαλονίκης, το δεύτερο τρίμηνο του 2020 εμφανίζονταν πάνω από 2.420 κατα-

χωρήσεις στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (κυρίως Airbnb), διπλάσιες από το πρώτο τρίμηνο του 2017 (Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021: 23). Η πανδημία επανέφερε προσωρινά αρκετά από αυτά τα διαμερίσματα στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας, ανακαινισμένα και με υψηλότερο μίσθωμα, όμως κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2021 υπήρχαν στην πλατφόρμα Airbnb 2.173 διαφορετικές καταχωρήσεις, 96,2% των οποίων αφορούσαν ολόκληρα σπίτια/διαμερίσματα.<sup>7</sup> Η πίεση που ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων ασκεί στις τιμές και τα ενοίκια δεν έχει μόνο ποσοτική ερμηνεία, με την έννοια ενός αριθμού κατοικιών που αφαιρείται από το συνολικό απόθεμα και, μειώνοντας την προσφορά, πιέζει τις τιμές προς τα πάνω – για δύο βασικούς λόγους. Αφενός το ποσοστό τους στο σύνολο του στεγαστικού αποθέματος είναι αμελητέο (περίπου 1%),<sup>8</sup> αφετέρου η ένταση στις δυτικές παρυφές του κέντρου –όπου άλλοτε κυριαρχούσαν χρήσεις εμπορίου και ελαφριάς βιομηχανίας– υπογραμμίζει την ιδιότυπη γεωγραφία τους, αλλά και το γεγονός ότι μεγάλο μέρος των ακινήτων αυτών δεν είχαν προηγουμένως οικιστική χρήση. Όμως, επιπλέον, η βραχυχρόνια μίσθωση δημιούργησε προσδοκίες υψηλότερων προσόδων σε σχέση με την «παραδοσιακή» ενοικίαση, οι οποίες τροφοδότησαν την ανάπτυξη του ίδιου του κλάδου, συμπαρασύροντας τις τιμές συνολικά. Αν αρχικά ήταν κυρίως μικροί ιδιοκτήτες που νοίκιαζαν τη δεύτερη κατοικία τους στο κέντρο, αντλώντας ένα μικρό εισόδημα σε δύσκολους καιρούς (Crosby κ.ά. 2018), γρήγορα ο κλάδος επαγγελματικοποιήθηκε με την εμφάνιση μεγαλύτερων ιδιοκτητών και εταιρειών διαχείρισης, αύξηση των πολλαπλών καταχωρήσεων και επενδύσεις στην τουριστική αξιοποίηση παλιών διαμερισμάτων (ακόμη και εκτός χρήσης ως πρόσφατα), μέσω ανακαινίσεων και μετασκευών (Katsinas 2021).

Η εκτίναξη τιμών και ενοικίων, σε συνδυασμό με την πορεία του πληθωρισμού και τις αυξήσεις στην ενέργεια, βρίσκεται σε πλήρη αναντιστοιχία με τα πραγματικά εισοδήματα των νοικοκυριών, καθιστώντας την επιβάρυνσή τους από τη στεγαστική δαπάνη επαχθέστερη, αλλά και την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή στέγη όλο και δυσκολότερη, ειδικά στο δήμο Θεσσαλονίκης. Παράλληλα, η προσφορά ενοικιαζόμενης κατοικίας στην πόλη φαίνεται να συρρικνώνεται,<sup>9</sup> την ίδια στιγμή που υπάρχουν ενδείξεις για αυξητικές τάσεις και διαρθρωτικές μεταβολές στη ζήτηση.<sup>10</sup> Η αυξημένη ζήτηση οπωσδήποτε συνδέεται με την αύξηση του φοιτητικού πληθυσμού την τελευταία δεκαετία,<sup>11</sup> πιθανώς όμως αντανάκλα μια γενικευμένη στροφή από κοινωνικές και ηλικιακές ομάδες που σε άλλες συνθήκες

θα επιδίωκαν την ιδιοκατοίκηση, αλλά καταλήγουν στο ενοίκιο (πιθανώς προσωρινά), λόγω περιορισμένης αγοραστικής δυνατότητας και αδυναμίας πρόσβασης σε δανειοδότηση. Ακόμη κι αν οι πρόσφατες τάσεις επανενεργοποίησης του στεγαστικού δανεισμού διατηρηθούν, δεν είναι βέβαιο πώς θα επηρεάσει τη ζήτηση ιδιόκτητης κατοικίας η διαρκής άνοδος των τιμών, ειδικά αν τα ενοίκια συγκρατηθούν σε επίπεδα που η μηνιαία επιβάρυνση δεν θα ξεπερνά πια αυτή της δόσης ενός δανείου.<sup>12</sup>

Τέλος, μέρος των αυξημένων και διαφοροποιημένων στεγαστικών αναγκών μετά το 2015, σχετίζεται επίσης με τη σημαντική αναλογικά παρουσία νεοαφιχθέντων μεταναστών και προσφύγων: ενδεικτικά, την πενταετία 2015-2019, περίπου 35.000 αιτήματα ασύλου υποβλήθηκαν στη Θεσσαλονίκη. Στο γενικευμένο κλίμα αλληλεγγύης του 2015-2016, πολλοί εκτοπισμένοι άνθρωποι εκτιμάται ότι φιλοξενήθηκαν σε περίπου 10 καταλήψεις στέγης και κοινωνικούς χώρους στην πόλη (Tsavdaroglou και Lalenis 2020· Karaliotas και Kapsali 2021). Επιπλέον, στα μέσα του 2020, πάνω από 7.600 αιτούντες/σες άσυλο στεγάζονταν στο πλαίσιο του συστήματος υποδοχής (σχεδόν 3.000 στους τότε τέσσερις καταυλισμούς της περιφερειακής ενότητας, από τους οποίους η δομή των Διαβατών βρίσκεται εντός της ΜΠΘ), ενώ εκτιμάται ότι περίπου 700 στεγάζονταν προσωρινά σε ακατάλληλα καταλύματα (άδειες αποθήκες, εγκαταλεημένα βαγόνια κ.α.) στη δυτική είσοδο της πόλης (Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021: 47-48). Εν απουσία πολιτικών κοινωνικής ένταξης, αλλά και μιας κοινωνικής πολιτικής για την κατοικία και δεδομένου ότι προνοιακά μέτρα, όπως το επίδομα στέγασης, αποκλείουν de jure τους αιτούντες άσυλο και de facto τους αναγνωρισμένους πρόσφυγες, ο πληθυσμός αυτός αντιμετωπίζει συνθήκες ακραίας στεγαστικής επισφάλειας και προσωρινότητας και σημαντικά εμπόδια στη χάραξη αυτόνομων διαδρομών κατοίκησης. Όμως, τόσο η εμπειρία των καταλήψεων στέγης, όσο και η αξιοποίηση επιδοτούμενων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων στο πλαίσιο του προγράμματος ESTIA (που τον Μάρτιο του 2020 φιλοξενούσε πάνω από 3.270 ανθρώπους) αποτελούν σημαντική παρακαταθήκη στην αναζήτηση εναλλακτικών δρόμων, δίνοντας ζωή σε απονεκρωμένα κτίρια και μέχρι πρότινος αχρησιμοποίητα σπίτια.

## 2. Οι κενές κατοικίες στη Θεσσαλονίκη: ενδείξεις από την απογραφή του 2011

Μία από τις πρώτες προσπάθειες χαρτογράφησης του

κενού στεγαστικού αποθέματος της χώρας με βάση τα στοιχεία της απογραφής του 1991 (Μαλούτας 2000: 24-25) ανέδειξε περιοχές συγκεντρώσεων εκτός των μεγάλων αστικών κέντρων. Οι δύο επόμενες απογραφές όμως ανέτρεψαν αυτή την εικόνα, αποκαλύπτοντας αύξηση των κενών κατοικιών κυρίως στις πυκνοδομημένες κεντρικές περιοχές της Αττικής (Μαλούτας και Σπυρέλλης 2016· Αράπογλου κ.ά. 2019). Στη ΜΠΘ, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, σε σύνολο 532.130 «κανονικών» κατοικιών σχεδόν μία στις τέσσερις ήταν κενές. Οι κενές κατοικίες ήταν αναλογικά περισσότερες στο δήμο Θεσσαλονίκης και κυρίως στο δήμο Θερμαϊκού, όπου ο λόγος κατοικούμενων/κενών ήταν σχεδόν 1:1. Σε σχέση με τον πληθυσμό, αναλογούσαν 13,6 κενές κατοικίες ανά 100 κατοίκους στη ΜΠΘ, με το δείκτη αυτό να ανέρχεται σε 18 στο δήμο Θεσσαλονίκης.

Πίνακας 1. Στεγαστικό απόθεμα και κενές κατοικίες στη ΜΠΘ, 2011

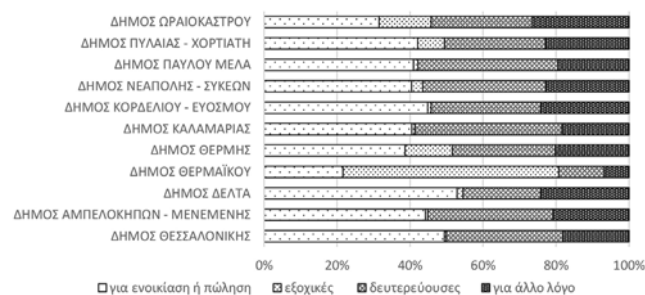
ΔΗΜΟΣ	Κανονικές κατοικίες	Κενές	% κενών στο σύνολο	λόγος κατοικούμενων / κενών	κενές κατοικίες ανά 100 κατοίκους
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	25.798	5.882	22,8	3,4	11,3
ΔΕΛΤΑ	19.393	4.049	20,9	3,8	8,8
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	33.294	15.643	47,0	1,1	31,1
ΘΕΡΜΗΣ	22.274	5.180	23,3	3,3	9,7
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	205.398	58.022	28,2	2,5	17,8
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	45.233	8.310	18,4	4,4	9,1
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	47.376	10.612	22,4	3,5	10,4
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	42.001	9.583	22,8	3,4	11,3
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	45.710	10.349	22,6	3,4	10,4
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	30.326	6.327	20,9	3,8	9,0
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	15.326	3.455	22,5	3,4	9,0
<b>ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ</b>	<b>532.129</b>	<b>137.412</b>	<b>25,8</b>	<b>2,9</b>	<b>13,6</b>

Πηγή: Ελ.Στατ., Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011, ίδια επεξεργασία

Η πληροφορία που παρέχεται γι' αυτές τις δηλωμένες ως κενές κατοικίες περιλαμβάνει τέσσερις επιμέρους κατηγορίες (βλ. Γράφημα 1): α) για ενοικίαση ή πώληση

ση, β) εξοχικές, γ) δευτερεύουσες, δ) για άλλο λόγο. Είναι προφανές πως οι δύο ενδιάμεσες κατηγορίες – (β) και (γ)– αφορούν κατοικίες που με κάποιον τρόπο χρησιμοποιούνται και σε κάθε περίπτωση βρίσκονται εκτός αγοράς ως αποτέλεσμα επιθυμίας των ιδιοκτητών τους. Το 2011 38,7% των κενών κατοικιών στη ΜΠΘ (ένα δέκατο του στεγαστικού αποθέματος) ανήκαν σε αυτές τις κατηγορίες. Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί ο δήμος Θερμαϊκού, περιοχή που παραδοσιακά αποτελεί παραθεριστικό οικισμό για κατοίκους της Θεσσαλονίκης. Η πρώτη κατηγορία (α) περιλαμβάνει κατοικίες που μένουν προσωρινά κενές, καθώς διατίθενται στην αγορά προς πώληση ή ενοικίαση («μεταβατικά» κενές, όπως αναφέρθηκε παραπάνω), χωρίς, ωστόσο, να υπάρχει κάποια πληροφορία σχετικά με το διάστημα που παραμένουν σε αυτή την κατάσταση. Το ποσοστό τους στο σύνολο των κενών κατοικιών ανερχόταν σε 43% (11% του συνολικού αποθέματος), που αναλογεί σε σχεδόν 59.000 κατοικίες, οι οποίες, την ημέρα της απογραφής, ήταν διαθέσιμες για πώληση ή ενοικίαση – αριθμός ιδιαίτερα υψηλός για τα δεδομένα της αγοράς κατοικίας της Θεσσαλονίκης. Περίπου οι μισές από τις κενές κατοικίες στο δήμο Θεσσαλονίκης ανήκαν σε αυτήν την κατηγορία. Τέλος, η τελευταία κατηγορία (δ) περιλαμβάνει τις κατοικίες που είναι de facto κενές, υπό την έννοια ότι παραμένουν αδιάθετες και δεν χρησιμοποιούνται για σημαντικά διαστήματα, ενώ είναι πιθανό μέρος τους να βρίσκεται σε ιδιαίτερα κακή κατάσταση. Το 2011 περίπου μία στις τέσσερις κενές κατοικίες (σχεδόν 5% του αποθέματος) ήταν κενές «για άλλο λόγο».

Γράφημα 1. Κατανομή κατηγοριών κενών κατοικιών στη ΜΠΘ, 2011



Όπως έχει επισημανθεί και από άλλους/ες ερευνητές/ήτριες (Gemenetzi 2017· Katsinas 2021), το ανενεργό στεγαστικό απόθεμα στην πόλη ακολουθεί τάσεις ανοδικές: το 2011 καταγράφηκαν στη ΜΠΘ 78.000 κενές κατοικίες περισσότερες απ' ό,τι το 2011, αύξηση που ξεπερνούσε το 130%. Μεταξύ 2001-2011 ο αριθμός

των κενών κατοικιών σημείωσε σημαντικές αυξήσεις σε όλους τους δήμους, στους περισσότερους μάλιστα υπερδιπλασιάστηκε: ειδικά στο δήμο Θεσσαλονίκης, οι κενές κατοικίες το 2011 ήταν 3,3 φορές περισσότερες απ' ό,τι το 2001. Επιπρόσθετα (με εξαίρεση το δήμο Θερμαϊκού), αυξήθηκε σημαντικά τόσο το ποσοστό των κενών στο σύνολο των κανονικών κατοικιών, όσο και ο δείκτης κενών κατοικιών ανά 100 κατοίκους, ιδιαίτερα στους δήμους Θεσσαλονίκης, Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Νεάπολης-Συκεών. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι αυτοί οι τρεις δήμοι υπέστησαν πληθυσμιακές μειώσεις κατά τη δεκαετία που μεσολάβησε μεταξύ των δύο απογραφών: ο δήμος Θεσσαλονίκης, μάλιστα, «έχασε» σχεδόν ένα πέμπτο του πληθυσμού του. Αντίθετα, στους περιφερειακούς δήμους όπου ο πληθυσμός αυξήθηκε σημαντικά (>30%), οι κενές κατοικίες σημείωσαν ηπιότερη αύξηση (ενώ μειώθηκαν στο δήμο Θερμαϊκού).

Πίνακας 2. Κενές κατοικίες και πληθυσμός στη ΜΠΘ: % μεταβολή 2001-2011

ΔΗΜΟΣ	του αριθμού των κενών κατοικιών	του ποσοστού κενών στο σύνολο	του δείκτη κενών κατοικιών ανά 100 κατοίκους	του πληθυσμού
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	191,9	163,2	225,6	-10,4
ΔΕΛΤΑ	134,2	68,5	105,4	14,0
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	14,5	-7,9	-15,5	35,4
ΘΕΡΜΗΣ	100,7	16,7	29,9	54,5
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	229,1	207,9	301,9	-18,1
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	135,8	99,5	132,1	1,6
ΚΟΡΑΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	144,3	60,6	85,3	31,8
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	141,9	113,8	154,8	-5,1
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	121,6	68,6	95,5	13,3
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	95,8	26,5	39,4	40,4
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	69,3	6,4	10,3	53,5
<b>ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ</b>	<b>131,4</b>	<b>91,2</b>	<b>125,4</b>	<b>2,7</b>

Πηγή: Ελ.Στατ., Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011, ίδια επεξεργασία

Πέραν της γενικής παρατήρησης ότι το κενό στεγαστικό απόθεμα διευρύνεται, η εξέλιξη αυτών των μεγεθών επιτρέπει τουλάχιστον δύο ειδικότερες επισημάνσεις. Αφενός η αύξηση των κενών κατοικιών φαίνεται να συνδέεται με την πληθυσμιακή συρρίκνωση τμημά-

των του πυκνοδομημένου αστικού ιστού, όπου το στεγαστικό απόθεμα διαρκώς απαξιώνεται: ενδεικτικά, πάνω από τα τρία τέταρτα των κατοικιών στο δήμο Θεσσαλονίκης και σχεδόν 65% και 54% στους δήμους Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Νεάπολης-Συκεών αντίστοιχα έχουν κατασκευαστεί τη «χρυσή» περίοδο της αντιπαροχής 1961-1980 ή παλιότερα. Αφετέρου το 2011 υπήρχαν περισσότερες από 92.000 επιπλέον κατοικίες, γεγονός που παραπέμπει στην αλόγιστη παραγωγή κατοικίας της προηγούμενης περιόδου, κυρίως στα προάστια, σημαντικό μέρος της οποίας παρέμεινε αδιάθετη με την κατάρρευση της κτηματαγοράς ήδη από την αρχή της κρίσης: ενδεικτικά, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, οι συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις αγοραπωλησίας ακινήτων στη Θεσσαλονίκη σημείωσαν πτώση 50% μεταξύ 2008-2011. Παρατηρούμε λοιπόν ότι, μεταξύ άλλων, το ζήτημα των κενών κατοικιών συνδέεται με τις προγενέστερες αντίρροπες τάσεις αστικής συρρίκνωσης και διάχυσης, αλλά και τις επιπτώσεις της κρίσης. Σε αναμονή των αποτελεσμάτων της απογραφής του 2021, προβάλλει το ερώτημα *ποια μπορεί να είναι η σημερινή εικόνα και πώς έχει εξελιχθεί το ανενεργό στεγαστικό απόθεμα στην πόλη*. Κάποιες πρώτες απαντήσεις επιχειρούνται στην ακόλουθη ενότητα.

### 3. Προσεγγίζοντας τις κενές κατοικίες στη Θεσσαλονίκη: τα μη ηλεκτροδοτούμενα σπίτια

Μια εναλλακτική πηγή δεδομένων, που επιτρέπει την προσέγγιση της σημερινής εικόνας των κενών κατοικιών, προέρχεται από τα στοιχεία των μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων, με βάση το Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ).<sup>13</sup> Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, τον Νοέμβριο του 2020 υπήρχαν στη ΜΠΘ πάνω από 77.700 μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, 34.600 (45%) από αυτά στο δήμο Θεσσαλονίκης, τα οποία είχαν αποσυνδεθεί μεταξύ 1995-2020. Τα ακίνητα αυτά δεν αποτελούν στο σύνολό τους κατοικίες: ελαφρώς περισσότερα (48,7%) είναι εμπορικά ακίνητα, ειδικά στο δήμο Θεσσαλονίκης (55%), ενώ ένα μικρό ποσοστό (3,4%) είχε άλλη χρήση (βιομηχανική, αγροτική, δημόσια). Σημαντικός αριθμός όμως είχε πράγματι πρότερη οικιακή χρήση: 37.235 ή 47,9%. Μάλιστα, τα τρία τέταρτα από αυτά, αποσυνδέθηκαν μετά την απογραφή του 2011 (έστω από 1/6/2011), ένδειξη που παραπέμπει σε επέκταση του φαινομένου. Η κατανομή μεταξύ οικιακών ακινήτων και λοιπών χρήσεων αντανακλά σε σημαντικό βαθμό τη φυσιογνωμία

των περιοχών. Έτσι, στο εμπορικό κέντρο της πόλης, στην περιοχή του λιμανιού, ή στο Καλοχώρι, η οικιακή χρήση μειοψηφεί ενώ η εμπορική αντιπροσωπεύει το 64%-96% των διακοπών ηλεκτροδότησης. Αντίθετα, στις περιοχές έντασης κατοικίας, π.χ. στα ανατολικά του δήμου Θεσσαλονίκης και στους δήμους Νεάπολης-Συκεών και Παύλου Μελά, η πλειοψηφία των αποσυνδεδεμένων ακινήτων είναι κατοικίες.

Γράφημα 2. Διακοπές ηλεκτροδότησης κατά χρήση ακινήτου, Δήμος Θεσσαλονίκης και περιφερειακοί Δήμοι, 1995-2020

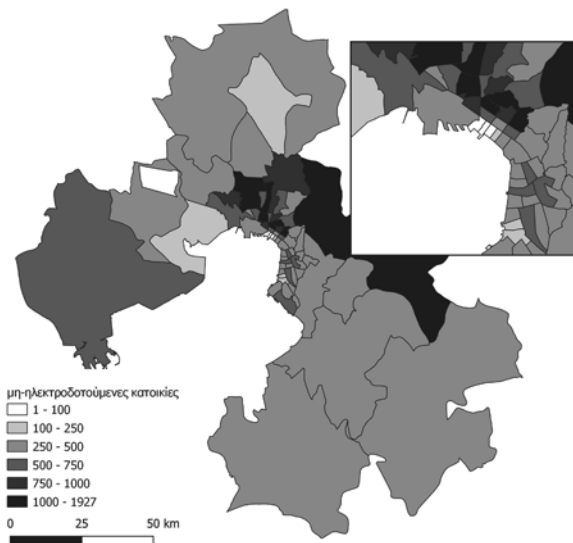


Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

Όπως αποτυπώνεται στο Γράφημα 2, αν και ήδη από το 2002 διαφαινόταν μια ανοδική πορεία, σημειώνεται μία σημαντική κορύφωση το έτος 2011 (με σχεδόν 6.900 αποσυνδέσεις συνολικά) που ακολουθείται από μείωση ως το 2017. Είναι εμφανής μια ιδιαίτερα έντονη αύξηση των διακοπών ηλεκτροδότησης στη διάρκεια της κρίσης, εφόσον η πλειοψηφία (43,5%) αποσυνδέθηκε μεταξύ 2009 και 2015, ενώ ειδικά το διάστημα 2011-2015 αποσυνδέονταν κατά μέσο όρο σχεδόν 5.000 ακίνητα ανά έτος. Υπενθυμίζεται ότι στο τέλος του 2011 ανακοινώνεται η επιβολή του Έκτα-

κτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ, το λεγόμενο «χαράτσι»), που το 2014 αντικαταστάθηκε από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), γεγονός που, σε συνδυασμό με τη μείωση των εισοδημάτων, εκτιμάται ότι συνέβαλε σημαντικά. Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης των κατοικιών φαίνεται να ακολουθεί αυτή των ακινήτων άλλων χρήσεων: αριθμητικά υπολείπεται, με εξαίρεση τις περιόδους 2011-2013 και 2018-2020, όμως το ποσοστό τους στο σύνολο των διακοπών ηλεκτροδότησης (βλ. δεξιό άξονα των γραφημάτων) αυξάνει διαχρονικά, και ιδιαίτερα τα τελευταία έτη ξεπερνά το 50%. Το 2020 παρατηρείται «έκρηξη» στις διακοπές ηλεκτροδότησης, με περίπου 8.440 αποσυνδέσεις, πάνω από 70% οικιστικών ακινήτων: ενδεικτικά, στο δήμο Θεσσαλονίκης, σχεδόν οι μισές (45%) αποσυνδέσεις κατοικιών του έτους (1.630) πραγματοποιήθηκαν μόνο τους φθινοπωρινούς μήνες (Σεπτέμβριο-Οκτώβριο 2020). Η εξήγηση για την απότομη αυτή αύξηση δεν είναι προφανής, ενδέχεται να σχετίζεται με πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά ακινήτων αλλά και με την πανδημία, ενώ είναι πιθανό η ανοδική τάση να συνεχίζεται.

Χάρτης 1. Συνολικό πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης

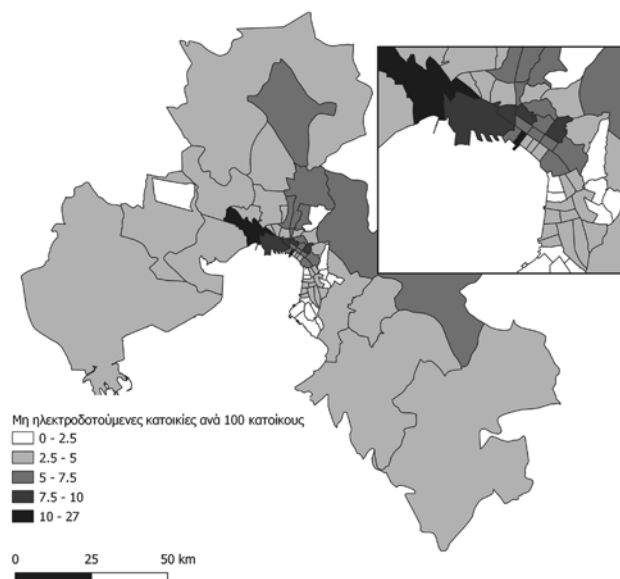


Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

Τα δεδομένα επιτρέπουν την ανάλυση σε επίπεδο Ταχυδρομικού Κώδικα (Τ.Κ.), εξασφαλίζοντας μια λεπτομερέστερη περιγραφή της κατάστασης σε χωρικές ενότητες με πληθυσμιακές αποκλίσεις πολύ μικρότε-

ρες από αυτές των δήμων, ειδικά για τις κεντρικές περιοχές. Στις χαρτογραφήσεις που πραγματοποιήθηκαν συμπεριλήφθηκαν 73 Τ.Κ., όπου υπήρχαν συνολικά 35.474 μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες<sup>14</sup> (46% από αυτές στο δήμο Θεσσαλονίκης). Η γεωγραφία τους παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον (βλ. Χάρτη 1). Η μεγαλύτερη συγκέντρωση (σχεδόν 2.000) παρατηρείται σ' έναν Τ.Κ. που περιλαμβάνει το κέντρο του Εύοσμου και τη Νέα Πολιτεία. Μαζί με άλλους έξι (6) Τ.Κ., όπου εντοπίζονται περισσότερες από 1000 αποσυνδεδεμένες κατοικίες, συγκροτούν πάνω από ένα τέταρτο του συνόλου: με εξαίρεση έναν Τ.Κ. που περιλαμβάνει τη μεγάλη αλλά αραιοκατοικημένη έκταση του περιαστικού δάσους (Φίλυρο, Πεύκα, Ασβεστοχώρι, Εξοχή, Χορτιάτης) αλλοιώνοντας την εικόνα, οι υπόλοιποι αφορούν κεντρικές ή/και πυκνοδομημένες περιοχές του αστικού ιστού: Σταυρούπολη, Νεάπολη, Αμπελόκηποι, Παναγιά Φανερωμένη, Άνω Πόλη (βλ. Χάρτη 1). Άλλοι επτά Τ.Κ. συγκεντρώνουν από 700-1000 μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες και με τους προηγούμενους πλησιάζουν το 43% του συνόλου. Από την άλλη, λιγότερα από 50 μη ηλεκτροδοτούμενα σπίτια εντοπίζονται σε τρεις από τους πέντε Τ.Κ. του εμπορικού κέντρου.

Χάρτης 2. Μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα οικιακής χρήσης ανά 100 κατοίκους



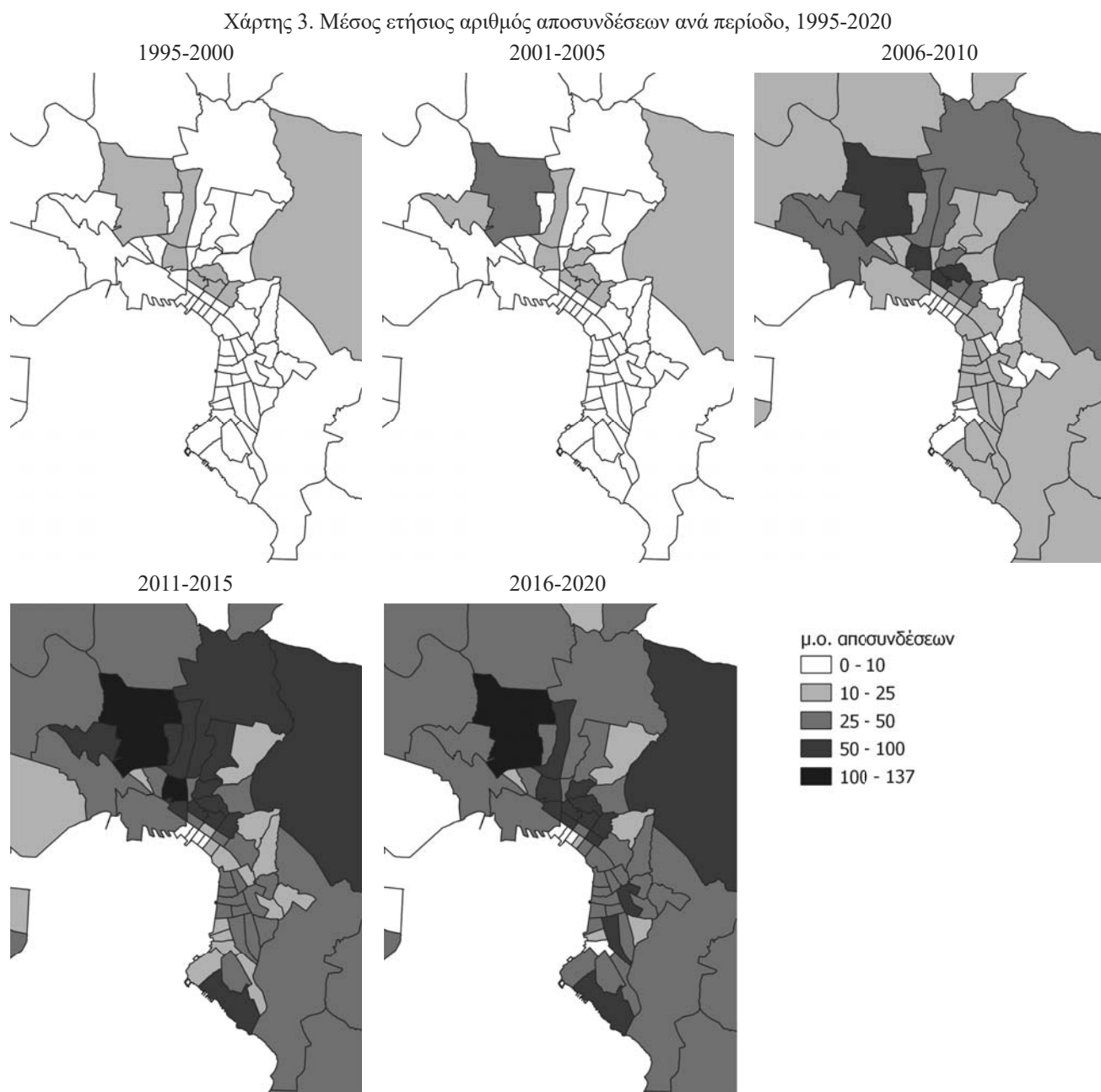
Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

Μια διαφοροποιημένη εικόνα προκύπτει αν σταθμιστούν οι συγκεντρώσεις των αποσυνδεδεμένων σπι-

τιών με βάση τον πληθυσμό του 2011 για κάθε περιοχή (βλ. Χάρτη 2). Οι υψηλότερες τιμές (>10) του δείκτη μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά 100 κατοίκους εντοπίζονται σε δύο Τ.Κ., που αντιστοιχούν σε σχετικά αραιοκατοικημένες περιοχές με πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά: στο δυτικό τμήμα του εμπορικού κέντρου (26,8), και στην περιοχή του Δενδροπόταμου (11,5). Σε άλλους τέσσερις Τ.Κ. στο δήμο Θεσσαλονίκης συγκεντρώνονται 7,5-10 μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες ανά 100 κατοίκους: οι τρεις βρίσκονται στο δυτικό άκρο του δήμου (περιοχή των Λαχανόκηπων και του Λιμανιού, Ξηροκρήνη), βόρεια του δυτικού τμήματος της Αγ. Δημητρίου, αλλά και κατά μήκος των ανατολικών τειχών. Αντίθετα, υπάρχουν περιοχές όπου, αν και εντοπίζονται σημαντικοί αριθμοί αποσυνδεδεμένων από το δίκτυο ηλεκτροδότησης σπιτιών (>400), αυτά δεν φαίνεται να είναι ιδιαίτερα πολλά σε σχέση με τον τοπικό πληθυσμό (π.χ. Άνω Τούμπα, Φάληρο, συνοικίες της Καλαμαριάς).

Οι διαφορές στη γεωγραφία των μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών σχετίζονται και με σημαντικές διαφοροποιήσεις στους χρόνους των διακοπών ηλεκτροδότησης. Ο Χάρτης 3 απεικονίζει την εξέλιξη του μέσου ετήσιου αριθμού αποσυνδέσεων ανά πενταετία. Έως το 2005, οι διακοπές ηλεκτροδότησης στις περισσότερες περιοχές της πόλης δεν ξεπερνούν κατά μέσο όρο τις 10 ανά έτος, με εξαίρεση μικρό αριθμό Τ.Κ. δυτικών και βόρειων συνοικιών, όπου κι εκεί δεν ξεπερνούν τις 25 το χρόνο. Με το πέρασμα των ετών το φαινόμενο γενικεύεται με αποσυνδέσεις να παρατηρούνται σε όλες τις περιοχές. Την περίοδο της κρίσης, οι διακοπές ηλεκτροδότησης ξεπερνούν το μέσο όρο των 50 ανά έτος σε 15 περιοχές, ενώ στον Εύοσμο και τους Αμπελοκήπους ήταν περισσότερες από 100. Την τελευταία πενταετία, μάλιστα, ειδικά λόγω της εξάρσης των αποσυνδέσεων το 2020, το φαινόμενο έχει επεκταθεί σε ολόκληρη την πόλη, έστω με μειωμένη ένταση (στους περισσότερους Τ.Κ. οι διακοπές δεν ξεπερνούν κατά μέσο όρο τις 50 το έτος). Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι εμφανίζονται νέες περιοχές όπου εντοπίζεται μεγάλο πλήθος αποσυνδέσεων (>50 ανά έτος), τόσο στο δήμο Θεσσαλονίκης – στο ιστορικό κέντρο (πλατεία Αντιγονιδών, Ροτόντα), αλλά και νοτιοανατολικά (Κάτω Τούμπα, Ντεπώ, Κηφισιά), όσο και στην Καλαμαριά (ήδη από την προηγούμενη περίοδο). (Βλ. Χάρτη 3)

Εξίσου ενδιαφέρονσα είναι η περιγραφή των χαρακτηριστικών των μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, καθώς επιτρέπει μια στοιχειώδη κατανόηση των προοπτικών (και του κόστους) επιστροφής τους σε χρήση. Οι μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες είναι στην πλειο-

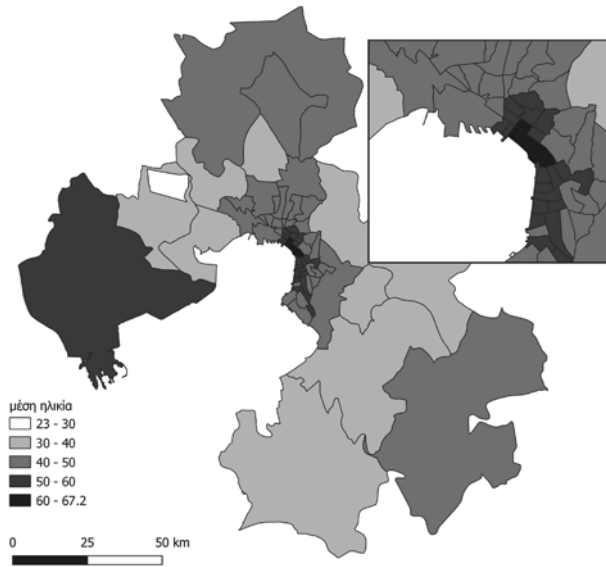


Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

ψηφία τους παλαιές: σε ποσοστό 86% κατασκευασμένες πριν το 1980 (40% τη δεκαετία του 1960 και 24% ακόμη παλιότερα). Όπως φαίνεται στο Χάρτη 4, το κέντρο της Θεσσαλονίκης συγκεντρώνει σχεδόν αποκλειστικά παλαιότερες κατοικίες, καθώς η μέση ηλικία υπερβαίνει τα 50 έτη, αριθμός ο οποίος μικραίνει όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο, αν και όχι γραμμικά, καθώς στις πιο απομακρυσμένες περιοχές της ΜΠΘ οι αποσυνδεδεμένες κατοικίες είναι παλιές (Καλοχώρι, Ωραιόκαστρο, Θέρμη – Νέα Ραιδεστός). Τα μεγαλύτερα ποσοστά παλαιότερων σπιτιών, ωστόσο, εντοπίζονται στο κέντρο

(στις περισσότερες συνοικίες πάνω από το μισό του μη ηλεκτροδοτούμενου αποθέματος έχει κατασκευαστεί πριν το 1960), στην Άνω Πόλη, σε πυκνοδομημένες νοτιοανατολικές περιοχές του δήμου Θεσσαλονίκης, στους Αμπελόκηπους και τις Συκιές (όπου πάνω από τα δύο τρίτα έχει κατασκευαστεί τις δεκαετίες 1960 και 1970).

Χάρτης 4. Μέση «ηλικία» μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων

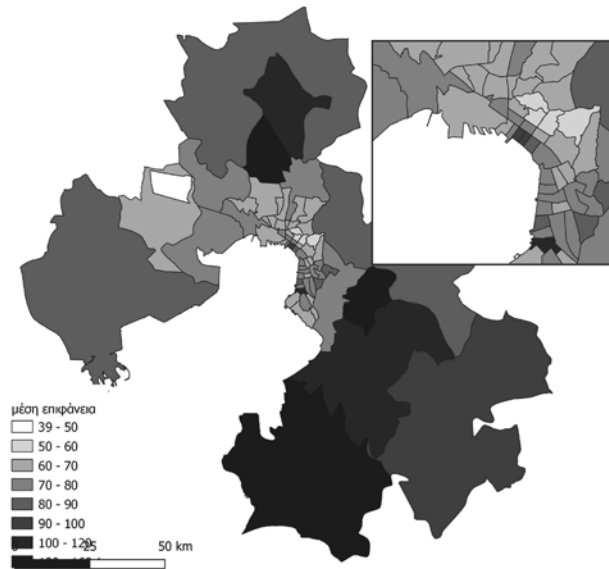


Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

Αντίστοιχα, τέλος, το ένα τέταρτο των μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών είναι μικρότερες των 50 τ.μ., ενώ ένα επιπλέον 28% περίπου έχουν επιφάνεια 50-69 τ.μ. Κι εδώ παρατηρούνται ενδιαφέρουσες γεωγραφικές διαφοροποιήσεις (βλ. Χάρτη 5), καθώς τα αποσυνδεδεμένα σπίτια τείνουν να είναι μικρότερα στα πυκνοδομημένα τμήματα του δήμου Θεσσαλονίκης, ενώ τα μεγαλύτερα βρίσκονται στις πιο απομακρυσμένες περιοχές (Ωραιόκαστρο, Θέρμη, Πανόραμα). Σε 41 από τους 73 Τ.Κ., τουλάχιστον οι μισές χωρίς ηλεκτροδότηση κατοικίες είναι μικρότερες των 70 τ.μ., ενώ σε ορισμένες περιοχές επικρατούν τα πολύ μικρά σπίτια (<50 τ.μ.) σε ποσοστά που υπερβαίνουν το ένα τρίτο του μη ηλεκτροδοτούμενου αποθέματος (στις κεντρικές συνοικίες της Νεάπολης και των Συκεών, στην Άνω Πόλη, στο δυτικό τμήμα του εμπορικού κέντρου, στις Σαράντα Εκκλησιές, στην περιοχή μεταξύ Λ. Στρατού και Κ. Καραμανλή). (Βλ. Χάρτη 5)

Καταληκτικά, θα λέγαμε ότι τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα οικιστικής χρήσης επιτρέπουν σε κάποιο βαθμό την προσέγγιση της σημερινής εικόνας για τις κενές κατοικίες στη Θεσσαλονίκη. Μπορούμε να υποθέσουμε με σχετική ασφάλεια ότι δεν περιλαμβάνουν δευτερεύουσες κατοικίες, εφόσον αυτές χρησιμοποιούνται έστω περιστασιακά. Μπορούμε επίσης να υποθέσουμε ότι ένα μέρος τους, μάλλον αναλογικά μικρό, είναι «μεταβατικά» κενά, έχοντας αποσυνδεθεί από το δίκτυο ηλεκτροδότησης ενώ διατίθενται στην αγορά, π.χ. προς πώληση. Βέβαια, δεν υπάρχουν αξιόπιστες

Χάρτης 5. Μέση επιφάνεια (τ.μ.) μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020, ίδια επεξεργασία

ενδείξεις που να αποκλείουν την πιθανότητα κάποιες να έχουν μεταβιβαστεί πρόσφατα,<sup>15</sup> ή να υπήρξαν αντικείμενο πλειστηριασμού<sup>16</sup> και να έχουν παραπέσει σε (προσωρινή) αχρησία έχοντας περιέλθει στην κατοχή χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Άγνωστος αριθμός, λοιπόν, εκτιμάται ότι βρίσκονται σε διαδικασία ανακαίνισης ή/και υπό αναμονή διάθεσης στην αγορά στο κοντινό μέλλον.

Από την ανάλυση προκύπτει ότι το φαινόμενο των κενών κατοικιών αντανακλά διαφοροποιημένα χαρακτηριστικά στη ζήτηση και την προσφορά κατοικίας. Σημαντικό μέρος του ανενεργού στεγαστικού αποθέματος είναι, όπως δείξαμε, απαξιωμένο –παλιό και μικρής επιφάνειας, πιθανώς επίσης χαμηλής ενεργειακής κλάσης και σε κακή κατάσταση– και ενδεχομένως μένει εκτός αγοράς καθώς δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες π.χ. των ενοικιαστών. Εάν η ανοδική τάση που διαπιστώθηκε από τις απογραφές και τεκμηριώνεται από τα στοιχεία των διακοπών ηλεκτροδότησης συνεχίζεται, με δεδομένη την κατάρρευση του κατασκευαστικού κλάδου την περασμένη δεκαετία και την ακόμη περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα, εύλογα οδηγεί σε συρρίκνωση του διαθέσιμου στεγαστικού αποθέματος. Η διαρκώς μειούμενη αυτή προσφορά, θεωρώντας ότι η ζήτηση έχει ανακάμψει, είναι πιθανό να συμβάλει στη στενότητα οικονομικά προσιτής κατοικίας, ιδιαίτερα ενοικιαζόμενης, που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια

στην πόλη. Αξίζει να σημειωθεί πως η πολύ πρόσφατη τάση ανάκαμψης της αντιπαροχής, η οποία ήδη φαίνεται να έχει δεχτεί πλήγμα από την αύξηση των τιμών των οικοδομικών υλικών, ενδέχεται να μεταβάλει τις συνθήκες, ιδιαίτερα στις προαστιακές περιοχές όπου υπάρχουν διαθέσιμα οικοπέδα.<sup>17</sup> Γενικά, πάντως, οι κενές κατοικίες σχετίζονται με ποσοτικές αλλά επίσης ποιοτικές και χωρικές διαστάσεις ανισορροπιών στην προσφορά και ζήτηση κατοικίας, οι οποίες εν μέρει τροφοδοτούν τις αυξήσεις στις τιμές και τα ενοίκια.

Όμως, η παρούσα ανάλυση παραπέμπει και σε δομικούς παράγοντες που ερμηνεύουν την έκταση του φαινομένου στη ΜΠΘ, όπως η στεγαστική κινητικότητα, η προαστιοποίηση και αστική διάχυση, η μετανάστευση στο εξωτερικό που κορυφώθηκε κατά το πρώτο μισό της περασμένης δεκαετίας κ.ά. Οι μετασχηματισμοί αυτοί έχουν οδηγήσει σε μεταβολές στην πληθυσμιακή και κοινωνική γεωγραφία της πόλης, όσον αφορά π.χ. την ηλικιακή διάρθρωση του πληθυσμού ανά περιοχή, το πλήθος και τη σύνθεση των νοικοκυριών, την επαγγελματική και εθνοτική διαστρωμάτωση κ.ο.κ. Η γεωγραφία των μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, επομένως, φαίνεται σε κάποιο βαθμό να αντανακλά παγιωμένα πρότυπα κοινωνικού διαχωρισμού (ανατολικά-δυτικά, κέντρο-προάστια). Σε συνδυασμό με τις εντεινόμενες ανισότητες, αλλά και πρόσφατες εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, κυρίως τις επενδύσεις στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τις εξευγενιστικές διαδικασίες που αυτές κινητοποιούν, τα σχετικά ήπια στο παρελθόν μοτίβα κοινωνικής διαφοροποίησης στον αστικό χώρο σχετικοποιούνται, μεταβάλλονται και μάλλον οξύνονται.

#### 4. Συμπεράσματα: να μπούμε στα άδεια σπίτια;

Τα δεδομένα των διακοπών ηλεκτροδότησης δείχνουν ότι το κενό, αχρησιμοποίητο ή εγκαταλελειμμένο στεγαστικό απόθεμα στη μητροπολιτική Θεσσαλονίκη διογκώνεται και μάλιστα φαίνεται να αυξήθηκε δραματικά στα χρόνια της κρίσης και στον απόηχό της. Οι αιτίες του φαινομένου ποικίλλουν: από την ανάλυσή μας προέκυψε ότι ορισμένες αναπόφευκτα σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά και τη θέση συγκεκριμένων ακινήτων. Άλλες μπορεί να αφορούν το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς και την οικονομική δυνατότητα των ιδιοκτητών τους (Αράπογλου και Σιατίτσα 2019: 213): η οικονομική αδυναμία για συντήρηση ή ανακαίνιση, η αποφυγή της σχετικής με τα ακίνητα φορολογικής επιβάρυνσης, η δυσπιστία προς τους ενοικιαστές, η πολυιδι-

οκτησία (ειδικά στην περίπτωση πολλών κληρονόμων) που δυσχεραίνει τη διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων κ.ο.κ. Τέτοιου είδους ζητήματα θα πρέπει να διερευνηθούν εντοπισμένα, σχετίζονται με τη δυνατότητα και το κόστος επαναφοράς των άδειων σπιτιών σε χρήση, καθώς και με την ανάπτυξη κατάλληλων κινήτρων για τους ιδιοκτήτες προκειμένου να εμπιστευτούν τη διάθεσή τους για κοινωνικό σκοπό. Αποτελούν επομένως προϋπόθεση για την ανάπτυξη προγραμμάτων οικονομικά και κοινωνικά προσιτής κατοικίας.

Ο σχεδιασμός πολιτικών σε αυτήν την κατεύθυνση, ωστόσο, οφείλει να κατανοήσει τους κοινωνικοχωρικούς μηχανισμούς που «παράγουν» το φαινόμενο των άδειων σπιτιών, ώστε να γίνουν αντιληπτές όψεις της αναπτυξιακής δυναμικής που η ενεργοποίησή τους ενδέχεται να κινητοποιήσει. Μια από τις βασικές διαπιστώσεις, που χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης, είναι ότι το κενό στεγαστικό απόθεμα στη Θεσσαλονίκη δεν σχετίζεται απλά και μόνο με τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας, αλλά αντανακλά ποικίλες αστικές αναδιαρθρώσεις και μετατοπίσεις στην κοινωνική γεωγραφία της πόλης. Πέρα από ειδικούς λόγους για τους οποίους συγκεκριμένα σπίτια μένουν άδεια, η γεωγραφία και οι χωρικές πυκνώσεις των κενών κατοικιών είναι σύμπτωμα και ένδειξη διαδικασιών άνισης (αστικής) ανάπτυξης (βλ. π.χ Soja 1989· Harvey 2006· Smith 2008· Obeng-Odom 2016), οι οποίες προϋπήρχαν της κρίσης, εντάθηκαν στη διάρκειά της και φαίνεται να κινητοποιούνται εκ νέου με την πρόσφατη αναθέρμανση της κτηματαγοράς και του ανανεωμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος. Ακόμη κι αν η εικόνα που σκιαγραφήθηκε από την εξέταση των μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων παρουσιάζει ελλείψεις, οι συγκεντρώσεις κενών κατοικιών σε συγκεκριμένες περιοχές μαρτυρούν την άνιση χωρική κατανομή της παραγωγής και διάθεσης κατοικίας, και άρα τις διαφοροποιημένες γεωγραφίες αποεπένδυσης και επανεπένδυσης στον αστικό χώρο.

Για παράδειγμα, το γεγονός ότι σημαντικό μέρος τους εντοπίζεται σε συνοικίες μειωμένου δυναμισμού μάλλον καταρρίπτει την παλιά υπόθεση του «φιλτραρίσματος προς τα κάτω», η οποία ανάγεται στη Σχολή της ανθρώπινης οικολογίας του Σικάγο και στο «τομεακό» μοντέλο αστικής ανάπτυξης του H. Hoyt (βλ. π.χ. Λεοντίδου 2011: 85). Σύμφωνα με αυτήν, χαμηλότερου εισοδήματος νοικοκυριά θα αναμένονταν να κατοικήσουν τα (φθηνότερα) σπίτια που εγκαταλείφθηκαν λόγω της εξόδου των μεσαίων στρωμάτων προς ποιοτικότερη (και ακριβότερη) κατοικία στα προάστια. Αντίθετα, φαίνεται να οδηγεί σε «φιλτράρισμα προς τα έξω», καθώς τα εγκαταλελειμμένα σπίτια στις περιοχές αυτές φαίνε-

ται τελικά να αποσύρθηκαν όχι μόνο από τη χρήση, αλλά και από την αγορά, όπως άλλωστε έχει παρατηρηθεί και αλλού (π.χ. Wood κ.ά. 2006). Μια τέτοια θεώρηση είναι μάλλον απλουστευτική, καθώς αγνοεί ιδιαιτερότητες του ελληνικού πλαισίου, όπως η κοινωνική διάχυση της μικροϊδιοκτησίας ή τα πρότυπα στεγαστικής κινητικότητας των χαμηλότερων εισοδημάτων προς τα προάστια, συγκροτεί ωστόσο μια υπόθεση εργασίας που θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο μελλοντικής έρευνας.<sup>18</sup> Επιπλέον, η γεωγραφία των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη, με τις έντονες πυκνώσεις στο ιστορικό κέντρο (ιδίως το δυτικό τμήμα του) και πολύ συγκεκριμένες περιοχές (Άνω Πόλη, Νέα Παραλία), αντανακλά εύγλωττα χωρικές διαφοροποιήσεις στις (επανε)επενδύσεις στο στεγαστικό απόθεμα. Οι ανακαινίσεις και μετασκευές κατοικιών, με στόχο την άντληση υψηλών προσόδων από την τουριστική τους αξιοποίηση, εντοπίζονται μεταξύ άλλων και σε δημοφιλείς ή προνομιακές (π.χ. λόγω θέσης, χρήσεων κ.ο.κ.) περιοχές, κινητοποιώντας διαδικασίες τουριστικού εξευγενισμού (Katsinas 2021), τη στιγμή που άλλες γειτονιές εξακολουθούν να υφίστανται περαιτέρω απαξίωση του στεγαστικού τους αποθέματος.

Γενικότερα, εκτιμάται ότι το φαινόμενο των κενών κατοικιών στην Ελλάδα δεν σχετίζεται με κερδοσκοπικές επενδύσεις όπως αλλού, όπου σκόπιμα κρατείται εκτός χρήσης-αγοράς σημαντικός αριθμός οικιστικών ακινήτων (Αράπογλου και Σιατίτσα 2019: 203· Βελιγρης και Μάρκου 2019), αυξάνοντας το «χάσμα γαιοπροσόδου» (rent gap) και συμβάλλοντας στις ανοδικές τάσεις των τιμών. Άλλωστε, μέχρι πρόσφατα η Ελλάδα καταλάεγταν στις χώρες όπου η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας δεν φαινόταν να έχει προχωρήσει σημαντικά (Fernandez και Aalbers 2016). Όμως, πρόσφατες εξελίξεις που συνδέονται με τη διαμόρφωση ενός ευνοϊκού επενδυτικού πλαισίου – η θεσμική υποδομή, η διευκόλυνση των πλειστηριασμών (πρώτης) κατοικίας, η αναμενόμενη μετατόπιση του ενδιαφέροντος των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων από τα επαγγελματικά στα οικιστικά ακίνητα, η δραστηριοποίηση *Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις*, η *ανάδιάρθρωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων κ.ο.κ.* – είναι πιθανό να τροφοδοτήσουν επιθετικές κερδοσκοπικές πιέσεις (βλ. π.χ. Calatayud και Σιδέρης 2021· Alexandri 2022).

Τα παραπάνω συνηγορούν στο επιχείρημα ότι η ενεργοποίηση των κενών κατοικιών υπερβαίνει τον ορίζοντα μιας πολιτικής κοινωνικής κατοικίας σε «υπολειμματική» κατεύθυνση, για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών π.χ. με στέγαση των περισσότερο ευάλωτων,

ενδεχομένως σε κακής ποιότητας κατοικίες, σε παρηκμασμένες περιοχές όπου υπάρχει διαθέσιμο απόθεμα κ.ο.κ. Μια τέτοια προοπτική ενέχει τον κίνδυνο δημιουργίας διεσπαρμένων προνοιακών θυλάκων κοινωνικής αποστέρησης, οδηγώντας στην όξυνση του στεγαστικού διαχωρισμού και την περαιτέρω διάρρηξη της χωρικής και κοινωνικής συνοχής. Ταυτόχρονα, η κινητοποίηση μιας «αναπτυξιακής» δυναμικής γύρω από την ενεργοποίηση στεγαστικών ακινήτων μέσω κοινωνικών προγραμμάτων ενδέχεται να ενισχύσει τόσο κερδοσκοπικές κινήσεις όσο και εκμεταλλευτικές συμπεριφορές απέναντι σε «ωφελούμενους». Αντίθετα, όπως έχει υποστηριχθεί για την περίπτωση της Αθήνας, στόχος κι εδώ δεν μπορεί παρά να είναι ολοκληρωμένες και πολύπλευρες χωρικές παρεμβάσεις που θα εισαγάγουν «μια διαφορετική αντίληψη για τον κοινωνικό ρόλο της ατομικής ιδιοκτησίας και για τις διαδικασίες πρόσβασης σε κατοικία», αναπτύσσοντας «συλλογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να ενισχύσουν τη δημοκρατική συμμετοχή και την εμπλοκή πολλαπλών δρώντων σε μια κοινή προσπάθεια για την αναβάθμιση και τη βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης στις γειτονιές» της πόλης (Αράπογλου κ.ά. 2019: 63). Αντιλαμβανόμενο το κενό στεγαστικό απόθεμα ως κοινωνικό πόρο που δύναται να συμβάλει τόσο στη στεγαστική πολιτική όσο και στην τοπική ανάπτυξη και προτάσσοντας την κατοικία ως συλλογικό αγαθό και ως αξία χρήσης, το παρόν άρθρο θέλησε να συμβάλει σε αυτή την κατεύθυνση.

## Βιβλιογραφία

### Ξενόγλωσση

- Alexandri, G. (2022) «Housing financialisation a la Griega», *Geoforum*, 136, σ. 68-79.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, Th. και Padovani, L. (2004) *Housing and Welfare in Southern Europe*. Οξφόρδη: Blackwell.
- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papantzani, E. και Pettas, D. (2021) «Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society», *Urban Research & Practice*, 14 (3), σ. 223-242.
- Brown, D. M. (1974) *Introduction to Housing Economics*. Νέα Υόρκη/ Λονδίνο: Academic Press.
- Calatayud, J. M. και Σιδέρης, Σ. (2021) «Πόλεις προς Ενοικίαση: Χαρτογραφώντας τους κερδοσκόπους του real estate στην Ευρώπη – και στην Ελλάδα», *Reporters United*, 28/4/2021. Διαθέσιμο στο: <https://www.reportersunited.gr/4906/poleis-pros-enoikiyasi-chartografontas-toys-kerdoskopoy-s-toy-real-estate-stin-eyropi-kai-stin-el>

Iada

- Couch, Ch. και Cocks, M. (2013) «Housing Vacancy and the Shrinking City: Trends and Policies in the UK and the City of Liverpool», *Housing Studies*, 28 (3), σ. 499-519.
- Crosby, D., Pierce, B. και Furter, J. (2018) *Expanding Economic Opportunity Through Airbnb in Thessaloniki, Greece*. Θεσσαλονίκη: Worcester Polytechnic Institute.
- Emmanuel, D. (2004) «Socioeconomic inequalities and housing in Athens: Impacts of the monetary revolution of the 1990s», *The Greek Review of Social Research*, 113, σ. 121-143.
- Fernandez, B. και Hartt, M. (2021) «Growing shrinking cities», *Regional Studies*, 56 (8), σ. 1308-1319.
- Fernandez, R. και Aalbers, M. B. (2016) «Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism», *Competition & Change*, 20, σ. 71-88.
- Gemenetzi, G. (2017) «Thessaloniki: The changing geography of the city and the role of spatial planning», *Cities*, 64, σ. 88-97.
- Gentili, M. και Hoekstra, J. (2019) «Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox», *Housing Studies*, 34 (3), σ. 425-447.
- Glaeser, E. L. και Gyourko, J. (2005) «Urban decline and durable housing», *Journal of Political Economy*, 113 (2), σ. 345-375.
- Glock, B. και Häussermann, H. (2004) «New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem on the local level», *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, σ. 919-930.
- Haase, A., Bernt, M., Großmann, K., Mykhnenko, V. και Rink, D. (2016) «Varieties of shrinkage in European cities», *European Urban and Regional Studies*, 23 (1), σ. 86-102.
- Harvey, D. (2006) *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. Λονδίνο: Verso.
- Henderson, S. R. (2015) «State Intervention in Vacant Residential Properties: An Evaluation of Empty Dwelling Management Orders in England», *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33 (1), σ. 61-82.
- Hoekstra, J. και Vakili-Zad, C. (2011) «High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox», *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102 (1), σ. 55-71.
- Huuhka, S. (2016) «Vacant residential buildings as potential reserves: a geographical and statistical study», *Building Research & Information*, 44 (8), σ. 816-839.
- Kapopoulos, P., Rizos, A. και Zekente K.-M. (2020) «The rise, fall and revival of the residential property market in Greece: Bringing new drivers of house price fluctuations to the foreground», *Insights Alpha Bank Research*, January 2020. Διαθέσιμο στο: <https://ssrn.com/abstract=3708951>
- Karadimitriou, N., Maloutas, T. και Arapoglou, V. P. (2021) «Multiple Deprivation and Urban Development in Athens, Greece: Spatial Trends and the Role of Access to Housing», *Land*, 10, 290.
- Karaliotas, L. και Kapsali, M. (2021) «Equals in Solidarity: Orfanotrofió's Housing Squat as a Site for Political Subjectification Across Differences Amid the 'Greek Crisis'», *Antipode*, 53 (2), σ. 399-421.
- Katsinas, P. (2021) «Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki», *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7), σ. 1652-1670.
- Kokkali, I. (2011) «Absence of a "community" and spatial invisibility: migrants from Albania in Greece and the case of Thessaloniki», στο F. Eckardt και J. Eade (επιμ.) *Ethnically Diverse City: Future Urban Research in Europe* (σ. 85-114). 4. Berliner-Wissenschafts-Verlag.
- Leontidou, L. (1990) *The Mediterranean city in transition*. Κέμπριτζ: Cambridge University Press.
- Maloutas, T., Balampanidis, D. και Siatitsa, D. (2020) «Access to housing and social inclusion in a post-crisis era: Contextualizing recent trends in the city of Athens», *Social Inclusion*, 8 (3), σ. 5-15.
- Neate, R. (2014) «Scandal of Europe's 11m empty homes», *The Guardian* 23/2/2014. Διαθέσιμο στο: <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>
- Newman, G., Lee, R. J., Gu, D., Park, Y., Saginor, J., Van Zandt, S. και Li, W. (2019) «Evaluating drivers of housing vacancy: a longitudinal analysis of large U.S. cities from 1960 to 2010», *Journal of housing and the built environment*, 34 (3), σ. 807-827.
- Obeng-Odom, F. (2016) *Restructuring Urban Economics: Towards a Political Economy of the Built Environment*. Λονδίνο: Zed Books.
- Pallagst, K., Fleschurz, R. και Said, S. (2017) «What drives planning in a shrinking city? Tales from two German and two American cases», *Town Planning Review*, 88 (1), σ. 15-28.
- Papatzani, E., Psallidaki, T., Kandylis, G. και Micha, I. (2022) «Multiple geographies of precarity: Accommodation policies for asylum seekers in metropolitan Athens, Greece», *European Urban and Regional Studies*, 29 (2), σ. 189-203.
- Pozoukidou, G. και Ntriankos, I. (2017) «Measuring and assessing urban sprawl: A proposed indicator system for the city of Thessaloniki, Greece», *Remote Sensing Applications: Society and Environment*, 8, σ. 30-40.
- Smith, N. (2008) *Uneven Development: Nature, capital, and*

- the production of space*, (3η εκδ.). Αθήνα/Λονδίνο: The University of Georgia Press.
- Soja, E. (1989) *Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory*. Λονδίνο: Verso.
- Tsavdaroglou, Ch. και Lalenis, K. (2020) «Housing Commons vs. State Spatial Policies of Refugee Camps in Athens and Thessaloniki», *Urban Planning*, 5 (3), σ. 163-176.
- Tsoulouvis, L. (1996) «Urban Planning, Social Policy and New Forms of Urban Inequality and Social Exclusion in Greek Cities», *International Journal of Urban & Regional Research*, 20, σ. 718-732.
- Wood, G., Yates, J. και Reynolds, M. (2006) «Vacancy rates and low-rent housing: a panel data analysis», *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, σ. 441-458.
- Wyatt, P. (2008) «Empty Dwellings: The Use of Council-Tax Records in Identifying and Monitoring Vacant Private Housing in England», *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40 (5), σ. 1171-1184.
- Yiannakou, A. (2020) «Urban regeneration as a perpetual planning process: Understanding the role of stakeholders in property-led regeneration projects in Greek cities», *Local Economy*, 35 (2), σ. 83-104.
- Ελληνόγλωσση**
- Αράπογλου, Β. και Σιατίτσα, Δ. (2019) «Πολιτικές αξιοποίησης κενών κτιρίων και κατοικιών», στο Ν. Κουραχάνης (επιμ.) *Κατοικία και Κοινωνία. Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα* (σ. 201-225). Αθήνα: Διόνικος.
- Αράπογλου, Β., Μαλούτας, Θ. και Σιατίτσα, Δ. (2019) «Κενές κατοικίες: Ένας πόρος για την κοινωνική πολιτική κατοικίας και την τοπική ανάπτυξη στην Αθήνα», *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επιστημών του χώρου*, 22, σ. 52-64.
- Βαΐου, Ν., Μαντούβαλου, Μ. και Μαυρίδου, Μ. (1995) «Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην “Ενωμένη Ευρώπη”», *Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, Δ' (16), σ. 27-57.
- Βελέντζας, Κ., Καλογήρου, Ν., Καραγιάννη, Σ., Κατσίκας, Η., Παπαμίχος, Ν., Χατζηπροκοπίου, Μ. και Χλωμούδης, Κ. (1996) *Η αγορά κατοικίας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.
- Βελιγής, Γρ. και Μάρκου, Μ. (2019) «Ο φόβος του κενού: για τη δημιουργία και την εναλλακτική χρήση του αποθέματος κενών κατοικιών», *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επιστημών του χώρου*, 33, σ. 40-51.
- Γεμεντζή, Γ. και Παπαγεωργίου, Μ. (2017) «Χωρικές και κοινωνικές διαστάσεις των οικιστικών πολιτικών για τους μετανάστες και πρόσφυγες της Ελλάδας: μια κριτική επισκόπηση», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 148, σ. 39-74.
- Γιαννακού, Α. και Χατζηπροκοπίου, Π. (2019) «Αστική μορφή και κοινωνικο-χωρικές διαθρώσεις: ανακατασκευάζοντας “ενδιάμεσες” έννοιες με βάση το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης», στο Ε. Αθανασίου και Χ. Χριστοδούλου (επιμ.) *Πόλη υπό-κατασκευή: Σχέδια, Διαδικασίες και Πρακτικές για τον χώρο της Θεσσαλονίκης* (σ. 40-50). Πρακτικά συνεδρίου, Ερευνητική Μονάδα για τις Πόλεις του Ευρωπαϊκού Νότου & University Studio Press. Διαθέσιμο στο: [http://southeuropean-cities.arch.auth.gr/sites/default/files/Conference\\_Proceedings\\_1.pdf](http://southeuropean-cities.arch.auth.gr/sites/default/files/Conference_Proceedings_1.pdf)
- Γυφτοπούλου, Σ., Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Σιατίτσα, Δ. (2022) «Κενά κτίρια», στο *ETERON Στέγαση 360°: Μια αποτύπωση του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα*. Διαθέσιμο στο: <https://stegasi360.eteron.org>
- Κατσαβουνίδου, Γ. και Κούρτη, Π. (2006) «Νικόπολη, Ευξεινούπολη και οι άλλες Νέες Πολιτείες. Σενάρια κατοίκησης μεταναστών στα δυτικά όρια της πόλης», στο *Αρχιτεκτονικοί και Πολεοδομικοί Μετασχηματισμοί στη Θεσσαλονίκη λόγω του Φαινομένου της Μετανάστευσης*. Έκθεση Ομάδας Εργασίας, Θεσσαλονίκη: ΤΕΕ/ΤΚΜ.
- Κατσαβουνίδου, Γ. και Κούρτη, Π. (2019) «Χρονικό μιας προαναγγελθείσας εξόδου: η αστική συρρίκνωση της Θεσσαλονίκης», στο Ε. Αθανασίου και Χ. Χριστοδούλου (επιμ.) *Πόλη υπό-κατασκευή: Σχέδια, Διαδικασίες και Πρακτικές για τον χώρο της Θεσσαλονίκης* (σ. 29-39). Πρακτικά συνεδρίου, Ερευνητική Μονάδα για τις Πόλεις του Ευρωπαϊκού Νότου & University Studio Press. Διαθέσιμο στο: [http://southeuropean-cities.arch.auth.gr/sites/default/files/Conference\\_Proceedings\\_1.pdf](http://southeuropean-cities.arch.auth.gr/sites/default/files/Conference_Proceedings_1.pdf)
- Κατσίκας, Η. (1991) «Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: η πολιτική οικονομία της αντιπαροχής», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 83, σ. 48-76.
- Λαμπριανίδης, Α. και Χατζηπροκοπίου, Π. (2008) «Μετανάστευση και κοινωνική αλλαγή στη Θεσσαλονίκη: η ένταξη των μεταναστών και η νέα πολυπολιτισμική πραγματικότητα της πόλης», στο Γρ. Καυκαλάς, Α. Λαμπριανίδης και Ν. Παπαμίχος (επιμ.) *Η Θεσσαλονίκη στο μεταίχμιο: η πόλη ως διαδικασία αλλαγών* (σ. 217-264). Αθήνα: Κριτική.
- Λεοντίδου, Λ. (2011) *Αγεωγράφος Χώρα: ελληνικά είδωλα στους επιστημολογικούς αναστοχασμούς της ευρωπαϊκής γεωγραφίας*. Αθήνα: Προπομπός.
- Μαλούτας, Θ. (2000) «Αστικοποίηση και κενές κατοικίες», στο Θ. Μαλούτας (επιμ.), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας. Οι πόλεις* (σ. 24-25). Αθήνα, Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Gutenberg/ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Μαλούτας, Θ. και Σπυρέλλης Σ. Ν. (2016) «Κενές Κατοι-

- κίες», στο Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης, (επιμ.) (2015), *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων. Διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κενές-κατοικίες/>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε. και Σιατίτσα, Δ. (2013) «Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα», *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επισημών του χώρου*, 22, σ. 30-51.
- Πατατούκα, Ε. (2015) «Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990–2013: Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας», στο Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης (επιμ.) *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων. Διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/στεγαστικός-δανεισμός>
- Σιατίτσα, Δ. (2019) *Πού ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*. Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (παράρτημα Ελλάδας). Διαθέσιμο στο:

[https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia\\_final\\_web.pdf](https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia_final_web.pdf)

- Τριανταφυλόπουλος, Ν. (2015) «Το κτιριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας», στο: Θ. Μαλούτας και Σ. Σπυρέλλης (επιμ.) *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων. Διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κτιριακό-απόθεμα/>
- Χατζηπροκοπίου Π., Καραγιάννη Μ. και Καψάλη, Μ. (2021) *Οικονομικά και Κοινωνικά Προσιτή Κατοικία στη Θεσσαλονίκη - Επιτελική Περίληψη Ερευνητικού Έργου ΑΠΘ*. Θεσσαλονίκη: ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ. Διαθέσιμο στο: [https://mdat.gr/wp-content/uploads/2021/07/Affordable-Housing\\_Full-Report\\_web-cb.pdf](https://mdat.gr/wp-content/uploads/2021/07/Affordable-Housing_Full-Report_web-cb.pdf)
- Χριστοδούλου, Χ. (2015). *Τοπία αστικής διάχυσης: Αστικοποίηση και Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Η Περιφέρεια της Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: University Studio Press.

## Σημειώσεις

1. Με το άρθρο 9 του Ν. 5006/2022 θεσπίζεται το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», που αφορά την επιδότηση ιδιοκτητών για την επισκευή-ανακαίνιση κενών ακινήτων ώστε να διατεθούν για μίσθωση τουλάχιστον 3 ετών.
2. Στα χαρακτηριστικά αυτά περιλαμβάνονται μια ισχυρή κοιλότητα ιδιοκτησίας, εκτεταμένη ιδιοκατοίκηση, διευρυμένος ρόλος της οικογένειας, ανεπαρκής κρατική μέριμνα, διαγενεακή υποστήριξη/εξάρτηση, γεωγραφική εγγύτητα στην κατοικία, περιορισμένη στεγαστική κινητικότητα κ.ά. (βλ. Allen κ.ά. 2004).
3. Στην αποβιομηχάνιση και τη μετανάστευση αποδίδεται π.χ. ο μαρασμός και η εγκατάλειψη ολόκληρων περιοχών της ανατολικής Γερμανίας μετά την επανένωση, ή στη Ζώνη της Σκουριάς των ΗΠΑ ειδικά στον απόηχο της κατάρρευσης της αγοράς ακινήτων που ακολούθησε την κρίση των επισφαλών στεγαστικών δανείων (Glock και Häussermann 2004· Pallagst κ.ά. 2017· Βελιγής και Μάρκου 2019).
4. Στοιχεία των βραχυχρόνιων δεικτών τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος: [https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktēs-timwn-oikistikÁn-kai-εραγγελματικwn-akinhtwnÁn](https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktēs-timwn-oikistikwnn-kai-εραγγελματικwn-akinhtwnwnwnn).
5. Οι υπολογισμοί αυτοί και όσοι ακολουθούν βασίστηκαν στο δείκτη τιμών προσφοράς κατοικιών προς ενοίκιαση και πώληση της ιστοσελίδας αγγελιών ακινήτων spitogatos.gr: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>.
6. Στη Θεσσαλονίκη ο αριθμός των ανθρώπων που απέκτησαν «μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή» (Golden Visa: χορηγείται σε πολίτες τρίτων χωρών για αγορές ακινήτων από 250.000 ευρώ) ανερχόταν σε λίγο πάνω από 300 στις αρχές του 2020 (ποσοστό μόλις 4% της χώρας) – ωστόσο είχε υπερδιπλασιαστεί μέσα σ' ένα χρόνο.
7. Τα δεδομένα είναι από την ιστοσελίδα <http://insideairbnb.com/thessaloniki>. Υπάρχει μια μικρή σχετικά απόκλιση με την εταιρική ιστοσελίδα airDNA, όπου αναφέρονται συνολικά 2.084 ενεργές μισθώσεις στο δήμο: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/gr/default/thessaloniki/overview> (ανακτήθηκε στις 14/4/2022)
8. Βέβαια, το ποσοστό τους στο σύνολο των ακινήτων που είναι

διαθέσιμα στην αγορά είναι προφανώς μεγαλύτερο, γεγονός που τεκμηριώνει και άμεση ποσοτική επίδραση: ενδεικτικά, την ίδια περίοδο, η αναλογία των καταχωρημένων στην πλατφόρμα Airbnb ακινήτων προς το σύνολο των αγγελιών πώλησης και ενοικίασης στην ιστοσελίδα Spitogatos ήταν περίπου 1/8,5.

9. Ενδεικτικά, στην ιστοσελίδα αγγελιών spitogatos.gr στις 18/10/2020 εντοπίστηκαν 9.850 αγγελίες κατοικιών προς ενοίκιαση, ενώ 14 μήνες αργότερα οι αγγελίες ενοικιαζόμενων κατοικιών ήταν 5.256 (μείωση κατά -46,6%).

10. Ήδη από το 2016 φορείς της αγοράς καταγράφουν ανάκαμψη στη ζήτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας. Βλ. π.χ. τις πανελλαδικές έρευνες του μεσιτικού γραφείου RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεις κατοικιών τα έτη 2016, 2017, 2018, 2020 και 2021 (<https://www.remax.gr/news>).

11. Μόνο στο Α.Π.Θ., η αύξηση ήταν μεγαλύτερη του 25% από το ακαδημαϊκό έτος 2010-2011 στο 2019-2020 και οφείλεται αποκλειστικά στην εισροή φοιτητών/τριών από άλλες περιοχές της χώρας, καθώς και το εξωτερικό: οι πρώτοι σχεδόν διπλασιάστηκαν, ενώ οι δεύτεροι αυξήθηκαν κατά περίπου 20% (Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021: 45-46).

12. Βέβαια, η οικονομική κατάσταση πολλών ενοικιαστών είναι τέτοια που θα αποκλείονταν από τη δυνατότητα δανεισμού: σχεδόν 33.000 νοικοκυριά στη ΜΠΘ λάμβαναν Επίδομα Στέγασης τον Απρίλιο του 2020, περίπου ένα τρίτο των νοικοκυριών που είχε καταγράψει η απογραφή του 2011 (Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021: 41-42).

13. Τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ μας παραχωρήθηκαν μετά από αίτημα για τις ανάγκες της «Έρευνας – μελέτης για την οικονομικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη». Η βάση περιλαμβάνει παροχές στις οποίες έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση (αλλά δεν έχει πραγματοποιηθεί αποξήλωση της παροχής) το διάστημα από 1/1/1995 ως 2/11/2020, ανά δήμο και Τ.Κ. στους δήμους της ΜΠΘ. Για κάθε μη ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο καταγράφεται η επιφάνειά του (με βάση τα δηλωθέντα τ.μ. για Δημοτικά Τέλη, Δημοτικό Φόρο και ΤΑΠ), το έτος κατασκευής και η χρήση του (πριν τη διακοπή). Προφανώς υπάρχουν ακίνητα που είχαν αποσυνδεθεί πριν από το 1995.

14. Οι χαρτογραφίες πραγματοποιήθηκαν σε επίπεδο Τ.Κ., για

τους δήμους της ΜΠΘ εκτός του δ. Θερμαϊκού (για τον οποίο δεν μας παραχωρήθηκαν δεδομένα). Σε σύνολο 89 κωδικών, διαπιστώθηκε ότι 9 δεν αντιστοιχούν σε πραγματικό Τ.Κ. ενώ εντοπίστηκαν άλλοι 7 εκτός της περιοχής μελέτης: αυτοί εξαιρέθηκαν από την ανάλυση.

15. Ενδεικτικά, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, την τριετία 2018-2020 καταχωρήθηκαν στο πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης 29.092 συμβολαιογραφικές πράξεις αγοραπωλησίας ακινήτων, με μέσο ετήσιο αριθμό σχεδόν 9.700 και τις περισσότερες (11.600) να καταγράφονται το 2019. Την ίδια περίοδο, σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της ΑΑΔΕ, μεταβιβάστηκαν 4.854 ακίνητα με χαρακτηρισμό «Κατοικία ή διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας» στο δ. Θεσσαλονίκης, με μέσο ετήσιο αριθμό 1.518 και τις περισσότερες (1.940) να πραγματοποιούνται επίσης το 2019.

16. Το διάστημα 2018-2020, 1.535 συμβολαιογραφικές πράξεις αφορούσαν πλειστηριασμούς κατοικιών, ενώ τον Ιούλιο του 2020 πλειστηριάζονταν 81 κατοικίες στο δήμο, σε σύνολο 248 πλειστηριζόμενων κατοικιών στη ΜΠΘ. Πρόκειται για πλειστηριασμούς που επισπεύδονται από τραπεζικούς οργανισμούς, οι οποίοι βρίσκονταν

στις (10/7/2020) αναρτημένοι στις ιστοσελίδες landea.gr και e-auctions.gr, από τους οποίους εξαιρέθηκαν οι πλειστηριασμοί σε αναστολή (βλ. Χατζηπροκοπίου κ.ά. 2021: 59-60).

17. <https://www.voria.gr/article/thessaloniki---akinita-freno-stin-antiparochi-vazoun-ta-afximena-ikodomika-ilika>

18. Θα είχε επίσης ενδιαφέρον να διερευνηθεί αν και κατά πόσο οι τάσεις απο/επαν-επένδυσης στον αστικό χώρο ενδέχεται να σχετίζονται και με διαφοροποιήσεις στη γεωγραφική κατανομή των στεγαστικών δανείων. Στην Αττική το διάστημα 2006-2013 διαπιστώθηκε ότι τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης, αλλά και πολιτικές διακρίσεων του χρηματοπιστωτικού συστήματος στις χορηγήσεις δανείων, συνέβαλαν στην άνιση πρόσβαση στη στεγαστική πίστη που «χαρακτηρίζεται από μία διττή γεωγραφία: αφενός από τη διχοτομία ανατολικής και δυτικής πλευράς της πόλης λόγω των διαφορετικών τύπων δανείων (ακριβά δάνεια στα ανατολικά και φτηνότερα στα δυτικά) και, αφετέρου από την έντονη διάκριση κέντρου και περιφέρειας» (Πατατούκα 2015).