

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΛΕΙΩΝ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ
ΗΠΑ ΚΑΙ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ, ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ»**

**“INQUIRY OF AFFORDABLE HOUSING TOOLS IN USA AND AUSTRALIA, A
PROPOSAL FOR GREECE”**



ΚΩΝΣΤΑΝΤΕΛΙΑΣ ΑΝΤΩΝΗΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: Πότσιου Α. Χρυσή, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.
Αθήνα, Φεβρουάριος 2015

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Με αφορμή την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, μετά και το κλείσιμο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας τα τελευταία χρόνια, διενεργήθηκε μία σειρά διπλωματικών εργασιών με σκοπό την διερεύνηση των πολιτικών που εφαρμόζονται σε άλλες χώρες με μεγαλύτερη εμπειρία σε αυτόν τον τομέα. Η διπλωματική αυτή αποτελεί το τελευταίο μέρος αυτής της έρευνας, αναλύοντας τις πολιτικές που εφαρμόζονται σε Αμερική και Αυστραλία και προτείνοντας λύσεις για τον εγχώριο πρόβλημα.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω, πρώτα από όλα, την επιβλέπουσα καθηγήτρια αυτής της διπλωματικής εργασίας, κ. Πότσιου Χρυσή, που ήταν πίσω από την συνολική ιδέα . Η βοήθεια, η καθοδήγηση και υποστήριξή της ήταν καθοριστικές για την ολοκλήρωση της.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κ. Φιλιππακοπούλου Μαρία, οικονομολόγος MSc και πιστοποιημένη εκτιμήτρια REV, που ήταν διαρκώς παρούσα στα όποια προβλήματα και καθοδηγούσε μαεστρικά την εφαρμογή που πραγματοποιήθηκε. Ο χρόνος που διέθεσε ήταν πολύτιμος και καθοριστικός.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στον Κ. Παπασπυρόπουλο από την πολεοδομία Ταύρου που με τροφοδότησε με τα απαραίτητα στοιχεία για την υλοποίηση της εφαρμογής, με μεγάλη του ευχαρίστηση και αμέριστη ευγένεια.

Περιεχόμενα

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	7
ABSTRACT	9
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ ΗΠΑ.....	12
1.1. ΣΗΜΕΙΑ ΚΛΕΙΔΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	14
1.1.1. ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	14
1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	17
1.3. Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΑΜΗΛΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	19
1.4. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	21
1.4.1. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ.....	21
1.4.2. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	22
1.4.3. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ	23
1.5. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	23
1.5.1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	24
1.5.1.1. ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗ.....	25
1.5.1.2. ΑΥΞΑΝΟΜΕΝΗ ΑΝΑΓΚΗ.....	26
1.5.1.3. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΑΣΤΕΓΩΝ	27
1.5.1.4. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	29
1.5.1.4.1. ΟΜΟΛΟΓΑ ΜΕΙΩΣΗΣ ΦΟΡΩΝ (TAX – EXEMPT BONDS)	30
1.5.1.4.2. ΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΧΑΜΗΛΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	31
Low – Income Housing Tax Credits (LIHTC)	31
1.5.1.5. ΑΛΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ	33
1.5.1.6. ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΕΙΩΝ	37
1.5.1.7. ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	39
1.5.1.8. ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ.....	42
1.5.1.9. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	45
1.5.2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	47
1.5.2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	47
1.5.2.2. Η ΦΥΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ.....	47
1.5.2.3. ΕΝΘΑΡΡΥΝΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	50

1.5.3.	CASE STUDIES	52
1.5.3.1.	ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ FAIRFAX COUNTY	52
1.5.3.2.	ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ HIGHLAND PARK	55
2	ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ.....	57
2.1	ΓΕΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	60
2.1.1	Η ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	62
2.1.2	ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	63
2.1.3	ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	65
2.1.4	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	66
2.1.5	ΕΞΑΣΦΑΛΙΖΟΝΤΑΣ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ.....	66
2.1.6	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	67
2.2	ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	67
2.2.1	ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ NEW SOUTH WALES	67
2.2.1.1	ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ NSW	70
2.2.2	ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΝΟΤΙΑ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ.....	72
2.2.2.1	ΤΟ 1 ^ο ΣΤΑΔΙΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	72
2.2.2.2	ΤΟ 2 ^ο ΣΤΑΔΙΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ.....	74
2.3	ΚΙΝΗΤΡΑ ΣΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....	76
2.3.1	ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ	76
2.3.2	ΕΡΓΑ ΕΙΣΦΟΡΩΝ	77
2.3.3	ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ	77
2.3.4	ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....	80
2.3.5	ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ – PPP.....	82
2.3.6	ΜΟΝΤΕΛΑ ΑΜΟΙΒΑΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (SHARED EQUITY MODELS).....	85
2.3.6.1	SHARED EQUITY LOANS/MORTGAGES	86
2.3.6.2	SHARED OWNERSHIP.....	87
2.3.6.3	SUBSIDY RETENTION MODELS.....	88
2.3.6.4	SUBSIDY FORGIVENESS.....	89
2.3.7	ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΤΗΣΕΙΣ	90
3	Η ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	92
3.1	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΟΥ Ο.Ε.Κ.	93
3.2	ΤΟ ΕΡΓΟ ΤΟΥ ΤΑΥΡΟΥ	98

3.3	ΑΝΤΙΠΡΟΤΑΣΗ ΕΡΓΟΥ ΤΑΥΡΟΥ.....	100
3.3.1	ΔΕΔΟΜΕΝΑ.....	101
3.3.2	ΣΕΝΑΡΙΟ.....	101
3.3.3	ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ.....	102
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	105
	REFERENCES.....	109
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....	112

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ανήκει στο πλαίσιο μια σειράς διπλωματικών εργασιών που γίνονται στον τομέα Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση γης, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, για την κοινωνική κατοικία στον κόσμο, με επιβλέπουσα την κ. Πότσιου Χρυσή. Σε αυτήν την εργασία αναλύονται οι πολιτικές κοινωνικής κατοικίας που εφαρμόζονται σε Αμερική και Αυστραλία, που αποτελούν κράτη με μεγάλη εμπειρία στις εφαρμογές κοινωνικών πολιτικών για τα χαμηλά και τα μεσαία εισοδήματα.

Οι πολιτικές που εφαρμόζονται στην Ευρώπη για το θέμα της κοινωνικής κατοικίας, είναι αντικείμενο της διπλωματικής εργασίας με τίτλο «Πολιτικές Γης για την Κοινωνική Κατοικία στην Ευρώπη», της φοιτήτριας Μπαλτά Χρυσή, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του ΕΜΠ. Οι πολιτικές κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα και το έργο του κύριου φορέα άσκησης τους στην χώρα, του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) καθώς και μία εφαρμογή εκτίμησης και αποτίμησης του έργου του οργανισμού είναι αντικείμενο της διπλωματικής εργασίας με τίτλο «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα», της φοιτήτριας Σιάννα Κανέλλα, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του ΕΜΠ. Και οι δύο παραπάνω διπλωματικές είχαν επιβλέπουσα καθηγήτρια την Κ. Πότσιου Χρυσή.

Η παρούσα εργασία αφορά στις πολιτικές κοινωνικής κατοικίας που εφαρμόζονται στην Αμερική και την Αυστραλία. Αναλύεται το πρόβλημα που παρουσιάστηκε με την έλλειψη κοινωνικών πολιτικών ιστορικά σε αυτά τα δύο κράτη και τα μέτρα που χρησιμοποιήθηκαν για την μείωσή του. Με γνώμονα τις λύσεις που χρησιμοποιήθηκαν, πραγματοποιείται μία πρόταση για την αντιμετώπιση του ίδιου προβλήματος και στην Ελλάδα.

Για την πραγματοποίηση των στόχων της εργασίας, η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε περιλάμβανε:

1. Βιβλιογραφική μελέτη και έρευνα στο διαδίκτυο για την εξεύρεση στοιχείων.
2. Εκτίμηση και ανάλυση των στοιχείων αυτών με βάση την χρησιμότητά τους για τον σκοπό της διπλωματικής εργασίας.
3. Εξεύρεση των σημείων κλειδιών των πολιτικών για περαιτέρω ανάλυση και προσαρμογή τους στην Ελληνική πραγματικότητα.
4. Ανάλυση των πολιτικών που εφαρμόζονταν στην Ελλάδα και αντιδιαστολή τους σε σχέση με τις πολιτικές που εφαρμόζονται στην Αμερική και την Αυστραλία.
5. Επιλογή σεναρίου κοινωνικής πολιτικής για ανάλυση και αντιπρόταση στις πολιτικές που ακολουθούνταν από τον Ο.Ε.Κ
6. Έρευνα στην πολεοδομία Ταύρου για συγκέντρωση στοιχείων σχετικών με την εφαρμογή.
7. Υλοποίηση σεναρίου με βάση τα υπάρχοντα δεδομένα.
8. Εξαγωγή συμπερασμάτων και προτάσεις.

Συγκεκριμένα στο πρώτο κεφάλαιο αναλύεται η κατάσταση της αγοράς στην Αμερική τα τελευταία χρόνια και πως η άνθιση αυτού του τομέα οδήγησε τελικά στην ανάγκη επαναφοράς πολιτικών κοινωνικής κατοικίας από τα μεσαία στρώματα του πληθυσμού και κάτω. Αναδεικνύεται η σοβαρότητα του προβλήματος έλλειψης πολιτικών ιστορικά στην χώρα. Εξετάζεται ο ρόλος της κυβέρνησης από την εμφάνιση του προβλήματος και τι ρόλο έπαιξε στην διόγκωσή του. Ερευνώνται οι πολιτικές που εφαρμόστηκαν και τι ρόλο έπαιξαν οι πολιτείες και οι τοπικοί φορείς σε αυτές. Αναλύεται η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και ο καθοριστικός του ρόλος καθώς και οι οικονομικές φόρμουλες έκδοσης ομολόγων που χρησιμοποιούνταν από την κυβέρνηση για να δώσουν κίνητρο στον ιδιωτικό τομέα. Τέλος αναφέρεται ένα παράδειγμα εφαρμογής πολιτικής inclusionary zoning και πόσο ωφέλησε στην παραγωγή προσιτών κατοικιών στα μεσαία και χαμηλά εισοδήματα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο που αφορά στην Αυστραλία, γίνεται λόγος για την θέση της χώρας σε σχέση με την προσιτότητα των κατοικιών της. Συγκαταλέγεται στις χώρες με τις ακριβότερες αγορές σπιτιών παγκοσμίως. Αναλύεται η φύση του προβλήματος και πως προέκυψε. Αναδεικνύονται τα άμεσα μέτρα που έλαβε η κυβέρνηση, γενικού χαρακτήρα, από την στιγμή που αναδείχτηκε το πρόβλημα. Εξετάζεται ο ρόλος των πολιτειών ξεχωριστά στην ενσωμάτωση των οδηγίων της κυβέρνησης και την επιλογή πολιτικών που έγιναν σε τοπικό επίπεδο, καθώς και τα κίνητρα που δόθηκαν στον ιδιωτικό τομέα για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών, με παραδείγματα εφαρμογών.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύεται η κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα. Εξετάζεται η μορφή που είχαν οι πολιτικές, μέσω του κύριου εκφραστή τους, του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

Αναφέρονται οι πολιτικές που ακολούθησε ο οργανισμός και τα προγράμματα που εφάρμοσε. Γίνεται αναφορά σε ένα από τα τελευταία έργα του οργανισμού, στην περιοχή του Ταύρου, το «Ταύρος Ι» και αναλύεται το κόστος και η λογική του έργου. Χρησιμοποιούνται τα δεδομένα του παραπάνω έργου για να προκύψει μία αντιπρόταση υλοποιήσιμη στην τωρινή κατάσταση της χώρας, που θα μπορούσε να αποτελεί κομμάτι της πολιτικής κοινωνικής κατοικίας, η οποία πλέον είναι ανύπαρκτη. Αναλύονται τα δεδομένα που προέκυψαν από επιτόπια έρευνα στην πολεοδομία του Ταύρου για την εφαρμογή και προτείνεται ένα σενάριο εφαρμογής της πολιτικής. Τέλος, γίνεται και η ακριβής προσαρμογή του σε υπαρκτά κτήρια που χτίστηκαν στην περιοχή από το 2000 και μετά για να αναδειχτεί η βιωσιμότητά του.

Στο τελευταίο κεφάλαιο, αναφέρονται 10 βήματα για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών, μέσα από την γενικότερη εμπειρία που προέκυψε από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε. Τα βήματα αυτά αφορούν και στις εκάστοτε κυβερνήσεις και στην αναγκαία ενσωμάτωση του ιδιωτικού τομέα για την εφαρμογή πολιτικών προσιτής κατοικίας.

ABSTRACT

This thesis is a part of a series of thesis done by the field of Real Estate Value and Land Management of Rural and Survey Engineering of National Technical University of Athens, in regard to the politics of affordable housing around the world, by supervisor Mrs Chrissy Potsiou. In this thesis the social housing strategies of U.S.A and Australia are analyzed and accounted. These countries have great expertise in affordable housing policies regarding the middle kai lower incomes.

The implemented policies on the issue of affordable housing in Europe are subject of the thesis entitled “Land Policies for the Social Housing in Europe”, written by the student Balta Chrissy of the School of Rural and Survey Engineering of NTUA. The policies of affordable housing in Greece and especially the work of the main carrier of their expertise in the country, the Social Housing Organization (OEK), as well as, an evaluation of the organization’s overall work are the subject of the thesis entitled “Land Policies for the Social Housing in Greece”, written by the student Sianna Kanella, of the School of Rural and Survey Engineering of NTUA. Both thesis are supervised by Mrs Chrissy Potsiou..

The current thesis is about the affordable housing policies implemented at U.S.A and Australia. The problem of lack of affordable housing historically in these nations and the solutions that were found, are analyzed. An application of these solutions is made, addressing the same problems in Greece.

To achieve the objectives of this paper, the methodology that was followed included:

1. Bibliographic study and online search for relevant data.
2. Appraisal and analysis of the data according to relevance to the paper.
3. Marking of the key points of the policies and adaptation to the Greek reality.
4. Analysis of the Greek policies in contrast to the policies that are implemented at U.S.A and Australia.
5. Selection of an affordable housing scenario as a counter - proposal to the policies implemented by OEK.
6. Research at the City Planning Office of “Tauros” for collection of data.
7. The affordable housing scenario is realized.
8. Conclusions and recommendations.

Specifically in the first chapter of the thesis, USA’s housing markets are analyzed and how the growth in this department led to the need of more affordable housing. The lack of affordable housing historically and the means to eliminate the problem are designated. The federal government’s part is investigated and the role it played for the problem. The state and local government’s roles are also analyzed and how they embodied the federal government’s policies. The incentives for the private sector to participate as part of the solution are appraised. Lastly, an example of inclusionary zoning is referenced, and how it benefited the production of affordable housing units for the middle and the low incomes.

In the second chapter, regarding Australia, the country's markets affordability is examined. It is one of the countries with the least affordable markets globally. The nature of the problem is addressed and the immediate measures of the government, since it occurred. The states roles are analyzed individually, in reference to the government's measures and how they were embodied by them. The incentives for the private sector to participate as part of the solution are appraised, along with examples.

In the third chapter the affordable housing policies of Greece are analyzed and specifically the Social Housing Organization (OEK), which was the main carrier. The programs that it used and the policies that it applied are referenced and one of the last projects that was done by OEK at "Tauros" area named "Tauros I", is examined. The data of the project are used for the realization of a counter project instead of "Tauros I". The data obtained by the city planning office of Tauros are analyzed and used for the counter project. Lastly, the project is realized adapted to buildings made by private contractors in the area.

The last chapter includes all the knowledge obtained by the previous analysis to 10 simple steps for the public and private sectors in deploying affordable housing.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα και μετά τον 2^ο παγκόσμιο πόλεμο, η τεχνολογία παρουσίασε γεωμετρική πρόοδο και οι περισσότερες χώρες πέρασαν χρόνια ευημερίας. Η ανάπτυξη της επιστήμης σε όλα τα επίπεδα αύξησε τον μέσο όρο ηλικίας, μαζί με την ραγδαία ανάπτυξη της ιατρικής. Τα γεγονότα αυτά οδήγησαν σε αυξήσεις του πληθυσμού των ευημερούντων κρατών. Τις τελευταίες δεκαετίες παρουσιάζεται επίσης το φαινόμενο του μονογονεϊκού νοικοκυριού, δηλαδή οικογένειας με έναν γονέα και έχει να κάνει κυρίως με τις αναπτυσσόμενες σχέσεις μεταξύ των δύο φύλλων.

Όλα τα παραπάνω οδηγούν στην ανάγκη ύπαρξης περισσότερων κατοικιών για να στεγάσουν όλο και περισσότερες οικογένειες. Από την στιγμή που αναπτύχθηκαν οι μεγαλουπόλεις και ο διαθέσιμος χώρος άρχισε να μειώνεται, οι τιμές άρχισαν να είναι δυσανάλογες των μισθών και να παρουσιάζεται το οικιστικό πρόβλημα για πολλές οικογένειες.

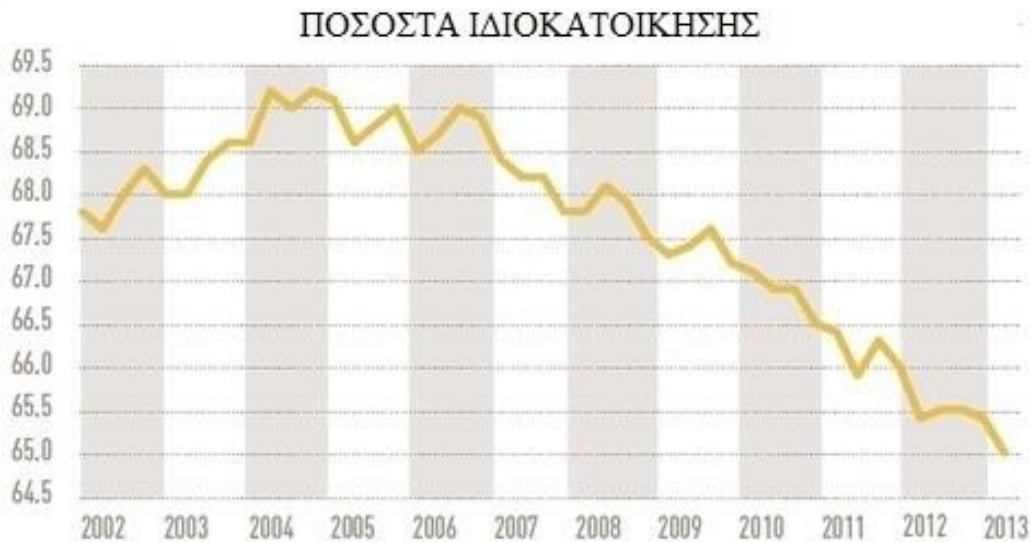
Για να αντιμετωπιστούν αυτά τα προβλήματα, οι κυβερνήσεις των περισσότερων κρατών πήραν κάποια μέτρα, είτε έδιναν επιχορηγήσεις, είτε ανέπτυσαν κατοικίες και τις έδιναν στα νοικοκυριά που είχαν πρόβλημα. Φυσικά ποτέ δεν μπορούσε να καλυφθεί η ζήτηση, αφού το πρόβλημα ήταν έντονο. Μαζί με την ανάπτυξη της οικονομίας, άρχισε και η συσσώρευση του πλούτου και τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η σμίκρυνση της μεσαίας τάξης, με αποτέλεσμα ο διαχωρισμός των τάξεων να είναι όλο και πιο έντονος.

Στην Ελλάδα, ο κύριος εκφραστής στεγαστικής πολιτικής ήταν ο Ο.Ε.Κ, τον οποίο έκλεισε η κυβέρνηση το 2012, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει πλέον στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα της κρίσης. Θα αναφερθούν τα προγράμματα που έτρεχε ο Ο.Ε.Κ και οι πολιτικές που ακολουθούσε.

Στις ΗΠΑ και την Αυστραλία το πρόβλημα ήταν και είναι έντονο, με τις αγορές τους να είναι πολύ ακριβές και την παροχή κατοικιών να είναι μικρή σχετικά με τον πληθυσμό που έχει ανάγκη. Φυσικά, τα μέτρα που πήραν οι κυβερνήσεις τους από την δεκαετία του '70 μέχρι και σήμερα θα αναλυθούν και θα εξεταστεί η αποτελεσματικότητά τους, ώστε να προκύψει μία πρόταση για να μπορεί να υιοθετηθεί και από την Ελλάδα.

1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ ΗΠΑ

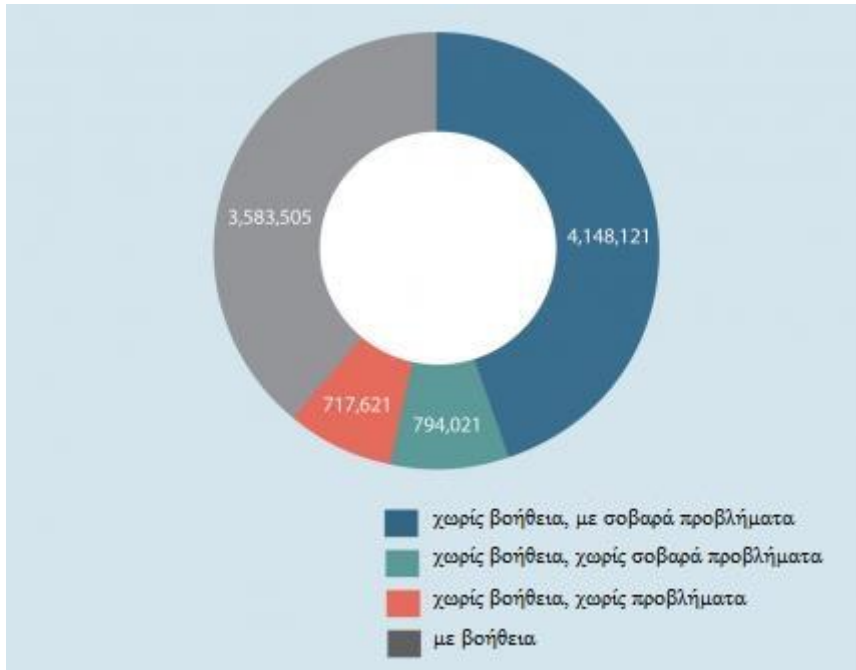
Για πολλούς Αμερικανούς ιδιοκτήτες σπιτιών, η αρχή της χιλιετίας ήταν πολύ καλή εποχή. Μέχρι το 2004 η ιδιοκατοίκηση είχε φτάσει το 70% και το συνολικό κεφάλαιο των ιδιοκτητών ξεπέρναγε το 1 τρις δολάρια. Η κατάσταση αυτή ευνόησε την καταναλωτική φύση των ανθρώπων, αφού όλο και περισσότεροι έπαιρναν λεφτά από το κεφάλαιο της κατοικίας τους για να χρηματοδοτήσουν την εκπαίδευση, την σύνταξή τους, εξοχικά ή κάποια είδη πολυτελείας. Όσο βέβαια οι τιμές συνέχισαν να αυξάνονται στις μεγάλες αγορές, μαζί με τα ποσοστά υποθήκης, η ιδιοκατοίκηση απομακρυνόταν για πολλές οικογένειες, με αποτέλεσμα να μην είναι μόνο οι πολύ χαμηλού εισοδήματος οικογένειες που αντιμετώπιζον πρόβλημα προσιτής κατοικίας. Τα επόμενα χρόνια τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης είχαν μονίμως πτωτική τάση με αποτέλεσμα το 2013 να είναι στο 65%.



Πηγή: US Census Bureau, Housing Vacancy Surveys.

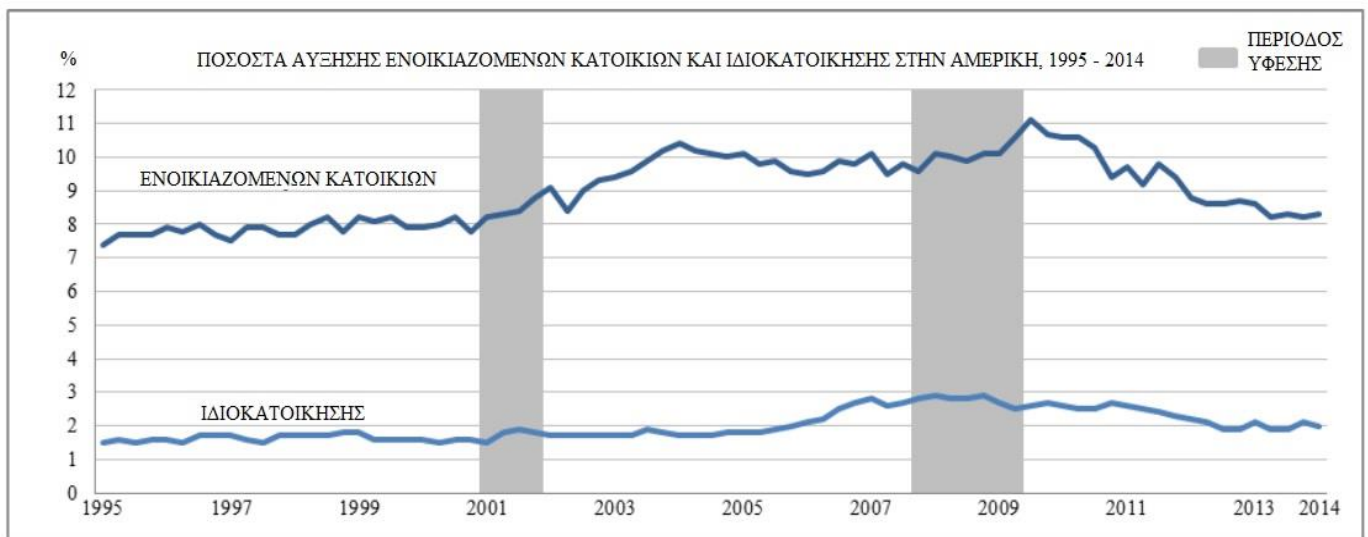
Σήμερα, πολλά νέα ζευγάρια που στο παρελθόν μπορούσαν να σχεδιάσουν να αγοράσουν ένα μικρό σπίτι για να κάνουν οικογένεια, δυσκολεύονται λόγω των πολύ υψηλών τιμών στην κατοικία. Για τον ίδιο λόγο πολλοί εργατές με σταθερές δουλειές δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν οικονομικά σε ένα σπίτι που θα βρίσκεται κοντά στον τόπο εργασίας τους.

Τα προβλήματα του να είναι μία κατοικία προσιτή, είναι όλο και μεγαλύτερα και χειροτερεύουν. Σε μόλις 3 χρόνια από το 2001 μέχρι το 2004, ο αριθμός των νοικοκυριών που πληρώνει περισσότερο από τα μισά εισοδήματά τους για κατοικία αυξήθηκε κατά 2 εκατομμύρια και έφτασε τα 15.8 εκ. νοικοκυριά, ενώ το 2008 ο αριθμός αυτός αυξήθηκε στο επίπεδο ρεκόρ των 18.5 εκ. νοικοκυριών. Ενώ μεγαλύτερες πιέσεις δέχονται οι ενοικιαστές, επηρεάζονται κατά ένα μεγάλο ποσοστό και οι ιδιοκτήτες.



Πηγή: University of Chicago, Policy Research that benefits children, families and their communities.

Τα τελευταία χρόνια τα ποσοστά ενοικίασης και ιδιοκατοίκησης έχουν πέσει σε αυτά που υπήρχαν στα τέλη της χιλιετίας, μετά την κορύφωσή τους στα τέλη του 2009, όταν και ξεπεράστηκε η περίοδος ύφεσης στην χώρα.



Πηγή: U.S Department of Commerce, U.S Census Bureau News

1.1. ΣΗΜΕΙΑ ΚΛΕΙΔΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Πρέπει να αναγνωρισθεί το πρόβλημα και οι βασικοί παράγοντές του, όπως επίσης και να απαντηθούν κάποια ερωτήματα και να μπουν σε προτεραιότητα για να είναι εφικτό να βρεθεί λύση, όπως:

Για την κατανομή πόρων:

- Πως πρέπει να κατανεμηθούν όσοι δυσεύρετοι πόροι υπάρχουν, για να βοηθήσουν πραγματικά;
- Ποιος πρέπει να λάβει βοήθεια, πόση και σε τι μορφή;
- Ποιοι είναι οι λογικοί στόχοι;
- Πρέπει λίγα νοικοκυριά να λάβουν όλη την βοήθεια ή πρέπει να μοιραστεί σε περισσότερα νοικοκυριά, αλλά μικρότερη;

Για τους ρόλους και τις ευθύνες:

- Ποιοι είναι οι κατάλληλοι ρόλοι για την κυβέρνηση, την τοπική αυτοδιοίκηση, τους μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα;
- Τι αντίκτυπο θα έχει η μετάθεση της ευθύνης από την κυβέρνηση στους δήμους, στην παραγωγή προσιτής κατοικίας;
- Πόσο και σε τι βαθμό πρέπει οι φτωχοί να υποστηριχθούν για να μπορούν να αποφασίσουν μόνοι τους πως θα καλύψουν τις ανάγκες τους;
- Πως θα ενθαρρυνθεί, θα εξασφαλιστεί και θα διατηρηθεί η συμμετοχή των φορέων;

1.1.1. ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

- Μεγιστοποίηση των διαθέσιμων οικονομικών πόρων.

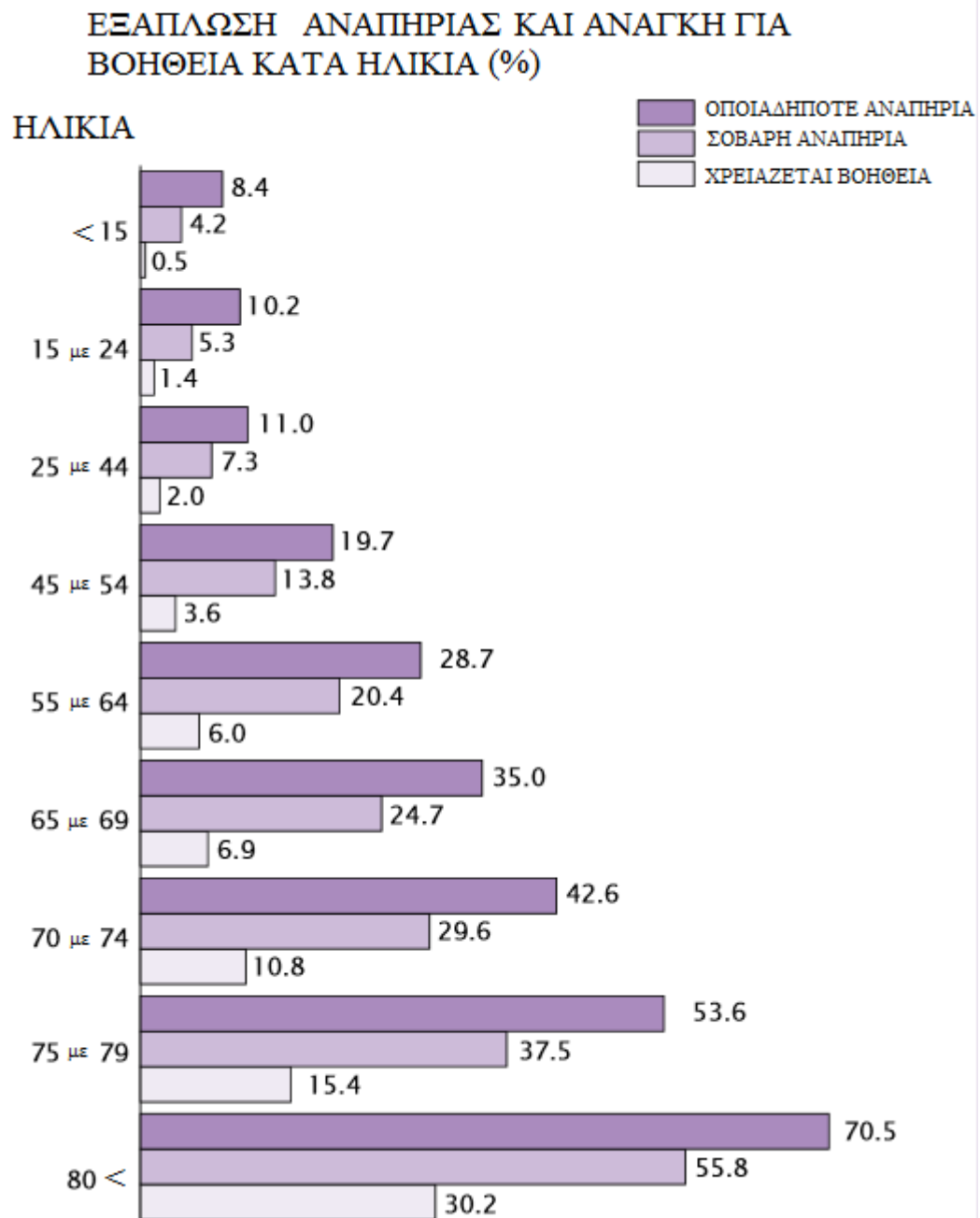
Πρέπει να εντοπιστούν και να προκύψουν επιπλέον πηγές χρηματοδότησης και να δοθούν κίνητρα στις ήδη υπάρχουσες. Πρέπει να ιδρυθεί ένα σύστημα άμεσης διοχέτευσης και να απλοποιηθούν οι διαδικασίες χρηματοδότησης των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα.

- Υποστήριξη των ασύλων και των κοινωνικών παροχών.

Χωρίς υποστηρικτικές παροχές και προγράμματα εξυγχιόνισης, η οποιαδήποτε μορφή κατοικίας χειροτερεύει τάχιστα και δεν βελτιώνει τις ζωές των φτωχών. Για να επιτευχθούν οι στόχοι της κατοικίας πρέπει να λυθούν και θέματα όπως, πολύ χαμηλό εισόδημα, μόρφωση, προγράμματα απεξάρτησης, ασφάλεια και ιατρικών και κοινωνικών παροχών.

Άτομα με ειδικές ανάγκες. Κάποια γκρουπ, όπως οι ηλικιωμένοι, οι ανάπηροι, τα μονογονεϊκά νοικοκυριά, οι αγρότες, οι μετανάστες, οι άποροι, έχουν ειδικές ανάγκες,

οι οποίες δεν μπορούν να καλυφθούν από πολιτικές και προγράμματα που αφορούν σε πιο τυπικά είδη πληθυσμού.



Πηγή: U.S Census Bureau, Survey of income and program Participation.

- Προστασία των κατοικιών των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα.

Είναι ιδιαίτερα σημαντική, αφού δεκάδες χιλιάδες συμβόλαια μεταξύ ιδιοκτητών και του προγράμματος της κυβέρνησης για επιδοτήσεις, έχουν λήξει. Σε περίοδο 5 ετών ιδιοκτήτες περισσότερων από 160.000 κατοικιών με επιδότηση ενοικίου, επέλεξαν να μην ανανεώσουν τα συμβόλαια τους και να ανεβάσουν τα ενοίκια σε αξίες αγοράς. Πρέπει να βρεθούν κίνητρα από την κυβέρνηση για να μην συμβαίνει αυτό, όπως επίσης τρόπος να τακτοποιηθεί το χρέος αυτών των κατοικιών χωρίς να χρειάζεται να ανεβάσουν οι ιδιοκτήτες το ενοίκιο σε τιμές αγοράς, ενώ παράλληλα να παίρνουν χαμηλές επιδοτήσεις. Επίσης, πρέπει να υπάρχει μέριμνα, αφού κατασκευαστούν οι προσιτές κατοικίες, να συντηρούνται κανονικά, για να μην καταστρέφονται σε βάθος χρόνου. Για όλα αυτά πρέπει να βρεθούν οι αντίστοιχοι πόροι.

- Υπευθυνότητα εναντίον απόδοσης.

Πρέπει να βρεθεί η φόρμουλα που θα ικανοποιεί την ανάγκη για τοπικές λύσεις και υπευθυνότητα στις κοινωνικές ανάγκες και την ανάγκη για συστημικότητα και αποτελεσματική παραγωγή.

- Επιχορηγήσεις για μεσαία και υψηλά εισοδήματα.

Η στρατηγική της κυβέρνησης για μείωση φόρου εσόδων για τους τόκους που πληρώνονται σε υποθήκες κατοικιών, καταλήγει να επιχορηγούνται ουσιαστικά τα μεσαία και υψηλά εισοδήματα. Υπολογίζεται ότι για αυτό το λόγο σε τόκους χρεών από υποθήκες αξίας 1 εκ. δολαρίων, χάθηκαν 365 δις δολάρια μεταξύ των ετών 2002 και 2006. Η κατάργηση αυτής της μείωσης ήταν κρίσιμο θέμα συζήτησης τις τελευταίες δεκαετίες, που οδήγησε στο να μπει ένα ανώτερο όριο σε αυτήν στα τέλη της δεκαετίας του 1980. Παρότι η πλήρης εξάλειψή της είναι απίθανη, θα είναι σίγουρα από τα βασικά ζητήματα που θα πρέπει να λυθούν. Άλλες σημαντικές επιχορηγήσεις στα μεσαία και υψηλά εισοδήματα, περιλαμβάνουν την μείωση φόρων για ιδιοκατοίκηση, που ήταν 99 δις δολάρια μεταξύ του 2002 και του 2006 και την εξαίρεση φόρων από εισοδήματα λόγω πώλησης κατοικιών, που υπολογίζεται στα 70 δις σε αυτά τα χρόνια.

Μείωση φόρου εσόδων για τους τόκους που πληρώνονται σε υποθήκες κατοικιών



Πηγή: “Mortgage Interest Deduction Is Ripe for Reform”, By Will Fischer and Chye Ching Huang.

1.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Επειδή η έννοια αυτή είναι τόσο ευρεία, σημαίνει διαφορετικά πράγματα σε διαφορετικές ομάδες ανθρώπων και έχει διαφορετικές εκφάνσεις σε διαφορετικά μέρη. Κάποιοι ορίζουν την προσιτή κατοικία, ως αυτή που δεν έχει αυξηθεί η αξία της σημαντικά τα τελευταία χρόνια. Άλλοι την ορίζουν σαν την κατοικία που μπορούν να αγοράσουν οι νέοι που μπαίνουν πρώτη φορά στην αγορά. Άλλοι αντιστοιχούν την έννοια της προσιτής μόνο σε ενοικιαζόμενες κατοικίες και όχι κατοικίες προς πώληση και κάποιοι θεωρούν την προσιτή κατοικία συνώνυμη με κατοικίες που αποκτούνται μέσω κρατικών προγραμμάτων επιχορήγησης ή ακόμα και με την εργατική κατοικία. Στην πραγματικότητα ο όρος προσιτή κατοικία περιλαμβάνει ένα μεγάλο φάσμα τύπων κατοικίας, τιμών και κατοίκων.

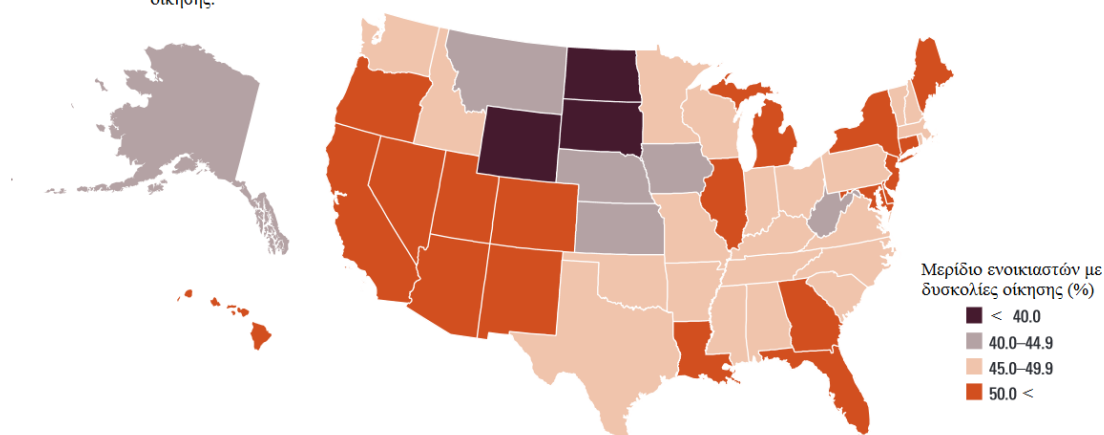
Σαν γενικός κανόνας ισχύει ότι προσιτή κατοικία για μεσαία και χαμηλά εισοδήματα θεωρείται αυτή που μπορεί να αποκτηθεί με το 30% των εσόδων του νοικοκυριού. Το χρησιμοποιούν επίσης οι δανειστές, όπως και οι μεσίτες για υποψήφιους αγοράς κατοικίας. Σύμφωνα με τον κανόνα αυτό, ο όρος προσιτή κατοικία μπορεί να αναφέρεται σε κάθε πιθανό αγοραστή ή ενοικιαστή, ανεξαρτήτως εισοδηματικής κατάστασης.

Πρακτικά όμως, σαν κυβερνητική πολιτική, ο όρος προσιτή κατοικία αναφέρεται σε:

- Χαμηλού εισοδήματος ενοικιαζόμενη κατοικία. Κατοικία δηλαδή που απαιτεί επιχορηγήσεις για να χτιστεί ή να ενοικιαστεί σε μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά.
- Προσιτή ιδιόκτητη κατοικία. Κατοικία σε τιμές αγοράς για μεσαία εισοδήματα, κυρίως για αυτούς που αγοράζουν πρώτη φορά και επιχορηγούμενη ιδιόκτητη κατοικία για μεσαία και χαμηλά εισοδήματα.

Ο κανόνας του 30% έχει βέβαια σοβαρούς περιορισμούς όσον αφορά σε χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά, διότι αγνοεί τις διαφοροποιήσεις στο μέγεθος των οικογενειών. Προφανώς όσο μεγαλύτερη είναι η οικογένεια, τόσο πιο δύσκολο είναι να βρουν κατοικία στο 30% του εισοδήματός τους. Επίσης είναι δύσκολο να φανεί εάν σε μία συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή υπάρχουν επαρκείς κατοικίες για να ικανοποιήσουν τη ζήτηση, αφού, συγκρίνει αριθμό νοικοκυριών σε διάφορα επίπεδα εισοδήματος με τον αριθμό των κατοικιών που βρίσκονται σε προσιτό σε αυτά ενοίκιο. Ο κανόνας, αγνοεί ότι η πρόσβαση σε κατοικία απαιτεί και ένα μερίδιο επιλογής στον τύπο των κατοικιών και στις περιοχές που βρίσκονται, για να ικανοποιεί κάποιες βασικές ανάγκες και πιο συγκεκριμένα την μετακίνηση από και προς τον χώρο εργασίας.

Μεγάλο μερίδιο ενοικιαστών σε όλη τη χώρα αντιμετωπίζουν δυσκολίες οίκησης.



σημείωση: Δυσκολία οίκησης είναι η κατάσταση κατά την οποία η κατοικία κοστίζει περισσότερο από 30% των εσόδων ενός νοικοκυριού.

Πηγή: JCHS tabulations of US Census Bureau, 2011 American Community Survey

Έρευνες έχουν δείξει ότι οι μειονότητες, πληρώνουν πιο ακριβά την κατοικία τους λόγω μειωμένης πρόσβασης ή επιλογής, σε σχέση με μη-μειονότητες του ίδιου εισοδηματικού επιπέδου. Οπότε, μια απλή σύγκριση του αριθμού των νοικοκυριών σε ένα εισοδηματικό επίπεδο, με τον αριθμό των κατοικιών που είναι προσιτές σε αυτά, είναι ανεπαρκής και δεν αντικατοπτρίζει το πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι μειονότητες σαν αποτέλεσμα της προκατάληψης που υπάρχει στις αγορές.

Μέση αξία νοικοκυριών, 2005 και 2009



Πηγή: “Wealth Gaps Rise to Record Highs Between Whites, Blacks, Hispanics”, by Rakesh Kochhar, Richard Fry and Paul Taylor

Μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά, που δεν ανήκουν σε μειονότητες, είναι επίσης επιρρεπή σε περιορισμένες επιλογές κατοικίας, λόγω προκατάληψης από τους μεσίτες και τους δανειστές. Πιο διακριτικά, οι εύπορες κοινότητες, στηρίζονται σε κοινωνικά και νομικά αποδεκτά επιχειρήματα για να περιορίσουν την ανάπτυξη φτηνών κατοικιών, παρότι η κινητήριος δύναμη πίσω από αυτά τα επιχειρήματα μπορεί να είναι και φυλετικής διάκρισης.

1.3. Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΑΜΗΛΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Τα κριτήρια που χρησιμοποιούνται για να κριθεί εάν ένα νοικοκυριό δικαιούται κρατικής βοήθειας για κατοικία χρησιμοποιούνται για να περιγράψουν την φράση «χαμηλό εισόδημα». Στις περισσότερες περιπτώσεις σύμφωνα με το Υπουργείο Ανάπτυξης και περιφερειακής πολιτικής, τα κριτήρια αυτά εφαρμόζονται σε:

- Πολύ χαμηλό εισόδημα. Τετραμελές νοικοκυριό με εισόδημα λιγότερο από το 50% του μέσου εισοδήματος της περιοχής. Σε αυτή την κατηγορία, ένα τετραμελές νοικοκυριό με έσοδα μικρότερα του 30% του μέσου εισοδήματος της περιοχής θεωρείται «Πάρα πολύ χαμηλού εισοδήματος».
- Χαμηλό εισόδημα. Ένα τετραμελές νοικοκυριό με εισόδημα από το 50% – 80% του μέσου εισοδήματος της περιοχής.

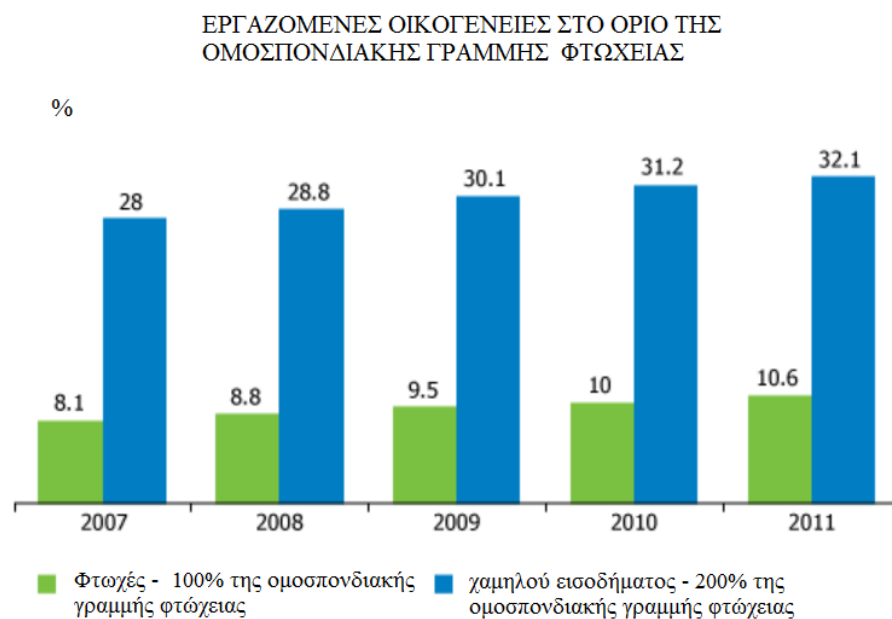
- Μεσαίο εισόδημα. Τετραμελές νοικοκυριό με εισόδημα από 80% - 95% του μέσου εισοδήματος της περιοχής.

Με δεδομένο ότι το μέσο εισόδημα διαφέρει από περιοχή σε περιοχή, ένα νοικοκυριό με σταθερό εισόδημα μπορεί να βρίσκεται σε διαφορετικές κατηγορίες, ανάλογα με την περιοχή. Τα ποσοστά διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού και προσαρμόζονται ανάλογα για να είναι βέβαιο ότι κάποια νοικοκυριά θα είναι πάντα στις παραπάνω κατηγορίες. Γενικώς, τα πάρα πολύ χαμηλά και τα χαμηλά εισοδήματα δεν μπορούν να αντέξουν οικονομικά τις τιμές σε πολλές περιπτώσεις στα Βορειοανατολικά της χώρας, στην δυτική ακτή, στη Χαβάη, σε μέρη της Φλόριντα και σε οικιστικούς πυρήνες σε άλλα μέρη της χώρας. Την ίδια μοίρα αντιμετωπίζουν και τα μεσαία εισοδήματα.

Τα μέτρα αυτά βέβαια δεν λαμβάνουν υπόψη άλλες πλευρές της οικονομικής κατάστασης των νοικοκυριών. Την κυριότητα αγαθών και κεφαλαίου(μπορεί να μην είναι αμελητέα σε κάποιες ομάδες όπως οι ηλικιωμένοι), κυβερνητική βοήθεια με κουπόνια τροφίμων, κοινωνική υγεία, βοήθεια για την κατοικία και υπαλληλικά προνόμια όπως πλήρη ασφάλιση.

Μεταξύ του 2010 και του 2011 το ποσοστό των χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριών που εργάζονται ανέβηκε από 10.2 εκ σε 10.4 εκ, αποτελώντας το 1/3 όλων των εργαζόμενων νοικοκυριών.

Μεταξύ του 2007 και του 2011 οι χαμηλού εισοδήματος οικογένειες αυξήθηκαν από 28% σε 32.1%. Στο παρακάτω διάγραμμα χαμηλού εισοδήματος εργαζόμενες οικογένειες θεωρούνται αυτές που κερδίζουν λιγότερα από Το διπλάσιο της ομοσπονδιακής γραμμής φτώχειας, που το 2011 για μία οικογένεια 4 ατόμων με 2 παιδιά ήταν \$45.622. (Πηγή:U.S Census Bureau, American Community Survey.)



Πηγή: U.S Census Bureau, American Community Survey.

1.4. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Από την δεκαετία του 1980 οι αλλαγές στο πολιτικό σκηνικό, έφεραν και μειώσεις στο ρόλο της ομοσπονδιακής κυβέρνησης στην παροχή προσιτών κατοικιών. Το ρόλο της άρχισαν να παίζουν οι πολιτείες και οι τοπικοί φορείς. Παρομοίως ενεργοποιήθηκαν ιδιώτες κατασκευαστές, κρατικοί οργανισμοί και μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί (CDCs). Με αυτές τις συνθήκες αυξήθηκαν πολύ οι συνεργασίες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και έχουν γίνει η βασική πηγή παραγωγής προσιτής κατοικίας.

1.4.1. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, η παραγωγή κατοικίας σε όλα τα επίπεδα, θεωρούνταν δραστηριότητα του ιδιωτικού τομέα. Ο ρόλος της κυβέρνησης περιοριζόταν στην έκδοση δανείων σχετικά με την κατοικία. Παρόλα αυτά Από την μεγάλη ύφεση μέχρι το 1980, η κυβέρνηση άρχισε να δραστηριοποιείται περισσότερο και να συμμετέχει ενεργά στην παραγωγή κατοικιών μέσω: Οικονομικής βοήθειας κατασκευαστές και τους κατοίκους, φοροαπαλλαγών, ασφαλιστικών και πιστωτικών προγραμμάτων, εξειδικευμένων αποταμιευτικών οδηγιών, την δημιουργία δευτερεύουσας αγοράς και προγράμματα αναζωογόνησης της γειτονιάς. Ιδιαίτερα την δεκαετία του 1970 τα προγράμματα κατοικίας οδήγησαν σε μαζική παραγωγή κατοικιών που απευθύνονταν στα χαμηλά εισοδήματα.

Η πολιτική για την κατοικία άλλαξε δραματικά στο τέλος της δεκαετίας του 1970. Μεταξύ του 1978 και του 1990, η κυβέρνηση κατήργησε συστηματικά τα δικά της προγράμματα για την παραγωγή κατοικιών για αυτούς που έχουν ανάγκη και απέσυρε την οικονομική της στήριξη στην προσιτή κατοικία. Οι κυβερνητικές επιχορηγήσεις για την παραγωγή κατοικίας έπεσαν κατά 70% μεταξύ των ετών 1978 – 1989. Η απόσυρση της κυβέρνησης από την προσιτή κατοικία φαίνεται ξεκάθαρα στην χρηματοδότηση του HUD (Department of Housing and Urban Development), χωρίς τον πληθωρισμό. Το 1978, στην κορύφωση της χρηματοδότησης της κυβέρνησης για την κατοικία, ο προϋπολογισμός έφτανε τα \$73.8 δις. Από το 1980 η άμεση χρηματοδότηση για κατοικία ήταν μόνο \$ 54.1 δις και μέχρι το 1990 έπεσε στα \$13.7 δις, δηλαδή λιγότερα από το 1/5 του επιπέδου των χρημάτων του 1978.

Το National Affordable Housing Act (NAHA) του 1990, ανανέωσε την δέσμευση της κυβέρνησης στην παραγωγή κατοικίας και μεταξύ του 1989 και 1993 οι χρηματοδοτήσεις ανέβηκαν από τα \$9.6 δις στα \$21.2 δις.

Το 1992 αρχίζει το πρόγραμμα HOPE VI, με σκοπό την αντικατάσταση των έργων δημόσιων κατοικιών (public housing) που βρίσκονταν σε κακή κατάσταση με κατοικίες μικτών εισοδημάτων. Οι δημόσιες κατοικίες, ανήκαν σε φορείς του δημοσίου και νοικιάζονταν σε δικαιούχους χαμηλών εισοδημάτων. Το πρόγραμμα συνδύαζε επιδοτήσεις για την ανάπτυξη των ελεύθερων χώρων με χρηματοδοτήσεις για

βελτιώσεις, υποστηρικτικές υπηρεσίες στους κατοίκους και κίνητρα και βοήθεια στους κατοίκους δημόσιων κατοικιών, με σκοπό να νοικιάσουν διαμερίσματα στην αγορά. Σκοπός αυτού του προγράμματος ήταν να:

- Βελτιώσει το οικιστικό περιβάλλον των – σε κακή κατάσταση- δημόσιων κατοικιών μέσω, κατεδαφίσεων, αναπλάσεων και ανακαινίσεων.
- Αναζωογονήσει τις γειτονίες με δημόσιες κατοικίες.
- Παρέχει κατοικίες που θα μειώσουν την συγκέντρωση οικογενειών πολύ χαμηλών εισοδημάτων
- Δημιουργήσει βιώσιμες κοινωνίες

Το πρόγραμμα HOPE VI έγινε δεκτό με ανάμικτες κριτικές. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι βελτίωσε κατά πολύ το περιβάλλον δημόσιων κατοικιών και σε πολλές περιπτώσεις τις αντικατέστησε με βελτιωμένες κατοικίες μικτών εισοδημάτων, που βοήθησε στην βελτίωση και αναζωογόνηση των συγκεκριμένων περιοχών. Παράλληλα όμως κατέστρεψε ένα μεγάλο ποσοστό των δημόσιων κατοικιών, που δεν αντικαταστάθηκαν με μόνιμες προσιτές κατοικίες, όπως και κατηγορείται ότι οι κάτοικοι στις κατοικίες που επενέβη το πρόγραμμα δεν έβγαιναν πάντα κερδισμένοι. Από το 2004 έχει μειωθεί κατά πολύ η χρηματοδότηση του προγράμματος – από \$570 εκ το 2004 σε \$100 εκ το 2006.

Η χρηματοδότηση του HUD μεγάλωσε κατά τα μέσα της δεκαετίας του 1990, με αποτέλεσμα να ξαναρχίσουν πολλά από τα προγράμματα του υπουργείου. Το 2005 η χρηματοδότηση ξεπέρασε τα \$31 δις, η μεγαλύτερη από το 1978.

Στα πιο πρόσφατα χρόνια, παρόλα αυτά, η πλειοψηφία αυτών των χρηματοδοτήσεων έχουν συγκλίνει στην ανανέωση των επιδοτήσεων για τις υπάρχουσες προσιτές κατοικίες, παρά για την παραγωγή νέων κατοικιών. Σαν συμπέρασμα μένει το ότι οι χρηματοδοτήσεις δεν θα φτάσουν ξανά στα επίπεδα της δεκαετίας του 1970, αφού η κυβέρνηση έχει στραφεί πλέον σε προγράμματα μείωσης φόρων, τοπικά και δημοτικά προγράμματα και στον ιδιωτικό τομέα για την παραγωγή προσιτής κατοικίας.

1.4.2. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Στα μέσα του 1980, η κυβέρνηση άρχισε να κοιτά προς το μέρος των πολιτειών και των τοπικών αρχών για να προσφέρουν προσιτές κατοικίες στον πληθυσμό. Από τότε πολλές από αυτές τις τοπικές κυβερνήσεις έχουν αρχίσει προγράμματα με αυτό το σκοπό, πολλά από τα οποία είναι εμπνευσμένα από τα ανενεργά κυβερνητικά προγράμματα.

Παρότι, δεν συμμετείχαν όλες οι πολιτείες ή οι τοπικές αρχές σε αυτήν την «πρόκληση», το εύρος των συμμετεχόντων και των ενδιαφερόμενων αποτυπώνει αποφασιστικότητα, δημιουργικότητα και επιτυχία στην διαχείριση των διαθέσιμων πόρων, όπως και στην εξεύρεση νέων. Στοιχεία από την American Housing Survey για

την δεκαετία 1987 – 1997 δείχνουν ότι οι τοπικοί φορείς σταδιακά έπαιζαν μεγαλύτερο ρόλο στην παροχή προσιτών κατοικιών στα φτωχά νοικοκυριά. Ο αριθμός των ενοικιαστών στα όρια της φτώχειας που βοηθήθηκαν από την πολιτεία ή τις τοπικές αρχές ανέβηκε από 314.000 το 1987 σε 380.000 το 1995.

Από την άλλη, ο ρόλος της πολιτείας στους πολίτες στα όρια της φτώχειας που θέλουν να γίνουν ιδιοκτήτες έχει πτωτική τάση. Το 1987 220.000 πολίτες είχαν βοήθεια από προγράμματα, το 1991 αυξήθηκε ο αριθμός σε 314.000 αλλά μέχρι το 1997 μόνο 263.000 χρησιμοποιούσαν προγράμματα διαθέσιμα από την πολιτεία ή τους τοπικούς φορείς.

1.4.3. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

Από την δεκαετία του 1980 και μετά όπου η κυβερνητική συμμετοχή είναι μειωμένη και οι τοπικές χρηματοδοτήσεις είναι λίγες, ο ιδιωτικός τομέας καλείται να συμμετέχει ενεργά. Ήδη συμμετέχουν κατασκευαστές που έχουν κίνητρα από τα LIHTC και τα ομόλογα μείωσης φόρων (θα αναλυθούν παρακάτω), τράπεζες και άλλα οικονομικά ιδρύματα όπως ασφαλιστικά ταμεία, φιλανθρωπικά ιδρύματα και μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί. Οι χρήστες προσιτών κατοικιών είναι συμμετέχοντες στην διαδικασία, αλλά το εύρος της συμμετοχής τους αλλάζει από μέρος σε μέρος και συχνά από έργο σε έργο.

Από την δεκαετία του 2000 και μετά, μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί όπως τα CDC παίζουν σημαντικό ρόλο στην παραγωγή προσιτών κατοικιών, συχνά σε συνεργασία με ιδιώτες κατασκευαστές. Επίσης παίζουν σημαντικό ρόλο στο να κρατούν την ανάγκη κατασκευής της προσιτής κατοικίας σε πρώτο ρόλο στους. Πολλά κοινωφελή ιδρύματα και φιλανθρωπικές οργανώσεις, συμπεριλαμβανομένων των Freddie Mac Foundation, Ford Foundation και Habitat for Humanity, έχουν κάνει την προσιτή κατοικία κύριο σκοπό τους.

1.5. ΤΥΠΟΙ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

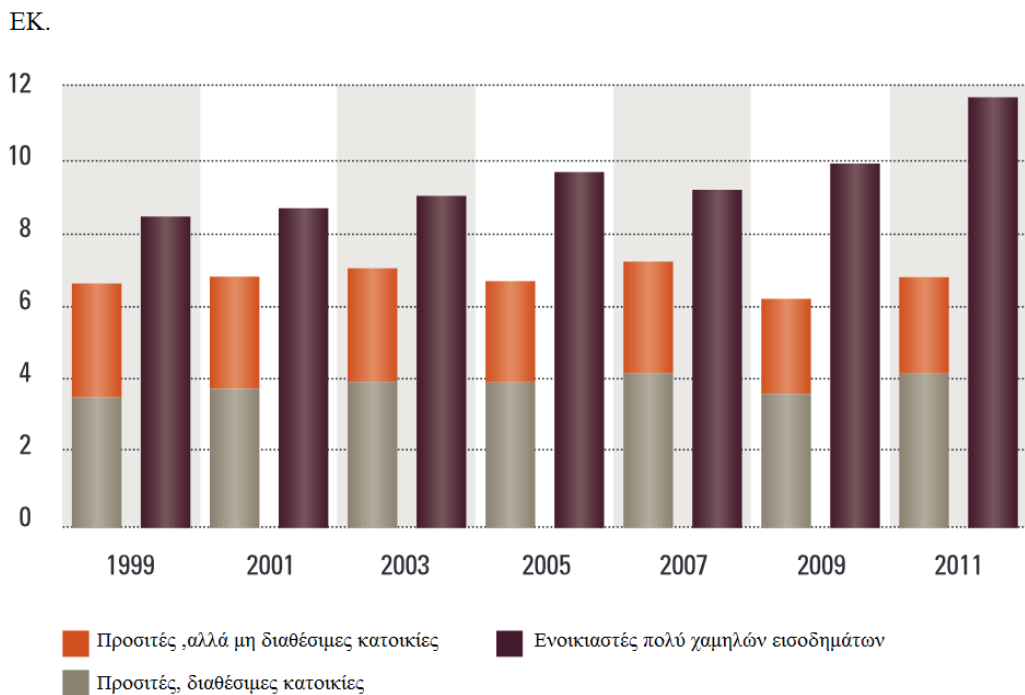
Η παροχή όλων των τύπων προσιτής κατοικίας απαιτεί μειωμένα κόστη σε όλα τα στάδια ανάπτυξής της. Για να αυξηθεί το ποσοστό ενοικιαζόμενης κατοικίας χαμηλού εισοδήματος, πρέπει οι φορείς και οι κατασκευαστές να εκμεταλλευτούν επιχορηγήσεις και απαλλαγές φόρων. Για την παραγωγή προσιτής ιδιόκτητης κατοικίας, από την άλλη η γενική αρχή είναι να μειωθεί το κόστος της γης και της κατασκευής.

1.5.1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία στην Αμερική έχει πτωτική πορεία λόγω εγκατάλειψης, καταστροφών και την μετατροπή τους σε κατοικίες με τιμές αγοράς. Από το 1993 μέχρι το 2003, ο αριθμός τους έπεσε κατά 1.2 εκατομμύρια. Η έλλειψη γίνεται ακόμα μεγαλύτερη αν αναλογιστεί κανείς ότι τα υψηλότερου εισοδήματος νοικοκυριά μπορούν να προσφέρουν περισσότερα χρήματα από τα χαμηλότερου εισοδήματος για τα λιγότερο ακριβά σπίτια. Για παράδειγμα το 2001, τα υψηλότερου εισοδήματος νοικοκυριά καταλάμβαναν 2.7 εκατομμύρια από τα 7.9 εκατομμύρια χαμηλότερου κόστους σπίτια. (Πηγή: U.S Department of Housing and Urban Development)

Το κενό μεταξύ της παροχής προσιτών κατοικιών και της ζήτησης συνεχώς μεγαλώνει, όσο μεγαλώνει και ο αριθμός των νοικοκυριών χαμηλών εισοδημάτων (αυτοί που κερδίζουν μέχρι 30% του μέσου εισοδήματος της περιοχής τους). Το 2011, περισσότερες από το 1/3 των προσιτών κατοικιών καταλαμβάνονταν από νοικοκυριά με μεγαλύτερα εισοδήματα. Για κάθε 100 νοικοκυριά πολύ χαμηλών εισοδημάτων, μόνο 36 κατοικίες ήταν και προσιτές και διαθέσιμες.

ΕΛΛΕΙΨΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Πηγή: U.S Department of Housing and Urban Development, Worst Case Housing Needs Reports to Congress.

Δυσκολίες να βρουν προσιτή κατοικία έχει όλο το φάσμα εισοδημάτων, αλλά το πρόβλημα είναι πιο σοβαρό για τους ενοικιαστές του χαμηλότερου βεληνεκούς εισοδημάτων. Ο αριθμός των ενοικιαστών πάρα πολύ χαμηλών εισοδημάτων ανέβηκε

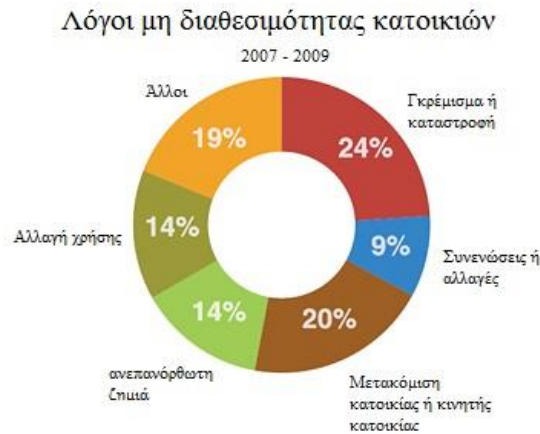
κατά 13.5% μεταξύ του 1985 και του 1995, υποκινούμενο κυρίως από την αύξηση των μονογονεϊκών οικογενειών. Συγκριτικά, ο αριθμός των ενοικιαστών με πολύ υψηλό εισόδημα έπεσε κατά 5%. Οι ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος εντοπίζονται σε μεγάλες πόλεις, οπότε και επηρεάζονται πολύ από υψηλό επίπεδο εγκληματικότητας, χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης και άλλες πληγές της ζωής στην πόλη. (Πηγή: U.S Department of Housing and Urban Development)

Τα χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά βασίζονται κυρίως σε κυβερνητικά προγράμματα για να εξασφαλίσουν προσιτή στέγη. Παρόλο που περισσότερα από 4 εκατομμύρια νοικοκυριά που ζουν στο ενοίκιο και έχουν εισοδήματα λιγότερα από το μισό του μέσου εισοδήματος της περιοχής τους, λαμβάνουν βοήθεια, το υπουργείο εκτιμά ότι τα νούμερα αυτά αντικατοπτρίζουν μόλις το ¼ των πραγματικών ενοικιαστών με τόσο χαμηλό εισόδημα.

1.5.1.1. ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗ

Η στροφή στην πολιτική της κυβέρνησης στην δεκαετία του 1980 από την παραγωγή χαμηλού εισοδήματος ενοικιαζόμενες κατοικίες, προς την παροχή βεβαιώσεων στους κατάλληλους υποψήφιους για προσιτή κατοικία που τους δίνει την επιλογή να αποκτήσουν κατοικίες από τον ιδιωτικό τομέα, οδήγησε σε μείωση στην παραγωγή των επιδοτούμενων ενοικιαζόμενων κατοικιών. Η κατάσταση αυτή επιδεινώθηκε με τα νέα προγράμματα της κυβέρνησης. Σαν αποτέλεσμα η παροχή προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών, είναι δυσανάλογη την ζήτηση, σε όλη τη χώρα.

Επιπλέον, τα συμβόλαια μεταξύ ιδιωτών και κράτους για κατασκευές που είχαν γίνει τις δεκαετίες του 1960 και του 1970, υπό τα τότε προγράμματα, λήγουν. Εάν τα ενοίκια που προβλέπονται είναι χαμηλότερα από το κόστος συντήρησης, οι ιδιώτες θα επιλέξουν να μην τα ανανεώσουν. Οι ιδιοκτήτες σπιτιών μέσω των προγραμμάτων, επιλέγουν καμιά φορά να αναβαθμίσουν, να αλλάξουν χρήση ή να ανεβάσουν το ενοίκιο, με αποτέλεσμα να μειωθεί και άλλο η παροχή προσιτών κατοικιών, συνυπολογίζοντας ότι πολλά ακόμα συγκροτήματα κατοικιών από τα πιο παλιά και σε κακή κατάσταση, γκρεμίστηκαν ως μέρος του προγράμματος HOPE IV.



Πηγή: “Components of Inventory Change: 2007–2009”, Frederick J. Eggers and Fouad Moumen. 2011. Table ES-1, vi.

Οι μειώσεις στην χρηματοδότηση, η αναδόμηση των οικιστικών προγραμμάτων που επιχειρεί το υπουργείο και η νομοθεσία που σχεδιάστηκε για να διατηρεί τα ενοίκια των κατοικιών στα επίπεδα των τοπικών αγορών, θα μειώσουν κι άλλο την παροχή.

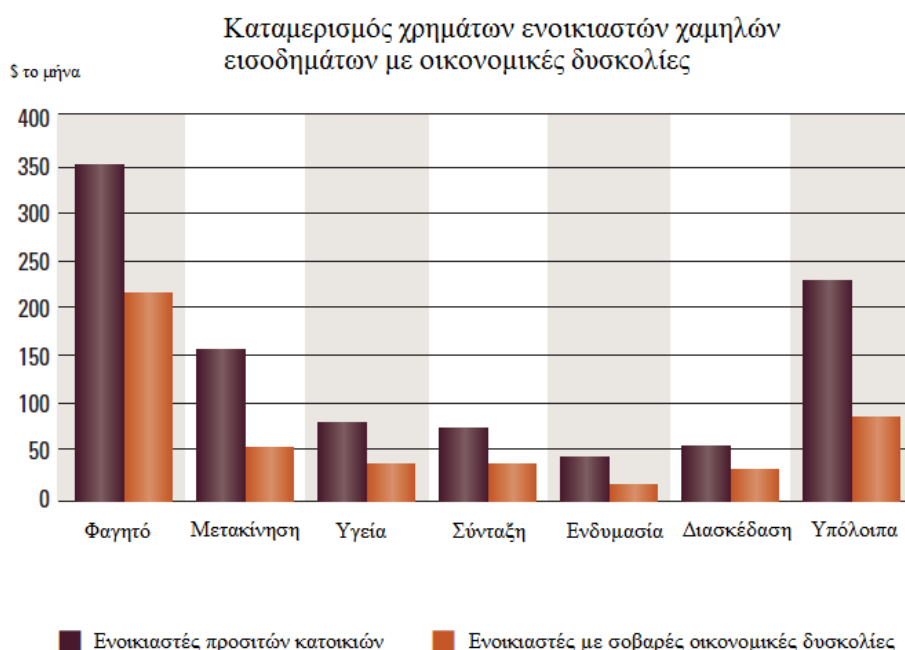
Η παροχή ενοικιαζόμενων κρατικών κατοικιών, είναι επίσης προβληματική. Το υπουργείο υπολογίζει ότι το 1997, οι υποψήφιοι έπρεπε να περιμένουν περίπου 1 χρόνο πριν υπάρξει κάποια διαθέσιμη κατοικία. Μία πιο πρόσφατη έρευνα έδειξε ότι η κατάσταση δεν έχει βελτιωθεί. Το 2003 η μέση αναμονή ήταν 36 μήνες στο Ντένβερ και την Ουάσιγκτον, 24 στο Κάνσας και τη Φιλαδέλφεια και 60 στο Τρέντον. Η μικρότερη αναμονή ξεκινάει από τους 2 μήνες στο Νασβιλ. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 το 10% των εργατικών κατοικιών ήταν κενές αφού οι αρχές περίμεναν χρηματοδοτήσεις από το υπουργείο για να γίνουν οι απαραίτητες επισκευές. Όπως έδειξαν και έρευνες από το υπουργείο τότε, το 12% των εργατικών κατοικιών που προορίζονταν για πολύ χαμηλά εισοδήματα, ήταν κατασκευαστικά ελλειπείς λόγω χαμηλού αρχικού κόστους κατασκευής και κακής συντήρησης. Αντί να επιδιορθωθούν και να χρησιμοποιηθούν αυτά τα κτήρια, το υπουργείο και το κογκρέσο αποφάσισαν από κοινού την κατεδάφισή τους και την αντικατάστασή τους από επιδοτήσεις μέσω του προγράμματος HOPE IV.

1.5.1.2. ΑΥΞΑΝΟΜΕΝΗ ΑΝΑΓΚΗ

Όσο το απόθεμα προσιτών κατοικιών μειωνόταν, η ανάγκη των φτωχών για κατοικία γινόταν όλο και μεγαλύτερη. Για τους χαμηλοεισοδηματίες, λιγότερη παροχή προσιτών κατοικιών σημαίνει ότι πρέπει να πληρώνουν μεγαλύτερο μέρος του εισοδήματός τους για κατοικία και επειδή αυτή η ανάγκη είναι η κυριότερη, αναγκάζονται να μειώνουν από άλλες βασικές ανάγκες όπως τροφή και ιατρική περίθαλψη. Υπολογίζεται ότι περίπου 2.5 εκ νοικοκυριά από τα πολύ χαμηλά εισοδήματα ζουν σε συνθήκες «συνωστισμού» ή σε επικίνδυνα κατασκευαστικά σπίτια. Οι οικογένειες που

αποτελούνται από γονείς που δουλεύουν και παιδιά, είναι μία άλλη ομάδα που αντιμετωπίζει δυσκολίες για να βρει προσιτή κατοικία. Υπολογίζεται ότι περίπου 10 εκ τέτοιες οικογένειες ζουν στο όριο της φτώχειας. Το μέσο εισόδημά τους κυμαίνεται από \$12.000 έως \$27.000. Αυτά τα νοικοκυριά ξοδεύουν περίπου το μισό από το εισόδημά τους σε οίκηση, συχνά ζουν σε άσχημες συνθήκες και αναγκάζονται να μένουν μακριά από τον τόπο εργασίας τους. (Πηγή: JCHS tabulations of US Bureau of Labor Statistics)

Στο μέλλον, οι πιέσεις για περισσότερες προσιτές κατοικίες θα αυξηθούν, κυρίως λόγω του αυξανόμενου αριθμού μεταναστών. Υπολογίζεται ότι λόγω μετανάστευσης θα αυξηθούν τα νοικοκυριά κατά 1/3 περίπου.



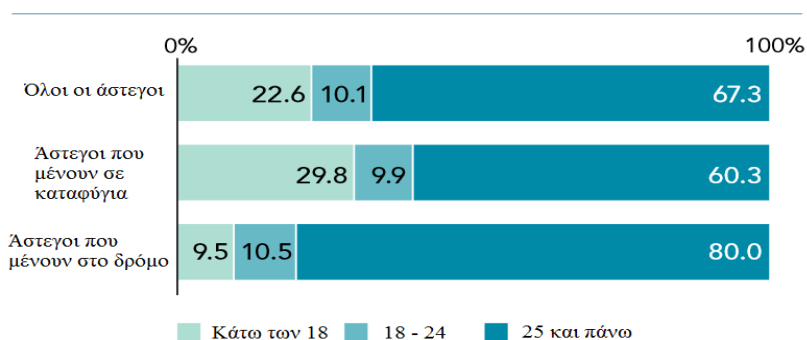
Πηγή: JCHS tabulations of US Bureau of Labor Statistics, 2012 Consumer Expenditure Survey.

1.5.1.3. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΑΣΤΕΓΩΝ

Οι πολλοί άστεγοι στους δρόμους μεγάλων πόλεων της Αμερικής, είναι μία έκφανση της αυξανόμενης ανάγκης για προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία. Η καταμέτρηση που έγινε το 1990 για ανθρώπους που ζουν σε άσυλα ή κοιτώνες, έδειξε ότι περίπου 460.000 άνθρωποι ζουν υπό αυτές τις συνθήκες. Παρότι θεωρείται ότι τα νούμερα υποβαθμίζουν το πρόβλημα, δεν ήταν δυνατό να υπολογιστεί το πλήθος τους. Μία πιο πρόσφατη καταμέτρηση έδειξε ότι 700.000 με 800.000 άνθρωποι είναι άστεγοι κάθε

νύχτα και ότι στην πάροδο ενός έτους 2.5 με 3.5 εκ θα βιώσουν το πρόβλημα κάποια στιγμή.

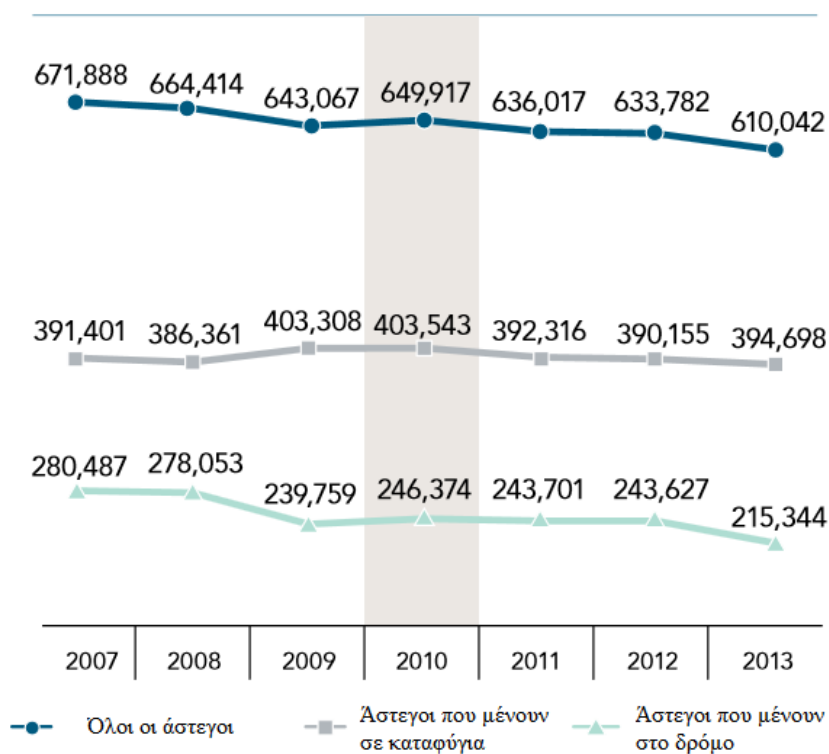
Ποσοστά άστεγων σε ηλικιακές κατηγορίες



Πηγή:ΡΙΤ, 2007 - 2013

Λόγω των προβλημάτων στην καταμέτρηση, η στρατηγική που υιοθετήθηκε ήταν προς την βελτίωση των παροχών προς τους αστέγους και τέθηκε ο στόχος από την κυβέρνηση να εκμηδενιστεί ο αριθμός των μόνιμα άστεγων σε μία περίοδο 10 ετών. Παράλληλα αυξήθηκε και η χρηματοδότηση για αυτόν το σκοπό σε \$1.2 δις το χρόνο.

Υπολογισμός αστέγων, 2007 - 2013



Πηγή:ΡΙΤ, 2007 - 2013

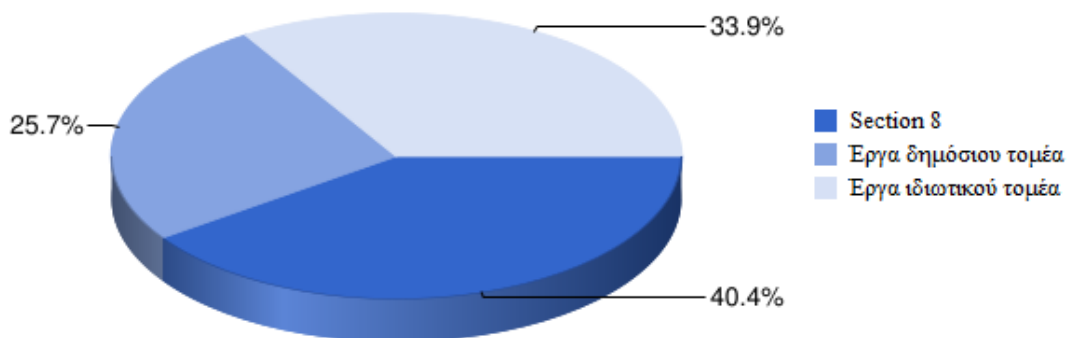
1.5.1.4. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Οι επιχορηγήσεις της κυβέρνησης για ενοικιαζόμενη κατοικία χωρίζονται σε 2 κατηγορίες:

- Σε αυτές που δίνονται στους κατασκευαστές και τους ιδιοκτήτες για να κατασκευάσουν κατοικίες που είναι προσιτές στα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.
- Σε αυτές που δίνονται στα νοικοκυριά για να βρουν κατοικία στην αγορά.

Στην διάρκεια της δεκαετίας του 1980, η κυβέρνηση εστίασε κυρίως στην δεύτερη κατηγορία. Ένα μεγάλο και γνωστό πρόγραμμα αυτής της κατηγορίας ήταν το Section 8. Σε αυτό δίνονται επιδοτήσεις στα νοικοκυριά για να πληρώνουν το νοίκι σε κατοικίες της επιλογής τους. Τα νοικοκυριά μπορούν να επιλέξουν οποιαδήποτε οικία στα πλαίσια του «τυπικού ενοικίου» που έχει θεσπίσει το υπουργείο και διαφέρει ανάλογα με την περιοχή, τον αριθμό κρεβατοκάμαρων και στην θεωρία αντικατοπτρίζει το μέσο ενοίκιο διαμερισμάτων στην περιοχή. Από το 1998 το 75% των επιδοτούντων πρέπει να έχουν πολύ χαμηλό εισόδημα, στο 30% ή και χαμηλότερα του μέσου όρου της περιοχής. Σήμερα, περίπου 1.8 εκ νοικοκυριά χρησιμοποιούν τις επιδοτήσεις.

Κατανομή επιδοτούμενων κατοικιών, 2008



Πηγή: “Subsidized Housing Statistics”, Statistics and Data about Section 8 and other Subsidized Housing.

Οι επικριτές αυτής της κατηγορίας επιχορηγήσεων πιστεύουν ότι πιο αποτελεσματικό θα ήταν να δίνονται επιχορηγήσεις στους κατασκευαστές για νέες κατασκευές προσιτών κατοικιών, παρά διευκολύνσεις ανάλογα με το εισόδημα κάθε νοικοκυριού, για να ανταποκριθούν στις ανάγκες των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων. Σε κάθε περίπτωση τα περισσότερα προγράμματα που επιδοτούν τον κατασκευαστή, παρέχουν λίγες κατοικίες που είναι προσιτές χωρίς περαιτέρω επιδοτήσεις στους ενοικιαστές. Παρόλα αυτά, οι δύο τύποι επιχορηγήσεων μπορούν να χρησιμοποιηθούν παράλληλα αρκετά αποτελεσματικά.

Όπως συνέβαινε και με τις εργατικές κατοικίες, η λίστες αναμονής και για τις επιδοτούμενες είναι μεγάλες σε πολλές πόλεις και κυμαίνονται από 12 έως 48 μήνες.

Οι δραστηριότητες της ομοσπονδιακής κυβέρνησης στις επιδοτούμενες στους κατασκευαστές κατοικίες έχει βοηθήσει στο να μεγιστοποιηθούν και τα προγράμματα επιδότησης ενοικίου. Το υπουργείο έχει συμβάλει σημαντικά μέσω απευθείας χρηματοδοτήσεων, αλλά σημαντικότερα συμβάλει το υπουργείο οικονομικών μέσω των προγραμμάτων μείωσης φόρου, τα οποία είναι:

- Ομόλογα μείωσης φόρων (tax – exempt bonds)
- LIHTC (low income housing tax credits)

Το LIHTC είναι ένα από τα μεγαλύτερα κυβερνητικά προγράμματα που υποστηρίζει την ανάπτυξη διαφόρων ειδών ενοικιαζόμενων κατοικιών για ενοίκους χαμηλών εισοδημάτων. Από την αρχή του το 1987 μέχρι το 2006 βοήθησε στην παραγωγή περίπου 1.8 εκ προσιτών κατοικιών.

1.5.1.4.1. ΟΜΟΛΟΓΑ ΜΕΙΩΣΗΣ ΦΟΡΩΝ (TAX – EXEMPT BONDS)

Τα ομόλογα μείωσης φόρων που εκδόθηκαν από κρατικούς ή τοπικούς φορείς, βοήθησαν να χρηματοδοτηθούν κατοικίες για οικογένειες χαμηλών εισοδημάτων. Οι φορείς που λάνε τα ομόλογα με χαμηλότερους από ότι συνήθως τόκους σε επενδυτές, των οποίων τα έσοδα από τις επενδύσεις αυτές είναι αφορολόγητα, Χρησιμοποιούν έναν από τους γνωστούς οίκους αξιολόγησης (Standard & Poor’s, Moody’s) για να τα αξιολογήσουν, το οποίο μειώνει ακόμα περισσότερο τον τόκο του χρέους. Επίσης, μπορεί να χρησιμοποιηθεί και κάποιος «πιστωτικός ενισχυτής» για να επιτύχουν καλύτερη αξιολόγηση και για να υπάρχει ρευστότητα σε περίπτωση που το χρέος είναι ευμετάβλητο. Για παράδειγμα η έκδοση ομολόγου μπορεί να εξασφαλιστεί είτε από τραπεζική εντολή ή από ασφάλιση ομολόγου. Η τραπεζική εντολή δίνει στα ομόλογα την αξιολόγηση της τράπεζας που την εξέδωσε.

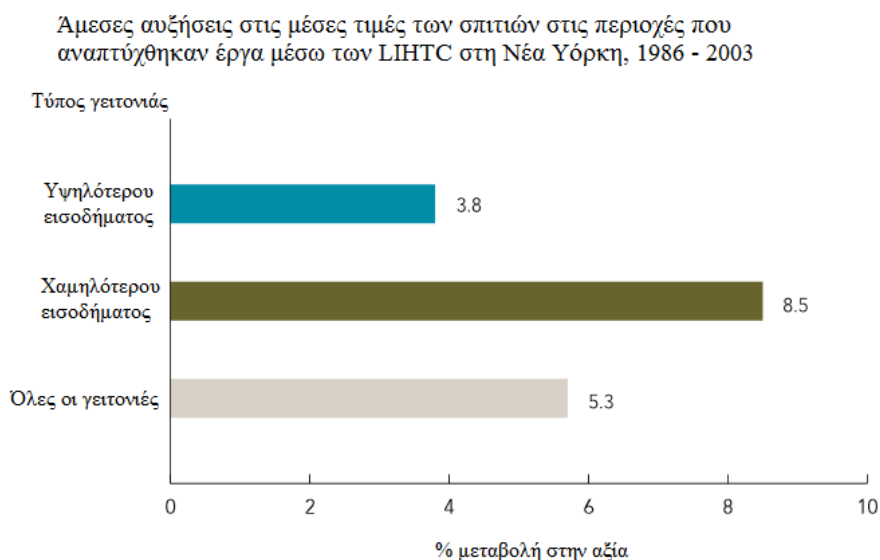
Το 1986 υπό την Tax Reform Act, περιορίστηκε το εύρος των περιπτώσεων που ικανοποιούν τις συνθήκες για να χρηματοδοτηθούν από ομόλογα μείωσης φόρων και μειώθηκε ο ετήσιος αριθμός των ομολόγων που έπρεπε να εκδοθούν για τις υπόλοιπες περιπτώσεις. Τα περισσότερα ομόλογα ιδιωτικού σκοπού, περιλαμβανομένων και αυτών της ιδιοκτησίας και ενοικίασης, υπόκεινται σε ενιαίο, στις πολιτείες, ανώτατο όριο ίσο με το 75\$ ανά κάτοικο ή \$228.6 εκ. Για αυτό η οίκηση πρέπει να συναγωνιστεί με άλλες ιδιωτικές χρήσεις, όπως έργα οικονομικής ανάπτυξης ή φοιτητικά δάνεια, για αυτόν τον περιορισμένο πόρο. Πριν από το 1986, τα ομόλογα για την οίκηση οικογενειών δεν περιορίζονταν, ενώ το ανώτατο όριο έκδοσης ομολόγων για τα ομόλογα υποθηκών ήταν υψηλότερο σε πολλές πολιτείες από ότι είναι τώρα το ενιαίο ανώτατο όριο για όλες τις ιδιωτικές δραστηριότητες μαζί. Σαν αποτέλεσμα του σκληρού ανταγωνισμού για τον καταμερισμό των μειώσεων φόρων, οι ιδιοκτήτες των έργων επέλεξαν χρηματοδότηση μέσω της μείωσης φόρων, αν και πλέον έχει γίνει ιδιαίτερα

ανταγωνιστικό και αυτό. Υπό την Tax Reform Act του 1986, οι δημόσιες υπηρεσίες μπορούν να εκδώσουν ομόλογα μείωσης φόρων, εφόσον οι αιτούντες πληρούν τις απαραίτητες προϋποθέσεις. Έτσι ένας οργανισμός μπορεί να χρησιμοποιήσει τις αποδόσεις των ομολόγων για να αναπτύξει ή να αγοράσει κατοικίες που θα του ανήκουν. Κάθε οργανισμός που ακολουθεί αυτή τη διαδικασία μπορεί να χρησιμοποιήσει μέχρι \$150 εκ ομολόγων που θα εκδοθούν για κατοικίες, εκ μέρους του. Τα ομόλογα πουλιούνται με επιτόκιο χαμηλότερο κατά 25 μονάδες σε σχέση με άλλα ομόλογα μείωσης φόρων. Ένα πιθανό μειονέκτημα αυτών των ομολόγων είναι ότι τα έργα που τα χρησιμοποιούν δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για μείωση φόρων των κατοικιών χαμηλού εισοδήματος.

1.5.1.4.2. ΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΧΑΜΗΛΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Low – Income Housing Tax Credits (LIHTC)

Για να ενισχύσει την παραγωγή κατοικιών χαμηλών εισοδημάτων η Tax Reform Act του 1986, προώθησε μία 10ετή μείωση φόρου για επενδύσεις σε μεικτές ή χαμηλού εισοδήματος κατοικίες για ενοικίαση, για να αντικαταστήσει τα κατηργημένα κίνητρα της Economic Recovery Act (ERTA) του 1981. Μέχρι το 1986, η οικονομία είχε ανακάμψει και η ERTA δεν ήταν πλέον αναγκαία για να τονώσει την οικονομία. Για να μην καταργηθεί η θετική δράση που είχε η ERTA στην παραγωγή προσιτών κατοικιών, δημιουργήθηκαν τα LIHTC (μείωση φόρων για κατοικίες χαμηλού εισοδήματος) στην νομοθετική μεταρρύθμιση του 1986. Η μείωση φόρων αυτή προσφέρει στους επενδυτές για κάθε δολάριο που ξοδεύουν για την ανάπτυξη προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών, εξαίρεση από φόρους για ένα ποσοστό. Οι ανεπτυγμένες κατοικίες θα ενοικιαστούν μετά από τον κατασκευαστή σε χαμηλού εισοδήματος ενοικιαστές. Τα ομόλογα κυκλοφορούν σε δύο τύπους και ανάλογα με τον τύπο είναι και η εξαίρεση από τους φόρους. Μπορεί να είναι μέχρι 70% ή 30% σε μία περίοδο 10 ετών. Το μέγεθος της μείωσης μπορεί να είναι σταθερό ή κυμαινόμενο μέχρι να τελειώσει το έργο και βασίζεται σε ένα μέσο όρο των ομοσπονδιακών επιτοκίων. Οπότε, τα πραγματικά επιτόκια μπορεί να διαφέρουν, δηλαδή το 9% να είναι στην πραγματικότητα 7.82% ή το 4% να είναι 3.35% και είναι σταθερά τόσο κάθε έτος και για 10 έτη. Οι μειώσεις αυτές είναι περιορισμένες. Σε κάθε πολιτεία αναλογεί συγκεκριμένο ποσοστό κάθε χρόνο, το οποίο το 2002 έβγαινε από το \$1.75 κατά κεφαλή ή \$2 εκ. Από το 2003, οι μειώσεις φόρων ανά πολιτεία προσαρμόζονται ετησίως και για πληθωρισμό. Οι πολιτείες μπορούν να λαμβάνουν επιπλέον μειώσεις μέσω της αναδιάρθρωσης αυτών από αχρησιμοποίητες μειώσεις στο τέλος κάθε έτους. Οι αχρησιμοποίητες μειώσεις, βέβαια, είναι πλέον δυσεύρετες. Οι κατασκευαστές ή οι επενδυτές πρέπει να κάνουν αίτηση σε κρατικούς φορείς για την κατοικία ή άλλους σχετικούς φορείς για να συμμετέχουν σε διαγωνισμό, επιδεικνύοντας ότι οι προς ανάπτυξη ιδιοκτησίες καλύπτουν τις απαραίτητες απαιτήσεις. Οι ιδιοκτησίες μέσω των φορολογικών μειώσεων που είναι πάνω από 50 % χρηματοδοτούμενες από ομόλογα μείωσης φόρων του δημοσίου για κατοικία, δεν

χρειάζεται να αιτηθούν για κατανομή μειώσεων φόρων. Ένας σημαντικός περιοριστικός όρος αναφέρεται για τους επενδυτές που δεν σκοπεύουν να διατηρήσουν την ιδιοκτησία τους στην κατηγορία των χαμηλών εισοδημάτων για πολύ. Εφόσον το ποσοστό των κατοικιών που αφορούν στους χαμηλού και πολύ χαμηλού επιπέδου εισοδήματα δεν διατηρηθεί για 15 χρόνια, η μείωση φόρων πρέπει να καταβληθεί μαζί με τόκους και πρόστιμο.



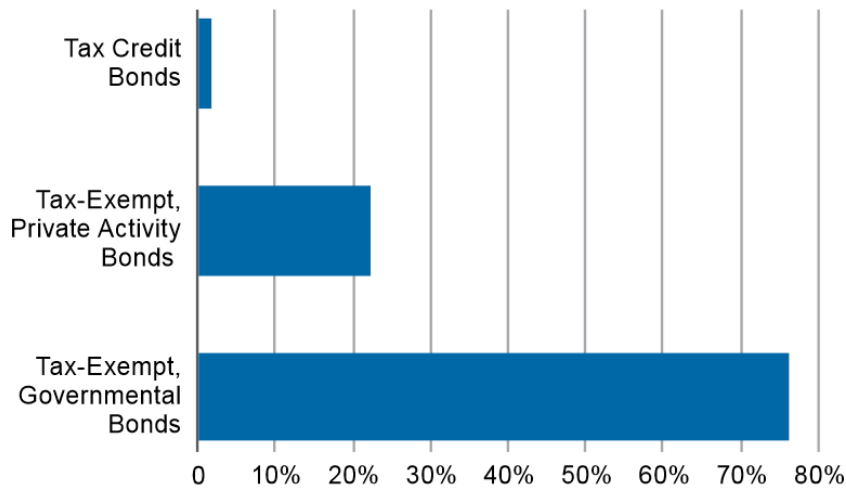
Πηγή: Enterprise Community Partners, “Affordable Housing for families and neighbourhoods”, 2010

Κύρια χαρακτηριστικά ιδιοκτησιών που αναπτύχθηκαν με LIHTC, 1987 - 1994 και 1995 - 2009

	Ιδιοκτησίες 1987 - 1994	Ιδιοκτησίες 1995 - 2009
Αριθμός έργων	11,543	20,567
Αριθμός κατοικιών	411,412	1,521,901
Μέσο μέγεθος έργου	36.4	74.8
Είδος κατασκευής		
Μόνο νέες κατασκευές	56.7%	63.3%
Αναπαλάσεις	43.3%	36.7%
	100%	100%
Μη κερδοσκοπικός χορηγός	10.1%	27.6%
Δάνεια από το υπουργείο αγροτικής ανάπτυξης	31.1%	9.0%
Χρηματοδότηση από ομόλογα μείωσης φόρων	3.1%	21.7%
Τοποθεσία		
Στο κέντρο των πόλεων	46.6%	45.1%
Στα προάστια	25.9%	30.9%
Μη μητροπολιτικές περιοχές	27.5%	24.0%
	100%	100%
10% ή μικρότερο ποσοστό φτώχειας	24.9%	29.8%
Ποσοστό κατοικιών με 2 ή περισσότερες κρεβατοκάμαρες	54.5%	64.4%

Πηγή: U.S Department of Housing and Urban Development, “What happens to low – income housing tax credit properties at year 15 and beyond?”

ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΜΟΛΟΓΩΝ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΟΝ ΤΥΠΟ ΤΟΥΣ, 2011



Πηγή: www.irs.gov/uac/SOI-Tax-Stats-Tax-Exempt-Bond-Statistics

1.5.1.5. ΑΛΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Άλλα σημαντικά κυβερνητικά προγράμματα που βοήθησαν στην παραγωγή προσιτών κατοικιών είναι:

- Το πρόγραμμα HOME (Home Investment Partnership Act), το οποίο περιλαμβάνει επιδοτήσεις από την κυβέρνηση σε πολιτείες, τοπικούς φορείς και φυλές ιθαγενών βασισμένο στις σχετικές ανάγκες για οίκηση, όπως αυτές δηλώνονται από σχετικές έρευνες. Ιδιώτες κατασκευαστές ή οργανισμοί μπορούν να αιτηθούν και να λάβουν χρηματοδότηση στην μορφή κεφαλαιακών επενδύσεων ή δανείων με ή χωρίς επιτόκιο, για την παραγωγή προσιτών κατοικιών κυρίως μέσω αναπαλαίωσης παλαιότερων κατασκευών. Όλες οι κατασκευές μέσω του προγράμματος αυτού αφορούν στα χαμηλά και πολύ χαμηλά εισοδήματα. (Πηγή: U.S. Department of Housing and Urban Development)

Είδος κατοικίας	Όριο εσόδων για κάθε πρόγραμμα
Ενοικιαζόμενη κατοικία βοηθούμενη απο το HOME, με υψηλό ενοίκιο HOME	Το όριο χαμηλών εσόδων του HOME (80% και κάτω του μέσου εισοδήματος)
Ενοικιαζόμενη κατοικία βοηθούμενη απο το HOME, με χαμηλό ενοίκιο HOME	Το όριο πολύ χαμηλών εσόδων του HOME (50% και κάτω του μέσου εισοδήματος)
Κατοικία βοηθούμενη απο το πρόγραμμα LIHTC	Το όριο μείωσης φόρου(60% και κάτω ή 50% και κάτω, του μέσου εισοδήματος, ανάλογα με τους περιορισμούς που υπάρχουν στους όρους χρήσης των ομολόγων LIHTC)
Κατοικία βοηθούμενη και απο το HOME και απο το LIHTC	Το μικρότερο όριο απο τα 2 προγράμματα, HOME και LIHTC
Κατοικία με τιμές αγοράς	Χωρίς περιορισμούς εισοδήματος

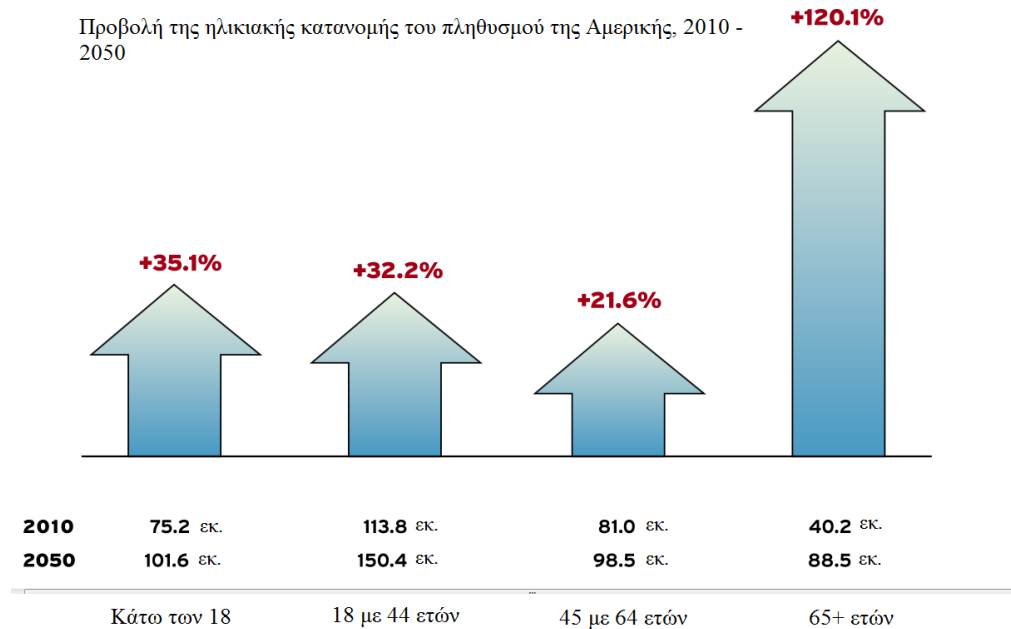
Πηγή: :U.S Department of Housing and Urban Development, "HOME and the Low-Income Housing Tax Credit Guidebook"

- Τα προγράμματα Section 221 και Section 236, παρέχουν υποθήκες με επιτόκια χαμηλότερα από αυτά της αγοράς, σε ιδιώτες κατασκευαστές και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς για την παραγωγή ενοικιαζόμενων κατοικιών για χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.
- Επιδοτήσεις κοινωνικής κατοικίας από τους τοπικούς φορείς.
- Οικονομικά προγράμματα υποστήριξης κατοικίας, που περιλαμβάνουν προγράμματα που βοηθούν στην αγορά κατοικίας μέσω δανείων όπως τα αγροτικά προγράμματα επιδότησης κατοικιών.
- Προγράμματα διατηρητέων κτηρίων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την παραγωγή κατοικιών για τα χαμηλά εισοδήματα.
- Κίνητρα στους ιδιώτες να κρατούν προσιτές τις ιδιοκτησίες τους, οι οποίες κατασκευάστηκαν αρχικά ως προσιτές.
- Εργατικές κατοικίες.

Η αλλαγή της στρατηγικής της κυβέρνησης και η εστίαση της προς τους ηλικιωμένους και προς τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

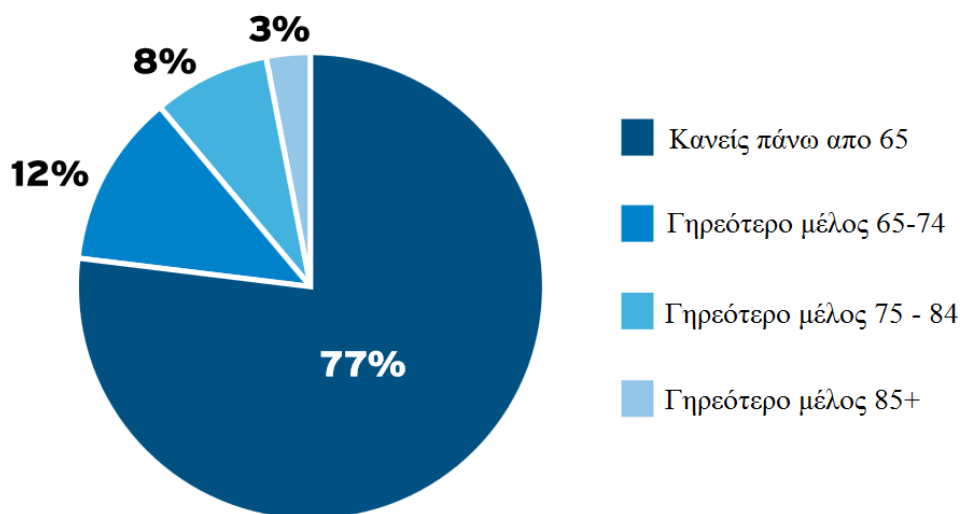
Κατά την δεκαετία του 1990 η κυβέρνηση άλλαξε την στρατηγική της από προσιτές κατοικίες για τους χαμηλό-εισοδηματίες και εστίασε γενικότερα σε κατοικίες για τον αυξανόμενο αριθμό ηλικιωμένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες και χαμηλά εισοδήματα. Το 1999 τουλάχιστον 1.4 εκ μόνων ηλικιωμένων πολύ χαμηλών εισοδημάτων, πλήρωναν το 50 % των εισοδημάτων τους σε οίκηση ή ζούσαν σε άθλιες συνθήκες χωρίς να λαμβάνουν βοήθεια. (Πηγή: Center for Housing Policy tabulations of 2009 American Housing Survey)

Η κατηγορία των ηλικιωμένων ενοίκων χρειάζεται ιδιαίτερη αντιμετώπιση, αφού δεν έχουν άλλα κεφάλαια για να καλύψουν τις βασικές ανάγκες τους και είναι πιο πιθανό να έχουν και κάποια αναπηρία. Τα δύο κύρια προγράμματα που σχεδιάστηκαν για να αντιμετωπίσουν τα στεγαστικά προγράμματα των ηλικιωμένων είναι το Section 202 και το HOME.



Πηγή: U.S. Census Bureau, 2008

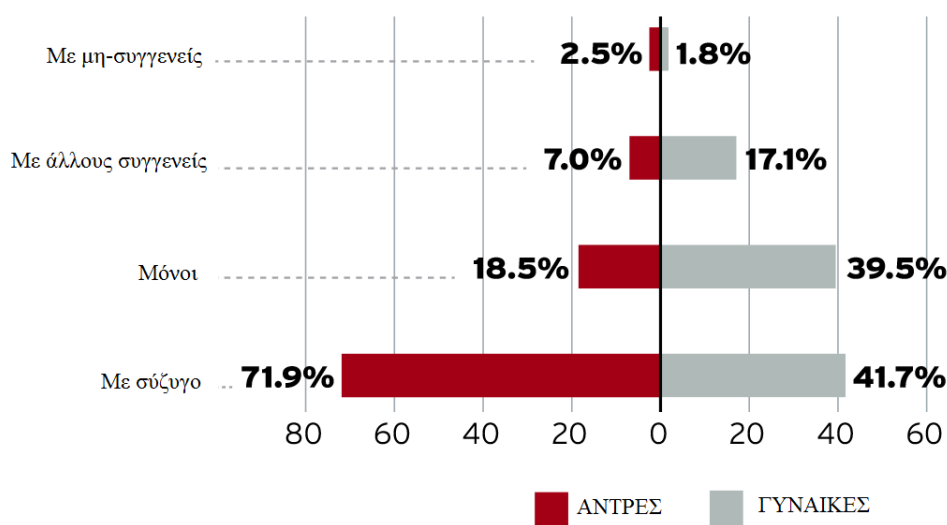
Ηλικιακή κατανομή των νοικοκυριών, 2009



Πηγή: Center for Housing Policy tabulations of 2009 American Housing Survey

Στο πρόγραμμα Section 202 δίνονται επιχορηγήσεις σε ιδιωτικούς μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς για να χρηματοδοτήσουν την ανάπτυξη ενοικιαζόμενων προσιτών κατοικιών με υποστηρικτικές υπηρεσίες προς τους ηλικιωμένους. Οι επιχορηγήσεις στους οργανισμούς είναι άτοκες και δεν επιστρέφονται αρκεί το έργο να παραμείνει προσιτό σε ηλικιωμένους πολύ χαμηλών εισοδημάτων για τουλάχιστον 40 χρόνια. Το υπουργείο αποζημιώνει τον κατασκευαστή ή τον ιδιοκτήτη για την διαφορά μεταξύ των λειτουργικών εξόδων και του ποσού που μπορούν να πληρώσουν οι ένοικοι με βάση τον κανόνα του 30%.

Πως ζουν οι ηλικιωμένοι των 65 και άνω, 2008



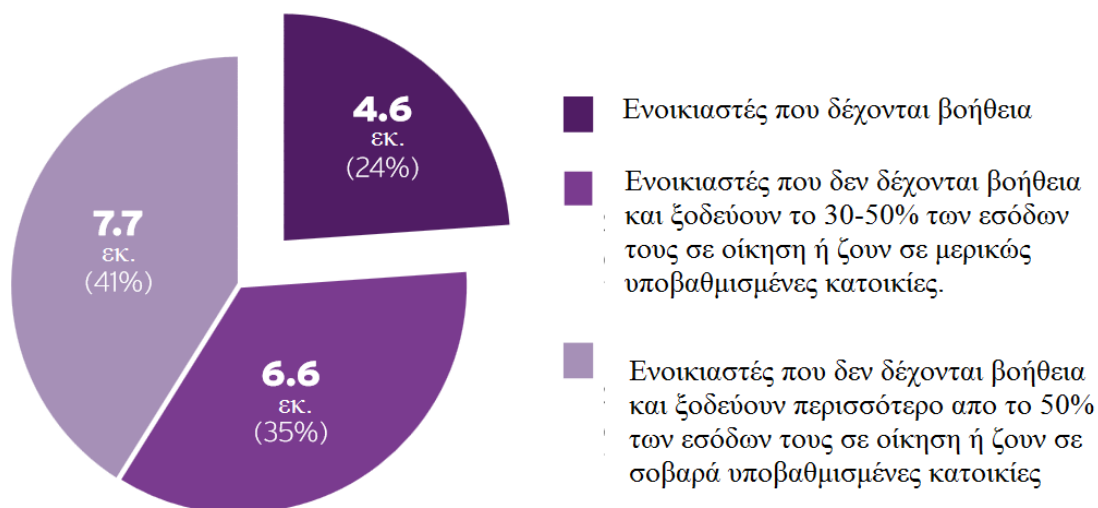
Πηγή: U.S. Census Bureau, Current Population Survey, Annual Social and Economic Supplement, 2008

Το πρόγραμμα HOME άρχισε λίγα χρόνια μετά το Section 202 και αντίθετα με το τελευταίο δεν αφορά μόνο σε ηλικιωμένους. Μία άλλη μεγάλη διαφορά των προγραμμάτων είναι η πηγές χρηματοδότησής τους. Η χρηματοδότηση για τα έργα υπό το πρόγραμμα HOME είναι από πολλές διαφορετικές πηγές, περιλαμβανομένων επιδοτήσεων από άλλα οικιστικά προγράμματα κυβερνητικά ή τοπικά, υποθήκες μέσω τραπεζών και διαδικασίες από την συνεργασία με το πρόγραμμα LIHTC. Η χρηματοδότηση για το πρόγραμμα Section 202 είναι απλούστερη με κύρια πηγή χρηματοδότησης να είναι το υπουργείο. Την δεκαετία του 1990 δημιουργήθηκαν και άλλα προγράμματα προσιτής κατοικίας για τα άτομα με ειδικές ανάγκες, όπως το πρόγραμμα Section 811 (Supportive Housing for Persons with Disabilities) που παρείχε άτοκη, και δίχως επιστροφή των κονδυλίων, χρηματοδότηση σε μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς αρκεί να παρέμεναν προσιτές οι κατοικίες για 40 χρόνια. Η χρηματοδότηση στο πρόγραμμα αυτό κυμαίνεται από \$240 - \$250 εκ το χρόνο, τα οποία είναι αρκετά για να αναπτυχθούν 2000 προσιτές κατοικίες το χρόνο και να υποστηριχτούν οι ήδη κατασκευασμένες. Βέβαια ως αποτέλεσμα μειώσεων στο πρόγραμμα, το οποίο είναι το μόνο που παρέχει κατοικία σε άτομα με ειδικές ανάγκες

μη ηλικιωμένα, μόνο 41% του πληθυσμού κάτω των 65 που ανήκει στα πολύ χαμηλά εισοδήματα λαμβάνει άμεση βοήθεια.

Μόνο το 24 % περίπου των ενοικιαστών όλων των ηλικιών με οικιστικές ανάγκες, δέχονται βοήθεια, 2009

19 εκ. Μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά ενοικιαστών, με οικιστικές ανάγκες (λιγότερο από 80% του μέσου εισοδήματος)



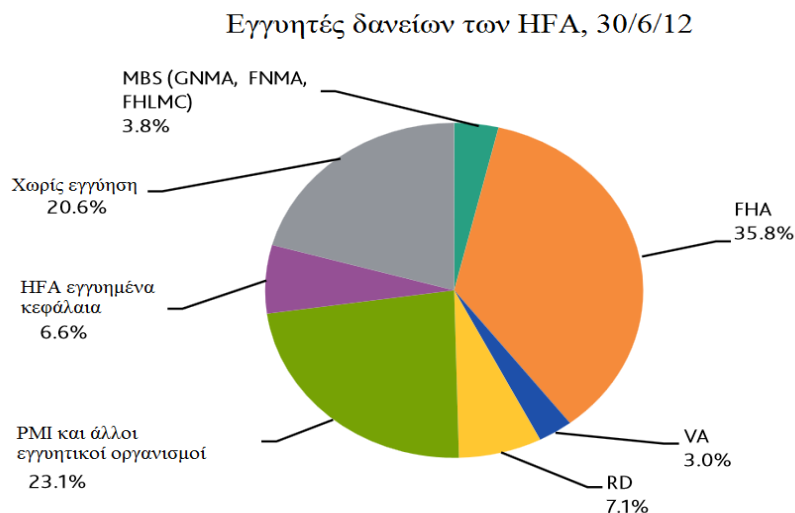
Πηγή: U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research, as cited in Worst Case Housing Needs 2009: Report to Congress.

1.5.1.6. ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΕΙΩΝ

Οι περισσότερες πρωτοβουλίες για ανάπτυξη κατοικιών από την πλευρά των πολιτειών, επιβλέπονται από τους τομείς οικονομικών (HFA – Housing finance agencies) και αφορούν τόσο σε προγράμματα ενοικιαζόμενων οικογενειακών κατοικιών όσο και σε μονογονεϊκά προγράμματα για αγορά κατοικίας. Γενικότερα διαχειρίζονται και διαμοιράζουν τα LIHTC και τα ομόλογα μείωσης φόρων, τα οποία έχουν μεγάλη ζήτηση μεταξύ των κατασκευαστών οικογενειακών προσιτών κατοικιών. Επίσης επιβλέπουν και τις χρηματοδοτήσεις από το πρόγραμμα HOME. Κάθε πολιτεία έχει τα δικά της προγράμματα αλλά τα περισσότερα προκύπτουν από τα προτεινόμενα προγράμματα του υπουργείου, με αποτέλεσμα να έχουν πολλά κοινά στοιχεία:

- Επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό της αγοράς για χρηματοδοτήσεις νέων κατασκευών, αγοράς ή αναπαλαίωσης προσιτών κατοικιών.
- Επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό της αγοράς για χρηματοδοτήσεις κατασκευής ή αναπαλαίωσης κατοικιών για άτομα με ειδικές ανάγκες.
- Εγγυήσεις δανείων για άτομα που πληρούν τις προϋποθέσεις, για προσιτή κατοικία ή για κατοικίες ατόμων με ειδικές ανάγκες.

Πολλά HFA όπως αυτό της Καλιφόρνια συμμετέχουν σε πιλοτικά προγράμματα με το FHA (Federal Housing Administration), όπου μοιράζεται το ρίσκο μεταξύ των 2 οργανισμών για ανάπτυξη προσιτών κατοικιών, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η πιστοληπτική ικανότητα των HFA ώστε οι επενδυτές να δέχονται χαμηλότερα επιτόκια στα ομόλόγά τους. Αυτά τα χαμηλότερα επιτόκια μπορούν να χρησιμοποιηθούν μεταφέροντάς τα στους κατασκευαστές με την μορφή της χρηματοδότησης χαμηλού κόστους. Αυτό το σύστημα είναι παρόμοιο με την μεταφορά στους κατασκευαστές των κερδών από την πώληση των ομολόγων μείωσης φόρων σε σχέση με τα κανονικά ομόλογα, στην μορφή της χρηματοδότησης με επιτόκια χαμηλότερα από αυτά της αγοράς.



Πηγή: Έρευνα του HFA

Από το γράφημα παρατηρείται ότι το 2012, το μεγαλύτερο μερίδιο των δανείων μέσω του HFA συνεχίζει να είναι εγγυημένο από κυβερνητικές πηγές. Το 46% είναι εγγυημένο είτε από το FHA (Federal Housing Administration), είτε από το VA (Veterans administration), είτε από το RD (Rural Housing Services).

Σε απάντηση των περιορισμών που τέθηκαν από την Tax Reform Act του 1986 και αφορούν στις ιδιωτικές πρωτοβουλίες που είναι κατάλληλες και στον περιορισμό της χρηματοδότησης μέσω των ομολόγων μείωσης φόρων – που είναι η βάση για τα προγράμματα με χρηματοδότηση χαμηλότερη από αυτή της αγοράς – οι πολίτες άρχισαν να πειραματίζονται με διάφορα προγράμματα και τεχνικές χρηματοδότησης, περιλαμβανομένων:

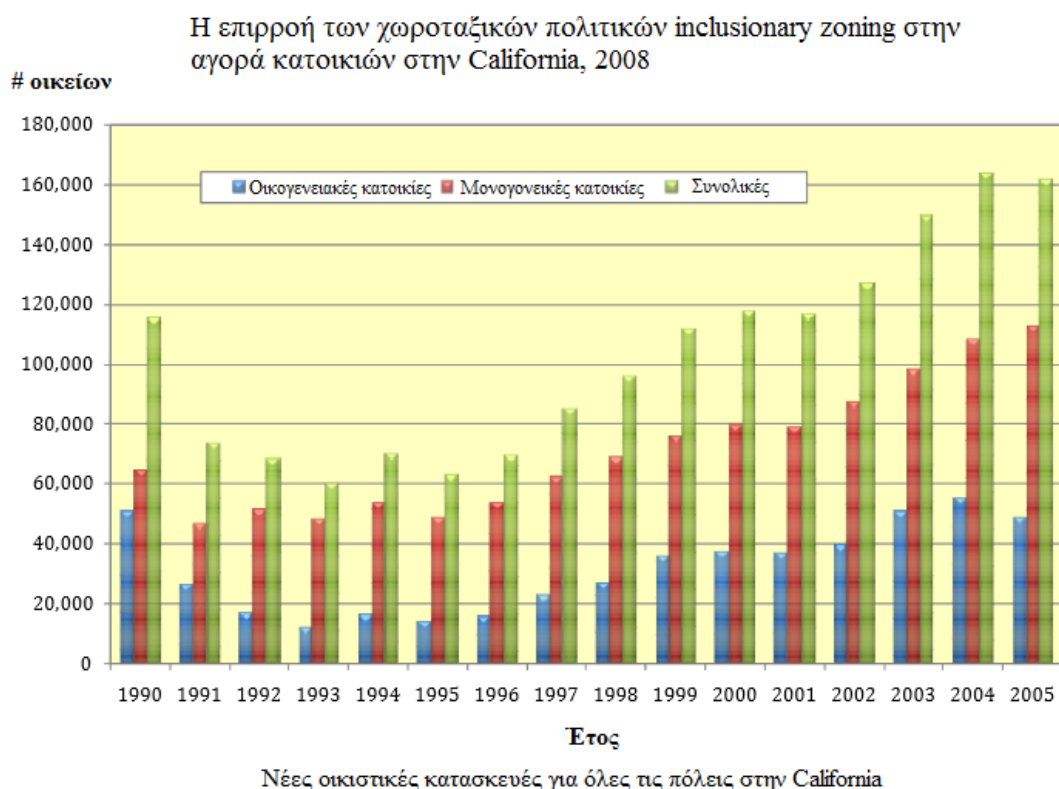
- Χρηματοδοτήσεις όπως αποταμιευτικοί λογαριασμοί για την ανάπτυξη κατοικιών ή για να βοηθήσουν τους ένοικους. Παραδείγματος χάριν στο Ν. Τζέρσεϊ τα κέρδη από έναν φόρο μεταφοράς ακίνητης περιουσίας σε όλη την πολιτεία, μεταφέρονται σε αποταμιευτικό λογαριασμό, από τον οποίο μπορούν να κάνουν αίτηση για χρηματοδότηση οι κατασκευαστές.
- Πολιτειακά πιστωτικά προγράμματα φόρων όπως αυτά των Καλιφόρνια και Κονέκτικατ που προσπαθούν να ξεπεράσουν τις πιστώσεις της πολιτείας στα ομοσπονδιακά LIHTC.
- Αναθεωρημένοι Γ.Ο.Κ και στάνταρ κτηρίων για να μειωθούν τα κόστη και να διευκολυνθεί η παραγωγή.
- Απλοποιημένες διαδικασίες, απαιτήσεις και συστήματα παραγωγής για να προαχθεί η γρήγορη παραγωγή προσιτών κατοικιών.

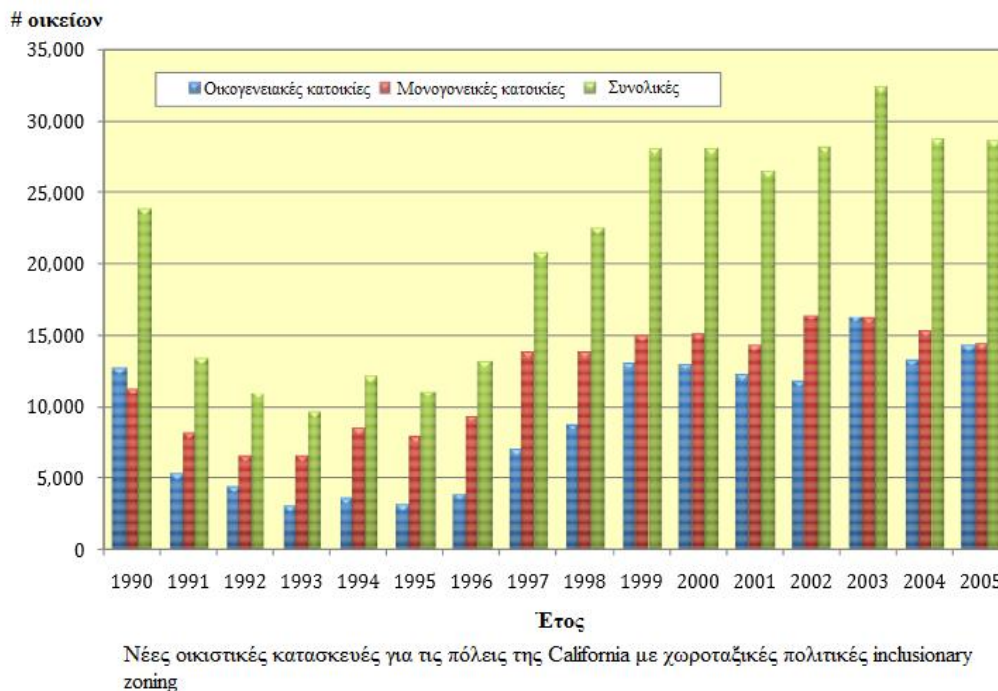
1.5.1.7. ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Οι περισσότερες πολιτείες εξουσιοδοτούν τους τοπικούς φορείς για να ρυθμίζουν την αγορά γης, μέσω πολιτικών χρήσεων γης, κονδυλίων ανάπτυξης, χρήση ζωνών περιορισμού, σχεδιαστικών στάνταρ, κώδικες κτηρίων, ελέγχου ενοικίων και άλλων ρυθμιστικών μέτρων που αντικατοπτρίζουν τις προτεραιότητες και τους στόχους των τοπικών αρχών. Αυτά τα μέτρα επηρεάζουν το που και το τι είδη κατοικίας μπορούν να αναπτυχθούν, πόσο θα κοστίσουν και πώς θα συντηρηθούν. Δυστυχώς κάποιες από αυτές τις δραστηριότητες, εάν αφεθούν και δεν ελέγχονται, μπορούν να καταλήξουν στην παρακώλυση παρά στην προώθηση της ανάπτυξης προσιτών κατοικιών. Η υπερβολική χρήση των μέτρων μπορεί να ανεβάσει κατά πολύ τα κόστη της γης και της παραγωγής κατοικιών, να ανεβάσει τα επίπεδα των ενοικίων και των κατοικιών ώστε να μην είναι προσιτά σε χαμηλά – ακόμα και μεσαία – εισοδήματα. Οι πολιτικές ζώνης και οι ρυθμίσεις όπως οι συντελεστές δόμησης, μπορούν να έχουν το ίδιο αποτέλεσμα. Όπου υπάρχουν μικροί συντελεστές δόμησης τα έξοδα οίκησης είναι μεγαλύτερα και οι κάτοικοι χρησιμοποιούν κατά κόρον τα αυτοκίνητά τους για μετακίνηση, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μεγαλύτερα κόστη για υποδομές, μεγαλύτερη κυκλοφοριακή συμφόρηση, αυξημένη μόλυνση του περιβάλλοντος και έλλειψη συγκεκριμένων - χαμηλόμισθων - επαγγελματιών. Επίσης κάποια μέτρα αποθαρρύνουν τους κατασκευαστές να χτίσουν ή να διατηρήσουν χαμηλού κόστους και ενοικίου κατοικίες. Πιο συγκεκριμένα οι πολιτικές ρύθμισης ενοικίου, είναι μεγάλο μειονέκτημα στην ανάπτυξη προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών. Τα χωροταξικά σχέδια (exclusionary zoning) επίσης περιορίζουν την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών επιτρέποντας την παραγωγή κατοικιών μονογονεϊκών, μικρού συντελεστή σε περιοχές που συγκεκριμένα επιτρέπεται από τα σχέδια. Ιστορικά η μακρόχρονη και δύσκολη διαδικασία για να βγει άδεια για κατοικίες με υψηλό συντελεστή δόμησης ανέβασε

αρκετά το κόστος και αποθάρρυνε πολλούς κατασκευαστές να ασχοληθούν με την ανάπτυξη συγκροτημάτων κατοικιών για οικογένειες.

Στην άλλη πλευρά υπάρχουν πολλά παραδείγματα δημιουργικών τακτικών των τοπικών φορέων, συχνά μέσω των HFA, για να δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών. Χωροταξικές πολιτικές (inclusionary zoning) αυξάνουν την παραγωγή προσιτών κατοικιών για μεσαίων εισοδημάτων ενοικιαστές ή αγοραστές, μέσω την ενθάρρυνσης ή απαίτησης από τους κατασκευαστές να παραμερίσουν τις κατοικίες που έχουν αναπτυχθεί προσιτές λόγω κόστους. Αυτή η διαδικασία χρησιμοποιεί κίνητρα για να αντισταθμίσει το επιπλέον κόστος των προσιτών κατοικιών για τους κατασκευαστές ενώ παράλληλα τους επιτρέπει να έχουν ένα λογικό κέρδος. Τα κίνητρα μπορεί να είναι, αυξημένος συντελεστής δόμησης, μειωμένα δημοτικά τέλη, μείωση φόρων για τις προσιτές κατοικίες και λιγότερο γραφειοκρατικές διαδικασίες. Οι χωροταξικές πολιτικές αυτές συχνά χρησιμοποιούνται παράλληλα με άλλα προγράμματα όπως αποταμιευτικοί λογαριασμοί για προσιτή κατοικία, μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί (community land trust) και άλλες τοπικές πηγές χρηματοδότησης.





Πηγή: National Center for Smart Growth Research and Education, “Housing Market Impacts of Inclusionary Zoning”, 2008

Οι αποταμιευτικοί λογαριασμοί παρέχουν δημοτικά κεφάλαια για την παραγωγή και συντήρηση προσιτών κατοικιών. Λειτουργούν μέσω δανείων και επιδοτήσεων και χρησιμοποιούνται για να υποστηρίξουν κατασκευαστές, μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, κυβερνητικές δραστηριότητες και αγοραστές ή ενοικιαστές. Μπορούν να υποστηρίξουν από καινούργιες κατασκευές ή αναπαλαιώσεις έως βοήθεια στο νοίκι ή στις δόσεις.

Στους μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς (community land trust), διατηρείται η ιδιοκτησία της γης στην οποία αναπτύσσεται η προσιτή κατοικία αλλά πωλείται η κατοικία καθεαυτή, συνήθως σε μεσαίου εισοδήματος, πρώτη φορά, αγοραστή. Η γη «ενοικιάζεται» στον ιδιοκτήτη της κατοικίας, που σημαίνει ότι μπορεί να πουληθεί μόνο η κατοικία. Συνήθως πωλείται πίσω στον οργανισμό ή σε κάποιον άλλο χαμηλού εισοδήματος αγοραστή και σε προσιτή τιμή.

Άλλες τεχνικές συμπεριλαμβάνουν:

- Χρήση φόρων από ακίνητη περιουσία και άλλες πηγές εισόδων όπως φόροι από νέες κατασκευές ή κρατικές επιδοτήσεις ενοικίων και ομόλογα εξαίρεσης φόρων για την υποστήριξη προσιτών κατοικιών.
- Εισφορά ή αλλιώς κάνοντας διαθέσιμη δημοτική γη σε χαμηλό κόστος ή μέσω συμφωνιών ενοικίασης γης.

- Χρησιμοποίηση συσχετισμένων προγραμμάτων ή κανονισμών που απαιτούν συνεισφορές για την παραγωγή προσιτών κατοικιών, σαν συνθήκη για να αποκτηθούν άδειες για κατασκευές που αφορούν εμπορικές και άλλες χρήσεις.
- Παροχή εγγυήσεων βιωσιμότητας μέσω ασφαλειών υποθήκης, ενέγγυων πιστώσεων ή αποθεμάτων χρηματοδότησης που μειώνουν το ρίσκο ανάπτυξης προσιτών κατοικιών για τους κατασκευαστές και συχνά κάνουν δυνατό και χαμηλότερο επιτόκιο.
- Χρησιμοποίηση παραστατικών τοπικής ανάπτυξης έργου, όπως στην Περνσυλβάνια και το Μέριλαντ.
- Χρησιμοποίηση εκχωρήσεων γης και παροχών ελαστικών χωροταξικών δομών, διατάξεων υποδιαίρεσης, αλλαγές συντελεστή δόμησης, απαιτήσεις κώδικα λειτουργίας κτηρίου και διαγραφές ή μειώσεις στα κόστη, για να μεγαλώσει η αξία ενός έργου.
- Πολύ γρήγορη διαδικασία έγκρισης έργου για να βοηθηθούν οι κατασκευαστές σε χρήμα και χρόνο.
- Χρησιμοποιώντας τις διαθέσιμες χρηματοδοτήσεις δημιουργικά, όπως στο Σαν Φρανσίσκο με την χρήση πληρωμών για να χρηματοδοτηθούν τα αρχικά δάνεια.
- Με την μείωση φόρων ακίνητης περιουσίας.
- Χρησιμοποιώντας τα κέρδη από τα δημοτικά τέλη για την χρηματοδότηση προσιτών κατοικιών.

1.5.1.8. ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ

Οργανισμοί του ιδιωτικού τομέα συχνά παράγουν και συντηρούν προσιτές κατοικίες. Σε μερικές περιπτώσεις, ιδιώτες κατασκευαστές κατασκευάζουν προσιτές κατοικίες αποκλειστικά ή σε συνεργασία με άλλους κατασκευαστές μέσω προγραμμάτων συμμετοχής ή για την υλοποίηση χωροταξικών πολιτικών Inclusionary zoning. Λόγω των καινοτόμων ιδεών τους, μπορεί να είναι πιο παραγωγικοί στην παραγωγή προσιτών κατοικιών, αλλά απαιτούν οικονομικά κίνητρα και λογικό κέρδος για να υλοποιήσουν τα έργα.

Μη κερδοσκοπικοί, βασισμένοι στην κοινωνία, οργανισμοί ξέρουν και καταλαβαίνουν από πρώτο χέρι τις ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες της κοινωνίας και γενικά έχουν την υποστήριξη της. Χρησιμοποιούν κατοίκους της περιοχής σαν εργατικό προσωπικό και δύσκολα μεταφέρουν κατοίκους από τα σπίτια τους για την ανάπτυξη των έργων. Για αυτούς τους λόγους έχουν πλεονέκτημα όσον αφορά στις επιδοτήσεις. Παρόλα αυτά, τέτοια γκρουπ δυσκολεύονται στο έργο τους από διάφορους παράγοντες. Συνήθως έχουν μικρό δυναμικό προσωπικού, οι οποίοι δουλεύουν παραπάνω από το κανονικό και δεν είναι απόλυτα καταρτισμένοι και τεχνικά και σε οικονομικό επίπεδο.

Παρόλο που η παραγωγή προσιτών κατοικιών έχει μειωθεί τα τελευταία χρόνια σαν αποτέλεσμα της κυβερνητικής πολιτικής, οι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί, έχουν αναπτύξει τις δυνατότητές τους και συνεχίζουν να παράγουν έργα. Ο αριθμός των μη κερδοσκοπικών οργανισμών που μπορεί να παράξει πάνω από 10 προσιτές κατοικίες το χρόνο από 104 το 1991 ανέβηκε σε 184 το 1997. Ένας τέτοιος οργανισμός ο Enterprise Community Partners δουλεύει με οργανισμούς βασισμένους στην κοινωνία για να βρει οικόπεδα και κτήρια για ανάπτυξη. Για πάνω από 2 δεκαετίες, μαζί με τους συνεργάτες του συνεργάζεται με διάφορα οικονομικά ιδρύματα, την κυβέρνηση και λαϊκούς οργανισμούς. Το 2006 μόνο ανέπτυξε ή αναπαλαιώσε 23.142 προσιτές κατοικίες και επένδυσε \$1.2 δις στο σκοπό αυτό.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ-ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ

	Μη κερδοσκοπικοί	Κερδοσκοπικοί
ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	Μεταβλητή	Γενικά θεωρείται ότι έχουν δυνατή και σταθερή ικανότητα.
ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ	Συχνά αποτελεί πρόβλημα, κυρίως για τους μικρούς οργανισμούς.	Γενικά θεωρείται ότι υπάρχει ρευστό για να αρχίσει και να τελειώσει το έργο.
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ	Αποτελεί ξεκάθαρο πλεονέκτημα.	Πολύ μεταβλητό, κυρίως λείπει.
ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΠΡΟΣΙΤΗ ΓΗ/ΚΤΗΡΙΑ	Μπορεί να αποτελεί πρόβλημα, αλλά έχουν καλύτερη πρόσβαση σε δημόσια γη και μπορεί να υπάρχουν και ισχυροί δεσμοί με οργανισμούς που μπορούν να παρέχουν γη.	Δεδομένης της ύπαρξης ρευστού, δεν αποτελεί πρόβλημα, εκτός ακριβών περιοχών, που η αγορά γης σε τιμές αγοράς, μπορεί να κάνει το έργο μη βιώσιμο.
ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	Οι μη κερδοσκοπικοί έχουν πρόσβαση σε πολλά προγράμματα χρηματοδότησης και ισχυρή εξωτερική υποστήριξη. Η πρόσβαση σε χρηματοδότηση με όρους αγοράς, μπορεί να αποτελέσει πρόβλημα.	Τέτοια υποστήριξη είναι σπάνια προσιτή σε κερδοσκοπικούς οργανισμούς, ούτε θεωρείται απαραίτητη. Πρόσβαση σε χρηματοδότηση έχουν μόνο μέσω των LIHTC.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	Μπορεί να μην γίνεται πάντα με την δέουσα επιτήδευση.	Συνήθως αποτελεί προσόν των κερδοσκοπικών.
ΕΠΟΠΤΕΥΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	Ποικίλει, είτε γίνεται εσωτερικά είτε δίνεται σε ανάδοχο.	Συνήθως αποτελεί προσόν των κερδοσκοπικών.
ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ	Ποικίλει, είτε γίνεται εσωτερικά είτε δίνεται σε ανάδοχο.	Ποικίλει, είτε γίνεται εσωτερικά είτε δίνεται σε ανάδοχο.
ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ	Οι περισσότεροι μη κερδοσκοπικοί είναι μικροί. Παρόλα αυτά υπάρχουν περίπου 100 οργανισμοί που λειτουργούν σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο.	Μεγάλη ποικιλία, οι περισσότεροι κερδοσκοπικοί τείνουν να είναι μεγάλοι.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ	Σημαντικό κομμάτι του προσανατολισμού των έργων τους.	Συνήθως όχι κάτι που τους απασχολεί.
ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	Συχνή ανησυχία για τους μη κερδοσκοπικούς.	Τυπικής σημασίας, μόνο εφόσον επηρεάζει την κατασκευή.
ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣΙΤΟΥ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	Αποτελεί σημαντικό κομμάτι της λογικής τους.	Όχι βασική ανάγκη. Στην πραγματικότητα οι κερδοσκοπικοί περιμένουν να λήξουν οι περιορισμοί προσιτότητας.

1.5.1.9. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

Η χρηματοδότηση προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών μπορεί να είναι αρκετά πολύπλοκη. Η ουσία του προβλήματος είναι να καλυφθεί η οικονομική διαφορά μεταξύ των εξόδων οίκησης και το ποσό που μπορεί να πληρώσει για κατοικία μία οικογένεια. Το μέγεθος της διαφοράς άρα και το μέγεθος του προβλήματος διαφέρει από περιοχή σε περιοχή.

Η δυσκολία που προκύπτει είναι ότι δεν υπάρχει καμία επιχορήγηση που να μπορεί από μόνη της να καλύψει τα έξοδα ενός έργου. Οι επιχορηγήσεις για την χρηματοδότηση της προσιτής κατοικίας διαφέρουν ανάλογα με το είδος και την τοποθεσία του έργου. Τα έργα απαιτούν χρηματοδότηση από πολλές πηγές και δεν είναι ασυνήθιστο ένα έργο να χρηματοδοτείται από 5 ή 6 διαφορετικές πηγές, με την αρχική χρηματοδότηση να γίνεται η βάση και για τις υπόλοιπες χρηματοδοτήσεις. Κάθε χρηματοδότης, έχει διαφορετικό πλάνο και διαφορετικά κριτήρια, οπότε οι συμφωνίες χρηματοδότησης είναι αρκετά ευέλικτες για να προσαρμόζονται στις διαφορετικές απαιτήσεις. Τα τελικά πακέτα χρηματοδότησης είναι αρκετά πολύπλοκα και απαιτούν ιδιαίτερη γνώση του αντικείμενου για να πάρουν την τελική τους μορφή. Επειδή είναι προσαρμοσμένα σε κάθε έργο ξεχωριστά, δηλαδή σε ένα συγκεκριμένο μέρος και χρόνο, δύσκολα αναπαράγονται για να ταιριάξουν σε κάποιο άλλο έργο σε κάποιο άλλο μέρος ή ακόμα και στο ίδιο μέρος.

Υποκινούμενοι από την Community Reinvestment Act του 1977 (CRA), πλήθος τραπεζών, ασφαλιστικών ταμείων και εταιρειών παρέχουν χρηματοδότηση για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών. Κάποιοι οργανισμοί έχουν δημιουργήσει ειδικά προγράμματα που εξοικονομούν χρήματα για την χρηματοδότηση έργων, ενώ κάποιες ασφαλιστικές εταιρείες, έχουν αρχίσει κοινωνικά προγράμματα που προσφέρουν περιορισμένα ποσά στοχοποιημένων χρηματοδοτήσεων για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών. Κάποιες τράπεζες όπως η South Shore Bank του Σικάγο κρατά και αθροίζει τους άτοκους και τους χαμηλούς λογαριασμούς που καταθέτονται από ιδιώτες, κυβερνητικές υπηρεσίες ή ιδρύματα, οι οποίοι ονομάζονται "linked deposits" και χρησιμοποιούνται για επενδύσεις σε κοινωνικά έργα. Σε κάποιες περιπτώσεις οικονομικά ιδρύματα, συγκεντρώνουν χρήματα μέσω διάφορων συνεταιρισμών, με σκοπό την χρηματοδότηση κοινωνικών κατοικιών και στεγαστικών δανείων σε πολύ φτωχές περιοχές.

Πολλοί οργανισμοί ιδιωτικού τομέα, χρησιμοποιούνται ως ενδιάμεσοι που βρίσκουν χρηματοδοτήσεις, τις διανέμουν και παρέχουν και τεχνική υποστήριξη σε κατασκευαστές προσιτών κατοικιών. Ενδιάμεσοι μπορεί να είναι ιδιωτικοί ή δημόσιοι οργανισμοί για την κατοικία. Ένα παράδειγμα ενδιάμεσων είναι η NeighborWorks America, που συστήθηκε από το κογκρέσο το 1987 σαν Neighborhood Reinvestment Corporation (NRC) για να αναζωογονήσει τις παλιές συνοικίες γύρω από τα μεγάλα κέντρα και να προωθήσει την προσιτή κατοικία. Ο οργανισμός, που άλλαξε το όνομά του το 2005, παρέχει οικονομική υποστήριξη, τεχνική βοήθεια και εκπαίδευση για κοινότητες σε όλη τη χώρα, περιλαμβανομένων και αυτών από το δίκτυο της NeighborWorks, ένα δίκτυο 240 οργανισμών κοινωνικής ανάπτυξης που εργάζονται σε περισσότερες από 4.500 κοινότητες σε όλη τη χώρα. Από το 2001 έως το 2006 το

δίκτυο βοήθησε φτωχές οικογένειες να καταφέρουν να αγοράσουν σπίτια 4 φορές πιο γρήγορα από ότι θα γινόταν με τυπικούς όρους δανεισμού. Από τις σημαντικότερες προσφορές του οργανισμού στην ανάπτυξη προσιτών κατοικιών ήταν η δημιουργία δευτερογενούς αγοράς σε τοπικό επίπεδο, που επιτρέπει το δανεισμό σε χαμηλοεισοδηματίες που δεν ικανοποιούν τα κριτήρια για να δανειστούν από τράπεζες.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΩΝ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΑΠΛΗΡΩΤΑ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 90 ΜΕΡΕΣ ΜΕΣΑ ΣΕ 24 ΜΗΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΚΙΝΗΣΗ ΤΟΥΣ, ΜΕ ΚΑΙ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ NeighborWorks.

	ΧΡΟΝΙΑ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ		
	2007	2008	2009
Αγοραστές πρώτης κατοικίας			
Με την συμβουλευτική υπηρεσία της NeighborWorks	4.7%	3.1%	2.0%
Χωρίς την συμβουλευτική υπηρεσία της NeighborWorks	6.9%	4.6%	2.9%
Διαφορά	-2.2%	-1.5%	-1.0%
% Πτώση	-32.2%	-32.7%	33.1%
Εκ νέου αγοραστές			
Με την συμβουλευτική υπηρεσία της NeighborWorks	6.1%	4.1%	2.6%
Χωρίς την συμβουλευτική υπηρεσία της NeighborWorks	9.0%	6.0%	3.9%
Διαφορά	-2.8%	-1.9%	-1.3%
% Πτώση	-31.7%	-32.4%	32.9%

Πηγή: "Authors' analyses of logit model parameter estimates"

Οι εταιρείες κάποιες φορές κάνουν απευθείας εισφορές σε κατασκευαστές που ειδικεύονται στις προσιτές κατοικίες, έμμεσες εισφορές σε ενδιάμεσους οργανισμούς και διάφορες δωρεές αγαθών και γης. Πολλές φορές αρχίζουν ειδικά προγράμματα που έχουν σχεδιαστεί για να βοηθούν τους εργαζομένους τους να πάρουν κατοικίες σε ακριβές περιοχές. Ονομάζονται "Employer-assisted housing programs" και έχουν σχεδιαστεί για να μένουν οι εργαζόμενοι κοντά στις δουλειές τους. Μπορούν να πάρουν την μορφή βοήθειας δόσεων, χαμηλών επιτοκίων στις υποθήκες, διαμοιρασμό κεφαλαίου, επιδοτήσεις ενοικίου ή συνεισφορών σε τοπικές κοινότητες για να αναπτυχθούν προσιτές κατοικίες.

1.5.2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Μία άλλη πλευρά του προβλήματος είναι η αυξανόμενη αδυναμία των νοικοκυριών – ιδιαίτερα των νέων- να αγοράσουν ένα σπίτι. Την δεκαετία του 1980 τα έσοδα των νοικοκυριών άρχισαν να αποκλίνουν: Αυξήθηκαν τα νοικοκυριά με μεγάλα εισοδήματα και τα νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα, ενώ τα μεσαία εισοδήματα άρχισαν να φθίνουν.

1.5.2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Ο ορισμός του προσιτού σχετιζόμενο με την ιδιόκτητη κατοικία, σε αντίθεση με την ενοικιαζόμενη, έχει διχάσει τους αναλυτές σε όλους τους σχετικούς τομείς, οίκησης, μεσίτες, ακαδημαϊκούς και κυβερνητικούς. Πολλές μαθηματικές εκφράσεις και δείκτες «προσιτότητας» έχουν βγει σχετικά με την ιδιοκτησία, σε μία προσπάθεια να αποτυπωθεί η σχέση μεταξύ των τιμών των οικιών, τα έσοδα των νοικοκυριών και την δομή των υποθηκών. Οι δείκτες προσιτότητας διακρίνονται σε 2 μεγάλες υποκατηγορίες. Η πρώτη αφορά στους δείκτες προσιτότητας των νοικοκυριών και μετρά το κατά πόσο μπορεί ένα είδος αγοραστή να ανταπεξέλθει οικονομικά σε ένα συγκεκριμένο είδος κατοικίας. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει μέτρα της αγοράς για την προσιτή κατοικία που μπορούν να χωριστούν σε 2 υποκατηγορίες, το μερίδιο κατοικιών που μπορεί να προσεγγίσει ένα τυπικό νοικοκυριό σε μία συγκεκριμένη αγορά και το μερίδιο των νοικοκυριών που μπορούν να αγοράσουν ένα τυπικό σπίτι σε μία συγκεκριμένη αγορά – housing opportunity index(HOI).

1.5.2.2. Η ΦΥΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Μετά από 40 χρόνια σταθερής αύξησης της ιδιοκτησίας, το μερίδιο των νοικοκυριών που είναι ιδιοκτήτες των σπιτιών τους έπεφε σταθερά από το 65.6% το 1980 σε 64% το 1994. Αλλά λόγω της σταθερής οικονομίας και των πτωτικών τιμών των τόκων, το 2002 το ποσοστό ανέβηκε στο 67.9% και το 2004 στο 69% πριν πέσει λίγο το 2005, ενώ το 2007 ήταν 67% και το 2012 στο 64%, στα ποσοστά του 1994 δηλαδή. (Πηγή: U.S. Census Bureau).

Παρόλη την άνθηση της ιδιοκτησίας, υπάρχει ένα μεγάλο κενό μεταξύ αυτής των λευκών και αυτής των μειονοτήτων. Τα συνολικά ποσοστά βέβαια καμουφλάρουν τις διαφορές μεταξύ των τύπων των νοικοκυριών. Τα νεανικά νοικοκυριά, αυτά που κυμαίνονται μεταξύ 25 και 34, ιστορικά οι ηλικίες που γίνονται πρώτη φορά ιδιοκτήτες, έχουν επηρεαστεί περισσότερο από το πρόβλημα της προσιτότητας. Τα γηραιότερα νοικοκυριά είναι σε καλύτερη κατάσταση, σύμφωνα με τα ποσοστά τους τα χρόνια 1980 με 1997. Η αύξηση αυτή στην ιδιοκτησία των γηραιότερων είναι κυρίως αποτέλεσμα της στροφής του εθνικού πλούτου σε αυτά τα στρώματα και της βελτιωμένης υγείας των ηλικιωμένων. Επίσης σημαντική είναι η αποδοχή της αγοράς

διαφορετικών τύπων δανείων όπως είναι τα reverse mortgages, που επιτρέπουν στα ηλικιωμένα νοικοκυριά να τα χρησιμοποιούν για τα λειτουργικά κόστη και την συντήρηση των σπιτιών τους όπως και άλλων υπηρεσιών που τους επιτρέπουν να μείνουν στο σπίτι τους περισσότερο.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ ΠΟΥ ΠΛΗΡΩΝΟΥΝ
ΠΑΝΩ ΑΠΟ 30% ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΤΟΥΣ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

	1999	2007	2011	2012
ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ	22.0	30.6	29.9	27.4
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ	39.9	49.3	53.4	52.0

Πηγή: U.S. Census Bureau, Decennial Census and American Community Survey.

Το πρόβλημα της προσιτής ιδιοκτησίας κυμαίνεται ανάλογα με τη διαφορετικότητα των αγορών. Ο πρώτος λόγος που συμβαίνει αυτό έχει να κάνει με την ζήτηση. Κατά την δεκαετία του 1980, δημιουργήθηκε μία απότομη αύξηση στην ζήτηση πρώτης κατοικίας (entry-level housing), ενώ παράλληλα άρχισαν να κατοικούνται πολύ τα προάστια των πόλεων, που μεταφράστηκε σε αυξημένη ζήτηση σε αυτές τις περιοχές. Επίσης ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε πολύ, λόγω της αύξησης των μονογονεϊκών οικογενειών. Κάποιοι αναλυτές πιστεύουν ότι όσο αυξάνεται η ζήτηση για όλο και καλύτερα σπίτια, οι πρώτες κατοικίες που θα μείνουν κενές για την επόμενη γενιά αγοραστών πρώτης κατοικίας, θα αποτελέσουν τις προσιτές κατοικίες. Ο δεύτερος μεγάλος παράγοντας στο πρόβλημα της προσιτότητας, είναι η χρηματοδότηση. Εκτός από τους μεγάλο-κατασκευαστές, οι υπόλοιποι χρειάζονται χρηματοδότηση για να αρχίσουν ένα έργο. Χρειάζονται προπαρασκευαστικά κονδύλια για να πληρώσουν για τη γη, τις μελέτες βιωσιμότητας, σχεδιασμού και κατασκευαστικά κονδύλια για την κατασκευή. Χρηματοδοτήσεις μέσω υποθηκών πρέπει να είναι προσιτές στους αγοραστές των κατοικιών, αφού πάνω από το 90% των σπιτιών πουλιούνται με υποθήκη. Τα ψηλά επιτόκια, οι περιορισμένες πηγές χρηματοδότησης ή άλλες δυσμενείς συνθήκες απειλούν την παραγωγή προσιτών κατοικιών, όπως και έγινε στην δεκαετία του '90. Με την εκκίνηση της FIRREA (Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act) το 1989, οι κατασκευαστές αντιμετώπισαν και άλλα προβλήματα για μία περίοδο, συγκεκριμένα σχετικά με τον αριθμό των δανείων που μπορούσαν να πάρουν για την ανάπτυξη των έργων. Η περίοδος αυτή με τα υψηλά επιτόκια και τα δύσκολα κριτήρια χρηματοδότησης έχει περάσει, αλλά οι οικονομικοί κύκλοι ακόμα συνεχίζουν να βάζουν δυσκολίες. Το Community Reinvestment Act (CRA) ενθαρρύνει τα δάνεια για την κατασκευή, αναπαλαίωση και αγορά σπιτιών για τις περιοχές που κατοικούνται από τα χαμηλά και τα μεσαία εισοδήματα και οι τράπεζες που δεν συμμορφώνονται με αυτό αντιμετωπίζουν ποινές από το νόμο. Το 1999 μία έρευνα μεταξύ 500 μεγάλων οικονομικών ιδρυμάτων, που μαζί αποτελούν το 70 % του δανεισμού υπό την CRA, έδειξε ότι τα ιδρύματα αυτά έδωσαν \$58 δις σε δάνεια για κατοικίες, \$59 δις σε δάνεια

μικρών επιχειρήσεων και \$13 δις σε δάνεια κοινωνικής ανάπτυξης σε χαμηλοεισοδηματίες στις περιοχές που τους έχουν ανατεθεί από την CRA.

Ένας άλλος παράγοντας που επηρεάζει την παραγωγή προσιτών κατοικιών είναι η αυστηρότητα των κανονισμών που διέπουν την κατασκευή μίας κατοικίας, που συνήθως περιορίζουν τον αριθμό των προσιτών κατοικιών που μπορούν να γίνουν σε μία συνοικία. Οι κανόνες οίκησης και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος, ισχύουν για να προστατεύουν κοινωνικούς σκοπούς όπως την ασφάλεια και την υγεία της κοινωνίας. Παρόλα αυτά είναι ειρωνικό, ότι η υπερβολική χρήση τους μπορεί να έχει το αντίθετο αποτέλεσμα, μέσω:

- Περιορισμών στις άδειες σύνδεσης με τα δίκτυα αποχέτευσης και ύδρευσης.
- Περιορισμών στην ωφέλιμη γη και την τοποθεσία της μέσω των χρήσεων ζωνών ή χρήσεων γης.
- Χωροταξικών πολιτικών (exclusionary zoning) που περιορίζουν τον τύπο και το εμβαδό των κατοικιών που επιτρέπονται σε μία περιοχή.
- Υπερβολικών κανόνων υποστηρικτικών δομών όπως είναι τα πολύ υψηλά στάνταρ για το αποχετευτικό σύστημα, το πλάτος των δρόμων, του πεζοδρομίου, την μορφοποίησή του, το φωτισμό και την γενικότερη μορφή και χρήση του τοπίου.
- Απαιτήσεων από τους κατασκευαστές να κατασκευάσουν ή να πληρώσουν ρήτρες για την κατασκευή υποδομών πέρα από τις απαιτούμενες για την εύρυθμη λειτουργία των έργων..
- Πολύπλοκων και χρονοβόρων διαδικασιών έκδοσης αδειών που αυξάνουν τα κόστη και το ρίσκο των κατασκευαστών.
- Περιβαλλοντικών ρυθμίσεων που προσθέτουν χρόνο περάτωσης και κόστη στο έργο, όπως εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα, προστασία του υδροφόρου ορίζοντα, βέλτιστη χρήση των υδάτινων πόρων, προστασία της άγριας ζωής.

Επειδή τα αυξημένα κόστη κατασκευής καταλήγουν και σε αυξημένα κόστη αγοράς, αχρείαστα ακριβές προδιαγραφές ή υψηλά στάνταρ στα υλικά κατασκευής, μπορούν να καταλήξουν στην παρακώλυση των κατασκευών προσιτής κατοικίας. Το υπουργείο κατασκεύασε ένα διαδικτυακό φόρουμ το Regulatory Barriers Clearinghouse, όπου τοπικοί φορείς και άλλοι μπορούν να μοιραστούν τις επιτυχημένες τους αναμορφώσεις κανονισμών. Για να ενισχυθούν περισσότερο οι τοπικές δράσεις, το υπουργείο αποφάσισε να ενισχύει με πριμοδότηση στις χρηματοδοτήσεις, αυτούς που επιτυχώς παράκαμψαν τις κανονιστικές ρυθμίσεις για την κατασκευή προσιτής κατοικίας. Δύο από τα πιο δύσκολα θέματα που αντιμετωπίζουν οι συνοικίες που προσπαθούν να ενισχύσουν την παραγωγή και την αγορά προσιτών κατοικιών, είναι η έλλειψη πολιτικής βούλησης για υποστήριξη και η άρνηση της κοινωνίας να περιλάβει χαμηλότερου κόστους σπίτια στις γειτονιές της, παρόλο που τα σπίτια μεσαίας τιμολόγησης στις ακριβές γειτονιές δεν επηρέασαν τις τιμές της γης. Η οίκηση είναι συνήθως το μεγαλύτερο έξοδο για κάθε νοικοκυριό, για αυτό και οι ιδιοκτήτες έχουν υψηλά κίνητρα για να προστατέψουν και να βελτιώσουν την περιουσία τους. Οι άνθρωποι προφανώς επιλέγουν να μένουν με άλλους της ίδιας τάξης εισοδήματος, παρόλα αυτά οι κατασκευές μικτών κατοικιών λόγω εισοδημάτων έχει προσελκύσει πολλούς ενοίκους σε πολλές συνοικίες.

1.5.2.3. ΕΝΘΑΡΡΥΝΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Οι πιθανοί ιδιοκτήτες σπιτιών αντιμετωπίζουν 2 βασικές δυσκολίες, να δώσουν την προκαταβολή και να πληρώνουν της μηνιαίες δόσεις τους. Τα κυβερνητικά προγράμματα όπως επίσης και κινήσεις από τις τράπεζες, έχουν σκοπό να βοηθήσουν τα νοικοκυριά να ξεπεράσει μία ή και τις δύο από αυτές τις δυσκολίες. Η παραδοσιακή ασφάλιση υποθήκης από το FHA, που ασφαρίζει τους δανειστές από έλλειμμα στις πληρωμές, έχει αυξήσει την παροχή χρημάτων μέσω υποθήκης στα νοικοκυριά που δεν θα πληρούσαν τα κριτήρια φυσιολογικά. Επειδή το υπουργείο εγγυάται μέχρι 97% για τα πρώτα \$25.000 της αξίας του σπιτιού, 95% για την αξία μεταξύ \$25.000 και \$125.000 και 90% για αξίες πάνω από \$125.000, οι τράπεζες είναι διατεθειμένες να απαιτούν χαμηλές δόσεις. Τα δάνεια από το FHA τότε, χαμηλώνουν πολύ το όριο των δόσεων. Τα επιτόκια στα δάνεια μέσω του FHA είναι επίσης χαμηλά, μειώνοντας το μηνιαίο κόστος πολύ χαμηλότερα από αυτό που θα απαιτούνταν με το συμβατικό δανεισμό. Ο τομέας των βετεράνων πολέμου έχει παρόμοια προγράμματα εγγύησης δανείων. Ιδιωτικές εταιρείες ασφάλισης υποθηκών κάνουν κάτι παρόμοιο, χαμηλώνοντας τις δόσεις που απαιτούνται από τους δανειστές, παρότι παραμένουν υψηλότερες από τα προγράμματα του FHA.

Η μεγάλη οικονομική ανάπτυξη και τα χαμηλά επιτόκια μαζί με την πολιτική υποστήριξης του κόσμου, ανέβασε σε επίπεδα ρεκόρ την ιδιοκτησία κατά την δεκαετία του 1990. Παρόλη την πτωτική τάση της οικονομίας το 2000, τα ιστορικά χαμηλά επιτόκια, αύξησαν πολύ την ιδιοκτησία και στα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα όπως και στις μειονότητες. Μεγάλο ρόλο στην ανάπτυξη της ιδιοκτησίας στις τελευταίες ομάδες, έπαιξε η εκτεταμένη χρήση των «προσιτών» προγραμμάτων, που περιλαμβάνουν χαμηλές δόσεις, υψηλή αναλογία χρέους και μειωμένα κεφάλαια μαζί με την χρήση ασυνήθιστων τακτικών βεβαίωσης πιστοληπτικής ικανότητας. Για παράδειγμα δάνεια για αγορά κατοικίας που απαιτούσαν προκαταβολή 5% ή λιγότερο ήταν 4 φορές πιο κοινά το 2001 από το 1990. Το πρόγραμμα Freddie Mac's Alt 97 για υποθήκες, που αφορούσε σε αγοραστές με μικρό κεφάλαιο αλλά καλή πιστοληπτική ικανότητα, έδινε 3% προκαταβολή και μόνο ένα μέρος της έπρεπε να είναι από το κεφάλαιο του δανειστή. Υπολογίζεται ότι το πρόγραμμα Alt 97 αύξησε την δυνατότητα αγοράς πρώτης κατοικίας για τα νέα νοικοκυριά κατά 27,1 %, 21% για τα νοικοκυριά των μαύρων και 21% για τα νοικοκυριά που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία πόλεων. Μαζί με την δυνατή αγορά, αυτοί οι συνδυασμοί υποθηκών βοήθησαν πολλές οικογένειες μεσαίων και μικρών εισοδημάτων να αγοράσουν κατοικίες. Από το 1993 μέχρι το 1997, για παράδειγμα ο αριθμός των δανείων σε οικογένειες με εισοδήματα κάτω από το 80% το μέσου όρου, ανέβηκε κατά 38% ενώ ο αριθμός των δανείων σε νοικοκυριά μεγαλύτερων εισοδημάτων ανέβηκε κατά 27%. Περίπου την ίδια περίοδο (1994 με 2001), οι μειονότητες αποτελούσαν το 40% του εθνικού πλούτου από ιδιοκτησίες, παρότι ο αριθμός τους αποτελεί περίπου το 25% των συνολικών νοικοκυριών. Κατά την δεύτερη θητεία του Bush, το υπουργείο ανακοίνωσε δύο προγράμματα για να βοηθήσουν τα χαμηλά εισοδήματα και τις μειονότητες να αποκτήσουν σπίτι. Το πρώτο, The American Dream Downpayment Initiative, άρχισε το 2004 και παρέχει επιδοτήσεις για να βοηθήσει τους αγοραστές στην προκαταβολή

και τα κόστη της συμφωνίας. Το δεύτερο, The Zero Downpayment Mortgage, άρχισε το 2005 και παρέχει μέσω της FHA βοήθεια σε οικογένειες που δεν μπορούν να αγοράσουν γιατί τους λείπουν τα χρήματα για την προκαταβολή. Εξοικονόμηση χρημάτων από τους φόρους, μειώνοντας το πραγματικό κόστος, επίσης προωθεί την απόκτηση ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες, όλων των τάξεων εισοδημάτων, μπορούν να εξαιρέσουν από τα έσοδα από τους, για αυτά που θα φορολογηθούν, τους τόκους από τις υποθήκες σε πρώτη και δεύτερη κατοικία, όπως και φόρους σε δήμους για τα οικόπεδά τους. Εφόσον τα μεσαία και μεγάλα εισοδήματα που είναι ιδιοκτήτες, έχουν μεγαλύτερο μέρος υποθηκών, επωφελούνται και περισσότερο από την ρύθμιση αυτή, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι δεν επωφελούνται και τα χαμηλά εισοδήματα.

Πολλές ομάδες υποστηρίζουν ότι η μείωση στο κόστος παραγωγής των κατοικιών μπορεί να επέλθει μέσω ρυθμιστικών διατάξεων. Μέσω της συνεργασίας τους, το υπουργείο ανάπτυξης και ο εθνικός οργανισμός κατασκευαστών, επέδειξαν τα οφέλη που μπορούν να επιτευχθούν εάν ανανεωθούν ή παρακαμφθούν κάποιες κανόνες σχετικά με την εκμετάλλευση της γης που προορίζεται για κατοικίες. Δουλεύοντας με οικοδόμους σε 18 κοινότητες, με κοστολόγηση από \$30.000 έως \$60.000 κατάφεραν να παρουσιάσουν λιγότερα έξοδα από \$85 έως \$15.647 ανά μονάδα, σαν αποτέλεσμα της εξάλειψης ρυθμιστικών διατάξεων. Ο μέσος όρος της οικονομίας ήταν περίπου 15% στις 18 κοινότητες.

Οι ρυθμιστικές διατάξεις έχουν διάφορες μορφές, που περιλαμβάνουν:

- Ρυθμίσεις ζωνών για μεγαλύτερα εμβαδά αρτιότητας.
- Ενθάρρυνση μεγάλων συμπλεγμάτων κτηρίων για να μειωθούν τα έξοδα κατασκευής και να ανέβουν τα συνολικά εμβαδά δόμησης.
- Να επιτρέπεται η ταύτιση της οικοδομικής με την ρυμοτομική γραμμή.
- Βελτιστοποίηση αδειοδοτήσεων.
- Αλλαγή του Γ.Ο.Κ για να μπορούν να χρησιμοποιηθούν φθηνότερα υλικά και πιο ευέλικτα κατασκευαστικά στάνταρ
- Αναπροσαρμογή στα διάφορα κόστη.

Επίσης, μπορούν να προαχθούν άλλοι τύποι κτηρίων, όπως τα προκατασκευασμένα, για χαμηλότερου κόστους οίκηση. Είναι 90 με 95% ολοκληρωμένα πριν παραδοθούν και έχουν χρησιμοποιηθεί επιτυχημένα σε πολλές περιπτώσεις που χρειαζόταν γρήγορα φθηνή κατοικία. Τα περισσότερα από τα κέρδη έρχονται από την τυποποιημένη κατασκευή, την βέλτιστη χρήση γης, και τον πολύ μικρό χρόνο περάτωσης. Το μονοπώλιο των οικοδομών, εναντιώνεται στα προκατασκευασμένα σπίτια, ίσως επειδή δεν χρειάζεται πολλή εργασία σαν οικοδομή. Επίσης οι επιθεωρητές κτηρίων βρίσκουν δύσκολο και πολύπλοκο να επιθεωρήσουν ένα τέτοιο σπίτι. Βέβαια μέχρι και τα μονοπώλια των οικοδομών καταλαβαίνουν, ότι οι απαιτήσεις κάποιων νέων τύπων παραγωγής θα ενισχύσουν αυτούς που είναι εκπαιδευμένοι για αυτό οικονομικά και εργασιακά. Δικαστικές αποφάσεις έχουν εξασφαλίσει ότι τα προκατασκευασμένα σπίτια δεν θα αποκλειστούν αυθαίρετα από την αγορά και θα παραμένουν μία επιλογή για την αγορά. Επίσης, η δευτερογενής αγορά υποστηρίζει αυτόν τον τύπο κτηρίων με πολλά νέα προϊόντα. Το επόμενο βήμα είναι αυτού του

τύπου τα σπίτια να αποτελούν σαφή εναλλακτική για οποιαδήποτε οικοδομή. Πολλές πολιτείες έχουν υιοθετήσει αυτήν την εφαρμογή ως στοιχείο προσιτής κατοικίας.

1.5.3. CASE STUDIES

1.5.3.1. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ FAIRFAX COUNTY

Στο Fairfax County, Virginia ένα προάστιο της Washington D.C. μία από τις πιο εύρωστες περιοχές στην Αμερική, το μέσο οικογενειακό εισόδημα το 2003 ήταν \$93.000 και το μέσο κόστος για αγορά κατοικίας για μία μονογονεϊκή οικογένεια ήταν περίπου \$380.000. Για να μπορέσει να έχει ένα τέτοιο σπίτι μία οικογένεια 4 ατόμων έπρεπε να βγάζει \$109.000 το χρόνο, αλλά το 53% των οικογενειών βγάζουν λιγότερα από αυτό το ποσό. Η κομητεία του Fairfax έψαχνε καιρό να βρει λύση και το έκανε μέσω της διάταξης του Affordable Dwelling Unit (ADU).

Το 1971, η κομητεία του Fairfax πέρασε μια αναγκαστική πολιτική ζώνης που απαιτούσε από τους κατασκευαστές έργων με περισσότερα από 50 σπίτια, να εξασφαλίσουν ότι το 15% από αυτά θα είναι προσιτό σε νοικοκυριά με έσοδα 60 – 80% του μέσου όρου της περιοχής. Το 1973, το ανώτατο δικαστήριο της Virginia, ανέστειλε την απόφαση της κομητείας με την δικαιολογία ότι αποτελούσε «αρπαγή» ιδιωτικής περιουσίας χωρίς ικανά ανταλλάγματα. 15 χρόνια μετά ένα τοπικό νομικό γκρουπ προσιτής κατοικίας, το AHOME (Affordable Housing Opportunity Means Everyone) άρχισε να πιέζει παρασκησιακά την πολιτεία και τις τοπικές αρχές για μία νέα διάταξη προσιτής κατοικίας. Λόγω της δομής της κομητείας, έπρεπε η πολιτεία να επιτρέψει στην κομητεία να εφαρμόσει πολιτικές ζώνης και σχεδιασμού. Έτσι, η AHOME δεν έπρεπε να πείσει μόνο τους τοπικούς πολιτικούς για την αξία της διάταξης προσιτής κατοικίας αλλά έπρεπε να δουλέψει και με νομικούς της πολιτείας για να δημιουργηθούν διατάξεις που θα επιτρέψουν την εφαρμογή χωροταξικών πολιτικών. Το 1989 η πολιτεία της Virginia επέτρεψε την εφαρμογή τέτοιων πολιτικών και η διάταξη για το Fairfax County ADU πέρασε τον επόμενο χρόνο. Για να μην θεωρηθεί «αρπαγή» η ρύθμιση αυτή, δινόταν στους κατασκευαστές ένα μπόνους συντελεστή δόμησης σε αντάλλαγμα με τις προσιτές κατοικίες.

IZ Program Characteristics and Outcomes									
Jurisdiction	State	State, County, or Local Ordinance	Mandatory or Voluntary	Year IZ Adopted	Renter/ Owner Occupied Units	Required Percentage of IZ Units	IZ Units Produced		Affordability Term in Years (R/OO)
							Renter	Owner	
Montgomery County	MD	C	M	1974	R, OO	12.50–15.00	3,956 ^a	9,290 ^a	99/30
Fairfax County	VA	C	M	1971 ^c , 1990	R, OO	6.25–12.50	1,112 ^b	1,336 ^b	30/30

Πηγή: “Expanding Housing Opportunities Through Inclusionary Zoning: Lessons From Two Counties”, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Η ρύθμιση έχει εφαρμογή για έργα με περισσότερες από 50 κατοικίες, για τις οποίες ο κατασκευαστής έχει προτείνει όγκους που ξεπερνούν τους επιτρεπόμενους από την νομοθεσία. Έργα με λιγότερες από 50 κατοικίες ή για τα οποία δεν έχει υπάρξει προσαρμογή συντελεστή δόμησης ή και για τα δύο, δεν υποχρεούνται να συμπεριλάβουν προσιτές κατοικίες. Παρόλα αυτά οι κατασκευαστές τέτοιων έργων πρέπει να δωρίσουν 0.5% της εκτιμώμενης τιμής πώλησης της κάθε κατοικίας στην πολιτεία για ανάπτυξη προσιτών κατοικιών. Η κατασκευή σπιτιών για μονογονεϊκά νοικοκυριά παίρνει 20 % μπόνους όγκο, αλλά το 12.5 % αυτών πρέπει να είναι προσιτά (το ποσοστό μπορεί να είναι και μικρότερο ανάλογα με τις συνθήκες). 10 % μπόνους όγκο επιτρέπεται σε κτήρια για οικογένειες χωρίς ανελκυστήρα ή κτήρια με 3 ή λιγότερους ορόφους με ανελκυστήρα και το 6.25 % όλων πρέπει να είναι προσιτά. Η ρύθμιση κανονικά εξαιρεί κτήρια με 4 ή περισσότερους ορόφους με 1 τουλάχιστον ανελκυστήρα, αλλά το 2003, η κομητεία ψήφισε να μπουν και οι κατασκευές μεσαίου ύψους. Τέτοιες κατασκευές παίρνουν 17% μπόνους όγκο για 6.25 % προσιτές κατοικίες. Κατασκευές στις οποίες το 50% του παρκινγκ είναι στεγασμένο μπορούν να παρέχουν μέχρι 5 % προσιτές κατοικίες.

Απαιτήσεις προσιτών κατοικιών και αύξηση συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τον τύπο των κατασκευών

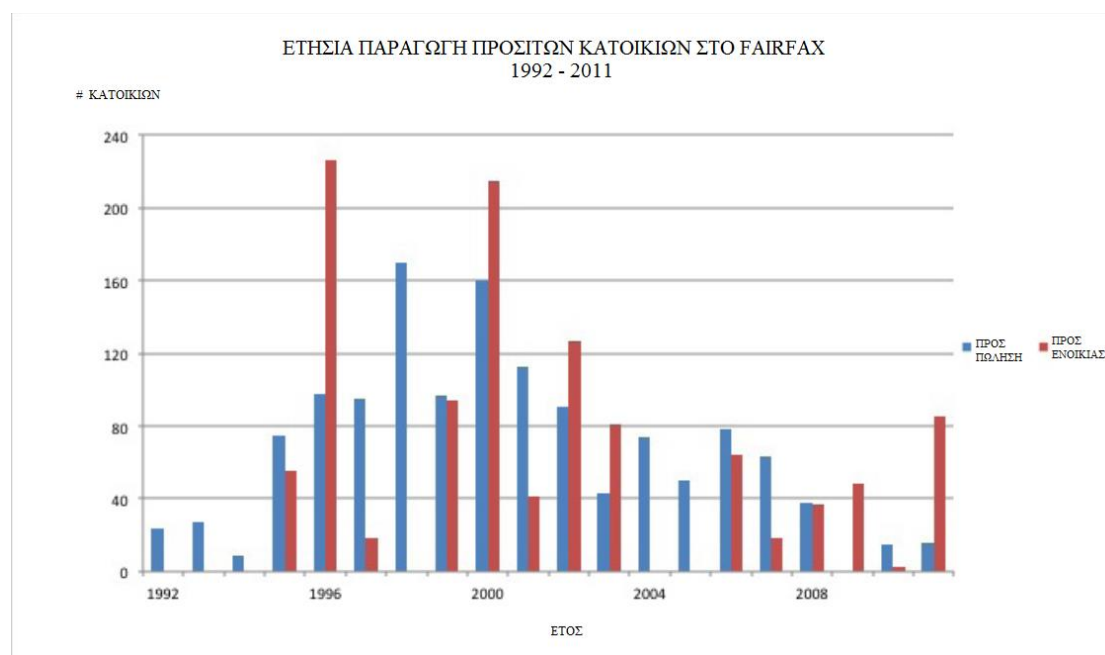
Τύπος κατασκευής	Αύξηση συντελεστή δόμησης	Απαιτήσεις προσιτών κατοικιών	Προσιτές κατοικίες που προσφέρθηκαν εθελοντικά
Μονογονεϊκή κατοικία με ή χωρίς μεσοτοιχία	Μέχρι 20%	12.5%	—
Πολυκατοικία χωρίς ανελκυστήρα και < 4 ορόφους	Μέχρι 10%	6.25%	—
	Μέχρι 20%	12.5%	—
Πολυκατοικία με ανελκυστήρα και ≥ απο 4 ορόφους και ≤ 50% πάρκινγκ	Μέχρι 17%	—	5%
Πολυκατοικία με ανελκυστήρα και ≥ απο 4 ορόφους και < 50% πάρκινγκ	Μέχρι 17%	—	6.25%

Πηγή: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Οι ακτιβιστές της περιοχής συνεχίζουν να πιέζουν για να αυξηθεί το ποσοστό προσιτών κατοικιών σε κάθε κατασκευή, Από το 2003 η περιοχή έχει 1.436 μονάδες προσιτής κατοικίας παρότι η ρύθμιση ίσχυε ήδη για 15 χρόνια. Το πρόγραμμα δεν ήταν κατευθείαν αποδεκτό από τους κατασκευαστές, που υποστήριζαν ότι χάνουν χρήματα και ότι καθυστερούσαν τα έργα λόγω της αντίδρασης των γειτόνων από τα έργα. Οι κατασκευαστές μπορούν να κάνουν έφεση για να εξαιρεθούν από τη ρύθμιση, αλλά η κομητεία σπάνια κάνει εξαιρέσεις, παρότι κάποιες συνθήκες μπορούν αν μειώσουν το απαιτούμενο ποσοστό προσιτών κατοικιών.

Την τελευταία δεκαετία η ρύθμιση έχει βελτιωθεί, για να ελαφρύνει το βάρος των κατασκευαστών. Τώρα πια επιτρέπεται στους κατασκευαστές να αυξάνουν λίγο τις τιμές με αντάλλαγμα την καλύτερο εμφάνιση των κτηρίων. Το 1998, έγινε πάλι διόρθωση της ρύθμισης για να επιτρέψει στους κατασκευαστές να τελειώσουν το 90% των κτηρίων με τιμές αγοράς, από την στιγμή που έχουν τελειώσει το 90% των

προσιτών κατοικιών (προηγουμένως δεν μπορούσαν να τελειώσουν περισσότερο από το 75% των κατασκευών με τιμές αγοράς αν δεν τελείωναν το 100% των προσιτών κατοικιών). Για την ομαλή διαδικασία κατασκευής η κομητεία προσέφερε κατευθυντήριες γραμμές για τις κατασκευές.



Πηγή: “Expanding Housing Opportunities Through Inclusionary Zoning: Lessons From Two Counties”, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Για να πληροί τις προϋποθέσεις για προσιτή κατοικία, ένα νοικοκυριό, θα πρέπει το εισόδημά του να είναι κάτω από 70% του μέσου εισοδήματος της ευρύτερης περιοχής της Washington D.C. Οι πιθανοί αγοραστές δεν επιτρέπεται να είναι ιδιοκτήτες κατοικιών για τα 3 τελευταία χρόνια και πρέπει να παρακολουθήσουν σεμινάρια ιδιοκτησίας! Τα ονόματα των εγκεκριμένων αγοραστών μπαίνουν σε κλήρωση, με προτεραιότητα να δίνεται σε αυτούς που μένουν ή δουλεύουν στο Fairfax ή έχουν ανήλικα παιδιά. Υπάρχουν εκατοντάδες ονόματα σε λίστα αναμονής αφού η παραγωγή δεν καλύπτει την ζήτηση.

Τα σπίτια πωλούνται υπό περιοριστικό συμβόλαιο που εξασφαλίζει ότι θα μείνουν προσιτά για 15 χρόνια(το νούμερο αυτό άλλαξε πρόσφατα, ήταν 50 χρόνια). Για να βεβαιωθεί ότι η κατοικία θα παραμείνει προσιτή, υπάρχει ετήσια αξιολόγηση συγκριτικά με τους δείκτες καταναλωτή. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να λάβει μπόνους στην αξιολόγηση για τυχόν βελτιώσεις στο σπίτι. Η κομητεία επιβλέπει την τιμολόγηση, την εκτίμηση και την πώληση των σπιτιών. Είναι επίσης υπεύθυνη να εξασφαλίσει ότι ο ιδιοκτήτης δεν θα νοικιάσει την κατοικία. Εάν η κατοικία κατασχεθεί, το συμβόλαιο λύνεται και πωλείται στον πλειοδότη. Οι ιδιοκτήτες μπορούν να το πουλήσουν οποιαδήποτε στιγμή, αλλά το μισό της τιμής πηγαίνει στην κομητεία για την ανάπτυξη άλλων προσιτών κατοικιών.

1.5.3.2. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ HIGHLAND PARK

Όντας μία από τις παλιότερες συνοικίες του Σικάγο, το Highland Park ήταν πάντα γνωστό για την διαφορετικότητα των κατοικιών του. Μικρές μονοκατοικίες και μεγάλες πολυκατοικίες βρίσκονται μαζί με παραδοσιακά Γεωργιανά και Ιρλανδέζικα σπίτια καθώς και παραλίμνιες βίλες. Για να διατηρήσει τον ξεχωριστό χαρακτήρα της, η πόλη ίδρυσε μία επιτροπή οίκησης το 1973. Κατά τις δεκαετίες του '70 και του '80, οι δήμαρχοι κατάφεραν να αναπτύξουν 3 έργα που πρόσφεραν 153 διαμερίσματα και μονοκατοικίες για τα μεσαία και χαμηλά εισοδήματα και τους ηλικιωμένους, χρησιμοποιώντας επιχορηγήσεις από το πρόγραμμα Section 8.

Από τις αρχές της δεκαετίας του '90 όμως, οι κατεδαφίσεις και οι αλλαγές από προσιτές σε μη κατοικίες, αύξησε τις τιμές των σπιτιών με αποτέλεσμα πολλές οικογένειες μεσαίων εισοδημάτων να φύγουν. Γνωρίζοντας τα γεγονότα αυτά και με την κρατική βοήθεια να είναι λιγοστή, η πόλη δημιούργησε έναν αποταμιευτικό λογαριασμό για οίκηση και ένα οργανισμό χρήσης δημόσιας γης, ενώ έβαλε πρόστιμο για κάθε κατεδάφιση και υιοθέτησε και χωροταξική πολιτική (inclusionary zoning). Για μία πόλη 30.000 κατοίκων είναι κατόρθωμα το ότι πληρώνει μερίσματα για να διατηρηθεί η «προσιτότητα» των σπιτιών σε μία μεγαλοαστική κοινωνία.

Κατασκευές πριν την εφαρμογή inclusionary zoning

Τύπος Κατασκευής	Αριθμός κατοικιών	Έτος κατασκευής
Διαμερίσματα	81	1997
Διαμερίσματα και εμπορικά	Μη διαθέσιμα δεδομένα	1999 ή 2000
Μονοκατοικίες	8	2001
Μονοκατοικίες	5	2001
Διαμερίσματα	10	2003
Διαμερίσματα	41	2003

Πηγή: IN SEARCH OF “REFINEMENT WITHOUT EXCLUSIVENESS”:
INCLUSIONARY ZONING IN HIGHLAND PARK, ILLINOIS Northwestern University
Law Review, 2008

Η όλη διαδικασία αποτυπώθηκε στο σχέδιο πόλης το 2001 σαν “Affordable Housing Needs and Implementation Plan”. Συστήνει την υιοθέτηση χωροταξικής πολιτικής Inclusionary zoning που απαιτεί από τους κατασκευαστές οικιστικών έργων να συμπεριλάβουν ένας μέρος αυτών ως προσιτή κατοικία. Επίσης συστήνει μία σειρά βημάτων για την δημιουργία αποταμιευτικού λογαριασμού για την οίκηση και του οργανισμού χρήσης δημόσιας γης. Τον αποταμιευτικό λογαριασμό, που αποτελεί τον κύριο μηχανισμό χρηματοδότησης για την ανάπτυξη και διατήρηση προσιτής κατοικίας, τον διαχειρίζεται η επιτροπή Οίκησης. Έχει μία σταθερή πηγή εσόδων, που είναι οι φόροι και τα πρόστιμα από τις άδειες κατεδάφισης και ό,τι σχετικό με την χωροταξική πολιτική. Αποτελεί βασικό χρηματοδότη για τον οργανισμό χρήσης δημόσιας γης, ο οποίος είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που αποκτά γη ή

κτήρια για να χρησιμοποιηθούν για προσιτή κατοικία. Ο οργανισμός λειτουργεί ανεξάρτητα από την πόλη. Το διοικητικό συμβούλιο που τον απαρτίζει αποτελείται από αντιπροσώπους της πόλης, του δήμου και των ιδρυμάτων της περιοχής. Εκτός από τις χρηματοδοτήσεις από τον αποταμιευτικό λογαριασμό, λαμβάνει επιχορηγήσεις από μία πληθώρα ιδιωτικών και δημόσιων πηγών, συμπεριλαμβανομένων επιδοτήσεων από κυβερνητικά προγράμματα και οργανισμούς στέγασης.

Η θεσμική διάταξη χωροταξικής πολιτικής inclusionary zoning, η πρώτη στο Illinois, έχει εφαρμογή σε οικιστικά έργα 5 ή περισσότερων διαμερισμάτων, συμπεριλαμβανομένων νέων κατασκευών, ανακαινίσεων και αλλαγών χρήσεων γης. 20% των κατοικιών πρέπει να είναι προσιτές σε οικογένειες που έχουν εισόδημα μέχρι 120% του μέσου εισοδήματος της περιοχής που είναι περίπου \$75.000 για μία οικογένεια των 4. Οι μισές κατοικίες πρέπει να είναι προσιτές σε νοικοκυριά που έχουν εισόδημα μέχρι το 80% του μέσου εισοδήματος. Τωρινοί κάτοικοι του Highland Park και δημόσιου υπάλληλοι έχουν προτεραιότητα για να αποκτήσουν μία τέτοια κατοικία.

Κατασκευές μετά την εφαρμογή inclusionary zoning

Είδος κατασκευής	Αριθμός κατοικιών με όρους αγοράς	Αριθμός προσιτών κατοικιών	Συνολικός αριθμός κατοικιών	Έτος που εγκρίθηκε από το συμβούλιο της πόλης
Μονοκατοικίες και διαμερίσματα	28 μονοκατοικίες και 7 διαμερίσματα	2 μονοκατοικίες και 5 διαμερίσματα	42	2006
Διαμερίσματα	13	2	15	2006
Μονοκατοικίες	15	2	17	2006
Διαμερίσματα	15	3	18	2006
Διαμερίσματα	13	3	16	2006

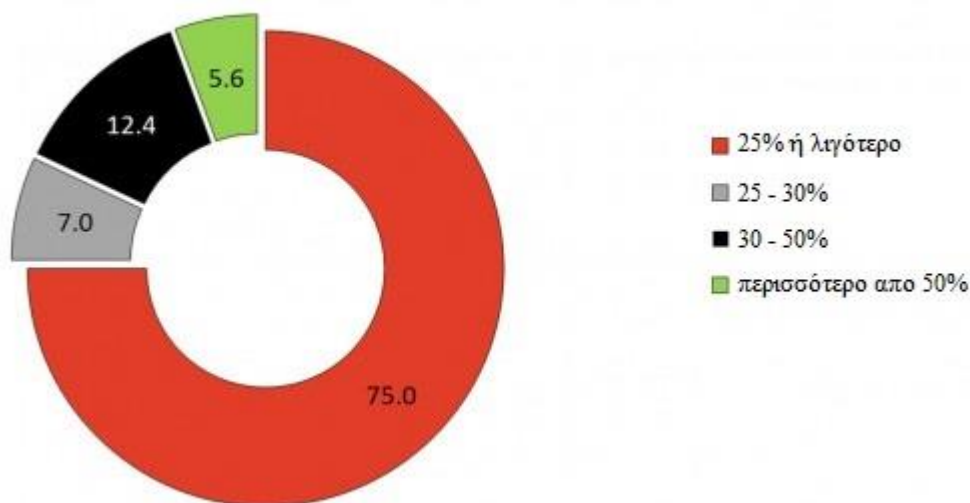
Πηγή: IN SEARCH OF “REFINEMENT WITHOUT EXCLUSIVENESS”: INCLUSIONARY ZONING IN HIGHLAND PARK, ILLINOIS Northwestern University Law Review, 2008

Για κάθε προσιτή κατοικία, δίνεται στον κατασκευαστή αύξηση συντελεστή δόμησης για να μπορεί να κατασκευάσει μία ακόμα κατοικία σε τιμές αγοράς. Σε προσχεδιασμένες κατασκευές, μπορεί να δοθεί μισό ακόμα όριο συντελεστή δόμησης για κάθε προσιτή κατοικία. Τα έξοδα προς τον δήμο, που απαιτούνται για την ανάπτυξη των προσιτών κατοικιών, παραγράφονται. Υπό συγκεκριμένες συνθήκες, οι κατασκευαστές αντί της ανάπτυξης προσιτών κατοικιών, μπορούν να δώσουν χρήματα στον αποταμιευτικό λογαριασμό, να δώσουν γη ή να κατασκευάσουν τις προσιτές κατοικίες σε άλλο έργο. Οι προσιτές ενοικιαζόμενες κατοικίες πρέπει να παραμείνουν προσιτές για 25 χρόνια, αυτές που είναι προς πώληση πρέπει να είναι μόνιμα προσιτές. Οι προσιτές κατοικίες πρέπει να είναι σκόρπιες ανάμεσα από τις υπόλοιπες, όμοιες εξωτερικά και χτισμένες με τους ίδιους όρους κατασκευής.

2 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ

Στην Αυστραλία, η έλλειψη προσιτής κατοικίας έχει γίνει ένα βαθύ και σοβαρό πρόβλημα και οι κυβερνήσεις παίρνουν μέτρα για να προστατέψουν την συνεχιζόμενη οικονομική και κοινωνική ζημιά που επιτελείται. Το κόστος που απαιτείται για να υπάρξει σημαντική βελτίωση στον τομέα αυτό είναι πολύ μικρό συγκριτικά με τα συνολικά έσοδα του κράτους και αποτελεί μία απαραίτητη και διαχρονική επένδυση που θα εξασφαλίσει την μελλοντική ευημερία και την κοινωνική συνοχή της χώρας

Έξοδα οίκησης σαν μέρος του μεικτού εισοδήματος των νοικοκυριών, εθνικά



Πηγή: “Housing affordability affecting new home buyers and low income earners the most”, Tim Lawless, 2013 in Housing affordability, National Market, Research

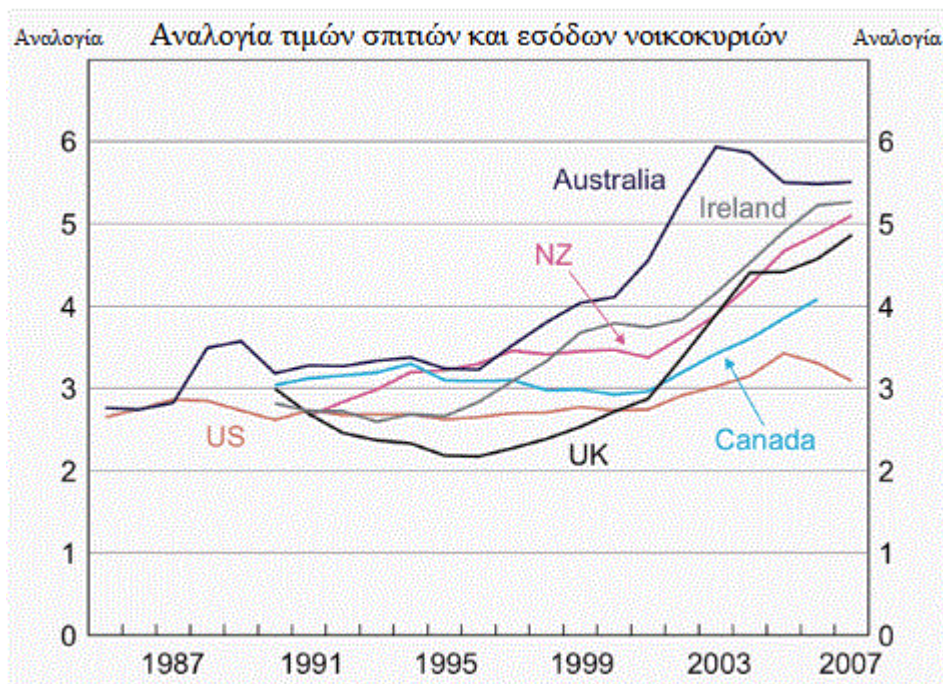
Σύμφωνα με την “9th Annual Demographia International Housing Affordability Survey” του 2013 η Αυστραλία συγκαταλέγεται στις χώρες με τις ακριβότερες αγορές σπιτιών από τις εξεταζόμενες. Η έρευνα αξιολόγησε 337 αγορές σε 7 χώρες, την Αυστραλία, τον Καναδά, το Χονγκ Κονγκ, την Ιρλανδία, την Ν. Ζηλανδία, την Αγγλία και την Αμερική. Χρησιμοποιεί τον όρο “Median Multiple” (Μέσος όρος τιμής σπιτιού διά μέσο εισόδημα νοικοκυριών) για να αξιολογηθεί το κατά πόσο μία αγορά έχει προσιτές κατοικίες. Η αξιολόγηση αυτή συνίσταται από την παγκόσμια τράπεζα, τα Ηνωμένα Έθνη και χρησιμοποιείται και από το πανεπιστήμιο του Harvard.

Κατηγορίες προσιτότητας σπιτιών, Demographia

Κατηγορίες	Median Multiple
Πάρα πολύ απρόσιτες	5.1 & Πάνω
Πολύ απρόσιτες	4.1 με 5.0
Μετρίως απρόσιτες	3.1 με 4.0
Προσιτές	3.0 & Κάτω

Πηγή: 2013 Demographia Housing Affordability Survey, Posted by Unconventional Economist in Australian Property.

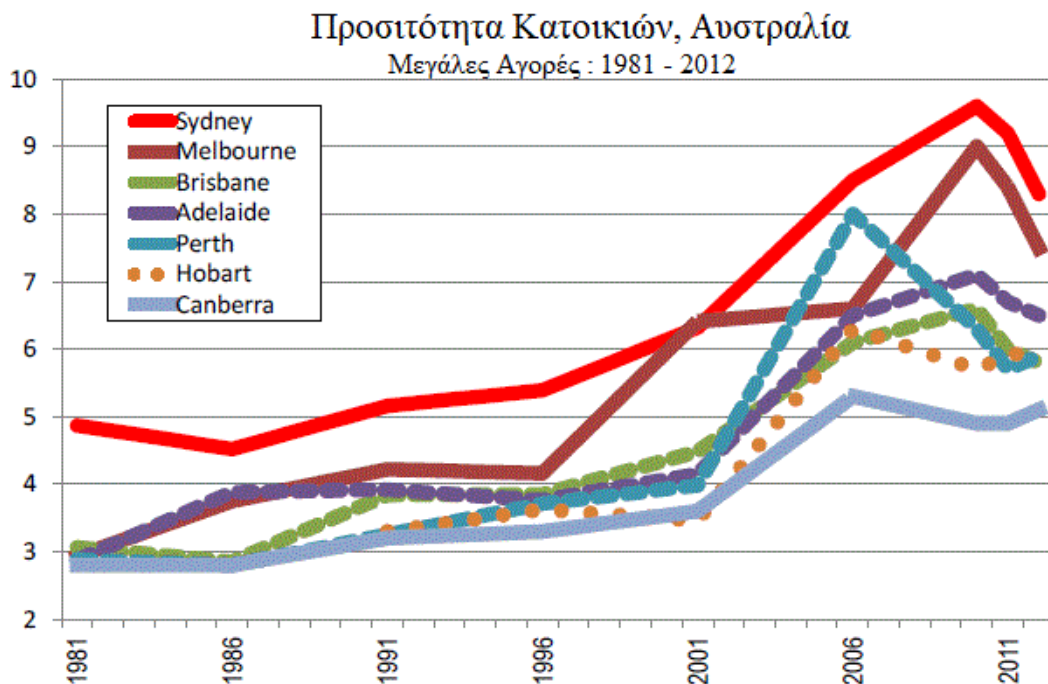
Σύμφωνα με την έρευνα, οι δείκτες “Median Multiples” ήταν ιστορικά κάτω από 3.0 στην Αυστραλία, τον Καναδά, την Ιρλανδία, την Ν. Ζηλανδία, την Αγγλία και την Αμερική όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα.



Βαθμολόγηση προσιτότητας ανα χώρα						
Χώρες	Προσιτή (3.0 & Κάτω)	Μετρίως απρόσιτη (3.1 - 4.0)	Πολύ απρόσιτη (4.1 - 5.0)	Πάρα πολύ απρόσιτη (5.1 & Πάνω)	Σύνολο	Median Multiple
Αυστραλία	0	0	9	30	39	5.6
Καναδάς	8	17	4	6	35	3.6
Χονγκ Κονγκ	0	0	0	1	1	13.5
Ιρλανδία	1	4	0	0	5	3.2
Ν.Ζηλανδία	0	0	3	5	8	5.3
Αγγλία	0	2	14	17	33	5.1
Αμερική	100	87	13	16	216	3.1
ΣΥΝΟΛΟ	109	110	43	75	337	

Πηγή: 2013 Demographia Housing Affordability Survey, Posted by Unconventional Economist in Australian Property.

Από τις 337 αγορές που ερευνήθηκαν, το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκεται στην Αυστραλία με 30 να χαρακτηρίζονται ως «Πάρα πολύ απρόσιτες» και 9 ως «Πολύ απρόσιτες». Η Αυστραλία δεν έχει καμία αγορά που να χαρακτηρίζεται «Προσιτή» ή «Μετρίως απρόσιτη».



Πηγή: 2013 Demographia Housing Affordability Survey, Posted by Unconventional Economist in Australian Property.

Το πρόβλημα της Αυστραλίας σχετικά με την προσιτή κατοικία είναι πολύπλοκο και έχει να κάνει με αρκετούς παράγοντες που επηρεάζουν την προσιτότητα των κατοικιών. Οι ανοδικές τάσεις στις τιμές των σπιτιών, οι αλλαγές στην αγορά εργατικού δυναμικού, οι δημογραφικές αλλαγές, η μειωμένη προσφορά κατοικιών τόσο για αγορά όσο και για ενοίκιο, η έλλειψη καινοτομίας στην βιομηχανία κατασκευών, η έλλειψη αποδοχής κατοικιών χαμηλού κόστους στην κοινωνία και η έλλειψη ποικιλίας τύπων σπιτιών είναι κάποιοι από τους παράγοντες.

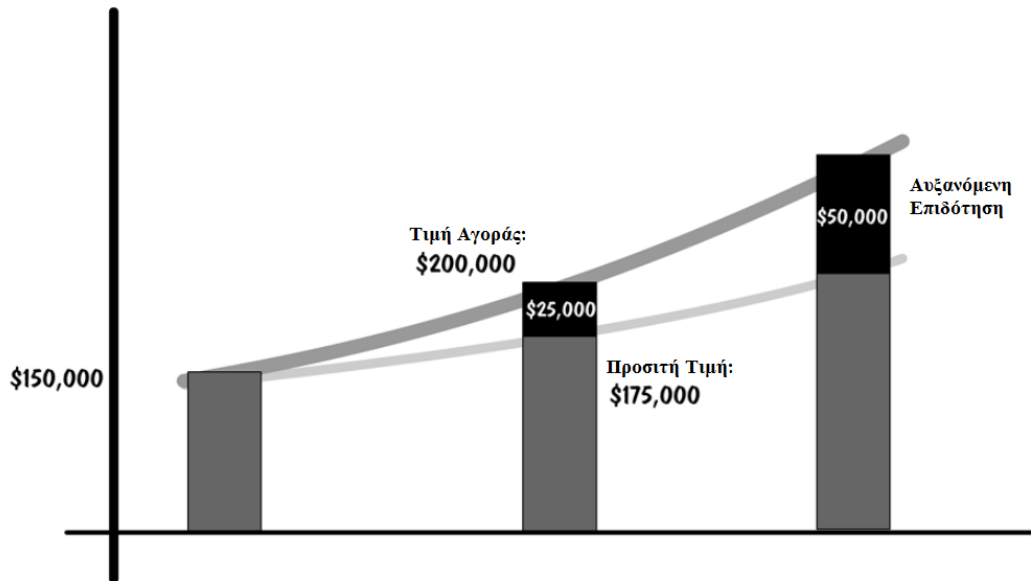
Με δημογραφικές αλλαγές όπως ο όλο και μεγαλύτερος ηλικιακά πληθυσμός, ο αυξανόμενος αριθμός των μονογονεϊκών νοικοκυριών σε αντίθεση με τον αυξανόμενο αριθμό των νεαρών που μένουν με τους γονείς τους, είναι απαραίτητη η αύξηση της παροχής μικρών κατοικιών και η ποικιλία στον τύπο των σπιτιών για να καλύψουν αυτές τις ανάγκες. Παραδόξως ενώ το μέγεθος των νοικοκυριών μικραίνει, το μέγεθος των σπιτιών μεγαλώνει.

2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η κυβέρνηση της Αυστραλίας έθεσε κάποιες γενικές αρχές στις οποίες μπορούν να πατήσουν και οι τοπικές κυβερνήσεις για να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών. Τα μέτρα αυτά είναι τα ακόλουθα:

1. Μείωση φόρων που προκαλούν κόστη οίκησης
2. Ενδυνάμωση περιφερειακής ανάπτυξης και οργάνωσης
3. Βελτίωση άμεσων χορηγιών για αυτούς που αγοράζουν ή ενοικιάζουν πρώτη κατοικία.
4. Βελτίωση χρηματοδοτήσεων στα ήδη υπάρχοντα επίπεδα προσιτής κατοικίας.
5. Προσφορά νέων οικονομικών κινήτρων για ανάπτυξη ενοικιαζόμενων προσιτά οικονομικών κατοικιών .
6. Ανάπτυξη μεγαλύτερων μη κερδοσκοπικών οργανισμών που ασχολούνται με την οίκηση.

Οι προτάσεις αυτές έχουν σκοπό να αυξήσουν την προσφορά προσιτής κατοικίας. Ψάχνουν να μειώσουν τις άδικες διαφοροποιήσεις τιμών στην αγορά κατοικίας και να προσδώσουν καλύτερη πληροφόρηση και σταθερότητα στην αγορά. Αντικατοπτρίζουν το γεγονός ότι οι περισσότεροι κάτοικοι που πληρώνουν υπερβολικά κόστη για οίκηση είναι στο ενοίκιο.



Πηγή: “Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit”, Urban Research Centre University of Western Sydney, 2008.

Στο παραπάνω σχεδιάγραμμα αναλύεται ένα παράδειγμα που αποδεικνύει την ανάγκη ύπαρξης αυξανόμενων επιδοτήσεων με τον καιρό και τις τάσεις της αγοράς κατοικίας. Εάν ένα νοικοκυριό με 2 εργαζόμενους έχει μικτό εισόδημα \$45.000 θα έχουν μικτά κέρδη \$3.750 το μήνα. Σύμφωνα με την αρχή του 30% μπορούν να ξοδέψουν \$1.250 το μήνα για οίκηση και να θεωρείται προσιτή, δηλαδή μπορούν να πληρώσουν περίπου \$150.000 για ένα σπίτι, ανάλογα με τις τιμές των τόκων και την προκαταβολή. Πέντε χρόνια μετά, εφόσον οι τιμές των σπιτιών ανεβαίνουν δυσανάλογα με τους μισθούς, μία άλλη οικογένεια δεν θα μπορεί να αποκτήσει το ίδιο σπίτι. Εάν το σπίτι πωλείται πλέον για \$200.000, η οικογένεια θα μπορεί να δώσει μέχρι \$175.000, οπότε θα χρειαστεί επιδότηση \$25.000 για να είναι προσιτή η κατοικία. Με την επόμενη πώληση του σπιτιού η αξία του μπορεί να είναι \$250.000 και οι μισθοί τους θα δικαιολογούν μέχρι \$200.000, οπότε η επιδότηση θα πρέπει να είναι \$50.000. Με την πάροδο του χρόνου μεγαλώνει το κενό και η ανάγκη για επιδοτήσεις μεγαλώνει μαζί του. (Πηγή: Urban Research Centre University of Western Sydney)

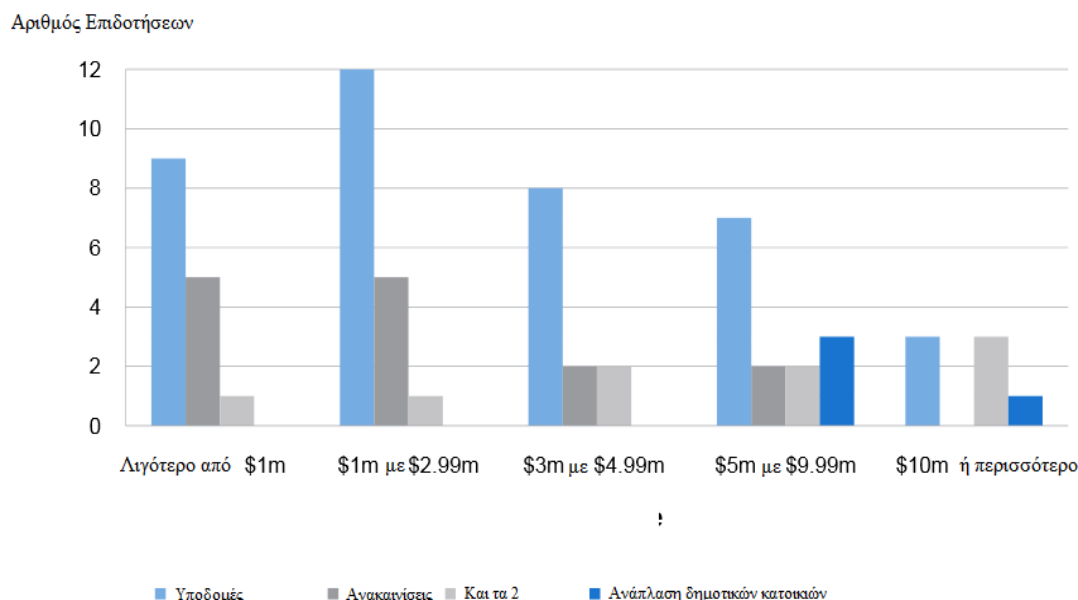
Από το 2008 η κυβέρνηση της Αυστραλίας, με διάφορες δράσεις της ενίσχυσε την προσιτή κατοικία. Η στρατηγική περιέχει στρατηγικές για την προσιτή κατοικία, με ελάχιστο στόχο το 15% των κατοικιών να είναι προσιτή, περιέχοντας και ένα 5% κατοικιών υψηλής ανάγκης για κάθε καινούργιο κατασκευαστικό έργο κατοικίας :

1. Οικονομικές ενισχύσεις στους αγοραστές πρώτης κατοικίας
2. Δημιουργία λογαριασμού Προσιτής Κατοικίας (Housing Affordability Fund - HAF) με σκοπό την βελτιστοποίηση της διαδικασίας κατασκευής κατοικίας και την μείωση των κατασκευαστικών εξόδων, για να μειωθεί το κόστος κατασκευής νέων κατοικιών.

3. Το εθνικό σχέδιο προσιτού ενοικίου που σχεδιάστηκε για να ενθαρρύνει τις κατασκευές σπιτιών που θα νοικιάζονται σε προσιτές τιμές.

4. Την ανάπτυξη εθνικού σχεδίου για τους άστεγους

Εύρος Επιδοτήσεων απο τον HAF



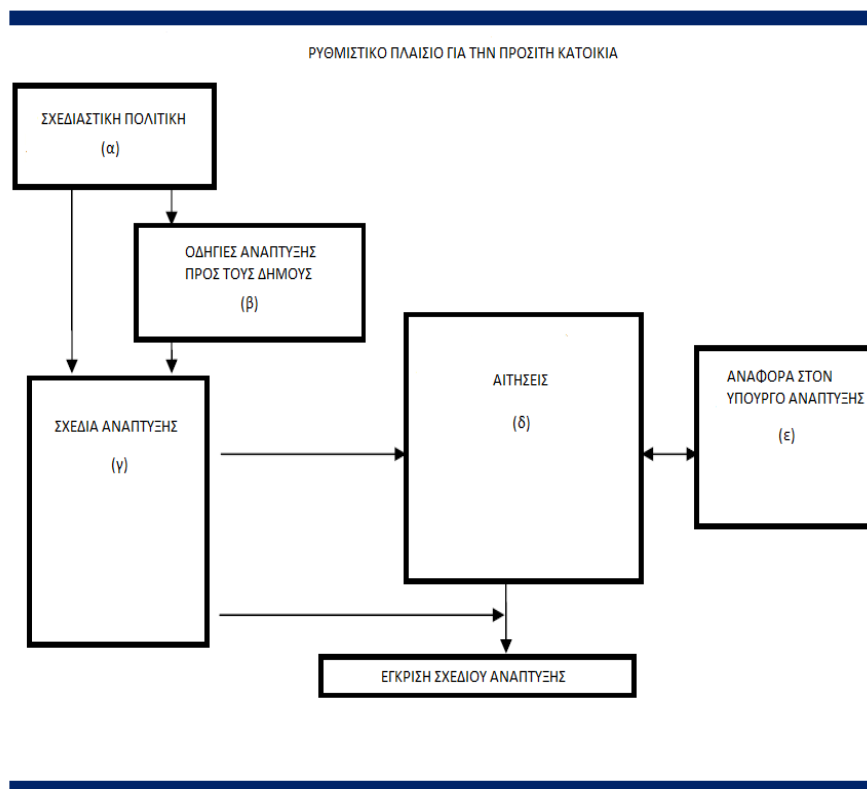
Πηγή: “Implementation and Management of the Housing Affordability Fund”, Department of Families, Housing, Community Services and Indigenous Affairs, 2011.

2.1.1 Η ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Το Statutes Amendment (affordable housing) Act 2007 που ξεκίνησε την 1η Ιουλίου 2007 παρέχει την δυνατότητα να αναγνωριστεί η προσιτή κατοικία ως στόχος του Σχεδίου Ανάπτυξης (Development Plan) και αποτελεί κινητήριο δύναμη, αφού απαιτεί από όλες τις πλευρές να αναπτύξουν παρεμφερείς πολιτικές. Περιέχει συγκεκριμένες αναφορές για την προσιτή κατοικία στα στοιχεία του και θεωρεί ότι το ζήτημα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε Έργα ανάπτυξης, Αναφορές καθοδηγητικών στρατηγικών και στις επιτροπές στρατηγικού σχεδιασμού και ανάπτυξης.

Όπως περιγράφεται από το διάγραμμα 1 , η Σχεδιαστική Πολιτική (α) παρέχει συγκεκριμένες πολιτικές για την προσιτή κατοικία. Περιέχει τον ελάχιστο στόχο του 15% προσιτής κατοικίας σε κάθε καινούργιο έργο, περιλαμβάνοντας 5% κατοικίες υψηλής ανάγκης. Η εκπλήρωση του στόχου αυτού υποστηρίζεται από τροπολογίες στις οδηγίες ανάπτυξης προς τους δήμους (β) και στα (γ) σχέδια ανάπτυξης. Οι αιτήσεις για τα έργα προς ανάπτυξη (δ) , αξιολογούνται σε σύγκριση με σχετικές παροχές σχεδίων ανάπτυξης, περιέχοντας υπάρχουσες παροχές προσιτής κατοικίας.

Εφόσον μία αίτηση περιέχει ανάπτυξη προσιτής κατοικίας, γίνεται μία αναφορά (schedule 8) στον υπουργό ανάπτυξης για να (ε) αποφασίσει εάν το έργο πληροί τα θεσπισμένα κριτήρια του κράτους για την προσιτή κατοικία.



2.1.2 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Οι αιτήσεις ανάπτυξης έργων εκτιμώνται σε σύγκριση με τις παροχές του σχετικού Σχεδίου Ανάπτυξης (Development Plan), που περιλαμβάνει και παροχές προσιτής κατοικίας. Ο Οδηγός Προσιτής Κατοικίας (Affordable Housing Guide) που δημοσιεύθηκε από το υπουργείο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (The Department of Planning and Local Government) υποστηρίζει την πολιτική της κυβέρνησης για την εφαρμογή του στόχου του 15% προσιτές κατοικίες σε κάθε καινούργιο σημαντικό έργο τα οποία είναι:

- Περιοχές σημαντικότητας, σύμφωνα με την πολιτεία
- Περιοχές σε ανάπτυξη και περιφερειακού σχεδιασμού, πιο συγκεκριμένα νέες περιοχές με σκοπό να εξυπηρετούνται από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

- Αναπλάσεις που αυξάνουν σημαντικά τις δυνατότητες οίκησης.
- Οικιστικά έργα με μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης
- Οικιστικά έργα σε αναξιοποίητη κρατική γη.

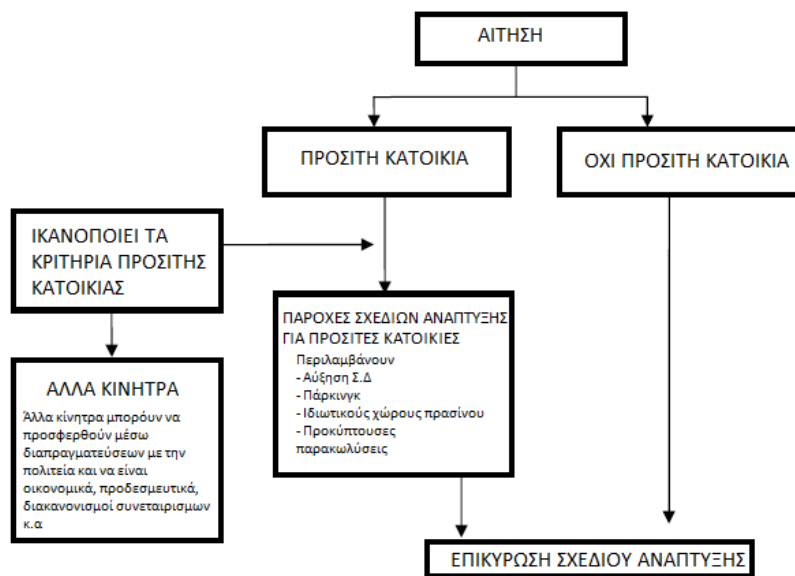
Η πολιτική προσιτής κατοικίας παρέχεται στην Better Development Plan Policy Library (η οποία περιέχεται σε διάφορα εργαλεία οικιστικής ανάπτυξης). Αυτό περιλαμβάνει υιοθέτηση της πολιτικής του 15% προσιτής κατοικίας μέσα στους ευρύτερους στόχους των δήμων και πιο συγκεκριμένα στους στόχους και στους βασικούς κανόνες ελέγχου την ζωνών οικιστικής ανάπτυξης ή περιοχών που έχουν σημαντικά έργα υπό ανάπτυξη. Επιπλέον τα δημοτικά συμβούλια, μπορούν να παρέχουν και κίνητρα στην περιοχή τους ή σε συγκεκριμένες ζώνες για να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας.

Όπου υιοθετούνται οι παροχές που προβλέπει το Σχέδιο Ανάπτυξης (Development Plan), τα έργα που αιτούνται για αυτό θα πρέπει να επιδείξουν συνέπεια με τις οδηγίες και θα υποχρεώνονται μέσω νομικών διαδικασιών να προσφέρουν το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Η διαδικασία ανάθεσης κατά την οποία θα κρίνεται εάν ένα έργο περιέχει προσιτές κατοικίες μπορεί να είναι δύσκολη, αφού περιέχει στοιχεία που δεν είναι σταθερά στο πλάνο ανάπτυξης, όπως το εισόδημα του κατοίκου ή η τιμή του οικήματος.

Αυτό είναι ένα σημαντικό σημείο που απαιτεί την συνεργασία μεταξύ της πολιτείας και των δήμων. Η Housing SA, η οποία αποτελεί μέρος του υπουργείου Ανάπτυξης (για την ακρίβεια Department for Communities and Social Inclusion) συμβουλεύει , υπό την αιγίδα του υπουργού Ανάπτυξης, εάν ένα έργο ικανοποιεί τα θεσπισμένα κριτήρια (από την εφημερίδα - gazette) για προσιτή κατοικία και μπορεί να προσφέρει μεγαλύτερα κίνητρα και συμβουλές στο πως θα επιτευχθεί το επιθυμητό αποτέλεσμα.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΥΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



2.1.3 ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μία μέθοδος εξασφάλισης των αναμενόμενων αποτελεσμάτων για την προσιτή κατοικία είναι μέσω συμφωνητικού μίσθωσης. Η ισχύς και οι όροι των συμφωνητικών αυτών περιγράφεται στην παράγραφο 57A του Development Act.

Ένας άλλος μηχανισμός εξασφάλισης προσιτής κατοικίας, κυρίως όταν απαιτείται πιο μακροπρόθεσμη προσέγγιση, αποτελούν οι παροχές των συμφώνων που αφορούν σε τίτλους γης υπό την S21A της South Australian Housing Trust Act 1995, που δημοσιεύτηκαν και ως μέρος του Statutes Amendment (Affordable Housing) Act 2007.

Ένας από τους όρους των συμφωνητικών είναι η ανάπτυξη του σχεδίου προσιτής κατοικίας σε συνεννόηση με την Housing SA, το οποίο αφορά στις λεπτομέρειες μίσθωσης και στους τύπους της κατοικίας που θα αναπτυχθούν.

Οι μισθώσεις υπό την 57A σχετίζονται με την αίτηση ανάπτυξης και υπογράφονται από τον κατασκευαστή και το δημοτικό συμβούλιο ή τον υπουργό ανάπτυξης. Τα συμφωνητικά είναι μεταξύ του ιδιοκτήτη της γης και την SA Housing Trust (η οποία αποτελεί μέρος του υπουργείου ανάπτυξης). Η Housing SA έχει αναπτύξει πρότυπα σύμφωνα για να διευκολύνει τις διαπραγματεύσεις και παρέχει μεγαλύτερη συνέπεια και βεβαιότητα.

2.1.4 ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η εξασφάλιση ποιοτικών κτηρίων και αστικού σχεδιασμού είναι πολύ σημαντικά στοιχεία για κάθε έργο και σε έργα που περιέχουν προσιτή κατοικία είναι ακόμα πιο σημαντικά. Αυτό διότι πρέπει να ξεπεραστούν οι αντιλήψεις της κοινής γνώμης που θεωρούν τις προσιτές κατοικίες κακής ποιότητας ή χαμηλότερου επιπέδου από τις υπόλοιπες, γεγονός το οποίο υποστηρίζεται από το ότι τα χαμηλότερων εσόδων νοικοκυριά έχουν λιγότερες επιλογές στην ανοιχτή αγορά, οπότε μπορούν να συμβιβαστούν με χαμηλότερης ποιότητας κατασκευές.

2.1.5 ΕΞΑΣΦΑΛΙΖΟΝΤΑΣ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Σε πολλά έργα προσιτής κατοικίας, είναι θεμιτό να εξασφαλιστεί ότι θα παραμείνουν προσιτές σε βάθος χρόνου (μέσω εξασφάλισης ότι θα παραμείνουν προσιτά στις περιπτώσεις ενοικίασης ή εξασφαλίζοντας ότι οι επιδοτήσεις για αγορά κατοικίας θα προστατεύονται). Υπάρχουν πολλοί τρόποι που αυτό μπορεί να εξασφαλιστεί.

Για τις προσιτές κατοικίες με σκοπό να ενοικιαστούν, η πολιτεία υπογράφει συμφωνητικά με τον ιδιοκτήτη και τον διαχειριστή της κατοικίας για να εξασφαλίσει ότι θα παραμείνουν προσιτές. Για την αγορά κατοικίας, συχνά το να είναι προσιτές εξασφαλίζεται μέσω του τρόπου χτισίματος αποκλειστικά, οπότε δεν χρειάζεται να υπάρξει επιδότηση ή προστασία αυτής, αφού η αγοραστική αξία της κατοικίας θα είναι μέσα στα πλαίσια της προσιτής.

Ωστόσο όποτε υπάρχει επιδότηση και για να εμποδιστούν τυχών υπερβολικά κέρδη από τον πρώτο αγοραστή (μέσω εκμετάλλευσης της επιδότησης), οι επιδοτήσεις δίνονται μέσω οικονομικών μηχανισμών (όπως χρηματοδοτήσεις αμοιβαίων κεφαλαίων).

Σε κάποιες περιπτώσεις και υπό-αγορές, η προσιτή κατοικία πρέπει να υποστηριχτεί μέσω διαφορετικών προσεγγίσεων, όπως εξασφάλιση περιορισμένης μελλοντικής χρήσης. Τα συμφωνητικά μπορούν να προσφέρουν ένα μηχανισμό εξασφάλισης αποτελεσμάτων, οπότε και να προστατέψουν ουσιαστικά και την προσιτή πλευρά της κατοικίας μακροχρόνια, αφού επισυνάπτονται στον τίτλο γης και μεταβιβάζονται σε κάθε καινούργιο ιδιοκτήτη με ορισμένες απαιτήσεις, όπως περιορισμένη πώληση, μόνο σε αγοραστή που να ικανοποιεί τα κριτήρια της προσιτής κατοικίας και σε τιμή προσιτής κατοικίας. Η Housing SA συνεργάζεται με τα δημοτικά συμβούλια και τους κατασκευαστές για να αναπτυχθεί ο κατάλληλος μηχανισμός για κάθε νέο έργο.

2.1.6 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η προσιτή κατοικία στην Αυστραλία χρηματοδοτείται από διαφορετικές πλευρές. Κάποια κυβερνητικά κεφάλαια έχουν ήδη εξασφαλιστεί για να προσφέρουν προσιτές κατοικίες, ενώ ο ιδιωτικός τομέας και οι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί βρίσκουν την ανάπτυξη τέτοιων έργων ελκυστική, αρκεί να είναι οικονομικά βιώσιμο το έργο.

Τα διάφορα μοντέλα που χρησιμοποιήθηκαν στην Αυστραλία για την ανάπτυξη και διαχείριση των προσιτών κατοικιών, ήταν οικονομικά βιώσιμα και λειτουργικά, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν αρκετές νέες προσιτές κατοικίες, ενισχύοντας τις κοινότητες και τους κατοίκους τους.

Τα τελευταία χρόνια τα έργα σε όλη την χώρα έγιναν μέσω συνεργασιών του δημόσιου τομέα, των τοπικών αρχών, των μη κερδοσκοπικών οργανισμών και του ιδιωτικού τομέα, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν ελκυστικές και πετυχημένες προσιτές κατοικίες, που αποτελούν κεφάλαιο για την ευρύτερη κοινωνία.

Αυτές οι συνεργασίες γίνονται ολοένα και πιο απαραίτητες και χρηματοδοτούνται από ένα συνδυασμό, ενοικίων, ιδιωτικών χρηματοδοτήσεων και κρατικών ή περιφερειακών επιδοτήσεων.

Οι προσιτές ενοικιαζόμενες κατοικίες κατά κύριο λόγο ελέγχονται από τοπικούς δημόσιους οργανισμούς, αν και μπορεί να ελέγχονται και ιδιωτικά, μέσω μεσιτών ή ειδικά ιδρυμένων εταιριών.

Έργα όπως το City West Housing στο προάστια του Σύδνεϋ και οι προσιτές ενοικιαζόμενες κατοικίες στο Green Square, εξυπηρετούν πολλούς κατοίκους χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων.

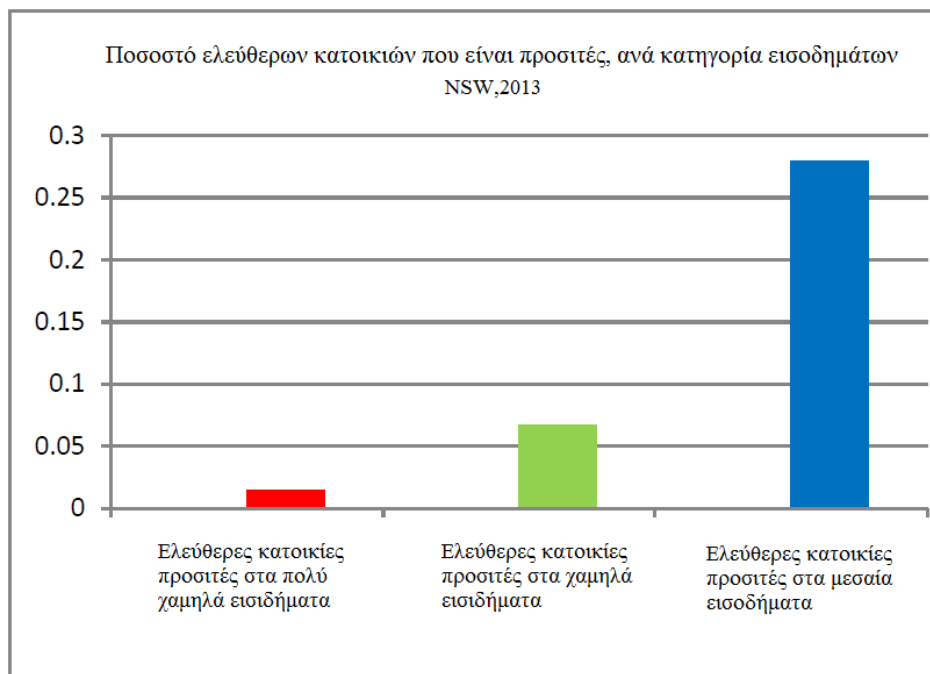
2.2 ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

2.2.1 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ NEW SOUTH WALES

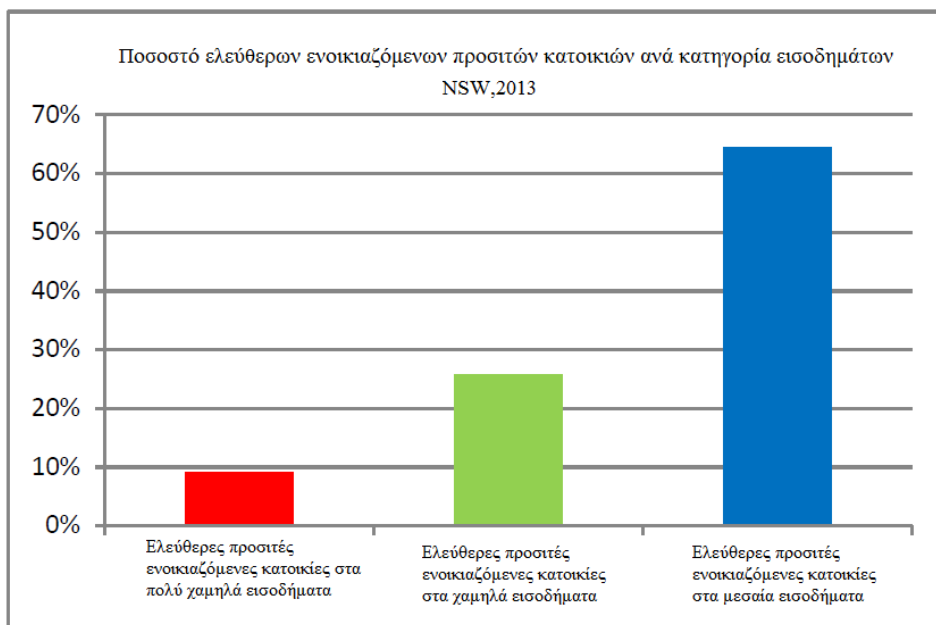
Στο NSW οι προσπάθειες που γίνονται για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών στοχεύουν κυρίως σε μικρά με μεσαία εισοδήματα, δηλαδή αυτούς που κερδίζουν μέχρι 120% του μέσου εισοδήματος της περιοχής που μένουν και πληρώνουν ένα σημαντικό ποσοστό των εισοδημάτων τους για οίκηση.

Άτομα που δουλεύουν σε βασικές υπηρεσίες, με χαμηλό και με μέσο εισόδημα, όπως νηπιαγωγοί, υπάλληλοι γηροκομείων, αστυνομικοί, νοσοκόμοι, υπάλληλοι δημόσιων συγκοινωνιών, βρίσκουν δύσκολα προσιτή κατοικία κοντά στον τόπο εργασίας τους. Εν καιρώ υπάρχει κίνδυνος, αυτοί οι εργαζόμενοι να μην δουλεύουν σε υψηλού κόστους συνοικίες που βρίσκονται μακριά από την κατοικία τους.

Η στέγαση στον ιδιωτικό τομέα μπορεί να είναι προσιτή αλλά η ζήτηση ξεπερνά την παρούσα παροχή. Παράγοντες όπως η απόσταση από κέντρα εργασίας, η έλλειψη αναπτυγμένων υποδομών μεταφοράς και η υψηλές αξίες γης σε κάποιες πόλεις ή παράκτιες περιοχές.



Πηγή: “NSW housing: a factsheet” , Shelter NSW,2014



Πηγή: “NSW housing: a factsheet” , Shelter NSW,2014

Η προσιτή κατοικία ανήκει στο κράτος ή στους δήμους, κοινωφελείς οργανισμούς, πάροχους κοινωνικής κατοικίας ακόμα και ιδιώτες. Μπορεί να είναι είτε για αγορά είτε για ενοικίαση. Αυτοί με την μεγαλύτερη ανάγκη προσιτής κατοικίας, συνήθως χρειάζονται προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία, αφού δεν έχουν την δυνατότητα να αγοράσουν σπίτι.

Η προσιτή κατοικία αναφέρεται στο ενοίκιο ή την τιμή αγοράς παρά στο κόστος παραγωγής της.

Επίπεδα ενοικίων στα προάστια Ultimo - Pyrmont στο NSW

Είδος κατοικίας	Εβδομαδιαίο ενοίκιο 1990	Εβδομαδιαίο ενοίκιο 1994 (πριν την ανακατασκευή)	Εβδομαδιαίο ενοίκιο 1994 (μετά την ανακατασκευή)	Εβδομαδιαίο ενοίκιο 2000 - 2001	Εβδομαδιαίο ενοίκιο 2009
1 κρεβατοκάμαρα	\$120 - \$180	\$170 - \$180	\$200 - \$220	\$320 - \$340	\$450 - \$480
2 κρεβατοκάμαρες	\$135 - \$250	\$220 - \$230	\$270 - \$300	\$420 - \$430	\$600 - \$640
3 κρεβατοκάμαρες	\$250 +	\$260 +	\$300 +	\$550 - \$555	\$750 - \$815

Πηγή: “Revised City West Affordable Housing Program”, NSW government, 2010

Τα περισσότερα σχέδια ενοικιαζόμενων προσιτών κατοικιών χρεώνουν τον κόσμο είτε ένα ποσοστό από το εισόδημά τους ως νοίκι είτε προσφέρουν ενοίκια χαμηλότερα από αυτά της αγοράς. Μία κοινή χρέωση ενοικίου για χαμηλά εισοδήματα είναι 25% του εισοδήματός τους. Κάποια σχέδια έχουν αυξανόμενα επίπεδα χρέωσης ενοικίων, ανάλογα με το εισόδημα του νοικοκυριού. Για παράδειγμα 25% για πολύ χαμηλά εισοδήματα, 27% για χαμηλά εισοδήματα και 30 % για μεσαία εισοδήματα. Αυτή η προσέγγιση εξασφαλίζει ότι τα ενοίκια δεν θα ξεπεράσουν τα όρια που καθιστούν μια κατοικία προσιτή.

Επίπεδα εισοδημάτων σε σχέση με το μέσο εισόδημα της περιοχής

ΕΙΣΟΔΗΜΑ	% του μέσου εισοδήματος	Εύρος ετήσιου εισοδήματος (Σύδνευ) 2013 - 14	Εύρος ετήσιου εισοδήματος (NSW) 2013 - 14
Πολύ Χαμηλό	50% του μέσου εισοδήματος	\$38,700	\$33,100
Χαμηλό	50% - 80% του μέσου εισοδήματος	\$61,900	\$53,000
Μεσαίο	80% - 120% του μέσου εισοδήματος	\$92,900	\$79,400

Πηγή: “NSW Affordable Housing Guidelines”, Family and Community Services Housing NSW, 2013

Με την μίξη χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων σε ένα έργο, όπου οι ένοικοι πληρώνουν ένα σταθερό ποσοστό του εισοδήματός τους, το συνολικό ενοίκιο από τα μεσαία εισοδήματα «επιδοτεί» το χαμηλότερα ώστε το έργο να παραμείνει οικονομικά βιώσιμο.

Ο μη κερδοσκοπικός οργανισμός City West Housing, που δραστηριοποιείται στην περιοχή του West Salford και έχει στην κατοχή του 14.600 κατοικίες, χρησιμοποιεί το παραπάνω μοντέλο και λειτουργεί με επιτυχία από το 1994 που ιδρύθηκε.

Μία διαφορετική προσέγγιση είναι η χρέωση ενοικίου αγοράς με έκπτωση. Σε τέτοιες περιπτώσεις υπολογίζεται το μέσο ενοίκιο της αγοράς για ένα συγκεκριμένο είδος ιδιοκτησίας και μετά εφαρμόζεται η έκπτωση. Η πιο συνηθισμένη τιμή είναι το 75% του ενοικίου αγοράς. Ενώ αυτή η προσέγγιση δεν εγγυάται ότι το ενοίκιο δεν θα ξεπερνά τα όρια βιωσιμότητας, επιτρέπει σε πολύ κόσμο που χρειάζεται να μένει σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή να έχει πρόσβαση σε φτηνό ενοίκιο σε σχέση με τον ιδιωτικό τομέα.

Ο μη κερδοσκοπικός οργανισμός Brisbane Housing Company, ο οποίος δραστηριοποιείται στην περιοχή του Brisbane και έχει αναπτύξει περίπου 1500 κατοικίες, χρησιμοποιεί την χρέωση ενοικίου αγοράς με έκπτωση.

Ενώ η προσιτή κατοικία αναφέρεται στην τιμή ενοικίου ή αγοράς, κάποια έργα προσιτής κατοικίας πέτυχαν ευκολίες στην κατασκευή, που έκανε πιο εύκολο να περάσει σε προσιτές τιμές. Για παράδειγμα το City West Housing χρησιμοποιεί την εξειδικευμένη του εμπειρία για να φτάσει σε χαμηλότερα κόστη κατασκευής σε σχέση με τον ιδιωτικό τομέα.

Άλλο παράδειγμα είναι το Forest Glade Project στην περιοχή Parklea όπου η κατασκευαστική Landcom and Cosmopolitan ανέπτυξε σπίτια με χαμηλό κόστος για πώληση σε μεσαίου βεληνεκούς εισοδηματίες, το οποίο θα αναλυθεί παρακάτω.

2.2.1.1 ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ NSW

Το NSW ανέπτυξε έναν αριθμό στρατηγικών για να αυξήσει την προσιτή κατοικία στον ιδιωτικό τομέα και να εξασφαλίσει την συνέχιση και σωστή διαχείριση της χαμηλού κόστους κατοικίας. Οι παρακάτω πρωτοβουλίες αποσκοπούν στο να αυξήσουν την ύπαρξη και την διαθεσιμότητα προσιτών κατοικιών στον ιδιωτικό τομέα:

1. Αναπτύχθηκε το Κέντρο Προσιτής Κατοικίας (Centre for Affordable Housing), το οποίο διευκολύνει την ανάπτυξη περισσότερων προσιτών κατοικιών στη NSW.
2. Δημιούργησε ευκαιρίες για αγορές προσιτών κατοικιών υπό το [First Home Plus Scheme](#), το οποίο στοχεύει στους αγοραστές πρώτης κατοικίας και τους διευκολύνει εξαλείφοντας τους φόρους προς το κράτος για ιδιοκτησίες που κοστολογούνται μέχρι

500.000\$ σε γη με αξία 300.000\$. Τους μειώνει για ιδιοκτησίες κοστολογημένες από 500.000\$ μέχρι 600.000\$ και για γη από 300.000\$ μέχρι 450.000\$. Επίσης έχει επεκτείνει την χρήση αυτής της ρύθμισης και για συνιδιοκτησίες υπό καθεστώς υποθήκης, αρκεί ο αγοραστής πρώτης κατοικίας να κατέχει τουλάχιστον το 50% της ιδιοκτησίας. Το First Home Plus Scheme, αντικαταστάθηκε από το 2012 με το [First Home – New Home scheme](#).

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ	ΦΟΡΟΙ	ΦΟΡΟΙ ΜΕ ΤΟ FIRST HOME PLUS	ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ
250,000	7,240	0	7,240
300,000	8,990	0	8,990
350,000	11,240	0	11,240
400,000	13,490	0	13,490
450,000	15,740	0	15,740
500,000	17,990	0	17,990
525,000	19,115	5,623	13,493
550,000	20,240	11,245	8,995
575,000	21,365	16,868	4,498
600,000	22,490	χωρίς έκπτωση	0

Πηγή: “First home plus”, Office of State Revenue, NSW Government

3. Συμμετείχε στο κρατικό πρόγραμμα [First Home Owner Grant Scheme](#) το οποίο παρέχει επιχορήγηση 7.000 \$ στον αγοραστή πρώτης κατοικίας σαν βοήθεια με τα κόστη αγοράς της κατοικίας. Από το 2012 και μετά σταμάτησε την λειτουργία του και τη θέση του πήρε το First Home Owner Grant (New Homes) scheme στο οποίο υπάρχει επιδότηση μέχρι \$15.000 για του δικαιούχους για να αγοράσουν ή να χτίσουν την πρώτη τους κατοικία. Από την 1/1/2016 η επιδότηση θα πέσει στα \$10.000. Οι δικαιούχοι μπορούν να πάρουν το επίδομα ανεξάρτητα από το εισόδημά τους αρκεί η αξία του σπιτιού να μην ξεπερνά τα παρακάτω όρια:

ΑΠΟ	ΕΩΣ	ΟΡΙΟ
1 Ιανουαρίου 2011	και μετά	\$ 835.000
1 Ιανουαρίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2010	\$ 750.000
1 Ιουλίου 2010	31 Δεκεμβρίου 2009	χωρίς όριο

Πηγή: “First home owner grant”, Office of State Revenue, NSW Government

4. Αύξησε την παροχή γης για να μειώσει τις τιμές της.

2.2.2 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΝΟΤΙΑ ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ

Η Νότια Αυστραλία θεωρείται σαν το πιο προσιτό μέρος να μείνεις από άποψη κατοικιών, σε σχέση με άλλες πολιτείες της Αυστραλίας. Η κατοικία συνεισφέρει στο κοινωνικό και οικονομικό μέλλον της πολιτείας, προσφέρει δουλειές και προσιτές κατοικίες σε όλους τους κατοίκους της περιοχής. Το να παραμείνει το πιο προσιτό μέρος για κατοικία έχει γίνει μία από τις 7 στρατηγικές πρωτοβουλίες της κυβέρνησης για το διάστημα 2013 – 2018.

Το Μάρτη του 2005 με την εφαρμογή του Οικιστικού προγράμματος, η Νότια Αυστραλία ήταν η πρώτη πολιτεία που υιοθέτησε τον στόχο να περιλαμβάνονται 15% προσιτές κατοικίες, με το 5% να είναι υψηλής ανάγκης, σε κάθε καινούργια σημαντικό έργο.

2.2.2.1 ΤΟ 1^ο ΣΤΑΔΙΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το πρώτο στάδιο του προγράμματος ήταν να εφαρμοστεί η απαραίτητη νομοθετική και κυβερνητική αλλαγή για να υλοποιηθεί εθνικά η πολιτική της προσιτής κατοικίας. Το πλαίσιο αυτής ολοκληρώθηκε με :

- Συγκεκριμένες αναφορές στην προσιτή κατοικία, στο development act 1993 μέσω του Statutes Amendment (affordable housing) Act 2007 που ξεκίνησε την 1η Ιουλίου 2007 σε σχέση με το Πλάνο Ανάπτυξης και Στρατηγικής.
- Νομοθετικές τροποποιήσεις για να ισχυροποιηθούν τα θεσπισμένα σύμφωνα μεταξύ του South Australian Housing Trust και άλλων φορέων για να εξασφαλιστεί ότι η προσιτή κατοικία θα είναι εγγεγραμμένη στον τίτλο ιδιοκτησίας.
- Πολιτικές προσιτής κατοικίας που υιοθετήθηκαν στην πολιτική (Planning Strategy), μεταξύ των οποίων ένα εύρος προϊόντων αμοιβαίου κεφαλαίου μέσω των προγραμμάτων Equity Start, BreakThrough και Shared Value με σκοπό να βοηθηθούν οι χαμηλό-εισοδηματίες να αγοράσουν κατοικίες.
- Υιοθετημένοι στόχοι προσιτής κατοικίας για την απελευθέρωση γης που ανήκει στο κράτος, που αντικατοπτρίζεται στο Department Premier and Cabinet Circular 114, τον Αύγουστο του 2006.

- Την εφημερίδα (gazette) υπό την South Australian Housing Trust Regulations 1995 που περιγράφει τα κριτήρια για την προσιτή κατοικία, περιλαμβάνοντας στοιχεία εκτίμησης αξίας όσον αφορά στις πολιτικές ανάπτυξης και εφαρμογές ανάπτυξης υπό το Development Act 1993.
- Αναφορές οργανισμών υπό το Schedule 8 του Development Regulations 1993, στον Υπουργό Ανάπτυξης, για τα έργα προσιτής κατοικίας, για να βεβαιώσει ότι το εκάστοτε έργο πληροί τα κριτήρια που θεσπίστηκαν στην εφημερίδα.
- Σχεδιαστική πολιτική προσιτής κατοικίας που περιέχεται στα εργαλεία ανάπτυξης κατοικίας (Better Development Plan) και υποστήριξης (Affordable Housing Guide), όπου υποδεικνύει πως πρέπει να εφαρμοστεί η πολιτική στα έργα.
-

Το παρακάτω παράδειγμα είναι από την πρωτοβουλία “Shared Value Affordable Home” και εξηγεί πως λειτουργούν τα προγράμματα αμοιβαίου κεφαλαίου shared appreciation agreements).

Θεωρούμε έναν αγοραστή, που πληροί όλα τα κριτήρια του προγράμματος προσιτής κατοικίας και το 2010 αγοράζει μία Shared Value προσιτή κατοικία. Η κατοικία έχει αξία αγοράς \$320.000 και σαν μέρος της πρωτοβουλίας το Housing SA προσέφερε έκπτωση \$65.000. Αυτό σημαίνει ότι ο αγοραστής μας χρειάζεται να κανονίσει δάνειο και προκαταβολή για \$255.000.



Το 2014 ο αγοραστής μας αποφασίζει να αγοράσει ένα καινούργιο μεγαλύτερο σπίτι για την οικογένειά του και πουλάει την Share Value προσιτή κατοικία η οποία έχει αυξήσει την αξία της κατά \$40.000 και τώρα πλέον αξίζει \$360.000.



Από την πώληση των \$360.000 οι \$74.750 είναι για να πληρωθεί η Housing SA, τα οποία περιλαμβάνουν:

1. Εξοφλητέα έκπτωση \$65.000
2. Δικαίωμα αμοιβαίας εκτίμησης \$9.750

Υπολογίζεται επί της ποσοστιαίας αξίας της αρχικής έκπτωσης x 120% (που είναι το ποσοστό έκπτωσης που προσέφερε η Housing SA αρχικά στον αγοραστή)

$$= (\$65.000/\$320.000) \times 120\% = 20.31\% \times 120\% = 24.38\%$$

Η Housing SA δικαιούται στο 24.38% της αύξησης της αξίας του σπιτιού (\$40.000) δηλαδή \$9.750. Ο ιδιοκτήτης μας θα λάβει τα υπόλοιπα \$285.000 μέρος των οποίων θα πάρει για την εξόφληση του δανείου του.

Η επιστροφή των \$74.500 που θα πάρει η Housing SA θα χρησιμοποιηθούν για να χρηματοδοτήσουν προσιτές κατοικίες και σε άλλους αγοραστές με τον ίδιο τρόπο.

Στο παραπάνω παράδειγμα, πρέπει να τονιστεί ότι εφόσον η αξία του σπιτιού, όταν αποφάσιζε η ιδιοκτήτρια να το πουλήσει, έπεφτε την αρχικής αγοραστικής αξίας του, τότε το Housing SA θα μοιραζόταν ανάλογα την ζημιά. Δηλαδή, όταν η Μαίρη αγόρασε το σπίτι για \$320.000 με πληρωτέα έκπτωση από το Shared Value Affordable Home της τάξης του 20% δηλαδή \$65.000, πλήρωσε \$255.000. Εάν αποφασίσει να το πουλήσει σε 5 χρόνια και η αξία του έχει πέσει από τις \$320.000 στις \$300.000 δηλαδή 6.25% το Housing SA θα μοιραστεί την ζημιά του 6.25% (\$4.000) και η Μαίρη θα κληθεί να πληρώσει \$61.000.

2.2.2.2 ΤΟ 2^ο ΣΤΑΔΙΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το δεύτερο στάδιο περιλαμβάνει ένα πακέτο εργαλείων για τις τοπικές αυτοδιοικήσεις και βιομηχανίες ώστε να βοηθήσουν στην εφαρμογή και προώθηση της προσιτής κατοικίας, περιλαμβανομένων των ιδρυμένων υποστηρικτικών συστημάτων και των νομικών διαδικασιών. Αυτά θα συνεχίσουν να ανανεώνονται και να ενημερώνονται μέσω της πρακτικής εμπειρίας. Τα εργαλεία περιλαμβάνουν:

1. Το πακέτο εργαλείων της τοπικής αυτοδιοίκησης που περιλαμβάνει:
 - ο Περιγραφή της προσιτής κατοικίας βασισμένη στην συμφωνηθέντα εθνική μεθοδολογία.

- Στρατηγικές προσιτής κατοικίας.
- Τις ιστοσελίδες της τοπικής αυτοδιοίκησης που περιέχουν τα σημεία κλειδιά για την προσφορά και ζήτηση γης για την περιοχή τους.
- Οδηγίες σχεδίασης προσιτής κατοικίας για να υπάρχουν οι κανόνες χτισίματος προσιτής κατοικίας και περιφερειακού σχεδιασμού και πως μπορούν να εφαρμοστούν σε μικρότερης κλίμακας αγορές.
- Διαδικτυακός οδηγός εύρεσης ιδιοκτησίας που συνδέει την προσιτή κατοικία με κατάλληλους πιθανούς αγοραστές.
- Υπόδειγμα νομικών συμφωνιών για να εξασφαλιστεί η εφαρμογή της προσιτής κατοικίας.

Η επικοινωνία είναι το βασικό στοιχείο του τρέχοντος προγράμματος και της αναπτυξιακής πολιτικής για τις υπό ανάπτυξη περιοχές, που προκύπτει από το 30χρονο πλάνο για την ευρύτερη περιοχή της Αδελαΐδας. Υπό εξέλιξη είναι οι στρατηγικές ανάπτυξης σε τοπικό επίπεδο και η υποστήριξη των δήμων για τις στρατηγικές προσιτής κατοικίας που θα υιοθετηθούν. Υπό εξέλιξη είναι επίσης, συμφωνίες με τις βιομηχανίες για να αναπτυχθούν περισσότερες επιλογές για την υλοποίηση της προσιτής κατοικίας.

2.3 ΚΙΝΗΤΡΑ ΣΤΟΝ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Παρά τις δράσεις της κυβέρνησης, για να αναπτυχθούν προσιτές κατοικίες στο μέγεθος που πραγματικά χρειάζεται, πρέπει να βοηθήσει και ο ιδιωτικός τομέας με άμεσες επενδύσεις. Γι' αυτό τον λόγο έχουν αναπτυχθεί κάποιες πρωτοβουλίες από τις τοπικές και μη κυβερνήσεις ώστε να ενισχύσουν την ιδιωτική πρωτοβουλία στην ανάπτυξη των προσιτών κατοικιών.

2.3.1 ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ

Οι εθελοντικές συμφωνίες που γίνονται υπό την παράγραφο 93F του Environmental Planning and Assessment Act 1979 (NSW), χρησιμοποιούνται για να παράγουν προσιτές κατοικίες σε μεγάλης κλίμακας έργα. Ένα τέτοιο έργο στην Αυστραλία ήταν το Carlton United Breweries στο Broadway, Sydney. Ο ιδιοκτήτης (Frasers Broadway Pty Ltd) προσφέρθηκε να κάνει εθελοντικό συμφωνητικό με τις αρχές του Redfern-Waterloo, κατά το οποίο θα έκανε χρηματικές εισφορές στις αρχές με σκοπό την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας στην περιοχή του έργου.

Ανάπλαση ιδιοκτησίας Carlton United Brewery

Η ιδιοκτησία Carlton United Brewery είναι μία διάσημη τοποθεσία που βρίσκεται πολύ κοντά στον κεντρικό ηλεκτρικό σταθμό του Σύδνεϋ. Ανήκει στην τοπική διοίκηση του Σύδνεϋ, αλλά η κυβέρνηση έχει πάρει τον έλεγχο του έργου ανάπλασης της περιοχής, υπό το "Part 3A" του "Environmental Planning and Assessment Act 1979 (EPAA)". Ιδιοκτήτης είναι η Frasers Broadway Pty Ltd που έχει το ποσοστό του Carlton United Breweries, ενώ μικρά ποσοστά στην περιοχή έχουν τα Corporation of the City of Sydney και Energy Australia.

Η κατασκευή αποτελείται από μικτή χρήση (εμπορική και οικιστική) που περιλαμβάνει 1800 διαμερίσματα. Έχουν γίνει 2 συμφωνητικά με τον ιδιοκτήτη και υπεύθυνο για την κατασκευή, ένα για προσιτή κατοικία και ένα για τις υποδομές. Το πρώτο που είναι για την προσιτή κατοικία αφορά σε εισφορά \$23 εκ από τον ιδιοκτήτη για την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή ανεξάρτητη από το σχέδιο ανάπλασης της περιοχής. Το δεύτερο αφορά σε εισφορά \$50 εκ για τις υποδομές που περιλαμβάνουν:

- Κατεδαφίσεις, αποχετευτικό σύστημα και αποκατάσταση, όπως χρειάζεται για τις υποδομές και την κατασκευή πάρκου συνόλου 5.381 m².
- Διακόσμηση και διάνθιση του πάρκου με κόστος \$560/ m².
- Δρόμοι και πεζοδρόμια αξίας \$500.000 στις οδούς Myrtle και Regent
- Κατασκευή και διάνθιση πάρκου 479 m² στην οδό Balfour με κόστος \$560/ m².

- Κατασκευή κοινωνικών εγκαταστάσεων στην περιοχή Chippendale με κόστος \$2.5 εκ.



Πηγή: “Frasers Broadway”, (2008)

2.3.2 ΕΡΓΑ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

Στην περιοχή του Redfern-Waterloo οι προσιτές κατοικίες έχουν γίνει με την εφαρμογή του Redfern-Waterloo Authority Affordable Housing Contributions Plan 2006. Το Contributions Plan το οποίο είναι κομμάτι του Section 30 του Redfern-Waterloo Authority Act 2004 (NSW), επιτρέπει στον υπουργό ανάπτυξης, όταν δίνει την συγκατάθεσή του για ένα έργο, να θέσει τον όρο οι πληρωμές να γίνουν με την εισφορά προσιτών κατοικιών.

2.3.3 ΕΥΕΛΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ

Για να παρέχονται κίνητρα στους κατασκευαστές να αναπτύξουν προσιτές κατοικίες, πρέπει να υπάρχει και μία πιο ευέλικτη προσέγγιση σε θέματα σχετικά με την ανάπτυξη του έργου, συμπεριλαμβανομένου του σχεδιασμού(planning) , του σχεδιασμού (design) και της κατασκευής στη φάση έγκρισης του έργου.

Για παράδειγμα το συμβούλιο της Blacktown City ενέκρινε το έργο του Forest Glade, Parklea που περιείχε την ανάπτυξη 13 προσιτών κατοικιών από τις 64 που θα χτιστούν. Οι παραχωρήσεις του συμβουλίου περιελάμβαναν μειώσεις στο ελάχιστο

μέγεθος των οικοπέδων, μειωμένες πρασιές και την μεταφορά του ιδιωτικού χώρου από τις μπροστινές και πλαϊνές πρασιές στην πίσω αυλή.

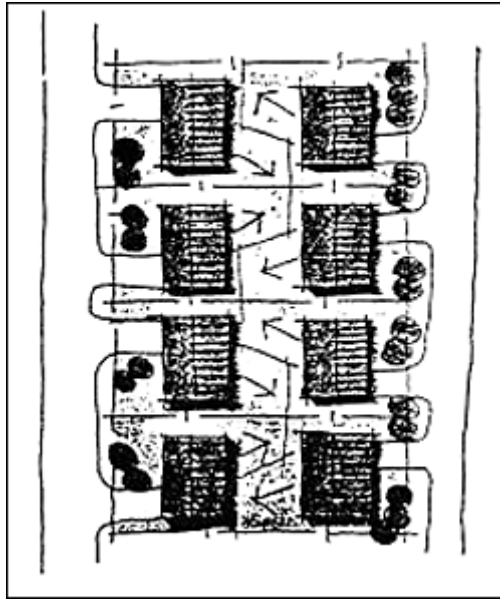
Δημιουργήθηκαν κάποιοι μηχανισμοί για να εξασφαλιστεί η προσιτότητα των σπιτιών, όπως περιοριστικά συμφωνητικά για την αξία μεταπώλησης των σπιτιών για μία περίοδο 7 ετών και περιορισμός των πιθανών αγοραστών σε αυτούς που πληρούν τα κριτήρια των μεσαίων εισοδημάτων.

Forest Glade Project

Το έργο αναπτύχθηκε στο δυτικό Σύδνεϋ σε μία έκταση 30 στρεμμάτων και χτίστηκαν 64 κατοικίες εκ των οποίων οι 13 (20%) για πώληση σε μεσαία εισοδήματα μέσω κλήρωσης στους δικαιούχους, οι οποίοι πληρούσαν τα κριτήρια εισοδήματος και περιουσίας. Πουλήθηκαν σε τιμές μεταξύ \$156.000 και \$223.000 σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές αγοράς που ήταν \$272.000 - \$413.000 και συνολικά \$1.170.000 κάτω από τις τιμές αγοράς. Για να αποφευχθεί η αισχροκέρδεια, υπεγράφησαν περιοριστικά συμφωνητικά στους τίτλους ιδιοκτησίας που περιορίζουν τις τιμές μεταπώλησης σε 9% το χρόνο για μία περίοδο 7 ετών. Για να επιτευχθούν οι σωστές λειτουργίες παράλληλα με τις μειώσεις κόστους, το έργο εστίασε στα κίνητρα που μπορούσαν να δοθούν στους κατασκευαστές σε σχέση με τις αλλαγές στον Γ.Ο.Κ. Η μεγαλύτερη μείωση επιτεύχθηκε μέσω επανεκτίμησης των όρων δόμησης στην περιοχή του έργου., η δεύτερη μεγαλύτερη μέσω του οικιστικού σχεδιασμού και η Τρίτη μέσω της επιλογής των υλικών και των εργατών.

Το συμβούλιο της Blacktown City συμφώνησε στις εξής αλλαγές για την υλοποίηση του έργου:

- Το ελάχιστο μέγεθος οικοπέδων του κάθε σπιτιού να μειωθεί από 300 m² στα 220 m² ενώ διατηρείται το μέσο μέγεθος στα 350 m².
- Μειωμένο εύρος διαστάσεων για τις γωνίες
- Επιλογή να μπορεί να χτιστεί η κατοικία κολλητά σε μία από τις πλευρές του οικοπέδου (zero lot lines).
- Η τοποθέτηση των σπιτιών να μπορεί να είναι της μορφής zipper lots, όπου δημιουργείται αυλή στην μία πλευρά του οικοπέδου στην παρακάτω μορφή:



Πηγή: Progressive Architecture

- Μειωμένες πρασιές
- Επανατοποθέτηση του ιδιωτικού ανοιχτού χώρου από μπροστά και πλάγια σε πίσω αυλές.

Το σχέδιο του έργου



Πηγή: “Forest Glade – a market based solution for affordable housing”

2.3.4 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Τα κίνητρα στους κατασκευαστές για να υλοποιήσουν έργα προσιτής κατοικίας επίσης περιλαμβάνουν παροχές για τους κατασκευαστές ώστε να μπορούν να διατηρήσουν κάποιο ποσοστό των κατοικιών στα μεγάλα έργα προσιτής κατοικίας. Αυτή η μέθοδος χρησιμοποιείται κυρίως όταν το δημόσιο δεν έχει την τεχνογνωσία να κατασκευάσει μεγάλου βεληνεκούς έργα.

Για παράδειγμα, το τοπικό κέντρο του Rouse Hill είναι ένα έργο \$1,5 δις ιδρύοντας μία νέα συνοικία στο Rouse Hill, NSW. Ο υπουργός ανάπτυξης έφτασε σε συμφωνία με την εταιρεία Lend Lease GPT (Rouse Hill) Pty Limited, μεταξύ άλλων πραγμάτων για την ανάπτυξη και την πώληση κατοικιών. Ο κατασκευαστής συμφώνησε να παραδώσει το 3 % όλων των κατοικιών ως προσιτές κατοικίες.

Rouse Hill, Sydney

Το σχέδιο για το κέντρο ανάπτυξης του Rouse Hill είναι από τα πρώτα που αποτελούν παράδειγμα για την ανάπτυξη και άλλων κοινωνικά βιώσιμων έργων. Βρίσκεται στο κέντρο 1.200 στρεμμάτων στο Rouse Hill στο βόρειο-δυτικό Sydney, που έχουν χαρακτηριστεί από την κυβέρνηση ως κομβικά για την ανάπτυξη της πόλης και θα περιέχουν το 20% της προβλεπόμενης ανάπτυξής της. Συνδυάζει παραδοσιακούς δρόμους και σοκάκια σε μία σύγχρονη πόλη και ελεύθερους χώρους. Συγκεκριμένα, τα κοινωνικά χαρακτηριστικά που έχει περιλαμβάνουν δημόσια βιβλιοθήκη, κοινωνικό γραφείο ευρέσεως εργασίας, πλατείες και ελεύθεροι χώροι, διαδικτυακές σελίδες κοινωνικής εργασίας κ.α. Το νέο κέντρο έχει αρμονική σύνδεση με τις γειτονίες που το περιτριγυρίζουν, τα σχολεία και το φυσικό περιβάλλον. Η μίξη αισθητικής αρχιτεκτονικής και ενεργών χώρων δημιουργεί ένα αυθεντικό και σύγχρονο Αυστραλιανό έργο. Επίσης έχει 32% μειωμένη εκπομπή ρύπων σε σχέση με άλλα τυπικά εμπορικά κέντρα. Περιλαμβάνει 1.800 κατοικίες και πάνω από 340 στρέμματα πάρκων και ανοιχτών χώρων μαζί με τις κοινωνικές παροχές.



“Το κέντρο του Rouse Hill”

Το έργο αποτελεί σύμπραξη των εταιρειών GPT, Lend Lease και σχεδιάστηκε από την Civitas Urban Design and Planning και το υπουργείο ανάπτυξης της NSW. Η GPT είναι ο ανάδοχος, ιδιοκτήτης και διαχειριστής του έργου \$470 εκ. που περιέχει τις ανέσεις μίας μικρής πόλης, εμπορικό κέντρο, εμπορικά μαγαζιά, σινεμά, βιβλιοθήκη και άλλες κοινωνικές παροχές, κέντρο υγείας και πολύ καλή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση.



“Rouse Hill” Πηγή: «Oculus, Landscape architecture and urban design».

Έχει βραβευτεί για την κοινωνική και περιβαλλοντική βιωσιμότητά του και περιέχει πολλές τέτοιες πρωτοβουλίες, με προεξέχουσα την σχεδιαστική που μετέτρεψε ένα τυπικό εμπορικό κέντρο «μέσα-έξω» για να δημιουργηθούν σοκάκια και ανοιχτοί δρόμοι, ενώ έχει την μορφή εμπορικού κέντρου. Άλλες πρωτοβουλίες περιλαμβάνουν:

- Τα κτήρια τοποθετήθηκαν σε θέσεις που εξασφαλίζουν περισσότερο φως κατά την διάρκεια της ημέρας και καλύτερος εξαερισμός, ώστε να υπάρχει μειωμένη ανάγκη για ψύξη και θέρμανση.
- Ανοιχτοί δρόμοι που παρέχουν 100% εξαερισμό
- Οικολογικός φωτισμός
- Παθητική ηλιακή σχεδίαση που χρησιμοποιείται για θέρμανση και φωτισμό κτηρίων και δρόμων
- Χρήση δέντρων και μηχανισμών σκίασης για να παρέχουν ανακούφιση από τα καιρικά φαινόμενα υγρασίας, ξηρασίας και αέρα.
- Μέγιστη εκμετάλλευση του φωτός του ηλίου, ώστε να είναι μειωμένη η ανάγκη για τεχνητό φωτισμό.
- Χρήση βιώσιμων υλικών κατά την κατασκευή

Για το έργο αυτό θα αναπτυχθούν 50 προσιτές κατοικίες από τον κατασκευαστή σε βάθος χρόνου, ήδη αναπτύσσεται το έργο White Hart που είναι έργο \$8 εκ. και θα παρέχει 28 κατοικίες, γκαρσονιέρες, δωάρια και τριάρια και αποτελεί μέρος του έργου ανάπλασης του κέντρου του Rouse Hill σύμφωνα με τις δεσμεύσεις της κυβέρνησης. Οι κατοικίες θα είναι προσιτές για ενοικίαση και θα ακολουθούν τις ενεργειακές και βιώσιμες πρακτικές που χρησιμοποιήθηκαν και για την ανάπτυξη του κέντρου και το έργο θα ολοκληρωθεί τον Ιούλιο του 2015.



“White Hart, Rouse Hill” Πηγή: «Wentworth Community Housing»

2.3.5 ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ – PPP

Οι συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα συμβαίνουν και λειτουργούν μέσω συνεργασίας της κυβέρνησης ή κάποιου δημόσιου τομέα και μίας ή περισσοτέρων ιδιωτικών εταιρειών. Ένα τέτοιο μοντέλο χρησιμοποιήθηκε στο πρόγραμμα Bonnyrigg Living Communities, ένα έργο \$733 εκ. της πολιτείας, για να είναι δυνατή η ανακατασκευή και ιδιωτικοποίηση της ακίνητης περιουσίας Bonnyrigg στα προάστια του δυτικού Σύδνεϋ. Η σε βάθος χρόνου διαχείριση της κοινωνικής κατοικίας και τα σχετικά προγράμματα κοινωνικής αναζωογόνησης, παραχωρούνται στον ιδιωτικό τομέα ο οποίος θα αποζημιωθεί μέσω μηνιαίων, βασισμένων σε αξιολόγηση πληρωμών από τον NSW Land and Housing Corporation.

Μερικά από τα κύρια χαρακτηριστικά του PPP περιέχουν:

- Χρηματοδότηση από τον ιδιωτικό τομέα για την ανάπτυξη, ως μίξη ιδιωτικής και δημόσιας κατοικίας, με το 30% του ακινήτου να παραμένει ως δημόσια κατοικία αναμειγμένη με τις ιδιωτικές με το τέλος του χρόνου ολοκλήρωσης του έργου.
- Ο ιδιωτικός τομέας μπορεί να πουλήσει τα καινούργια και τα ανακαινισμένα σπίτια που είναι για ιδιωτική χρήση, με τον NSW Land and Housing Corporation να δικαιούται ένα προσυμφωνημένο ποσοστό των εσόδων.

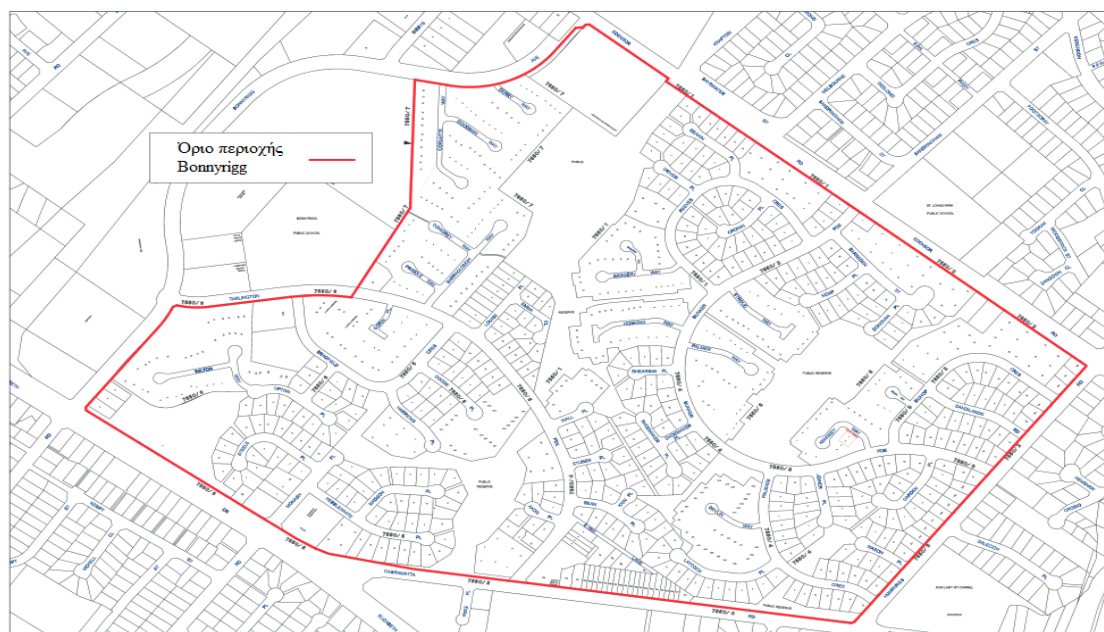
Το μοντέλο PPP, επιτρέπει την άμεση αξιοποίηση των μεγάλης κλίμακας ακινήτων. Παρότι αυτού του είδους οι συμπράξεις είναι ακόμα σπάνιες σε περιπτώσεις

ανάπτυξης προσιτών κατοικιών, η περίπτωση του Bonnyrigg, επισημαίνει τις δυνατότητες για τον ιδιωτικό τομέα.

Bonnyrigg Project

Το Bonnyrigg είναι ένα από τα μεγάλα έργα δημόσιων κατοικιών στο Δυτικό Σίδνεϋ που χτίστηκαν τις δεκαετίες του '70 και του '80 σε μια έκταση 810 στρεμμάτων. Αποτελείται από 833 κατοικίες που πλέον βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Έχει πληθυσμό 3100 ανθρώπων (2001) με υψηλά ποσοστά ανεργίας και κατοικείται κυρίως από μετανάστες πολλοί από τους οποίους δεν μιλούν καν αγγλικά. Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει μεγάλη διαφοροποίηση πολιτισμών και θρησκειών. Υπάρχουν 4 βουδιστικοί ναοί, ένα τζαμί και 6 εκκλησίες σε ακτίνα 2 χλμ. από το κέντρο. Λόγω του ότι είναι κρατικές κατοικίες και υπάρχουν πολύ λίγες ιδιωτικές, προκύπτει και η απομόνωση των κατοίκων και η δυσκολότερη ενσωμάτωσή τους. Για να αναζωογονηθεί η περιοχή η κυβέρνηση αποφάσισε να αρχίσει ένα πρόγραμμα ενημέρωσης των κατοίκων για τις δυνατότητες αξιοποίησης της περιοχής και ανάπλασής της από το 2004 μέχρι το 2007. Οι κάτοικοι κλήθηκαν να συμμετέχουν ενεργά σε όλες τις αποφάσεις για τον σχεδιασμό του έργου και να αποφασίσουν οι ίδιοι αν θα προχωρήσει η υλοποίησή του.

«Σχέδιο της περιοχής το 2007, πριν την εκκίνηση των έργων»



Πηγή: NSW Department of Housing, “Bonnyrigg ‘Living Communities’ Public Private Partnership project”.

Το 2007 η κυβέρνηση έκανε διαγωνισμό για την ανάπλαση της περιοχής με την σύμφωνη γνώμη του μεγαλύτερου ποσοστού των κατοίκων και μετέφερε την διαχείριση της περιοχής στην Newleaf Communities και την ειδικευμένη ομάδα στην διαχείριση κατοικιών St George Community Housing. Στην περιοχή ανάπλασης

βρίσκονται 930 κατοικίες οι 833 εκ των οποίων δημόσιες, στην ιδιοκτησία του NSW Land and Housing Corporation (Υπουργείο «κατοικίας»). Οι υπόλοιπες είναι ιδιωτικές. Η συμφωνία με τις ανάδοχες εταιρείες είναι για τα επόμενα 14 χρόνια να πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη της περιοχής σε 18 στάδια είτε μέσω ανακαινίσεων, είτε μέσω καινούργιων κατοικιών και κατεδαφίσεων. Οι 833 δημόσιες κατοικίες θα αντικατασταθούν με 699 καινούργιες προσιτές κατοικίες και 1600 ιδιωτικές κατοικίες. Για να ισοσκελιστεί ο αριθμός των δημόσιων κατοικιών άλλες 134 κατοικίες θα κατασκευαστούν ή θα αγοραστούν στην ευρύτερη περιοχή. Μέσα σε αυτά θα δημιουργηθούν και πάρκα καθώς και ελεύθεροι χώροι κοινωνικών παροχών. Η αξία του έργου ανάπτυξης ανέρχεται στα \$733 εκ.

Πιο συγκεκριμένα οι ανάδοχοι καλούνται να παρέχουν:

- 3 Χρηματοδότηση για την ανακατασκευή, την αγορά και την ανάπτυξη σχετιζόμενων επιπλέον κατοικιών σε κοντινές περιοχές και την παροχή υπηρεσιών στους κατοίκους των υπαρχόντων, ανακαινισθέντων και καινούργιων κατοικιών.
- 4 Κατεδάφιση ή ανακαίνιση των υπαρχόντων δημόσιων κατοικιών και άλλων υποδομών καθώς και σχεδιασμό και κατασκευή των νέων κατοικιών και υποδομών.
- 5 Καθώς η ανάπτυξη γίνεται, διαφήμιση και πώληση των καινούργιων και ανακαινισμένων κατοικιών που θα είναι ιδιωτικές με το NSW Land and Housing Corporation να μοιράζεται ποσοστό των εσόδων
- 6 Μέχρι το τέλος του έργου στις 28 Φεβρουαρίου του 2037, συντήρηση των υπαρχόντων, καινούργιων και ανακαινισμένων δημόσιων κατοικιών καθώς και των υποδομών. Επίσης υπηρεσίες ενοικίασης, μετακόμισης, επικοινωνίας, συμβουλευτικής και άλλες υπηρεσίες στους κατοίκους και σε άλλα μέλη της τοπικής κοινωνίας.

Σε αντάλλαγμα μηνιαίες πληρωμές βάσει απόδοσης θα γίνονται από το υπουργείο στους αναδόχους κατά αυτήν την περίοδο.

Το πρώτο από τα 18 στάδια ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2010 παρέχοντας 39 προσιτές κατοικίες και 67 ιδιωτικές, ένα νέο πάρκο, αθλητικές εγκαταστάσεις και καινούργιους δρόμους. Οι τιμές πώλησης κυμαίνονται από \$330.000 μέχρι \$535.000.

Το δεύτερο στάδιο ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 2011 παρέχοντας 38 προσιτές κατοικίες και 64 ιδιωτικές.

Το τρίτο στάδιο ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2013 και παρείχε 75 προσιτές και 84 ιδιόκτητες κατοικίες. Οι τελευταίες είχαν προπωληθεί όλες.



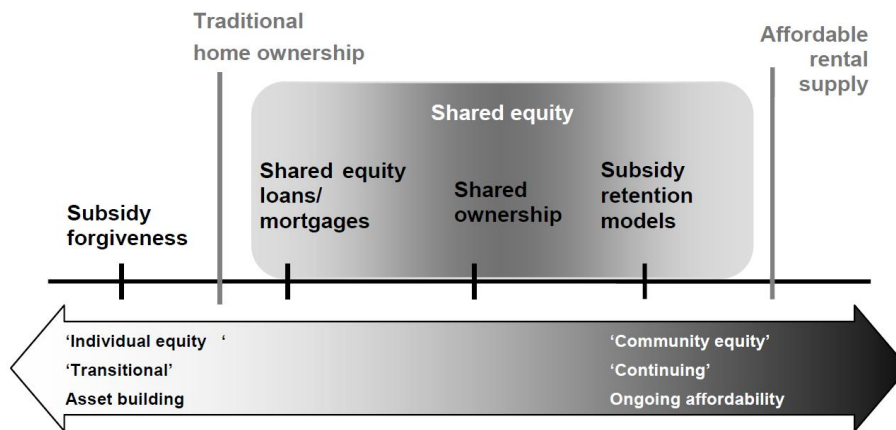
- | | |
|--|---|
| Κυρίως μονοκατοικίες, λίγες πολυκατοικίες | Κέντρο πολλαπλών χρήσεων |
| Κυρίως πολυκατοικίες, λίγες μονοκατοικίες | Δημόσιοι ανοιχτοί χώροι |
| Διαμερίσματα, μέχρι 6 όροφοι | |

Πηγή: New South Wales Government, “Premier's Council for Active Living”

2.3.6 ΜΟΝΤΕΛΑ ΑΜΟΙΒΑΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (SHARED EQUITY MODELS)

Τυπικά περιλαμβάνει μία εισροή κεφαλαίου από τον ιδιοκτήτη του σπιτιού και τον κυβερνητικό οργανισμό με το μεγαλύτερο μέρος των χρημάτων της αγοράς του σπιτιού να προκύπτει από δάνειο. Με αυτό το μοντέλο ο κυβερνητικός οργανισμός συμμετέχει και στα κέρδη και στις ζημιές κατά την πώληση της ιδιοκτησίας.

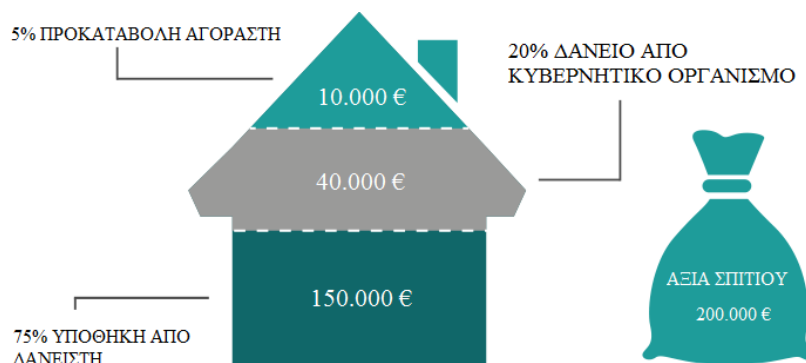
Εικάζεται ότι για να εξασφαλιστούν περισσότερα παράγωγα μοντέλων αμοιβαίου κεφαλαίου ιδιωτικού τομέα, η κυβέρνηση μπορεί να αυξήσει την επιστροφή κεφαλαίων για τους ιδιώτες μέσω φόρο-ελαφρύνσεων, επιδοτήσεων ή άλλων μηχανισμών.



Πηγή: «Jacobus and Lubell», 2007

2.3.6.1 SHARED EQUITY LOANS/MORTGAGES

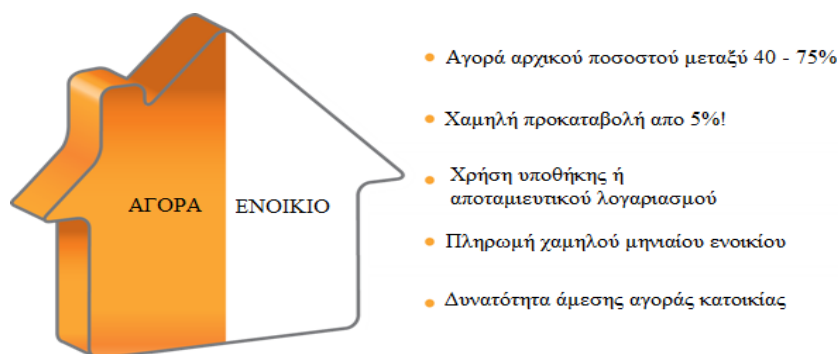
Οι υποθήκες αμοιβαίου κεφαλαίου (shared equity loans/mortgages) έχουν, την τυπική μορφή υποθηκών. Αποτελούνται από μία υποθήκη σε ένα μέρος της συνολικού κόστους της ιδιοκτησίας από τον κύριο ιδιοκτήτη και ένα δεύτερο, μικρότερο δάνειο στο υπόλοιπο μέρος του κόστους. Μερικές φορές το δεύτερο δάνειο μπορεί να έχει την μορφή συμφωνητικού. Όπως και να έχει, το δεύτερο στοιχείο που είναι στα χέρια του συνεταίρου, αντιπροσωπεύει την διαμοίραση του κεφαλαίου της ιδιοκτησίας για την διάρκεια του δανείου, το οποίο μπορεί να ανακτηθεί μαζί με ένα μέρος της αύξησης της αξίας των κεφαλαίων την στιγμή της πώλησης. Η επιστροφή των κεφαλαίων εξαρτάται από την φύση του συμφωνητικού μεταξύ του ιδιοκτήτη και του συνεταίρου. Σε μερικές περιπτώσεις όποια κέρδη ή ζημιές στο μετοχικό κεφάλαιο μοιράζονται ανάλογα με το ποσοστό που κατείχε ο καθένας την στιγμή της αγοράς. Έτσι αν ένας συνétairos είχε το 25% θα δικαιούταν αποζημίωση του αρχικού του κεφαλαίου συν 25% της όποιας απόδοσης της τιμής. Εναλλακτικά, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να έχει ένα επιτόκιο αντί για τόκο στο δεύτερο δάνειο. Άλλες επιλογές περιλαμβάνουν μειωμένη χρέωση τόκων για να έχει την ελάχιστη επιστροφή ο επενδυτής.



Πηγή: “Help to buy”, HM Government

2.3.6.2 SHARED OWNERSHIP

Οι όροι αμοιβαίο κεφάλαιο (shared equity) και αμοιβαία ιδιοκτησία (shared ownership) πολλές φορές χρησιμοποιούνται εναλλακτικά ο ένας του άλλου. Ένα χαρακτηριστικό της αμοιβαίας ιδιοκτησίας που τα ξεχωρίζει, είναι ότι οι ιδιοκτήτες αποπληρώνουν το κομμάτι της υποθήκης, αλλά πληρώνουν και ενοίκιο για το υπόλοιπο ποσό. Με το να υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ αυτών των μοντέλων, βοηθάει να τονιστεί το γεγονός ότι τα ουσιαστικά κριτήρια και η κατανομή ρίσκου μεταξύ των συμμετεχόντων είναι διαφορετικά. Από πολλές απόψεις, η αμοιβαία ιδιοκτησία είναι μια πολιτική που συνδυάζει τα χαρακτηριστικά των υποθηκών αμοιβαίου κεφαλαίου και των μοντέλων διατήρησης επιδοτήσεων (subsidy retention models).



Πηγή: "Sovereign Livings", UK



Πηγή: "CMS, Council of Mortgage Lenders"

Το μοντέλο αμοιβαίου κεφαλαίου χρησιμοποιείται για καινούργιες κατοικίες κυρίως και επιτρέπει στον δανειολήπτη να αγοράσει με την βοήθεια ενός κεφαλαιακού δανείου που καλύπτει ένα μέρος της αξίας της ιδιοκτησίας. Οι αγοραστές συνήθως καταθέτουν προκαταβολή, τουλάχιστον 5 % της αξίας αγοράς και χρηματοδοτούν την υπόλοιπη αξία μέσω ενός συνδυασμού υποθηκών, συνήθως 75 % το λιγότερο της αξίας αγοράς και του κεφαλαιακού δανείου μέχρι 20% της αξίας. Στο τέλος της υποθήκης, το κεφαλαιακό δάνειο πρέπει να αποπληρωθεί εντελώς (μπορεί και να εξαγοραστεί νωρίτερα). Σε χρηματικούς όρους, εάν το δάνειο κάλυπτε το 20 % της αξίας αγοράς θα πρέπει να αποπληρωθεί το 20 % της αξίας του σπιτιού την περίοδο που πρέπει να αποπληρωθεί και εξαρτάται από το αν ανέβηκε ή έπεσε η τιμή του σε αυτά τα χρόνια.

Η αγορά μέσω των προγραμμάτων αμοιβαίας ιδιοκτησίας συνήθως περιλαμβάνει αγορά ενός μεριδίου της ιδιοκτησίας μεταξύ 25 % και 75 % με προκαταβολή το 5 % της αξίας αυτού του μεριδίου. Ο αγοραστής πληρώνει επίσης, νοίκι, συνήθως χαμηλότερο από τα τρέχοντα στην αγορά, στην ανάλογη τοπική αρχή ή οργανισμό που κατέχει το μερίδιο της ιδιοκτησίας που δεν περιλαμβάνεται στην υποθήκη και την προκαταβολή. Με τον καιρό, οι αγοραστές έχουν την δυνατότητα να αυξήσουν το ποσοστό που τους ανήκει, είτε μέσω νέου δανεισμού και αύξησης της υποθήκης είτε μέσω καταβολής μετρητών, διαδικασία γνωστή ως “staircasing”. Τελικά οι δανειστές μπορούν να αποκτήσουν πλήρη κυριότητα της ιδιοκτησίας, παρόλο που πρακτικά μπορεί να μην το αντέχουν οικονομικά.

2.3.6.3 SUBSIDY RETENTION MODELS

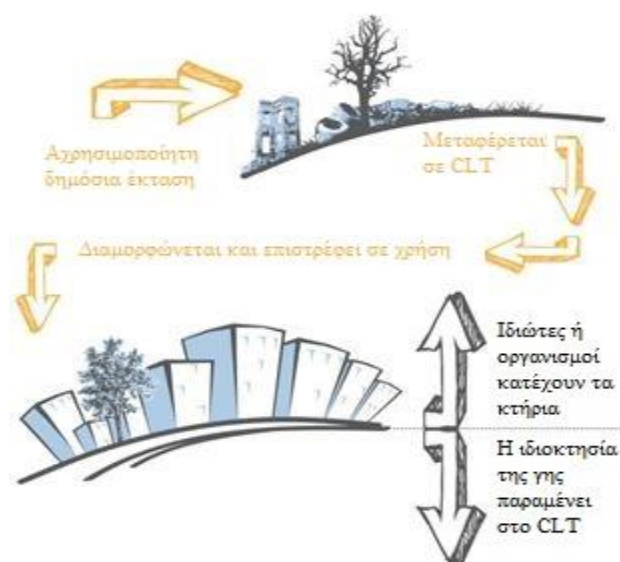
Οι υποθήκες αμοιβαίου κεφαλαίου και αμοιβαίας εκτίμησης (shared appreciation) και σε ένα βαθμό οι αμοιβαίας ιδιοκτησίας, προσφέρουν προσεγγίσεις που βασίζονται στην αύξηση των τιμών της αγοράς ως μέσο για να διευκολυνθεί η αγορά κατοικίας από μεμονωμένα νοικοκυριά. Παρόλο που ένα ποσό από τις δημόσιες επιχορηγήσεις μπορεί να ανακτηθεί από τον πάροχο για να ξαναχρησιμοποιηθεί σε προγράμματα, υπό πρόσφορες συνθήκες αγοράς, τα κέρδη φαίνεται να προκύπτουν δυσανάλογα για τον κύριο ιδιοκτήτη με το κόστος της ανάκτησης ενός «δικαιότερου μεριδίου» από την αρχική επιδότηση για να βοηθήσει στο να διατηρηθεί προσιτό το ακίνητο ή για κτήρια τύπου “community equity” (αναφέρεται κυρίως σε ένα σετ κτηρίων ή ιδιοκτησίας που έχουν κοινό κεφάλαιο μεταξύ τους)

Τα μοντέλα που προσπαθούν να πετύχουν μεγαλύτερο έλεγχο στις δημόσιες επιδοτήσεις αντικατοπτρίζουν ένα μακρόχρονο παράγοντα - διατήρησης και νέας παραγωγής - προσιτής κατοικίας σε Αμερική, Καναδά, ενώ έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον και στην Αγγλία πρόσφατα. Καθώς τα μοντέλα διατήρησης επιδοτήσεων βασίζονται στις αρχές της διαμοίρασης κεφαλαίου (equity sharing), ευνοούν το «κομμάτι της κοινωνίας» του κεφαλαίου να μείνει με την κατοικία, το οποίο έχει σαν αποτέλεσμα να μειωθεί το κόστος για τον επόμενο αγοραστή.



Πηγή: “Community Land Trusts – a model for community”, 2012

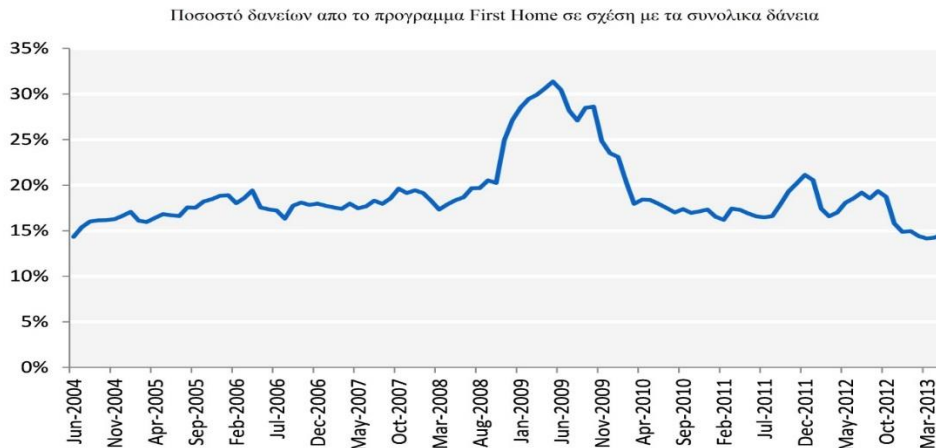
Τα συνηθισμένα μοντέλα περιέχουν περιοριστικές πράξεις κατοικίας, μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς κοινωνικής κατοικίας (CLT's) και συνεργασίες περιορισμένου κεφαλαίου (limited equity co-operatives). Σε αυτά τα μοντέλα ο συνέταιρος έχει ένα πιο σημαντικό ρόλο. Η επιχορήγηση επιστρέφεται μέσω του περιορισμού της ικανότητας πώλησης των ιδιοκτησιών στην «ανοιχτή αγορά», για παράδειγμα μέσω εφαρμογών ελέγχου τιμών. Τέτοιοι διακανονισμοί βοηθούν τα χαμηλότερα εισοδήματα να στοχεύουν σε κατοικίες που μπορούν να αποκτήσουν μέσω κεφαλαιακών δανείων. Τα συμβόλαια μπορεί να ορίζουν κάποια στάνταρ για την συντήρηση ή την διαβίωση ή να περιέχουν συμφωνητικά που να ορίζουν τα χαρακτηριστικά ενός πιθανού αγοραστή, καθώς και τους όρους και τις συνθήκες της μεταφοράς κεφαλαίου. Με τα κεφαλαιακά κέρδη συχνά συνυφασμένα σε προαποφασισμένα κριτήρια και επίπεδα εισοδημάτων νοικοκυριών, αντί να είναι με πραγματικές συμπεριφορές της αγοράς, οι διακανονισμοί την στιγμή της πώλησης θεωρούνται πολύπλοκοι. Οι κανόνες και οι απαιτήσεις λειτουργίας απαιτούν δυνατή τοπική οργάνωση και κατάλληλες ρυθμιστικές δομές για να επιτευχθεί η συμφωνία.



Πηγή: “How to setup a Community Land Trust”, Marcus Allgood,2011

2.3.6.4 SUBSIDY FORGIVENESS

Τα προγράμματα που βασίζονται στην διαγραφή του χρέους από την επιδότηση (subsidy forgiveness), δεν θεωρούνται ότι ανήκουν στις μορφές διαμοίρασης κεφαλαίου. Χρησιμοποιείται πολύ στην Αυστραλία, για να βοηθήσει τους –πρώτη φορά- αγοραστές να έχουν πρόσβαση σε προσιτά σπίτια, κυρίως μέσω του προγράμματος First Home Owner Grants. Επίσης η στρατηγική αυτή έχει χρησιμοποιηθεί και σε παλιότερες πρωτοβουλίες για να βοηθήσει την ιδιοκατοίκηση χαμηλού κόστους, σε προγράμματα που προσέφεραν εκπώσεις στην αξία της γης ή επιδοτήσεις για τα επιτόκια της υποθήκης.



Πηγή: “RateCity.com.au”, Analysis of ABS data

2.3.7 ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΤΗΣΕΙΣ

Το “Housing Affordability Fund” είναι ένας λογαριασμός \$512 εκ που έχει ιδρυθεί από την κυβέρνηση για να ξοδευτεί σε 5 χρόνια με σκοπό να μειωθεί το κόστος των νέων σπιτιών στοχεύοντας σε 2 σημεία κατά την ανάπτυξή τους. Πρώτον, θα χρησιμοποιηθεί για να επιταχυνθούν οι διαδικασίες εύρεσης αναδόχων για την κατασκευή, επίσης για να μειωθούν τα κόστη για τους κατασκευαστές. Δεύτερον, σκοπεύει να μειώσει τα κόστη υποδομών που σχετίζονται με την κατασκευή.

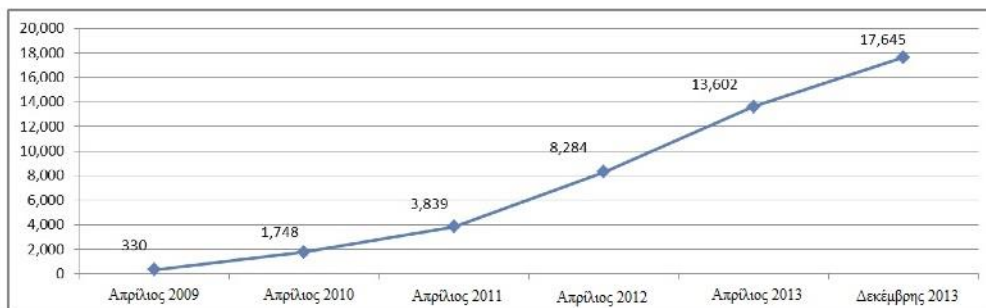
Παρότι ο λογαριασμός στοχεύει κυρίως στους τοπικούς δημόσιους φορείς, η κυβέρνηση έχει δείξει μία προθυμία να συζητήσει συμβόλαια και με τον ιδιωτικό τομέα, όταν το αποτέλεσμα είναι δεδομένα καλύτερο και πιο εγγυημένο από εκείνη την εταιρεία. Οι οδηγίες επίσης προτείνουν την συμμετοχή ιδιωτικών εταιρειών στον λογαριασμό μέσω συμφωνιών με τους δημόσιους φορείς που αιτούνται επιχορηγήσεων από τον λογαριασμό.

Το “National Rental Affordability Scheme” έχει σκοπό να ενισχύσει την παραγωγή 50.000 καινούργιων προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών σε όλη την Αυστραλία.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του περιλαμβάνουν ετήσια επιδόματα για την παραγωγή προσιτών κατοικιών για μία περίοδο 10 ετών όπως:

- Κυβερνητικό επίδομα φόρο-απαλλαγής \$6.000 το χρόνο για κάθε κατοικία ή πληρωμή του παραπάνω ποσού.
- Επίδομα από τους τοπικούς φορείς της τάξης των \$2.000 το χρόνο για κάθε κατοικία, μετρητά ή σε είδος.

Μέσα μηνιαία επιδόματα, βασισμένα στις κατοικίες που χρησιμοποιούνται για το τρέχον έτος



Πηγή: Australian Government National Rental Affordability Scheme Quarterly Performance Report as at 31 December 2013

Η διαθεσιμότητα των επιδομάτων εξαρτάται από το αν η κατοικία ενοικιάζεται όλη την περίοδο σε χαμηλά και μεσαία εισοδήματα κατά 20% μικρότερη τιμή από τις εμπορικές τιμές ενοικίων.

Κατά την πρώτη περίοδο καταμερισμού του προγράμματος δόθηκαν 3.899 επιδόματα για προσιτές ενοικιαζόμενες κατοικίες. Η κυβέρνηση έχει λάβει πάνω από 27.000 κατοικίες για την δεύτερη περίοδο.

Όπως αναφέρεται στο “Australian Financial Review “ του 2009, η πλειονότητα των επιδομάτων μέχρι τότε είχαν δοθεί σε κοινωνικούς φορείς κατοικίας, που τα χρησιμοποίησαν για να ενισχύσουν το «χαρτοφυλάκιό» τους σε διαχειριζόμενες προσιτές κατοικίες. Οι κατασκευαστές ωφελήθηκαν αφού παρέιχαν τις προσιτές κατοικίες σε τέτοιους φορείς.

Σε πιο πρόσφατες ανακοινώσεις την κυβέρνησης, δηλώθηκε η ενθάρρυνση από το ισχυρό ενδιαφέρον των εταιρειών για το “National Rental Affordability Scheme”. Είναι ευκαιρία για τους ιδιώτες κατασκευαστές να συμμετέχουν στο πρόγραμμα με το να διατηρήσουν την ιδιοκτησία των κατοικιών που αναπτύχθηκαν από αυτούς ή εναλλακτικά να πουλήσουν σε εγκεκριμένους αγοραστές δεδομένων κάποιων κριτηρίων.

Καθώς αυτές οι πρωτοβουλίες είναι πρόσφατες, θα περάσει κάποιος καιρός μέχρι να εκτιμηθεί τι αντίκτυπο έχουν στην παροχή προσιτών κατοικιών στην Αυστραλία. Το “Property Council of Australia” στην έκδοση “Housing Affordability” αναφέρει ότι το ποσό των \$8.000 ως επίδομα το χρόνο για 10 χρόνια είναι δύσκολο να προσελκύσει επενδυτές να πάρουν το ρίσκο της κατασκευής, κεφαλαίου, ενοικίασης. Οι επιλογές της κυβέρνησης που θα έπρεπε να σκεφτεί είναι να αυξήσει το επίδομα, να συνεισφέρει σε γη με μικρότερο κόστος από αυτό της αγοράς και να εγγυηθεί για τα κεφάλαια και τις αποδόσεις.

3 Η ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Το άρθρο 21 παρ.4 του Συντάγματος της Ελλάδας αναφέρει ότι : «Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους.»

Η προσιτή κατοικία στην Ελλάδα είχε κυρίως την μορφή της κοινωνικής κατοικίας, δηλαδή την παραχώρηση κατοικίας μέσω της κατασκευής, πώλησης ή ενοικίασης σε προσιτή τιμή. Συνήθως περιλαμβάνει και την συντήρηση και διαχείριση των κατοικιών.

Κύριος εκφραστής άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα μέχρι πρότινος ήταν ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), ο οποίος καταργήθηκε με νόμο τον Φεβρουάριο του 2012 στα πλαίσια μείωσης των δημόσιων δαπανών. Έχει οριστεί προσωρινή διοικούσα επιτροπή για να τακτοποιήσει τις πράξεις λειτουργικής εκκαθάρισης, υποχρεώσεων και δικαιωμάτων του οργανισμού. Οι πόροι του Ο.Ε.Κ. προέρχονταν από τις εισφορές των εργαζομένων και των εργοδοτών τους, τις χρεολυτικές δόσεις δικαιούχων, ετήσιες επιχορηγήσεις από το κράτος και έσοδα από περιουσιακά στοιχεία του οργανισμού.

Στόχος του οργανισμού ήταν η παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους που συνδέονταν με σχέση εξαρτημένης εργασίας και δεν είχαν οι ίδιοι ή τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειάς τους ιδιόκτητη κατοικία ή άλλα περιουσιακά στοιχεία με τα οποία θα μπορούσαν να καλύψουν τις ανάγκες στέγασής τους. Δικαιούχοι του οργανισμού ήταν όλοι οι εργατοϋπάλληλοι, Έλληνες ή οικονομικοί μετανάστες, που συνδέονταν με σχέση ιδιωτικού δικαίου με τον εργοδότη τους, ήταν ασφαλισμένοι σε κάποιον από τους φορείς κύριας ασφάλισης και παρακρατούνταν από τις αμοιβές τους εισφορές υπέρ Ο.Ε.Κ., οι υπάλληλοι νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα που εισέφεραν υπέρ Ο.Ε.Κ και οι συνταξιούχοι των παραπάνω κατηγοριών.



«Έργο του Ο.Ε.Κ στη Δραπετσώνα, την δεκαετία του 1990»

Για να έχει δικαίωμα συμμετοχής ο κάθε δικαιούχος έπρεπε να πληροί κάποιες προϋποθέσεις. Να μην διαθέτει ιδιόκτητη κατοικία ή άλλα περιουσιακά στοιχεία ικανά να καλύψουν τις στεγαστικές του ανάγκες αφού εκποιηθούν. Να έχει πραγματοποιήσει συγκεκριμένο αριθμό ημερών εργασίας, ανάλογα με την οικογενειακή του κατάσταση. Ευνοϊκότερες προϋποθέσεις ίσχυαν για άτομα με αναπηρία, μονογονεϊκές οικογένειες και νέα ζευγάρια.

Η δράση του Ο.Ε.Κ δεν περιοριζόταν μόνο σε κατοικίες για του δικαιούχους του, αλλά σε σύμπραξη με άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς αναλάμβανε την ανέγερση κατοικιών και για άλλες κοινωνικές ομάδες, αξιοποιώντας την εμπειρία του, όπου ήταν απαραίτητο.

3.1 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΟΥ Ο.Ε.Κ.

Ο Οργανισμός από την αρχή της λειτουργίας του το 1954 παρείχε κατοικίες με την διαδικασία της κλήρωσης μέσω του κατασκευαστικού του προγράμματος, όπως επίσης έδινε άτοκα δάνεια για αποπεράτωση ή επισκευή κατοικίας. Από το 1972, μαζί με την Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος και το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας, εφαρμόστηκε δανειοδοτικό πρόγραμμα για αγορά ή ανέγερση κατοικίας. Το 50% του δανείου ήταν έντοκο και προέρχονταν από την Κτηματική Τράπεζα, το υπόλοιπο 50% μοιραζόταν από 25% στον Ο.Ε.Κ και το υπουργείο Υγείας και ήταν άτοκα και είχαν χρόνο αποπληρωμής τα 25 χρόνια. Το 1986 το υπουργείο σταμάτησε να συμμετέχει και το υπόλοιπο 50% το ανέλαβε αποκλειστικά ο Ο.Ε.Κ. Τα προγράμματα που εφαρμόστηκαν συνοπτικά παρουσιάζονται παρακάτω

- Δάνεια με επιδότηση επιτοκίου

Τα δάνεια αυτά χορηγούνταν από κεφάλαια τραπεζών και τα ποσά ήταν ανάλογα με το ετήσιο οικογενειακό εισόδημα του δικαιούχου και το επιτόκιο ανάλογο με την οικογενειακή κατάσταση του. Ο Ο.Ε.Κ. επιδοτούσε ποσοστό του επιτοκίου για 9 χρόνια.

- Δάνεια για αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας

Τα δάνεια αυτά χορηγούνταν από τον Ο.Ε.Κ. με ορίζοντα εξόφλησης τα 20 χρόνια για τους παραμεθόριους νομούς και 15 χρόνια για τους υπόλοιπους, που γίνονταν σε άτοκες εξαμηνιαίες δόσεις. Τα ποσά ήταν 12.000€ + 3.000€ για κάθε προστατευόμενο τέκνο, το οποίο το 2006 αυξήθηκε στα 25.000€+4.000€ για κάθε παιδί.

- Δάνεια για επισκευή υπάρχουσας κατοικίας

Χορηγούνταν από κεφάλαια του Ο.Ε.Κ και εξοφλούνταν σε 15 χρόνια σε εξαμηνιαίες άτοκες δόσεις. Προϋπόθεση για τη χορήγηση του δανείου αποτελούσε η από δεκαπενταετίας έκδοση της οικοδομικής άδειας. Το ποσό αρχικά ήταν 7.500 € με

προσαύξηση 1.000 € για κάθε προστατευόμενο παιδί, ενώ στην πορεία το ποσό αυξήθηκε στα 15.000 € με αντίστοιχη προσαύξηση 1.500€.

- Πρόγραμμα πολυτέκνων και δικαιούχων με ανάπηρα μέλη οικογένειας

Το πρόγραμμα αυτό καθιερώθηκε το 1996 και συμμετείχαν οι δικαιούχοι που προστάτευαν 4 παιδιά και πάνω, αυτοί που είχαν 3 παιδιά εκ των οποίων το 1 με αναπηρία σε ποσοστό 67% και άνω ή οι δικαιούχοι που είτε οι ίδιοι είτε ένα ή δύο προστατευόμενα μέλη τους είχαν αναπηρία 67% και άνω. Στη συνέχεια προστέθηκαν και οι δικαιούχοι που προστάτευαν 3 παιδιά, οι συνταξιούχοι λόγω θανατηφόρου εργατικού ατυχήματος που προστάτευαν τουλάχιστον ένα παιδί, τα ανήλικα ορφανά δικαιούχων και από τους 2 γονείς, αρκεί να συνέτρεχαν οι ασφαλιστικές προϋποθέσεις τουλάχιστον σε ένα γονιό.

Οι κατηγορίες αυτές δικαιούνταν:

I. Παραχώρηση κατοικίας από τον Ο.Ε.Κ. (εφόσον υπήρχε διαθέσιμη)

II. Στεγαστικό δικαίωμα κατά το οποίο ο Ο.Ε.Κ. αγόραζε σπίτι, το οποίο είχε βρει ο δικαιούχος και του το παραχωρούσε.

III. Άτοκο δάνειο για αγορά κατοικίας. Μέχρι το 2006 τα ποσά του δανείου αυτού ήταν 90.000 € με προσαύξηση 9.000 € για κάθε παιδί πέραν των τεσσάρων. Στη συνέχεια το ποσό του δανείου αυξήθηκε στις 100.000 € για τον άγαμο – έγγαμο με προσαύξηση 20.000 € για κάθε προστατευόμενο παιδί και 20.000 € για κάθε αναπηρία προστατευόμενου παιδιού σε ποσοστό άνω του 67%. Το δάνειο είχε ορίζοντα εξόφλησης εικοσιπέντε χρόνια σε τετραμηνιαίες δόσεις.

- Πρόγραμμα για δικαιούχους με έντονες κοινωνικές ανάγκες

Το πρόγραμμα αυτό προέβλεπε την παραχώρηση ετησίως τριάντα κατοικιών ή στεγαστικών δικαιωμάτων εάν δεν υπήρχαν διαθέσιμες κατοικίες. Αφορούσε σε δικαιούχους με έντονες κοινωνικές ανάγκες και μειωμένο αριθμό ημερομισθίων.

- Πρόγραμμα για ανύπαντρες μητέρες

Προέβλεπε την παραχώρηση 10 κατοικιών ετησίως ή στεγαστικά δικαιώματα εφόσον δεν υπήρχαν διαθέσιμες κατοικίες και αφορούσε σε ανύπαντρες μητέρες με χαμηλό αριθμό ημερομισθίων

- Ετήσιο πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου

Για το συγκεκριμένο πρόγραμμα εκδιδόταν κάθε χρόνο σχετική Υπουργική Απόφαση. Ωστόσο, το πρόγραμμα καθιερώθηκε με τον ν.1849/89 και βελτιώθηκε μετέπειτα με τον ν.2224/94. Συμμετείχαν οι δικαιούχοι με χαμηλό εισόδημα και κυρίως οι συνταξιούχοι. Το ποσό του επιδόματος ήταν ανάλογο με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου και το 2009 αυξήθηκε κατά 50% στους ακόλουθους:

- Μακροχρόνια άνεργοι ή δικαιούχοι που ήταν άνεργοι και μετακινήθηκαν από τον τόπο μόνιμης διαμονής τους μέσα στο έτος υποβολής της αίτησης και βρήκαν δουλειά σε περιοχές άλλου νομού
- Δικαιούχοι που το οικογενειακό τους εισόδημα για το οικονομικό έτος υποβολής της αίτησης ήταν μικρότερο των 8.000 €

Για τους δικαιούχους με πέντε προστατευόμενα παιδιά και άνω, προβλεπόταν αύξηση της μηνιαίας επιδότησης κατά 25 € και το όριο του ετήσιου εισοδήματος που καθοριζόταν για τον άγαμο – έγγαμο αυξανόταν κατά 2.000 € για κάθε ένα προστατευόμενο παιδί. (Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

- Οικονομική ενίσχυση οφειλών μέσω του Ειδικού Κεφαλαίου Αλληλεγγύης (Ε.Κ.Α)

Στο πρόγραμμα για οικονομική ενίσχυση των οφειλών τους μπορούσαν να συμμετέχουν οι δικαιούχοι του Ο.Ε.Κ. στους οποίους είχε χορηγηθεί δάνειο για αγορά ή ανέγερση κατοικίας:

- Μέσω των μικτών δανειοδοτικών προγραμμάτων του Οργανισμού από κεφάλαια του Ο.Ε.Κ. και την Εθνικής Τράπεζας (πρώην Ε.Κ.Τ.Ε.)
- Μέσω του προγράμματος Ειδικού Στεγαστικού Ανακυκλωμένου Κεφαλαίου (Ε.Σ.Α.Κ.)
- Μέσω του ειδικού προγράμματος πολυτέκνων και δικαιούχων με ανάπηρα μέλη οικογένειας

Για αποπεράτωση ή επισκευή κατοικίας εφόσον είχε παραχωρηθεί κατοικία ή αγορασμένο διαμέρισμα από τον Ο.Ε.Κ. και εφόσον συνέτρεχαν οι παρακάτω λόγοι:

- μακροχρόνια ανεργία (δώδεκα μήνες τουλάχιστον)
- σοβαρά προβλήματα υγείας του δικαιούχου ή των προστατευόμενων μελών του
- προσωρινή ή οριστική συνταξιοδότηση του δικαιούχου με ποσοστό αναπηρίας άνω του 67%
- αναπηρία του δικαιούχου ή προστατευόμενου μέλους του σε ποσοστό 67% και άνω

- ο λόγω ζημιών από φυσικές καταστροφές (πλημμύρα, πυρκαγιά, σεισμός)
που προκλήθηκαν στο ακίνητο και βεβαιώνονταν από δημόσιο φορέα

- ο θάνατος του δικαιούχου ή προστατευόμενου μέλους

Η οικονομική ενίσχυση παρέχονταν στους δικαιούχους εφόσον από το εισόδημα που θα πρόκυπτε, αφού αφαιρούνταν οι δαπάνες για κάποιους από τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω, διαπιστωνόταν ότι το ύψος των ετήσιων δόσεων αποπληρωμής του δανείου ή της κατοικίας που είχε παραχωρηθεί δεν ξεπερνούσε το 20% του οικογενειακού εισοδήματος για τους άγαμους – έγγαμους, το 15% για όσους προστάτευαν ένα ή δυο παιδιά και το 10% για όσους προστάτευαν τρία παιδιά και άνω. Βάσει των Υ.Α. 5055/2000 και 50566/04, η οικονομική ενίσχυση που χορηγούσε ο Ο.Ε.Κ. αντιστοιχούσε στις οφειλές ενός έτους και αφορούσε τρέχουσες οφειλές και όχι ληξιπρόθεσμες. (Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

- Ευνοϊκές ρυθμίσεις για σεισμόπληκτους

Το πρόγραμμα αυτό υλοποιήθηκε για πρώτη φορά στην Αττική το 1999 και προβλεπόταν εφαρμογή του και για μελλοντικούς σεισμούς. Εφαρμόστηκε επίσης στους σεισμούς της Λευκάδας το 2003 καθώς και στους αντίστοιχους της Αχαΐας και της Ηλείας το 2008. Συγκεκριμένα, στο αρ.14 του ν.2819/2000 δινόταν η δυνατότητα στον Ο.Ε.Κ. να διαγράψει ή να αναστείλει οφειλές δικαιούχων του που προέρχονταν είτε από κεφάλαια του Οργανισμού είτε από τμήμα κατοικιών που είχαν παραχωρηθεί και είχαν πληγεί από σεισμό. Η διαγραφή αφορούσε οφειλές μετά το σεισμό και πραγματοποιείτο εφόσον το ακίνητο χαρακτηριζόταν κατεδαφιστέο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ και είχε πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση. Η αναστολή πραγματοποιείτο εφόσον η κατοικία χαρακτηριζόταν προσωρινά ακατάλληλη από τις αρμόδιες υπηρεσίες και διαρκούσε για δυο χρόνια με αντίστοιχη επιμήκυνση του χρόνου εξόφλησης.

Εκτός από τους σεισμόπληκτους, στο αρ. 20 παρ. 7 του ν.2874/2000, υπήρχαν ανάλογες ρυθμίσεις και για τους πυρόπληκτους δικαιούχους του Ο.Ε.Κ. λόγω καταστροφής της κατοικίας τους σε περιοχές που κηρύσσονταν πυρόπληκτες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι πυρόπληκτες περιοχές του Αυγούστου του 2007 για τις οποίες ο Ο.Ε.Κ. εξήγγειλε προγράμματα δανείων για αγορά ή ανέγερση κατοικίας ή επισκευή υπάρχουσας κατοικίας. Για τα δάνεια της επισκευής το ποσό καθορίστηκε σε 25.000 € με προσαύξηση 2.000 € για κάθε ένα προστατευόμενο παιδί και εξόφληση σε δεκαοχτώ χρόνια μετά από διετή περίοδο χάριτος, σε εξαμηνιαίες άτοκες δόσεις. Για τα δάνεια για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, τα ποσά και οι λοιποί όροι χορήγησης ίσχυαν τα οριζόμενα στις Υ.Α. 50072/07 και 50071/07 αντίστοιχα, ήτοι τα ποσά και οι όροι που ίσχυαν στο πρόγραμμα του αρ.31 παρ.2 του κανονισμού του Ο.Ε.Κ. (Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

- Δεύτερη παροχή σε δικαιούχους του Ο.Ε.Κ

Το πρόγραμμα αυτό θεσπίστηκε με το αρ.20 του ν.3227/04 και για την εφαρμογή του εκδόθηκε η Υ.Α. 50248/2005. Προέβλεπε ότι οι δικαιούχοι του Ο.Ε.Κ. στους οποίους είχε χορηγηθεί από τον Οργανισμό δάνειο ή είχε παραχωρηθεί κατοικία ή διαμέρισμα μπορούσαν να λάβουν και δεύτερη συνδρομή με τη μορφή δανείου, εφόσον είχαν εξοφλήσει όλες τις οφειλές τους προς τον Ο.Ε.Κ. με τις παρακάτω διακρίσεις:

- Δυνατότητα λήψης δανείου επισκευής κατοικίας εφόσον είχαν παρέλθει δεκαπέντε χρόνια από τη χορήγηση του δανείου ή την παραχώρηση της κατοικίας ή του διαμερίσματος
- Δυνατότητα λήψης δανείου για αγορά ή ανέγερση ή αποπεράτωση ή επέκταση κατοικίας από κεφάλια του Ο.Ε.Κ. ή μέσω άλλου προγράμματος επιδότησης επιτοκίου, εφόσον από την υποβολή της αίτησης για χορήγηση της δεύτερης συνδρομής δεν καλύπτονται αποδεδειγμένα οι στεγαστικές ανάγκες του υποψήφιου και έχουν παρέλθει είκοσι έτη από τη λήψη της πρώτης παροχής. Το δεύτερο δάνειο παρεχόταν εφόσον ο δικαιούχος δεν είχε αποκτήσει επιπλέον άλλα περιουσιακά στοιχεία που να μπορούσαν να καλύψουν τις στεγαστικές του ανάγκες.
- Δυνατότητα λήψης δανείου για επισκευή ή προσαρμογή της κατοικίας ώστε να είναι προσβάσιμη, εφόσον οι ίδιοι ήταν ανάπηροι ή είχαν σύζυγο ή τέκνα με αναπηρία, ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.(Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

- Στέγαση μέσω του κατασκευαστικού προγράμματος

Συμμετείχαν δικαιούχοι κατεχοχόν χαμηλών εισοδηματικών τάξεων για διανομή κατοικιών με τη διαδικασία της κλήρωσης. Με το πρόγραμμα ανέγερσης οικισμών οργανωμένης κατοικίας, ο Ο.Ε.Κ. προσέφερε μια ολοκληρωμένη πρόταση για τη στέγαση των εργαζομένων, αλλά και μια ολοκληρωμένη πρόταση για την οικιστική παρέμβαση στο χώρο, για την κατασκευή ενός δομημένου συνόλου αρμονικά ενταγμένου στο ευρύτερο περιβάλλον το οποίο σεβόταν και αναβάθμιζε. Μάλιστα, με την ψήφιση του ν.2736/99 (αρ. 4) «Παρεμβάσεις για την βελτίωση της ποιότητας ζωής στους οικισμούς του Ο.Ε.Κ.», ίσχυσαν τα παρακάτω:

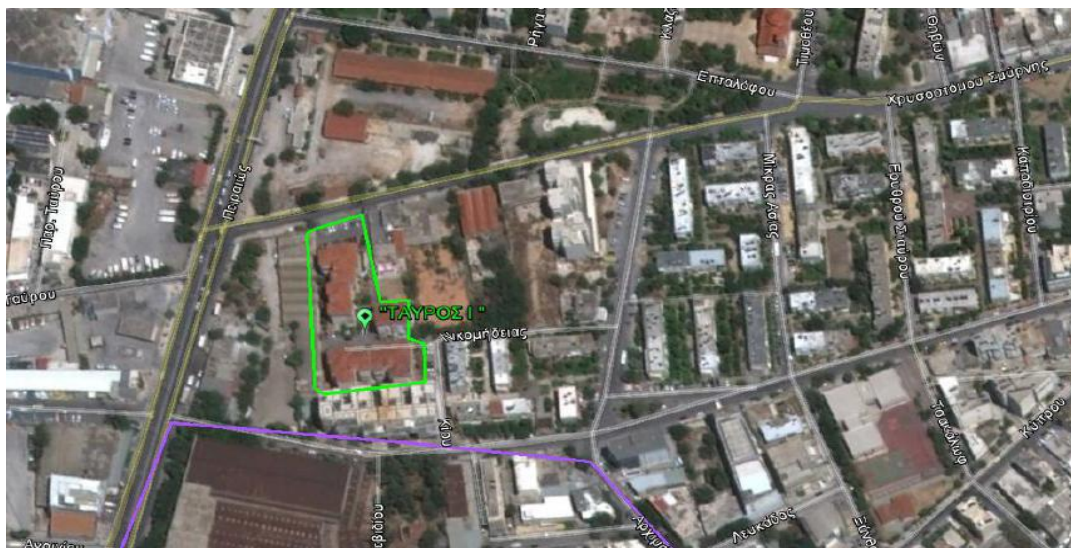
- Επιτρεπόταν σε οικισμούς του Ο.Ε.Κ. που οι κατοικίες είχαν κληρωθεί πριν από εικοσιπέντε χρόνια καθώς και σε οικισμούς που είχαν δημιουργηθεί στα πλαίσια ειδικής στεγαστικής μέριμνας της πολιτείας για ευπαθείς ομάδες πολιτών, να πραγματοποιούνται έργα ανακαίνισης

των κοινόχρηστων χώρων των πολυκατοικιών, των εξωτερικών όψεων των κτιρίων και των κοινοχρήστων αιθουσών ή και υπαίθριων κοινοχρήστων εγκαταστάσεων και κάθε άλλου αναγκαίου έργου για την αναβάθμιση των χώρων αυτών.

- Μπορούσαν να πραγματοποιηθούν μετά από αίτημα του συλλόγου των οικιστών ή του οικείου δήμου, τα αναγκαία έργα στους οικισμούς, όπου δεν υπήρχε η απαραίτητη για τον πληθυσμό υποδομή κοινωνικών εξυπηρετήσεων, κυρίως καταστημάτων, κοινοχρήστων αιθουσών ή και υπαίθριων κοινοχρήστων εγκαταστάσεων και εφόσον οι διαθέσιμοι χώροι προσέφεραν τη σχετική δυνατότητα. (Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

3.2 ΤΟ ΕΡΓΟ ΤΟΥ ΤΑΥΡΟΥ

Ένα από τα έργα του οργανισμού είναι το συγκρότημα κατοικιών «ΤΑΥΡΟΣ Ι» που βρίσκεται στην περιοχή του Ταύρου στην Αθήνα. Το έργο αυτό αφορούσε σε πολύτεκνες οικογένειες και σε οικογένειες με δύο αναπηρίες, ανεξάρτητα από το αν οι οικογένειες αυτές κατάγονταν από την περιοχή του Ταύρου. Βρίσκεται στα σύνορα της περιοχής του Ταύρου και του Μοσχάτου, επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης. Η έναρξη του έργου πραγματοποιήθηκε στις 12.02.01 και η συμβατική λήξη του ήταν στις 30.6.05. Το συνολικό εμβαδό της έκτασης είναι 5.184,63 m² και αγοράστηκε από ιδιώτη με χρήματα του Ο.Ε.Κ.



Το συγκρότημα κατοικιών «ΤΑΥΡΟΣ Ι»
Πηγή: Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013»

Κατασκευάστηκαν δύο τύποι κτηρίων, οι 617 και 618. Τα κτήρια τύπου 617 είναι τρία και περιλαμβάνουν 18 κατοικίες το καθένα και τα 618 είναι δύο και περιλαμβάνουν 12 κατοικίες το καθένα. Συνολικά κατασκευάστηκαν 78 κατοικίες με συνολικό εμβαδόν 2980 m², αποθήκη για κάθε διαμέρισμα και 50 θέσεις στάθμευσης. Ο συντελεστής δόμησης της περιοχής κατά την κατασκευή του έργου ήταν 2,3 και η κάλυψη 0,7.



«Κτήριο τύπου 617»

Πηγή: Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013»



«Κτήριο τύπου 618»

Πηγή: Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013»

Όπως υπολογίστηκε το 2013 η συνολική αξία του έργου ανερχόταν στα 8,5 εκ. € μαζί με την αξία της γης. Από στοιχεία που συλλέχθηκαν προκύπτει ότι το ποσοστό αποπληρωμής του έργου ήταν 58% του κόστους κατασκευής. Δηλαδή αρκετοί δικαιούχοι δεν αποπλήρωσαν ποτέ τα δάνεια που πήραν από τον Ο.Ε.Κ με αποτέλεσμα το έργο αυτό να βγει ελλειμματικό κατά 2.8 εκ €. .(Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013)

3.3 ΑΝΤΙΠΡΟΤΑΣΗ ΕΡΓΟΥ ΤΑΥΡΟΥ

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τις πολιτικές που ακολουθούνται στην Αμερική και την Αυστραλία, θα αναλυθεί μία πρόταση με πολύ λιγότερο κόστος για το κράτος και το ίδιο αποτέλεσμα. Στο έργο του Ταύρου κατασκευάστηκαν 78 κατοικίες που δόθηκαν σε πολύτεχνες οικογένειες και οικογένειες με 2 άτομα με αναπηρία. Οι κατοικίες έπρεπε να αποπληρωθούν άτοκα σε μία περίοδο 25 ετών.

Η πολιτική που επιλέχθηκε για να γίνει η αντιπρόταση έχει να κάνει με την συνολική κατασκευαστική εικόνα της περιοχής του Ταύρου τα χρόνια της κατασκευής του έργου του Ο.Ε.Κ και τα επόμενα μέχρι το 2010. Η στρατηγική που θα ακολουθηθεί για να παραχθούν οι απαραίτητες προσιτές κατοικίες θα είναι μία πολιτική ζώνης - inclusionary zoning - στον δήμο Ταύρου Η πολιτική ζώνης αποφασίζεται από την πολιτεία και είναι υποχρεωτική για όσους αφορά. Για να αναπτυχθούν περισσότερες κατοικίες και να είναι προσιτές, θα πρέπει να στοχευθούν τα έργα που έγιναν από ιδιώτες κατασκευαστές στον δήμο, ώστε να δοθούν τα κατάλληλα κίνητρα σε αυτούς που μπορούν να τα αξιοποιήσουν. Έτσι η πολιτική ζώνης θα έχει στόχο τις πολυκατοικίες που έχουν 4 ορόφους και πάνω, που κατά κανόνα αναπτύσσονται από κατασκευαστές Έτσι, έγινε επιτόπια έρευνα στην πολυεδομία Ταύρου και βρέθηκαν τα στοιχεία που δίνονται στο παράρτημα Ι. Συγκεντρωτικά τα αποτελέσματα που προέκυψαν είναι:

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001 - 2005

573

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2006 - 2010

470

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2001 - 2010

1043

Σ.Δ. 2001 - 2010

< 3

Θα αναπτυχθεί ένα σενάριο για τον δήμο, που θα αντανάκλα τις πιθανές προτεραιότητες και επιλογές από την μεριά του κράτους και το κατάλληλο δέλεαρ για την πλευρά του κατασκευαστή. Σκοπός θα είναι να παραχθούν 70 – 80 προσιτές κατοικίες, όπως και στο έργο του Ο.Ε.Κ στον Ταύρο.

3.3.1 ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- Ο αριθμός των κατοικιών που κτίστηκε στον Ταύρο σε πολυκατοικίες με περισσότερους από 4 ορόφους για την περίοδο 2001 – 2010 είναι 1043.
- Σκοπός είναι να παραχθούν 70 – 80 προσιτές κατοικίες.
- Πάντα θα υπάρχει κάποια αμοιβή κατασκευαστή ικανή να τον δελεάσει να συμμετέχει στην πολιτική ζώνης.
- Ο μέγιστος Σ.Δ στην περιοχή είναι 3.

3.3.2 ΣΕΝΑΡΙΟ

Το σενάριο αυτό θα αφορά σε ανάπτυξη προσιτών κατοικιών στην ιδιοκτησία του δημοσίου, που θα αναλάβει την κατασκευή τους ο εκάστοτε ιδιώτης κατασκευαστής.

Το άμεσο μέτρο που θα επέτρεπε την κατασκευή περισσότερων κατοικιών από αυτές που κατασκευάστηκαν είναι η αύξηση του Σ.Δ. Η αύξηση αυτή όμως δεν μπορεί να είναι πολύ μεγάλη για να μην παραμορφωθεί η γενικότερη εικόνα του δήμου. Κάθε κατασκευή που έγινε τις χρονιές 2001 – 2010 και είχε 4 και πάνω ορόφους υπόκειται στην πολιτική ζώνης που έχει αποφασιστεί από την πολιτεία και πρέπει να συμμετάσχει σε αυτή.

Το κατασκευαστικό κόστος στην περιοχή του Ταύρου το 2001, σύμφωνα με κατασκευαστές της περιοχής ήταν 600 €/ m². Το 2005 το κόστος ήταν 700 – 800 €/ m², όσο περίπου ήταν και το 2010. Η τιμή πώλησης το 2001 ήταν 1200 €/ m² περίπου, ενώ από το 2005 και μετά είχε διαμορφωθεί στα 2000 €/ m². (Σιάννα, «Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα, 2013).

Το κίνητρο που δίνεται στον κατασκευαστή για την συμμετοχή του, είναι η αύξηση του Σ.Δ στο έργο του, τέτοια ώστε για κάθε προσιτή κατοικία που παραδίδει, να μπορεί να χτίσει άλλη μία για δική του εκμετάλλευση. Έτσι οι μισές από τις κατοικίες που θα αναπτυχθούν από την αύξηση του Σ.Δ θα είναι προσιτές και στην ιδιοκτησία του δήμου και οι άλλες μισές θα είναι η αμοιβή του κατασκευαστή.

Με βάση τις παραπάνω τιμές το κόστος των επιπλέον διαμερισμάτων για έναν κατασκευαστή το 2001, θα ισοσκελιζόταν με τα έσοδα πώλησης, αφού έπρεπε να χτίσει 2 ίδια διαμερίσματα για να πουλήσει ένα. Οπότε μέχρι και το 2005 όπου είχε διαμορφωθεί διαφορετικά το κόστος κατασκευής με το κόστος αγοράς και οι κατασκευαστές είχαν ένα κέρδος της τάξης των 500 €/ m², άρα ένα αξιόλογο κίνητρο, θα πρέπει ο δήμος να δώσει κάποια έξτρα κίνητρα για τις κατασκευές, οι οποίες δεν είχαν φανερά κέρδος. Αυτά τα κίνητρα θα έπρεπε να δοθούν με την μορφή φοροελαφρύνσεων, π.χ να εξαιρεθούν από το Φ.Π.Α της πώλησης κάποια από τα διαμερίσματα που θα πουλήσει ο κατασκευαστής ή εξαίρεσης από τα δημοτικά τέλη για κάποια χρόνια.

Ποσοστό Αύξησης Σ.Δ

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	1043	1095	1147	1199
Σ.Δ	3	3,15	3,3	3,45
Αύξηση Σ.Δ		5%	10%	15%
ΠΡΟΣΙΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ		26	52	78

Δηλαδή με αύξηση του Σ.Δ κατά 15% προκύπτουν 78 νέες προσιτές κατοικίες στην ιδιοκτησία του δήμου, για ενοικίαση ή πώληση και άλλες τόσες για την εκμετάλλευσή τους από τους κατασκευαστές ως αμοιβή.

3.3.3 ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Θα εφαρμοστεί το σενάριο για μία πολυκατοικία το 2001 που η αγορά είχε σταθερή πορεία και για μία το 2005 που η αγορά είχε ανοδική πορεία. Θα θεωρηθεί ένα εμβαδόν διαμερίσματος 70 m², το οποίο είναι τυπικό για την περιοχή του Ταύρου.

Από τα δεδομένα που συνελέγησαν στην πολεοδομία Ταύρου επιλέγεται μία εξάωροφη πολυκατοικία με 12 διαμερίσματα.

Ισχύουν οι τιμές του 2001, δηλαδή κόστος κατασκευής 600 €/ m², τιμή πώλησης 1200 €/ m².

Ο κατασκευαστής θα ξόδευε για την κατασκευή αυτής της πολυκατοικίας το εξής ποσό:

$$(12 * 70 * 600) = 504.000 \text{ €}$$

Με την πώληση των διαμερισμάτων θα είχε τα εξής έσοδα:

$$12 * 70 * 1200 = 1.008.000 \text{ €}$$

Άρα το καθαρό του κέρδος θα ήταν $1.008.000 - 504.000 = 504.000 \text{ €}$

Με αύξηση του Σ.Δ κατά 15% προκύπτουν από 840 m² που έχτιζε, 966 m². Δηλαδή υπάρχουν επιπλέον 126 m², τα οποία θα γίνουν 2 διαμερίσματα 63 m², το ένα διαμέρισμα προσιτής κατοικίας και το άλλο θα είναι η αμοιβή του κατασκευαστή.

Νέο κόστος κατασκευής :

$$((12 * 70) + (2 * 63)) * 600 = 579.600 \text{ €}$$

Και τα κέρδη του από τις πωλήσεις των διαμερισμάτων θα ήταν :

$$((12 * 70) + (1 * 63)) * 1200 = 1.083.600 \text{ €}$$

Δηλαδή το καθαρό του κέρδος θα ήταν 504.000 €

Ο κατασκευαστής δεν έχει επιπλέον έσοδα από την αύξηση του συντελεστή δόμησης, άρα προτείνεται η εξαίρεση από τον Φ.Π.Α κάποιων διαμερισμάτων για να έχει ένα λογικό κέρδος από την χρήση της πολιτικής.

Εμβαδόν Διαμερίσματος	63	70	70	70
Αξία Διαμερίσματος	75600	84000	84000	84000
Φ.Π.Α	14137	15707	15707	15707
Κέρδος	14137	29844	45551	61259
Κέρδος %	3%	6%	9%	12%

Με την λογική αυτή επιλέγεται κατά περίπτωση το αντίστοιχο επιθυμητό κέρδος.

Για το 2005 θα επιλεγεί μία ίδια πολυκατοικία και αυτό που αλλάζει είναι το κόστος κατασκευής και η τιμή πώλησης.

Έχουμε $12 * 70 * 750 = 630.000 \text{ €}$ κόστος κατασκευής

$12 * 70 * 2000 = 1.680.000 \text{ €}$ τιμή πώλησης

$1.680.000 - 630.000 = 1.050.000 \text{ €}$ καθαρό κέρδος

Με την αύξηση του Σ.Δ θα προκύψουν πάλι τα αντίστοιχα διαμερίσματα, οπότε οι τιμές θα αλλάξουν ως εξής :

$((12 * 70) + (2 * 63)) * 750 = 724.500 \text{ €}$ Κόστος κατασκευής

$((12 * 70) + (1 * 63)) * 2000 = 1.806.000 \text{ €}$ Τιμή πώλησης

$1.806.000 - 724.500 = 1.081.500 \text{ €}$ Καθαρό κέρδος

Το επιπλέον κέρδος του κατασκευαστή με την ανάπτυξη των προσιτών κατοικιών ανέρχεται σε 31.500 €, το οποίο αντιστοιχεί σε αύξηση 3% του αρχικού του κέρδους . Εάν αυτό δεν είναι αρκετό θα ακολουθηθεί η προηγούμενη πρόταση, εξαίρεσης από την καταβολή του Φ.Π.Α .

Συμπερασματικά, εάν αποφάσιζε να περάσει η πολιτεία την ρυθμιστική διάταξη χωροταξικής πολιτικής inclusionary zoning στο δήμο Ταύρου το 2001, με υπεύθυνο τον δήμο για να την εφαρμόσει μέσα σε μία δεκαετία ο δήμος θα είχε στην κατοχή του τα ζητούμενα διαμερίσματα για να τα εκμεταλλευτεί όπως θεωρεί καλύτερο, είτε νοικιάζοντάς τα είτε πουλώντας τα σε προσιτές τιμές. Με άξονα τους ιδιώτες κατασκευαστές που δραστηριοποιήθηκαν στην περιοχή αυτή την δεκαετία, ως δυναμικό και μία λογική αύξηση του Σ.Δ κατά 15% σε επιλεγμένα έργα που θα συμμετείχαν στην πολιτική ζώνης, το κόστος παραγωγής των κατοικιών θα ήταν ελάχιστο και σε καμία περίπτωση συγκρίσιμο με τα 8.5 εκ.€ που δαπανήθηκαν από τον Ο.Ε.Κ. και που τελικά δεν εισπράχθηκαν πίσω.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην διπλωματική αυτή έγινε ανάλυση των στρατηγικών που χρησιμοποιούνται στην Αμερική και την Αυστραλία για την αντιμετώπιση του προβλήματος της προσιτότητας των κατοικιών. Με βάση την εμπειρία αυτή και αφού αναλύθηκε η υπάρχουσα και η περασμένη κατάσταση στην Ελλάδα, έγινε μία εφαρμογή υλοποίησης των τεχνικών από την εμπειρία του εξωτερικού, προσαρμοσμένη στα Ελληνικά δεδομένα. Από την εφαρμογή αυτή προκύπτει ότι είναι βιώσιμη επιλογή η συνεργασία δημόσιου ιδιωτικού τομέα και εφόσον ο δημόσιος τομέας δεν έχει κάποιο εκφραστή πολιτικής προσιτής κατοικίας, πρέπει να απευθυνθεί στον ιδιωτικό. Με μηδαμινό κόστος, αλλά και κάποιες ρυθμίσεις παράκαμψης του Γ.Ο.Κ οι οποίες όμως δεν είναι ικανές να αλλάξουν την μορφή της περιοχής εφαρμογής, μπορούν να προκύψουν κατοικίες που θα είναι για τα μεσαία και τα χαμηλά εισοδήματα. Αυτό που χρειάζεται είναι η δημιουργία ενός τομέα εκμετάλλευσης τέτοιων στρατηγικών και η προτροπή συνεργασίας του με ιδιώτες κατασκευαστές. Τα κίνητρα που δίνονται στο παραπάνω παράδειγμα είναι ενδεικτικά και υπόκεινται σε έλεγχο και αλλαγή κατά περίπτωση. Η εφαρμογή αυτή απαιτεί χρόνο για να παραδώσει αποτελέσματα, αλλά από την στιγμή που υποστηρίζεται και εφαρμόζεται θα συνεχίσει να παραδίδει προσιτές κατοικίες που είναι και το ζητούμενο πλέον.

Η γενικότερη γνώση που προέκυψε από την ανάλυση θα συνοψιστεί σε λίγες παραγράφους, που θα αποτελούν οδηγίες και συμβουλές για την ομαλή ανάπτυξη προσιτών κατοικιών, εξετάζοντας όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές, κατασκευαστές, δημόσιο, κατοίκους και συνοικίες.

Οι προσπάθειες για να αναπτυχθεί η προσιτή κατοικία σε μία συνοικία, μπορεί να χαθούν μέσα στα υπόλοιπα προβλήματα, κυρίως εφόσον είναι περιορισμένοι οι δημόσιοι πόροι. Η οποιαδήποτε πρότασή πρέπει να λάβει την δέουσα προσοχή και χρηματοδότηση, τονίζοντας τη σημαντικότητα ύπαρξης προσιτής κατοικίας σε μία συνοικία, τα οφέλη που έχει να προσφέρει και τον σημαντικό ρόλο που παίζει στην ύπαρξη μίας υγιούς τοπικής οικονομίας. Επίσης μπορεί να αντικρούσει τα αρνητικά στερεότυπα που έχουν πολλοί άνθρωποι για τα προσιτά έργα.

Η Πλήρης, άμεση και δυναμική επικοινωνία και η συνεργασία με τις τοπικές αρχές πρέπει να είναι παρούσες από την αρχή. Ένα από τα πρώτα βήματα είναι η τονιστεί η αναγκαιότητα ύπαρξης προσιτών κατοικιών. Οι κάτοικοι μίας κοινότητας συχνά θεωρούν ότι η έλλειψη προσιτών κατοικιών είναι ένα πρόβλημα, αλλά δεν μπορούν να συνδέσουν την σχέση που έχει με την υγιή οικονομία της περιοχής.

Οι επιλογές χρηματοδότησης για την προσιτή κατοικία είναι μια μίξη δανείων, επιδοτήσεων και πολλών άλλων προγραμμάτων που περιέχουν πολλούς περιορισμούς. Για να αναπτυχθεί η προσιτή κατοικία χρειάζεται βαθιά γνώση των επιλογών αυτών, όπως και πιθανότατα η ικανότητα να συνδυαστούν μεταξύ τους για να βγει μία βιώσιμη πρόταση. Οι κατασκευαστές προσιτής κατοικίας συχνά περιορίζονται από τις απαιτήσεις των προγραμμάτων και του δανεισμού. Οι δανειστές απαιτούν συμφωνητικά που να εγγυούνται την αποπληρωμή των δόσεων στην ώρα τους. Επιπλέον οι τιμές των πωλήσεων και των ενοικίων καθώς και τα έξοδα

συντήρησης και τα δημοτικά τέλη καθορίζονται από τις απαιτήσεις του προγράμματος. Η γνώση των προγραμμάτων και των παραμέτρων τους είναι το πρώτο βήμα για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας του έργου.

Οι κατασκευαστές προσιτής κατοικίας πρέπει να έχουν πλήρη άποψη της αγοράς στην οποία απευθύνονται. Αυτή η γνώση πρέπει να περιλαμβάνει τις πολιτικές, κοινωνικές και πολιτισμικές πτυχές της κοινωνίας, καθώς και τις βασικές αρχές της υποβόσκουσας αγοράς. Η εις βάθος γνώση της κοινωνίας επιτρέπει στους κατασκευαστές να προβλέπουν τις τυχόν αντιδράσεις και ανησυχίες της κοινωνίας και να προλαβαίνουν να τις καθησυχάσουν

Οι συνεργασίες για την προσιτή κατοικία πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεγμένες για να ωφελούν και τα δύο μέρη, βασιζόμενη στα προτερήματα του κάθε συνεργάτη. Οι ιδιώτες κατασκευαστές συνεισφέρουν γνώση της αγοράς, επαφές και κατανόηση των οικονομικών δυνατοτήτων. Οι μη κερδοσκοπικοί κατασκευαστές έχουν πρόσβαση σε ευνοϊκότερα κρατικά προγράμματα και οι κατασκευαστές δημοσίου δικαίου μπορούν να βοηθήσουν με την εύρεση γης, την προετοιμασία της, να διευκολύνουν την μεταβίβαση τίτλων και να επενδύσουν στη γη και στα κόστη υποδομών. Η διαδικασία μεταβίβασης τίτλων βοηθάει τους ιδιώτες κατασκευαστές να έχουν εμπιστοσύνη στο χρονοδιάγραμμά τους και να πάρουν μεγαλύτερα ρίσκα, για να παράγουν καλύτερο αποτέλεσμα. Οι οικογένειες των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων δεν διαφέρουν από τις άλλες οικογένειες στην επιθυμία τους για κατοικία και για πρόσβαση σε βασικές ανέσεις και πλεονεκτήματα. Έτσι και οι κατασκευαστές πρέπει να επιλέγουν την τοποθεσία ανάπτυξης των προσιτών κατοικιών έτσι ώστε να προσφέρουν στους κατοίκους τους ίσες οικονομικές και κοινωνικές ευκαιρίες με τον υπόλοιπο κόσμο, καθώς και ανέσεις ποιότητας ζωής όπως πρόσβαση σε καλά σχολεία, ασφαλείς δρόμους, πάρκα και πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς.

Κατά το παρελθόν, τα έργα προσιτών κατοικιών γινόντουσαν στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές. Τα μεγάλα έργα λαϊκής κατοικίας των μέσων του 20^{ου} αιώνα, ευνοούσαν τις συγκεντρώσεις πολλών φτωχών οικογενειών σε ένα μέρος, το οποίο είχε καταστροφικά αποτελέσματα τόσο για τους κατοίκους των κατοικιών όσο και για την γειτονιά ολόκληρη. Η απομόνωση των προσιτών κατοικιών σε υποβαθμισμένες περιοχές με κακά σχολεία και ελλιπείς κοινωνικές παροχές, μειώνει αισθητά τις ευκαιρίες για βελτίωση του επιπέδου ζωής των κατοίκων.

Η προσιτή κατοικία πρέπει να υπάρχει σε ποικιλία αγορών και γειτονιών, όχι απλά στα κέντρα των μεγαλουπόλεων. Η γρήγορη ανάπτυξη των προαστίων οδήγησε σε περισσότερες δουλειές σε αυτά, οπότε και στην ανάγκη προσιτών κατοικιών και εκεί. Στις πόλεις, στα εσωτερικά προάστια και σε άλλες περιοχές με οικοδομική ανάπτυξη, η παραγωγή προσιτών κατοικιών πρέπει να είναι βασικός παράγοντας αναζωογόνησης τους. Ζήτηση για προσιτές κατοικίες υπάρχει ακόμα και σε αγροτικές περιοχές, όπου οι μισθοί είναι πολύ χαμηλότεροι από ότι στις πόλεις.

Η πραγματικότητα είναι ωστόσο, ότι οι κατασκευαστές προσιτών κατοικιών δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στην ζήτηση στις περιοχές που χρειάζεται χωρίς οικονομική βοήθεια. Επιπλέον για τις προτάσεις που αφορούν στην ανάπτυξη προσιτών κατοικιών σε καλές περιοχές, θα συναντήσουν σίγουρα κοινωνικές

αντιδράσεις, το οποίο οδηγεί σε καθυστερήσεις και μεγαλύτερα κόστη, ενώ δεν υπάρχει αυτό το περιθώριο. Οι χωροταξικές πολιτικές inclusionary zoning που περιλαμβάνουν την εθελοντική ή υποχρεωτική παροχή προσιτών κατοικιών σε κάθε καινούργιο έργο κατοικίας, είναι ένα μέσο εισόδου της προσιτής κατοικίας σε πολλές συνοικίες που δεν υπάρχει καθόλου.

Σε γειτονίες με μικρό ποσοστό προσιτής κατοικίας, η δημιουργία συνοικιών αναμεμιγμένων εισοδημάτων, μπορεί να δώσει ώθηση στην διαδικασία της ποικιλομορφίας, της προσιτότητας και της ισορροπίας. Οι περισσότερες προσιτές κατοικίες που κατασκευάζονται πλέον έχουν στόχο να δημιουργήσουν ισορροπημένες συνοικίες παρέχοντας ποικιλία κατοικιών σε ποικιλία τιμών. Οι άνθρωποι με αυξανόμενα έσοδα, μπορούν να ανεβάσουν το βιοτικό επίπεδό τους χωρίς να χρειαστεί να φύγουν από την περιοχή τους. Οι ηλικιωμένοι, μπορούν να μετακομίσουν σε μικρότερες κατοικίες χωρίς να αποχωριστούν τις οικογένειες και τους φίλους τους. Τα παιδιά που ενηλικιώνονται μπορούν αν παραμείνουν στην γειτονιά που μεγάλωσαν και νοικοκυριά που είχαν σπίτι με επιχορήγηση, μπορούν να μεταφερθούν σε δικό τους σπίτι χωρίς να χρειαστεί να αλλάξουν τόπο. Η παρουσία «μόνιμων» κατοίκων σε μία συνοικία, παρέχει ισορροπία και την αίσθηση της γειτονιάς.

Από την πλευρά των κατασκευαστών, ένα έργο που προσφέρεται για όλων των ειδών τα εισοδήματα, ελαχιστοποιεί το ρίσκο. Τα σπίτια με τιμές αγοράς ισορροπούν αυτά που είναι περιορισμένα λόγω εισοδημάτων κάνοντας το έργο οικονομικά βιώσιμο. Η σωστή αναλογία κατοικιών με τιμές αγοράς, εργατικών κατοικιών και κατοικιών χαμηλών εισοδημάτων είναι θέμα συζήτησης και η απάντηση βασίζεται κυρίως στην κατάσταση της τοπικής κοινωνίας. Πολλοί κατασκευαστές νομίζουν ότι τουλάχιστον το 50% των κατοικιών των μεγάλων συνοικιών πρέπει να είναι στα επίπεδα της αγοράς για να εξασφαλιστεί η σταθερότητα της κοινωνίας και να υπάρχουν διαθέσιμες επιλογές για όλους.

Τα μαθήματα από την αποτυχία των κοινωνικών κατοικιών που χτίστηκαν στα μέσα του 20^{ου} αιώνα, δεν έχουν ξεχαστεί από τους σχεδιαστές προσιτών κατοικιών. Ο καλός σχεδιασμός ενθαρρύνει την αίσθηση της γειτονιάς, την ασφάλεια των κατοίκων της και τελικά να δημιουργήσει την αίσθηση περηφάνιας. Ουσιαστικά ένα από τα μεγαλύτερα μαθήματα της αποτυχίας των κοινωνικών κατοικιών είναι η εστίαση στις συνοικίες και τις γειτονίες και όχι στα έργα και τις κατασκευές

Η ευρεία κοινωνική υποστήριξη είναι απαραίτητη για να έχει επιτυχία το έργο. Ακούγοντας την κοινωνία και ανταποκρινόμενοι στο όραμά της, οι κατασκευαστές μπορούν να σχεδιάσουν το πλάνο ανάπτυξης του έργου βασισμένο σε κοινούς στόχους σχετικούς με το υγιές περιβάλλον, την δυνατή οικονομία και την υψηλή ποιότητα ζωής. Η λογική των συλλογικών αποφάσεων ενισχύει την περηφάνια και επενδύει στην συνοικία, το οποίο με την σειρά του υποστηρίζει την υψηλής ποιότητας συντήρηση και την τήρηση των κανόνων και των πολιτικών της κοινωνίας, από το μέρος των κατοίκων.

Οι κατασκευαστές προσιτών κατοικιών πρέπει να συμπεριλάβουν προγράμματα που θα ενθαρρύνουν την μετάβαση από ενοικιαζόμενες σε ιδιόκτητες προσιτές κατοικίες. Πολλά προγράμματα κυβερνητικά, τοπικά ή ιδιωτικά προσφέρουν επιδοτήσεις, τεχνική

βοήθεια και ενημέρωση για να ενθαρρυνθεί αυτή η μετάβαση. Οι κατασκευαστές πρέπει να σκεφτούν να συνεργαστούν με τους δανειστές, τις τοπικές διοικήσεις και τους κατοίκους της περιοχής για να μπορούν να ενημερώσουν τους πιθανούς αγοραστές για τους ρεαλιστικούς στόχους αγοράς

Οι κατασκευαστές προσιτών κατοικιών χτίζουν κατοικίες με προοπτικές μεγάλου βάθους χρόνου. Οι κατασκευές στις τιμές της αγοράς πουλιούνται σε λίγα χρόνια και οι ενοικιαζόμενες κατοικίες συχνά πουλιούνται μετά από κάποια περίοδο ενοικίασης. Τα έργα προσιτών κατοικιών, από την άλλη, συχνά χρειάζεται να παραμείνουν προσιτά για μεγάλο διάστημα. Οι κατασκευαστές προσιτών κατοικιών πρέπει να αναπτύξουν, να χρηματοδοτήσουν και να διαχειριστούν το έργο για μακροβιότητα, που σημαίνει να ενσωματώσουν την βιωσιμότητα σε όλα τα στάδια του έργου.

Η περίοδος κατά την οποία πρέπει να παραμείνει προσιτή μία κατοικία είναι κοινώς γνωστή ως περίοδος συμμόρφωσης. Παρότι είναι δύσκολο να προβλεφθεί πως θα εξελιχθεί η περιοχή γύρω από το έργο κατά την διάρκεια αυτής της περιόδου, είναι καλή ιδέα να εξασφαλιστεί μια μελλοντική καθαρή αξία, που αποτυπώνεται από την περιοχή του έργου, τις πιθανές επενδύσεις και την πιθανή εξέλιξή του, λαμβάνοντας υπόψη και τον πληθωρισμό. Χτίζοντας με στόχο την μακροβιότητα διατηρεί και την μακροβιότητα της αξίας.

Οι κατασκευές που στοχεύουν στην μακροβιότητα, συνήθως είναι υψηλής ποιότητας κατασκευές, αυτό δεν σημαίνει ότι πρέπει να είναι και υψηλού κόστους. Μέσω δημιουργικού σχεδιασμού και αξιολόγησης σχεδιασμού, οι κατασκευαστές μπορούν να δημιουργήσουν μακρόβιες συνοικίες, χωρίς να χαθεί το προσιτό χαρακτηριστικό τους. Τα βασικά χαρακτηριστικά των προσιτών μακρόβιων κατοικιών είναι η προώθηση της οικονομικής ζωτικότητας, η ενθάρρυνση της περιβαλλοντικής ακεραιότητας και η ενθάρρυνση της αίσθησης της συνοικίας για τις τωρινές και τις μελλοντικές γενιές. Πιο συγκεκριμένα τέτοιες κατοικίες πρέπει να προωθούν την υγεία, να διατηρούν την ενέργεια και τους φυσικούς πόρους και να προσφέρουν εύκολη πρόσβαση σε δουλειές, σχολεία και κοινωνικές παροχές. Είναι καλύτερα να υπάρχει μία ολιστική προσέγγιση όσον αφορά στις προσιτές μακρόβιες κατοικίες που εστιάζει περισσότερο στους ανθρώπους και όχι στα κτήρια.

REFERENCES

1. [^] [Bhatta, Basudeb \(2010-04-15\). *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*. Advances in Geographic Information Science. Springer. p. 23. ISBN ISBN 978-3-642-05298-9.](#)
2. [^] [^a ^b "Definition: Affordable Housing", Queensland Affordable Housing Consortium, Australia](#)
3. [^] ["Good practice and guidance, Reports and summaries". 2009-11-29. Retrieved 2011-12-08.](#)
4. [^] [Definition Affordable Housing](#)
5. [^] [CNHED](#)
6. [^] [Queensland Affordable Housing Consortium \[QAHC\], Australia](#)
7. [^] [\(PDF\) *Affordable Housing: Issues, Principles and Policy Options*. Canberra, Australia: Australian Council of Trade Unions. 07 2007. Retrieved 2011-12-08.](#)
8. [^] [Bramley, Glen \(1994\). "An affordability crisis in British housing: dimensions, causes and policy impact". *Housing Studies* \(Taylor and Francis\) \(1\): 103–124. doi:10.1080/02673039408720777.](#)
9. [^] [\[Hallett, G. \(Ed.\) \(1993\) *The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and the USA* \(London, Routledge\).\]](#)
10. [^] [Hancock, K.E. \(1993\). "Can pay? Won't pay?' or Economic Principles of 'Affordability'" \(PDF\). *Urban Studies* \(1\): 127–45. Retrieved 2011-12-14.](#)
11. [^] [\[Kearns, A. \(1992\) Affordability for housing association tenants: A key issue for British social housing policy. *Journal of Social Policy*, 21\(4\), pp. 525-549.\]](#)
12. [^] [\[Linneman, P.D. & I. F. Megbolugbe \(1992\) Housing affordability: myth or reality? *Urban Studies*, 29\(3/4\), pp. 369-392.\]](#)
13. [^] [\[Stone, M.E. \(1990\) *One-Third of a Nation: A New Look at Housing Affordability in America* \(Washington, DC, Economic Policy Institute\).\]](#)
14. [^] [^a ^b ^c ^d Hulchanski, J. David \(10 1995\). "The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Expenditure to Income Ratio" \(PDF\). *Housing Studies* **10** \(4\). Retrieved 2011-12-08.](#)
15. [^] [\[Whitehead, C.M.E. \(1991\) From need to affordability: An analysis of UK housing objectives, *Urban Studies*, 28\(6\), pp. 871-887.\]](#)
16. [^] [Luffman, Jacqueline \(11 2006\). *Measuring housing affordability*. 7. Statistics Canada.](#)
17. [^] [Washington State Labor Council \(AFL-CIO\) \(2009\). "Affordable Housing and Homelessness". Retrieved 2011-12-08.](#)
18. [^] [^a ^b Canada Mortgage and Housing Corporation \(2011-09-28\). "Affordable Housing: What is the common definition of affordability?" \(.cfm\). Government of Canada. Retrieved 2011-12-08.](#)
19. [^] [Bhatta, Basudeb \(15 April 2010\). *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*. Advances in Geographic Information Science. Springer. p. 23. ISBN ISBN 978-3-642-05298-9.](#)
20. [^] [^a ^b Wendell Cox; Hugh Pavletich \(2012\) \(PDF\). \[8th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2012 Ratings for Metropolitan Markets \] \(Report\). p. 1. Retrieved June 6, 2012.](#)

21. [^ \(.html\) The HAI Affordable Housing Index](#) (Report). MIT Center for Real Estate. Retrieved 2011-12-13.
22. [^ Tilly, Chris \(2 November 2005\). "10"](#) (PDF). *The Economic Environment of Housing: Income Inequality and Insecurity*. Retrieved 2011-12-16.
23. [^ Tilly, Chris \(2 November 2005\). "10"](#) (PDF). *The Economic Environment of Housing: Income Inequality and Insecurity*. Lowell, Massachusetts: Center for Industrial Competitiveness, University of Massachusetts. Retrieved 2011-12-16.
24. [^ \[a\]\(#\) \[b\]\(#\) \[c\]\(#\) \[d\]\(#\) "House of horrors, part 2: The bursting of the global housing bubble is only halfway through"](#). *The Economist*. 26 November 2011. Retrieved 2011-12-15.
25. [^ \[a\]\(#\) \[b\]\(#\) \[c\]\(#\)](#) Schmuecker, Katie (03 2011). ["The good, the bad and the ugly: Housing demand 2025"](#) (Report). Challenging ideas – Changing policy. Institute for Public Policy Research. Retrieved 2011-12-16.
26. [^ \[a\]\(#\) \[b\]\(#\) \[c\]\(#\) \[d\]\(#\)](#) André, C. (28 January 2010). ["A Bird's Eye View of OECD Housing Markets"](#) (Report). OECD Economics Department Working Papers.
27. [^ <http://www.rideforhome.com.au/files/pdf/HousingAffordability.pdf>](#)
28. [^ \[a\]\(#\) \[b\]\(#\)](#) Bhatta, Basudeb (15 April 2010). *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*. Advances in Geographic Information Science. Springer. p. 42. [ISBN ISBN 978-3-642-05298-9](#).
29. [^](#) Bridge, Gary; Watson, Sophie (March 22, 2011). *The New Blackwell Companion to the City*. John Wiley & Sons.
30. [^ \[Government of Australia\]\(#\)](#)
31. [^ "Housing supply and demand - UK Parliament"](#). Parliament.uk. 2010-05-06. Retrieved 2012-08-15.
32. [^ "Housing and Urban Policy"](#). .rgu.ac.uk. Retrieved 2012-08-15.
33. [^ \[a\]\(#\) \[b\]\(#\) \[c\]\(#\)](#) Mostafa, Anirban; Wong, Francis K. W.; Hui, Chi Mun Eddie (2006). "Relationship between Housing Affordability and Economic Development in Mainland China—Case of Shanghai". *Journal of Urban Planning Development*. (American Society of Civil Engineers) **132** (62): 9.
34. [^](#) Judith Yates; Maryann Wulff (1999). ["Housing Markets and Household Income Polarisation: A Metropolitan and Regional Analysis"](#). Retrieved 2011-12-08.
35. [^](#) Listokin, David; Hattis, David B., "["Building Codes and Housing"](#)", *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, Volume 8, Number 1, 2005, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research
36. [^](#) Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith (May 2005) (PDF). ["Conceptualising and measuring the housing affordability problem"](#) (Report). National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians. Australian Housing and Urban Research Institute. p. 3. [ISBN 1-920941-76-2](#).
37. [^](#) Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith (May 2005) (PDF). ["Conceptualising and measuring the housing affordability problem"](#) (Report). National Research Venture 3: Housing

- Affordability for Lower Income Australians. Australian Housing and Urban Research Institute. p. 2. [ISBN 1-920941-76-2](#).
38. [^ Los Angeles, California](#)
 39. [^ Sarasota, Florida](#)
 40. [^ Deconstructing the Myths: Housing Development Versus School Costs](#)
 41. [^](#) Pollard, Trip (2010) (PDF). [Jobs, Transportation, and Affordable Housing: Connecting Home and Work](#) (Report). Southern Environmental Law Center/Housing Virginia.
 42. [^ a b c d e](#) Hulchanski, David J. (June 2006). ["10"](#) (PDF). *Canada: The State of the Federation 2004: Municipal-Federal-Provincial Relations in Canada*. Institute of Intergovernmental Relations. McGill-Queen's University Press. Retrieved 2011-12-15.
 43. [^](#) UNESCAP, UN-HABITAT, OHCHR, COHRE, CODI (2004) (PDF). [Meeting Report Regional Dialogue on Housing Rights](#) (Report). Retrieved 2011-12-15.
 44. [^](#) Office of the High Commissioner for Human Rights OHCHR. ["Universal Declaration of Human Rights \(1948\) Article 25.1"](#).
 45. [^](#) Bacher, John C. (1993). *Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy*. Montreal: McGill-Queen's University Press.
 46. [^](#) [Federal Reserve Bank of Kansas City, *Low-Income Housing Tax Credit Developments and Neighborhood Property Conditions, December 2011*](#)
 47. [^](#) [A Tale of Two Town Houses](#), Atlantic Monthly, November 2007
 48. [^](#) [Centrelink](#) (30 June 2008). ["Eligibility for Rent Assistance"](#). [Archived](#) from the original on 17 December 2008. Retrieved 23 November 2008.
 49. [^](#) ["First Home Owners Scheme"](#). Retrieved 23 November 2008.
 50. [^](#) [Australian Taxation Office](#) (October 2008). ["The First Home Saver Account: What you need to know"](#). [Archived](#) from the original on 3 December 2008. Retrieved 23 November 2008.
 51. [^ a b c](#) ["Opening Doors to Affordable Housing"](#). <http://www.openingdoorswa.com.au>.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΕ 4 ΚΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΤΑΥΡΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2001 - 2010

#	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΤΑΥΡΟΣ 2001		
		ΕΙΔΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
1	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	5ΟΡΟΦΗ	11
2	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	7ΟΡΟΦΗ	7
3	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	4ΟΡΟΦΗ	4
4	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	5ΟΡΟΦΗ	10
5	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	4ΟΡΟΦΗ	4
6	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	6ΟΡΟΦΗ	10
7	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	6ΟΡΟΦΗ	12
8	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	6ΟΡΟΦΗ	6

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 43
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 64

#	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΤΑΥΡΟΣ 2002		
		ΕΙΔΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
1	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	5
2	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
3	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
4	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
5	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
6	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
7	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
8	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	8
9	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	7
10	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	15

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 63
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 111

#	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΤΑΥΡΟΣ 2003		
		ΕΙΔΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
1	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
2	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	5
3	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
4	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
5	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	15
6	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	4
7	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
8	ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	4

9	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
10	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 56
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 102

#		ΤΑΥΡΟΣ 2004		
1	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	8
2	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
3	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
4	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
5	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
6	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
7	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
8	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
9	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
10	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	4
11	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
12	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
13	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 81
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 140

#		ΤΑΥΡΟΣ 2005		
1	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
2	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	9
3	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
4	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
5	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
6	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8
7	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
8	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
9	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
10	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
11	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	8
12	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
13	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
14	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
15	NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	5

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 95
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 156

ΤΑΥΡΟΣ 2006

NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	5
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	7
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	5
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	5
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	11
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	5
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	13
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	9

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 95
 ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 164

ΤΑΥΡΟΣ 2007

NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	6
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	6
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	14
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	6
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	6
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	7
NEA	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 100
 ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 156

ΤΑΥΡΟΣ 2008

ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	7
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	15
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	7
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	9

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 30
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 56

ΤΑΥΡΟΣ 2009

ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	8ΟΡΟΦΗ	16
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	7ΟΡΟΦΗ	7
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	7
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	6

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 35
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 58

ΤΑΥΡΟΣ 2010

ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	6
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	6ΟΡΟΦΗ	12
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	5ΟΡΟΦΗ	10
ΝΕΑ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4ΟΡΟΦΗ	8

ΣΥΝΟΛΟ ΟΡΟΦΩΝ 19
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 36