

Ε.Μ.Π.
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ-ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΕΓΓΥΗΜΕΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΗΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ. Η ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

Επιβλέπων: Γ. Σαρηγιάννης
Σπουδάστρια: Άννα Γαβαλά, Αρχιτέκτων μηχανικός Α.Π.Θ.

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	σ.4
Αντικείμενο εργασίας	σ.4
Δομή εργασίας	σ.5
Κεφάλαιο 1.0. Η τραπεζική παρέμβαση στην πόλη του 21^{ου} αι.	σ.6
1.1. Η νέα οικονομία και ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού συστήματος	σ.6
1.2. Η άνοδος της παγκόσμιας τραπεζικής βιομηχανίας	σ.10
1.3. Οι πόλεις στο επίκεντρο των παγκόσμιων τραπεζικών κεφαλαίων	σ.13
Κεφάλαιο 2.0. Στεγαστικά δάνεια : η εμπειρία των ΗΠΑ	σ.18
2.1. Η έκρηξη των στεγαστικών δανείων και η άνοδος των τιμών των κατοικιών	σ.18
2.2. Ο τραπεζικός μηχανισμός	σ.23
2.3. Η κατοικία από μηχανή παραγωγής πλούτου σε εστία της κρίσης	σ.25
2.4. Οι κρατικές πολιτικές: νικητές και χαμένοι	σ.27
Κεφάλαιο 3.0. Η νεοελληνική κατοικία - σύμβολο σταθερότητας	σ.30
3.1. Μικροιδιοκτησία γης και κατοικίας	σ.30
3.2. Η αυθαίρετη κατοικία	σ.33
3.3. Αντιπαροχή οικοπέδου έναντι κατοικίας	σ.35
Κεφάλαιο 4.0. Από την αντιπαροχή στα στεγαστικά δάνεια	σ.40
4.1. Φιλελευθεροποίηση των πολιτικών και του τραπεζικού συστήματος	σ.40
4.2. Η άνοδος των στεγαστικών δανείων	σ.41
Κεφάλαιο 5.0. Κρίση, κόκκινα δάνεια και πλειστηριασμοί κατοικίας	σ.47
5.1. Η κρίση στην αγορά κατοικίας	σ.47
5.2. Κόκκινα δάνεια και πλειστηριασμοί - οι πιέσεις στη μικροιδιοκτησία	σ.51
Συμπεράσματα - Παρατηρήσεις	σ.60
Βιβλιογραφία	σ.66
Πηγές Εικόνων	σ.71

Εισαγωγή

Η άνοδος του χρέους σε παγκόσμιο επίπεδο έχει επαναφέρει 'το ζήτημα της κατοικίας' στο επίκεντρο των αστικών εξελίξεων καθώς ολοένα και περισσότεροι άνθρωποι βρίσκονται αντιμέτωποι με το ενδεχόμενο να χάσουν το σπίτι τους. Η έξαρση του χρέους και ο τρόπος διαχείρισης έχουν αποκτήσει νέα, πολεοδομική σημασία καθώς η συρρίκνωση της κοινωνικής πολιτικής συμπαρασύρει τις σταθερές στις οποίες είχαν θεμελιωθεί οι πόλεις των μεταπολεμικών δεκαετιών. Τις μεταπολεμικές δεκαετίες ο χαρακτήρας της δημόσιας παρέμβασης για την πόλη είχε διαμορφωθεί από την ιδεολογία του κοινωνικού κράτους πρόνοιας ενώ η πολεοδομική πρακτική είχε σχεδόν ταυτίσει την οργάνωση των ανθρώπων και των λειτουργιών τους στο χώρο με την εξασφάλιση στέγης για όλους.

Τα τελευταία χρόνια, εκατοντάδες χιλιάδες κατασχέσεις κατοικιών έχουν καταγραφεί σε πόλεις ανά τον κόσμο τα τελευταία χρόνια λόγω των υπερχρεωμένων τους ιδιοκτητών. Εικόνες από κοινωνικές συγκεντρώσεις αντίδρασης στους δρόμους των πόλεων απέναντι στα γεγονότα αυτά κάνουν το γύρο του κόσμου μέσα από τα δημοσιεύματα των ΜΜΕ. Από τις μεγαλύτερες 'επιχειρήσεις' κατασχέσεων εκείνη που εξελίχθηκε στις ΗΠΑ και από τις πιο πρόσφατες εκείνη της Ισπανίας ενώ η περίπτωση της Ισλανδίας πήρε διαστάσεις από άλλη οπτική. Στην Ισλανδία τα νοικοκυριά που απειλήθηκαν με κατασχέσεις απέφυγαν τις συνέπειες της αδυναμίας αποπληρωμής των οφειλών τους προς τις τράπεζες μέσω της καθοριστικής παρέμβασης της κυβέρνησης με περικοπές του χρέους και φοροελαφρύνσεις.

Οι πόλεις των κυρίαρχων ιδεών του 21^{ου} αι. αναδείχθηκαν σε αδιαμφισβήτητους μοχλούς της παγκόσμιας οικονομίας, μηχανές προσέλκυσης επενδύσεων και παραγωγής πλούτου. Τη στιγμή που αποκαλύφθηκαν τα όρια της ανεμπόδιστης λειτουργίας των αγορών και του τραπεζικού δανεισμού τον Αύγουστο του 2008, σε μια αντίστροφη πορεία, οι πόλεις-κόμβοι των ροών κεφαλαίων έγιναν εστίες της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης .

Αντικείμενο εργασίας

Αντικείμενο ενασχόλησης της παρούσας εργασίας αποτελεί η διαδικασία μετασχηματισμού του παραδοσιακού ρόλου της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα μετά την είσοδο του τραπεζικού δανεισμού στις συναλλαγές για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας. Διαπίστωση της εργασίας αποτελεί η ιδέα ότι στα πλαίσια της κρίσης, των δημοσιονομικών πολιτικών που τη συνοδεύουν και της αύξησης του ιδιωτικού χρέους, η κατοικία που αποτέλεσε σταθεροποιητικό παράγοντα και δικλείδα ασφαλείας απέναντι σε ιστορικά οικονομικά και πολιτικά αδιέξοδα έχει εγκλωβίσει στο εσωτερικό της πληθώρα ιδιοκτητών εκθέτοντας τους στον κίνδυνο απώλειας των δικαιωμάτων

τους. Για πρώτη φορά μετά από δεκαετίες η προστατευτική πολιτική απέναντι στη μικροιδιοκτησία -δομικό παράγοντα συγκρότησης της νεοελληνικής πόλης - εμφανίζει ρωγμές και τάσεις συρρίκνωσης.

Δομή εργασίας

Το πρώτο κεφάλαιο περιγράφει τις γενικές πολιτικές και οικονομικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων δεκαετιών που επηρέασαν το ρόλο των σύγχρονων πόλεων των ανεπτυγμένων οικονομιών. Παράλληλα επισημαίνει τη σημασία που έχει αποκτήσει το τραπεζικό κεφάλαιο για τις σύγχρονες συναλλαγές και τον τρόπο με τον οποίο συνδέεται με τον αστικό χώρο και την κατοικία.

Το δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζει τις επιπτώσεις των πρακτικών υπερδανεισμού επενδυτικών δραστηριοτήτων με αντικείμενο τον αστικό χώρο. Πιο αναλυτικά, παρουσιάζει την ιστορία της "φούσκας" στην αγορά κατοικίας των Η.Π.Α. όπου εξελίσσεται η πιο ακραία εκδοχή των νεοφιλελεύθερων πολιτικών.

Το τρίτο κεφάλαιο περιστρέφεται γύρω από την πολύπλευρη σημασία της ιδιόκτητης κατοικίας στην Ελλάδα όπως αυτή διαμορφώθηκε ιστορικά μέσα από τις ιδιαίτερες διαδικασίες αστικοποίησης και συγκρότησης των νεοελληνικών πόλεων. Προβάλλονται οι πολιτικές και τα μέσα με τα οποία έγινε εφικτή η πρόσβαση σε κατοικία και η εμπέδωση του ρόλου της ως προστατευτικό πλέγμα απέναντι στις οικονομικές και πολιτικές κρίσεις.

Το τέταρτο κεφάλαιο τοποθετεί την πρακτική της πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικών δανείων στην ελληνική πόλη και το ρόλο της στις πρόσφατες διαδικασίες αστικής διάχυσης-κυρίως στην Αθήνα. Η παραγωγή κατοικιών γίνεται εν μέσω ευρύτερων αλλαγών που συντελούνται στον αστικό χώρο την περίοδο εκείνη.

Το πέμπτο κεφάλαιο καταλήγει στον χαρακτήρα που αποκτά η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εν μέσω οικονομικής κρίσης και δημοσιονομικών πολιτικών. Η στασιμότητα στην αγορά κατοικίας και η αύξηση της φορολογίας έχουν εγκλωβίσει τους ιδιοκτήτες πολλοί από τους οποίους εξωθούνται σε ρευστοποίηση των περιουσιών τους. Ταυτόχρονα, τα χρέη προς τράπεζες συσσωρεύονται και οι πολιτικές διαπραγματεύονται το ζήτημα των πλειστηριασμών.

Κεφάλαιο 1.0. Η τραπεζική παρέμβαση στην πόλη του 21^{ου} αι.

1.1. Η νέα οικονομία και ο ρόλος του χρηματοπιστωτικού συστήματος

Βρισκόμαστε στην εποχή των νεοφιλελεύθερων πολιτικών, της παγκοσμιοποίησης της οικονομίας, της έκρηξης του τριτογενή τομέα παραγωγής υπηρεσιών, της κυριαρχίας του χρηματοοικονομικού συστήματος επί των αγορών και από το 2008 στα χρόνια της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης - αλλιώς γνωστής και ως κρίσης χρέους. Η εποχή αυτή έχει αναδυθεί στον αντίποδα των ιδεών και πρακτικών της μεταπολεμικής περιόδου και συνιστά το γενικό πλαίσιο υπό το οποίο προσεγγίζουμε και ερμηνεύουμε τις πόλεις, τους μετασχηματισμούς των μηχανισμών αστικής ανάπτυξης και την προσφερόμενη ποιότητα ζωής των κατοίκων τους. Στους μετασχηματισμούς αυτούς κομβικό ρόλο έχουν εξαρχής η Τράπεζα και το Χρηματιστήριο¹ - οι πρωταγωνιστές δηλαδή της "χρηματοπιστωτικής φάσης του καπιταλισμού"².

Οι αλλαγές αυτές έχουν αφετηρία τη δεκαετία του 1970 οπότε και έρχονται στο προσκήνιο οι ιδέες του νεοφιλελευθερισμού³. Βασικές θεσμικές μεταρρυθμίσεις της παγκοσμιοποίησης είναι το τρίπτυχο φιλελευθεροποίηση – απορρύθμιση – ιδιωτικοποίηση⁴ (deregulation – liberalization – privatization). Η φιλελευθεροποίηση αντιτίθεται στον κρατισμό, προωθεί την αποδέσμευση από τον ασφυκτικό ρόλο του γραφειοκρατικού μηχανισμού στην κοινωνική και οικονομική πολιτική. Σε αυτήν στόχος είναι η διαμόρφωση ενός κλίματος ελευθερίας για τις ατομικές επιλογές, τις κινήσεις των ανθρώπων, των αγαθών, των ιδεών, των εμπορευμάτων, του κεφαλαίου. Από την άλλη, η απορρύθμιση αφαιρεί από την κρατική μηχανή το δικαίωμα να ελέγχει με ποιο τρόπο η επιχειρηματική δράση πραγματοποιείται - οδηγώντας σε αυτό που ονομάζουμε ελεύθερη αγορά. Οι αυστηροί νομικοί και φορολογικοί φραγμοί που παρεμβάλλονταν, ρύθμιζαν και περιόριζαν τις κινήσεις των οικονομικών δυνάμεων σε εθνικό και διεθνικό επίπεδο είτε ελαστικοποιούνται είτε καταργούνται ολοκληρωτικά. Τέλος, η ιδιωτικοποίηση επιτρέπει τη μερική ή ολοκληρωτική πώληση των αρμοδιοτήτων των δημόσιων υπηρεσιών κρατικής ιδιοκτησίας στον ιδιωτικό τομέα - είτε σε τοπικό είτε σε ξένο επενδυτικό κεφάλαιο.

¹ Μαντουβάλου, Μ. & Μπάλλα, Ε. (2004). Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα. Στο (επιμ.) *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*. (σφ. 313-330.). Αθήνα: Ε.Μ.Π.

² Σαρηγιάννης, Γ. (2011). *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού Και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*. Ανακτήθηκε: 05 Οκτωβρίου 2013
<http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

³ Καραμάνωφ, Μ. (2011). *Τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων*. Αθήνα: Εκδόσεις Κυριακίδη

⁴ ό.π.

Οι ιδέες αυτές αναπτύσσονται ενώ λαμβάνουν χώρα μεταξύ 1970-1989 οι εξής τρεις οικονομικές μεταρρυθμίσεις που θα επηρεάσουν καθοριστικά την πορεία των πραγμάτων⁵. Ο πρώτος αφορά την κατάργηση του κανόνα του χρυσού. Τον Αύγουστο του 1971 οι ΗΠΑ, κατήργησαν το σύστημα του Bretton Woods το οποίο ίσχυε επί μια 25ετία (1944-1971). Στα πλαίσια του B.W. οι εθνικές κυβερνήσεις αναλάμβαναν την επιβολή αυστηρού ελέγχου, ρύθμισης και περιορισμού των διεθνών κινήσεων κεφαλαίων και του τραπεζικού/χρηματοπιστωτικού τομέα. Επιπλέον, είχε συμφωνηθεί το σύστημα των σταθερών συναλλαγματικών ισοτιμιών. Οι ισοτιμίες βρισκόνταν υπό τον έλεγχο των κυβερνήσεων και εξαρτιόνταν από τα χαρακτηριστικά των εθνικών οικονομιών των βασικών νομισμάτων και επιπλέον καθορίζονταν με βάση το δολάριο το οποίο ήταν υποχρεωτικά μετατρέψιμο σε χρυσό, με αναλογία μια ουγκιά χρυσού προς 35 δολάρια. Όταν καταργήθηκε το πλαίσιο αυτό καταργήθηκε αυτόματα η σταθερότητα στις αγορές συναλλάγματος και στις εθνικές χρηματοπιστωτικές αγορές. Για πρώτη φορά στην ιστορία των νομισμάτων τα νομίσματα μετατρέπονται σε χαρτονομίσματα χωρίς αντίκρισμα σε κάποια πραγματική αξία όπως χρυσός, αργυρό αλλά σε χαρτονομίσματα. Οι ΗΠΑ λόγω του ρόλου του δολαρίου θα μπορούσαν να τυπώνουν χωρίς πρόβλημα όσα χαρτονομίσματα ήθελαν και κατ' αυτό τον τρόπο θα λειτουργούσαν ως "διεθνείς τραπεζίτες". Το 1974, οι ΗΠΑ κατήργησαν τους περιορισμούς στις διεθνείς κινήσεις κεφαλαίων και προχώρησαν στην απελευθέρωση του χρηματοπιστωτικού τομέα. Ο τρίτος αφορά τη δημιουργία ενός παγκόσμιου δικτύου χρηματιστηριακών αγορών και αγορών συναλλάγματος

Τα παραπάνω σε συνδυασμό με τις εξελίξεις στον τομέα της πληροφορικής και των τηλεπικοινωνιών, θέτουν τις προϋποθέσεις για τη δημιουργία του "παγκόσμιου καταμερισμού παραγωγής-εργασίας-κατανάλωσης"⁶ και της νέας "παγκόσμιας-δικτυακής-πληροφοριακής οικονομίας"⁷ με βασικό φορέα την πολυεθνική εταιρία. Αυτός ο παγκόσμιος καταμερισμός της παραγωγικής διαδικασίας προκαλεί την έκρηξη του τριτογενή τομέα παραγωγής υπηρεσιών παραγωγού⁸. Αρχικά υπάρχει μια βασική γεωγραφική διαίρεση όπου τα κέντρα παραγωγής υπηρεσιών εγκαθίστανται στις πιο ανεπτυγμένες εθνικές οικονομίες των βορειοδυτικών χωρών και οι βιομηχανικές λειτουργίες στις αναπτυσσόμενες εθνικές οικονομίες του λεγόμενου "παγκόσμιου νότου". Σταδιακά ο τριτογενής τομέας λόγω της ανάπτυξης του θα διαιρεθεί εσωτερικά στις λεγόμενες "προηγμένες" υπηρεσίες και τις "βοηθητικές υπηρεσίες". Η διαίρεση αναπαράγει το αρχικό γεωγραφικό μοτίβο. Ο παγκόσμιος καταμερισμός εργασίας και γενικά η έκρηξη του τομέα

⁵ Αντωνοπούλου, Σ. (2008). *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας.

⁶ ό.π.

⁷ Castells, M. (1996). *The Rise of The Network Society*. Great Britain: Wiley.

⁸ Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. U.S.A.: Princeton University Press

των υπηρεσιών είναι συνυφασμένη με την "επανάσταση του χρηματοοικονομικού συστήματος"⁹ με την οποία προσδιορίζεται η τρέχουσα "χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού"¹⁰. Πιο αναλυτικά, θα λέγαμε ότι η νέα παγκόσμια οικονομία αποτελείται αφενός από ένα παγκόσμιο δίκτυο στενά διασυνδεδεμένων παραγωγικών μονάδων (παγκόσμιος καταμερισμός παραγωγής/εργασίας) και από ένα παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Το παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα αποτελείται από τις κεντρικές τράπεζες, τις εμπορικές τράπεζες, τις τράπεζες επενδύσεων, τις εταιρείες διαχείρισης κεφαλαίων και άλλα χρηματοοικονομικά σχήματα, τα χρηματιστήρια αξιών και εμπορευμάτων ακόμα και τις αγορές συναλλάγματος¹¹.

Στο πλαίσιο αυτό, οι επενδύσεις στον τομέα του χρηματιστηρίου έχουν ξεπεράσει κάθε προηγούμενο. Στις επενδύσεις αυτές εμπλέκονται οι πιο ισχυροί φορείς κεφαλαίου όπως τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, τα μεγάλα ασφαλιστικά ταμεία αλλά και οι μεγάλες επιχειρήσεις όλων των ειδών και δη οι πολυεθνικές, ενώ το πιο γνωστό από άποψη επιθετικότητας επενδυτικό σχήμα αποτελούν τα hedge funds δηλαδή τα κλειστά αμοιβαία κεφάλαια υψηλού κινδύνου.¹² Ουσιαστικά, μέσω του Χρηματιστηρίου τα κέντρα αντλούν αποταμιεύσεις από όλο τον κόσμο και τις τοποθετούν είτε με μορφή δανείων είτε με μορφή επενδύσεων πολυεθνικών στην περιφέρεια.

Από τις πιο γνωστές κατηγορίες επενδύσεων αποτελούν τα παράγωγα. Τα παράγωγα αποτελούν χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, όμως εξελίχθηκαν και σε στοιχήματα σχετικά με την πορεία των τιμών των προϊόντων. αντικείμενο των παραγώγων αποτελεί οτιδήποτε emπίπτει στη σφαίρα της οικονομίας. Ανάμεσα σε αυτά ανήκουν και η ακίνητη περιουσία. μπορεί ένα παράγωγο να στοιχηματίζει στην άνοδο ή την πτώση της κτηματαγοράς. με την χρήση των παραγώγων Οι επενδυτές μπορούν με τη χρήση πολύ μικρών κεφαλαίων να αποκομίσουν πολύ υψηλά κέρδη ή και να υποστούν μεγάλες ζημιές. Τα κεφάλαια που ήταν επενδεδυμένα το 1998 στα παράγωγα έφταναν τα 100 τρις. δολάρια μέγεθος τριπλάσιο του παγκόσμιου ΑΕΠ. Η διαδικασία αυτή με δεδομένο το ύψος των κεφαλαίων που στοιχηματίζουν επηρεάζει αποφασιστικά τις τιμές των προϊόντων αποσυνδέοντας τις σε σημαντικό βαθμό από την υφιστάμενη προσφορά και ζήτηση¹³ δηλαδή από την πραγματική οικονομία. Με τον τρόπο αυτό

⁹ Συριόπουλος, Κ. (1999). *Διεθνείς Κεφαλαιαγορές. Τόμος Ι -Θεωρία&Ανάλυση*. Αθήνα: Εκδόσεις Ανίκουλα.

¹⁰ Σαρηγιάννης, Γ. (2011). *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού Και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*. Ανακτήθηκε: 05 Οκτωβρίου 2013
<http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

¹¹ Αντωνοπούλου, Σ. (2008). *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας.

¹² ό.π.

¹³ ό.π.

δημιουργούν οι χάρτινες αγορές όπως τα χάρτινα εμπορεύματα και το χάρτινο πετρέλαιο. Η αποσύνδεση των τιμών των εμπορευμάτων από την προσφορά και τη ζήτηση αποτελεί μια στρέβλωση που επηρεάζει αρνητικά την πραγματική οικονομία. Αυτή η δραστηριότητα αποτελεί εξέχουσα πηγή πλουτισμού στις μέρες μας.¹⁴

Η ανάπτυξη του χρηματοοικονομικού συστήματος προσελκύει πολλές επικρίσεις. Η χρηματοπιστωτική οικονομία επισκιάζει τις συναλλαγές της πραγματικής - βασικής οικονομίας στην οποία ανταλλάσσονται αγαθά και υπηρεσίες και όχι χαρτιά. Πρόκειται για το λεγόμενο "καπιταλισμό-καζίνο" ¹⁵ ο οποίος περιστρέφεται γύρω από στοιχήματα για μελλοντικά αποτελέσματα χωρίς να υπάρχουν πραγματικά αποτελέσματα. Μέσω αυτού έχει δημιουργηθεί ένας τεράστιος πύργος από χαρτιά χωρίς αντίκρισμα στην πραγματική οικονομία. Και καθώς αυτός ο χάρτινος πύργος συνδέεται στενά με το παγκόσμιο τραπεζικό σύστημα, επί του οποίου θεμελιώνεται και η λειτουργία της παγκόσμιας πραγματικής οικονομίας, το ξέσπασμα μιας χρηματοπιστωτικής φούσκας συνεπάγεται ύφεση και για παραγωγικούς τομείς όπως οι βιομηχανίες και οι υπηρεσίες¹⁶.

Όλες αυτές οι οικονομικές καινοτομίες εξελίσσονται ενώ "μείζονες κρίσεις χρέους και διασώσεις"¹⁷ λαμβάνουν χώρα το διάστημα 1973-2009. Η ενοποίηση των χρηματοπιστωτικών αγορών σημαίνει ότι οτιδήποτε συμβαίνει σε μια επιμέρους χρηματοπιστωτική αγορά διασυνδέεται στενά με ότι συμβαίνει στις άλλες. Εάν ξεσπάσει κρίση χρηματοπιστωτική σε μια εθνική οικονομία αυτή μπορεί να μεταδοθεί ταχύτατα και σε άλλες, προκαλώντας φαινόμενα "ντόμινο" ή "αλυσιδωτών αντιδράσεων". Το παγκοσμιοποιημένο οικονομικό σύστημα είναι ένα σύστημα εξορισμού ασταθές και οι εμπλεκόμενοι σε αυτό εκτίθενται ανάλογα το βαθμό διασύνδεσης τους σε μικρότερο ή περισσότερο ρίσκο. Σήμερα βρισκόμαστε στον απόηχο της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008.

1.2. Η άνοδος της παγκόσμιας τραπεζικής βιομηχανίας

Στα πλαίσια της παγκόσμιας οικονομίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος αναδεικνύεται ως κομβικός ο ρόλος της τραπεζικής δραστηριότητας και χρηματοδότησης. Το σύγχρονο τραπεζικό σύστημα αποτελείται από τρεις κατηγορίες τραπεζών¹⁸: τις εμπορικές, τις επενδυτικές και αυτές που συνδυάζουν τις δραστηριότητες των εμπορικών και των επενδυτικών

¹⁴ Αντωνοπούλου, Σ. (2008). *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας.

¹⁵ ό.π.

¹⁶ ό.π.

¹⁷ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

¹⁸ Roche, M. (2010). *Η τράπεζα*. Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.

τραπεζών. Σχηματικά προσδιορίζουμε ως εμπορικές τράπεζες τις τράπεζες που συγκεντρώνουν καταθέσεις, τις αποταμιεύσεις των ιδιωτών και δίνουν δάνεια στα νοικοκυριά. Οι εμπορικές τράπεζες έρχονται σε άμεση επαφή με τους καταναλωτές μέσω ενός εκτεταμένου δικτύου καταστημάτων που αναπτύσσεται στους κεντρικότερους δρόμους των πόλεων. Οι δραστηριότητες, οι υπηρεσίες και τα προϊόντα που προσφέρουν εντάσσονται στην κατηγορία της λιανικής τραπεζικής. Από την άλλη έχουμε τις επενδυτικές τράπεζες οι οποίες δεν έρχονται σε άμεση επαφή με τους καταναλωτές και προσφεύγουν στις αγορές για να χρηματοδοτήσουν τις δραστηριότητες τους είτε ως σύμβουλοι είτε ως επενδυτές μεγάλων αναπτυξιακών σχεδίων. Κοινός παρονομαστής τόσο των εμπορικών όσο και των επενδυτικών τραπεζών είναι η παροχή υπηρεσιών ανάληψης κινδύνου με σκοπό το κέρδος.

Ο ρόλος της τραπεζικής διαμεσολάβησης έγινε προϋπόθεση για πολλές από τις διασυνοριακές συναλλαγές και επενδύσεις από τα τέλη του 20^{ου} αιώνα¹⁹. Τότε είναι που δίνεται η δυνατότητα στις πολυεθνικές επιχειρήσεις να εξάγουν τα προϊόντα τους εκτός εθνικών συνόρων και να διευρύνουν τα περιθώρια κέρδους τους μέσω της γεωγραφικής εξάπλωσης τους στις ανά τον κόσμο τοπικές αγορές. Η επέκταση αυτή συνεπάγεται ταυτόχρονα κέρδος αλλά και ρίσκο. Για το λόγο αυτό ο προσανατολισμός και η υλοποίηση των επενδυτικών τους σχεδίων διέρχεται πρώτα από τα γραφεία των αντίστοιχων τραπεζοπιστωτικών ιδρυμάτων. Οι επιχειρήσεις που διεθνοποιούνται έχουν απαιτήσεις για πιο σύνθετα τραπεζικά, χρηματοδοτικά εργαλεία και εξυπηρέτηση σε χώρες και πόλεις ανά τον κόσμο.

Το νέο οικονομικό περιβάλλον μέσα στο οποίο καλούνται να λειτουργήσουν οι ιδιωτικές τράπεζες είναι παγκοσμιοποιημένο αφενός πολύ πιο περίπλοκο και απαιτητικό αλλά και ιδιαίτερα ανταγωνιστικό. Οι τράπεζες, ταυτόχρονα με την ανάγκη προσαρμογής στις νέες ανάγκες της αγοράς υπόκεινται μεταξύ τους σε έντονο ανταγωνισμό για τη διεκδίκηση ολοένα μεγαλύτερων μεριδίων της αγοράς. Υπό τις δυο αυτές συνθήκες οι τράπεζες επιδίδονται α)σε λειτουργικό εκσυγχρονισμό και επέκταση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών β)σε γεωγραφική επέκταση μέσα από επιχειρηματικού τύπου στρατηγικές διασυνοριακών εξαγορών και συγχωνεύσεων²⁰.

Οι τράπεζες κάνουν χρήση της τεχνολογικής προόδου, προωθούν την παροχή υπηρεσιών σε ηλεκτρονική μορφή, επεκτείνουν έτσι τις εργασίες τους και διαφοροποιώντας τις σχέσεις τους με τους πελάτες τους κυρίως στη λιανική τραπεζική. Επίσης επεκτείνουν ακόμα περισσότερο τις δραστηριότητες τους στους τομείς των ασφαλειών, της διαχείρισης χαρτοφυλακίου, της

¹⁹Alpha Bank (2005). Συγκέντρωση αγοράς και αποτελεσματικότητα: η περίπτωση των ελληνικών τραπεζών. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 93, 12-24. σ.13. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

²⁰ό.π.

τιτλοποίησης απαιτήσεων, των χρηματοπιστηριακών συναλλαγών, των παραγώγων κ.ά. Αλλάζει πλέον ο παραδοσιακός λειτουργικός ρόλος μιας τράπεζας και έχουμε ένα νέο είδος εμπορικής τράπεζας που αποκτά τη μορφή της τράπεζας 'financial supermarket'²¹. Οι τράπεζες -ιδιαίτερα οι εμπορικές- επεκτείνοντας τη γεωγραφική τους παρουσία και εξελίσσοντας τα δίκτυα διανομής τους θα μπορούσαν να προσφέρουν τα νέα και πιο ευέλικτα τραπεζικά τους προϊόντα πιο αποτελεσματικά και πιο αποδοτικά εκμεταλλευόμενες τις οικονομίες κλίμακας που τους προσφέρουν οι απελευθερωμένες και ενοποιημένες αγορές. Τράπεζες που ιδρύονται μετά τις εξαγορές και τις συγχωνεύσεις έχουν κίνητρο την ισχυροποίηση της θέσης τους, τη βελτίωση της κερδοφορίας τους και τον έλεγχο μεγαλύτερων μεριδίων της αγοράς. Εξαγορές έγιναν και σε ασφαλιστικούς οργανισμούς και σε μικρότερες επενδυτικές τράπεζες.

Έτσι λοιπόν, τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ από το 1990 και έπειτα μέχρι το 2002 καταγράφηκε έντονη δραστηριότητα που αφορούσε πρακτικές εξαγορών και συγχωνεύσεων των τραπεζικών ιδρυμάτων²². Το τραπεζικό σύστημα απέκτησε νέα δομή αλλά οδήγησε και σε πιο συγκεντρωμένες αγορές για τα βασικότερα χρηματοοικονομικά προϊόντα (καταθέσεις, δάνεια κ.ά.). Οι μετασχηματισμοί αυτοί ήταν διεθνείς, πραγματοποιήθηκαν στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες τόσο σε Ευρώπη όσο και σε ΗΠΑ και ήταν ταυτόχρονα συνέπεια, προϋπόθεση των ευρύτερων θεσμικών, διαρθρωτικών και τεχνολογικών αλλαγών που λαμβάνουν χώρα κατά τη διαδικασία της παγκοσμιοποίησης των οικονομιών.

Στη διαδικασία της παγκόσμιας οικονομίας οι τράπεζες διασυνδέονται πλέον με άλλες τράπεζες, με τα Χρηματιστήρια, με αγορές συναλλάγματος και με επιχειρήσεις και επενδυτές κάθε είδους. Ειδικότερα όσο αφορά τη σχέση τους με τις χρηματοπιστηριακές συναλλαγές πρώτον, κερδοσκοπούν στα χρηματιστήρια και στις αγορές συναλλάγματος και δεύτερον, οι τράπεζες δανείζουν σε αυτούς που κερδοσκοπούν στα χρηματιστήρια (αξιών, παραγώγων, εμπορευμάτων) και τις αγορές συναλλάγματος. Η δεύτερη περίπτωση αντιπροσωπεύει κυρίως τις πρακτικές όσων επενδύουν σε αγορές υψηλού ρίσκου (και άρα υψηλής απόδοσης δηλαδή εύκολου και γρήγορου κέρδους) όπως οι αγορές παραγώγων. Διαθέτοντας οι ίδιοι μικρό όγκο ρευστών, δανείζονται μεγάλα ποσά από τις τράπεζες, προκειμένου να αποκτήσουν τίτλους, δηλαδή να στοιχηματίσουν στην πορεία των τιμών τους, βάζοντας ενέχυρο για το δανεισμό τους, τους τίτλους αυτούς. Σε ενδεχόμενο φούσκας και χρεοκοπίας των επενδυτών, οι τράπεζες μένουν με ακάλυπτα δάνεια. Εάν οι ζημιές είναι δυσμενείς για την τράπεζα σε βαθμό που απειληθεί η βιωσιμότητά της, μπορεί

²¹ Βουσβούνης, Α. (2010). Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης Α.Ε. : 1963-2002. Αθήνα: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

²² Alpha Bank (2005). Συγκέντρωση αγοράς και αποτελεσματικότητα: η περίπτωση των ελληνικών τραπεζών. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 93, 12-24. σ.14-15. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

αυτόματα να απειληθεί η σταθερότητα ολόκληρου του τραπεζικού συστήματος. Για το λόγο αυτό, επειδή ο κίνδυνος είναι συσσωρευμένος, έχουν επινοηθεί προϊόντα προστασίας από τέτοια σενάρια, δηλαδή ασφαλιστικά προϊόντα κάλυψης απέναντι στον κίνδυνο²³.

1.3. Οι πόλεις στο επίκεντρο της παγκόσμιας οικονομίας και των παγκόσμιων τραπεζικών κεφαλαίων.

Η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την πόλη, το χώρο και τους ανθρώπους της²⁴. Οι πόλεις εμπλέκονται στην παγκόσμια οικονομία επειδή οι πιο κεντρικές λειτουργίες της αποτελούν μέρος της οικονομίας της πόλεων. Τα αστικά κέντρα των χωρών του ανεπτυγμένου κόσμου λειτουργούν σήμερα με τέσσερις νέους τρόπους. Πρώτον, ως τοποθεσίες κλειδιά για την εγκατάσταση και τη δραστηριοποίηση στο εσωτερικό τους των χρηματοπιστωτικών και υπηρεσιακών εταιρειών (οι οποίες αντικαθιστούν τις παλαιότερες βιομηχανικές, βιοτεχνικές μονάδες). Δεύτερον, ως κέντρα παραγωγής υπηρεσιών και καινοτομιών. Τρίτον, ως κέντρα αγοράς και κατανάλωσης υπηρεσιών και καινοτομιών (εμπόριο το οποίο μπορεί πλέον να διαδραματίζεται τόσο στο φυσικό χώρο όσο και στον ηλεκτρονικό, αποϋλοποιημένο χώρο). Τέταρτον, ως κέντρα λήψης αποφάσεων ικανών να επηρεάζουν με τις επιλογές τους την οργάνωση της παγκόσμιας οικονομίας²⁵.

Ο ρόλος των πόλεων έχει επανατοποθετηθεί τόσο σε παγκόσμιο όσο και σε εθνικό επίπεδο. Η γεωγραφική περιοχή του εθνικού κράτους παύει να αποτελεί την κυρίαρχη χωρική μονάδα οργάνωσης της οικονομίας. Η νέα γεωγραφία που αναδύεται μέσω των νέων συσχετισμών επιμερίζεται σε δυο επίπεδα: το παγκόσμιο και το τοπικό ή αλλιώς το υποεθνικό. Αυτό που έχει προκύψει είναι στην ουσία ένα υπερεθνικό αστικό σύστημα αποτελούμενο από πόλεις που συγκροτούν δίκτυα κάθε είδους: άυλα όπως οικονομικά, επιχειρηματικά, πολιτιστικά και υλικά όπως μεταφορικά, τηλεπικοινωνιακά. Μέσω των χρηματοοικονομικών αγορών, των επενδύσεων και της ανάθεσης υπηρεσιών το μέγεθος και η ένταση των συναλλαγών μεταξύ των πόλεων έχει αυξηθεί αισθητά²⁶.

²³ Αντωνοπούλου, Σ. (2008). *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας.

²⁴ Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. U.S.A.: Princeton University Press

²⁵ ό.π.

²⁶ Σάσσην, Σ. (2009). *Κοινωνιολογία της παγκοσμιοποίησης*. Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.

Στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης αυξήθηκε το ενδιαφέρον για επενδύσεις σε γη, σε ακίνητα και σε υποδομές της πόλης²⁷. Ο νεοφιλελευθερισμός άλλαξε τους όρους δράσης του κεφαλαίου στην πόλη και επιπλέον έθεσε τις προϋποθέσεις για την εμφάνιση του μεγάλου διεθνοποιημένου κεφαλαίου που χρηματοδοτεί μεγάλης κλίμακας μετασχηματισμούς στο κτισμένο περιβάλλον. Η εξέλιξη αυτή συμπαρέσυρε σε διαδικασία αλλαγής τον αστικό χώρο διεθνώς. Η έκρηξη των πόλεων ανά τον κόσμο αλλά και μετασχηματισμοί παλιών αστικών κέντρων όσο αφορά το μέγεθος τους (αστική διάχυση) ή την εικόνα των παραδοσιακών/ιστορικών τους (φαινόμενα *gentrification*) είναι όλα συνιστώσες της νέας οικονομίας.

Αφετηρία της στροφής του επενδυτικού ενδιαφέροντος προς την πόλη αποτελεί το 1970 όταν άρχισε να στρέφεται η κυρίαρχη πολιτική προς το νεοφιλελευθερισμό. Τις δεκαετίες πριν το 1970, η κυρίαρχη επενδυτική διέξοδος στον ανεπτυγμένο κόσμο ήταν η επένδυση στη βιομηχανική παραγωγή²⁸. Η αποβιομηχάνιση των οικονομιών των βορειοδυτικών χωρών είχε ως αποτέλεσμα να γίνονται ολοένα και λιγότερες επενδύσεις σε νέα παραγωγή. Οι κεφαλαιούχοι άρχισαν έκτοτε να επανεπενδύουν το πλεόνασμα τους "στην αγορά πάγιου κεφαλαίου, σε χρηματιστηριακά προϊόντα, σε δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας και φυσικά και ακίνητης περιουσίας". Υπό αυτές τις συνθήκες τοποθετήθηκαν στην κτηματαγορά σημαντικά χρηματικά ποσά για την απόκτηση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε γη και ακίνητα²⁹.

Γενικά, οι επενδύσεις σε γη, ακίνητα και υποδομές αποτελεί μια διαχρονική πρακτική του κεφαλαίου που απαντά στο ζήτημα της απορρόφησης του πλεονάσματος και της δυνατότητας αναπαραγωγής του κεφαλαίου και επέκτασης του κέρδους³⁰. Η μετατόπιση του κέντρου βάρους της παγκόσμιας οικονομίας στις πόλεις, έχει μετατρέψει τον αστικό χώρο σε επενδυτικό προϊόν. Λόγω της υψηλής ζήτησης που καταγράφεται και αναμένεται για νέο κτισμένο περιβάλλον συγκεκριμένων προδιαγραφών, ο τομέας της γης, των ακινήτων και των υποδομών απορροφά εδώ και δυο δεκαετίες (αλλά πολύ περισσότερο μετά το 2007) τεράστιες ποσότητες κεφαλαίων προερχόμενων από ισχυρούς οικονομικούς φορείς κάθε είδους. Ο τομέας στον οποίο παρατηρείται περισσότερη κινητικότητα είναι ο τομέας της επαγγελματικής στέγης, δηλαδή ο τομέας των εμπορικών ακινήτων και ειδικότερα των γραφειακών χώρων. Η ανάγκη αυτή είναι αλληλένδετη με τον κυρίαρχο ρόλο του τριτογενή τομέα παραγωγής (παροχή υπηρεσιών) στην οικονομία των πόλεων και προέρχεται κυρίως από Δημόσιους Οργανισμούς, Τράπεζες, και Ιδιωτικές Επιχειρήσεις.

²⁷ Χατζημιχάλης, Κ.(2013). Γιατί η Τρόικα ενδιαφέρεται για τη γη και τα ακίνητα. *Ενθέματα*. Ανακτήθηκε από <http://enthemata.wordpress.com/2013/09/29/kostisx/>

²⁸ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

²⁹ ό.π.

³⁰ ό.π.

Πολλές φορές η προσέλκυση τέτοιου τύπου επενδύσεων αποτελούν κεντρική ιδέα των πολιτικών σχεδιασμού και ανάπτυξης του χώρου. Οι επενδυτές αυτοί αναζητούν στο χώρο επενδυτικές ευκαιρίες που αφορούν επιπλέον είτε εκτάσεις γης για δημιουργία mega projects ή εκμετάλλευσης κομβικών υποδομών όπως λιμάνια είτε σπάνιες τοποθεσίες εντός και εκτός πόλεων για δημιουργία δραστηριοτήτων αναψυχής ή δημιουργία πολυτελών κατοικιών.³¹



1

Έμμεση αλλά ουσιαστική διαπίστωση αποτελεί το γεγονός ότι η υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων με αντικείμενο την πόλη διαμεσολαβείται σε πολλές περιπτώσεις τα χρόνια αυτά μέσω των τραπεζοπιστωτικών ιδρυμάτων, των υπηρεσιών και των προϊόντων που προσφέρουν³². Έτσι λοιπόν, στην πρώτη γραμμή των επενδύσεων αυτών βρίσκονται τα τραπεζικά ιδρύματα. Σχεδόν οι περισσότερες από αυτές δεν θα μπορούσαν να είχαν υλοποιηθεί εάν δεν υπήρχαν τα κατάλληλα χρηματοοικονομικά και χρηματοπιστωτικά εργαλεία για να αντισταθμίσουν τον κίνδυνο που συνεπάγονται τα εγχειρήματα αυτά. Οι επενδυτικές τράπεζες έχουν το διαμεσολαβητικό ρόλο σε αυτού του είδους τις συναλλαγές και μέσω του ρόλου τους αυτού καθίστανται έμμεσα αλλά ουσιαστικά ρυθμιστές των εξελίξεων αυτών (προσανατολισμός

³¹ Χατζημιχάλης, Κ.(2013). Γιατί η Τρόικα ενδιαφέρεται για τη γη και τα ακίνητα. *Ενθέματα*. Ανακτήθηκε 01 Μαρτίου 2014 από <http://enthemata.wordpress.com/2013/09/29/kostisx/>

³² Σαρηγιάννης, Γ. (2011). *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού Και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*. Ανακτήθηκε: 05 Οκτωβρίου 2013
<http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

επενδύσεων στο χώρο) αλλά και εν δυνάμει ιδιοκτήτες των περιουσιών των επενδυτών³³. Ο δανεισμός αποτελεί τη βασική δίοδο πρόσβασης του τραπεζικού κεφαλαίου στην αγορά γης και ακινήτων. Δίοδος πρόσβασης δεν αποτελεί μόνο η χρηματοδότηση επενδύσεων που είναι εξαρχής στοχευμένες προς την κτηματαγορά ή τον κατασκευαστικό τομέα αλλά και χρηματοδοτήσεις κάθε είδους που δίνονται προς επιχειρήσεις για άλλους σκοπούς, όπως για δανειακή ενίσχυση κεφαλαίων κίνησης μιας επιχείρησης ή για λόγους αναχρηματοδότησης των δραστηριοτήτων της. Σε άλλες περιπτώσεις, επιχειρήσεις -είτε ανήκουν είτε όχι στην κτηματαγορά- οι οποίες βρίσκονται στα πρόθυρα χρεοκοπίας καταφεύγουν στα τραπεζικά ιδρύματα αναζητώντας την οικονομική υποστήριξη με αντάλλαγμα την πώληση και εκχώρηση μέρους των εταιρικών μετοχών προς την τράπεζα και μετέπειτα διείσδυση της στο διοικητικό συμβούλιο και στην πορεία εξέλιξης των υποθέσεων της ή διαχείρισης των περιουσιακών της στοιχείων. Η εμπλοκή του τραπεζικού τομέα στην εν λόγω αγορά γίνεται ακόμα και με άμεση τοποθέτηση τραπεζικών κεφαλαίων³⁴.

Στην αρχή το πλεονέκτημα πρόσβασης στην κτηματαγορά είχαν όσοι διέθεταν τα απαραίτητα κεφάλαια. Σταδιακά η πρακτική αυτή άρχισε να περιλαμβάνει επενδυτές που στην ουσία ήταν χαμηλόμισθοι ή και χωρίς καθόλου εισοδήματα³⁵. Ο τρόπος για να γίνει αυτό ήταν μέσω προσφυγής στον τραπεζικό δανεισμό και το κίνητρο για την προώθηση της ήταν η ενεργοποίηση της ζήτησης για κατοικίες. Τότε τέθηκαν οι βάσεις της "φούσκας" των ακινήτων και της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Έτσι, ο τραπεζικός δανεισμός δεν περιορίστηκε μόνο σε μεγάλης κλίμακας επενδύσεις στην πόλη. Επεκτάθηκε μέσω των προϊόντων της λιανικής τραπεζικής σε όλα τα κοινωνικοοικονομικά στρώματα που θέλουν να αποκτήσουν τον τίτλο του ιδιοκτήτη. Πεδίο δράσης του τραπεζικού κεφαλαίου έγινε και η αγορά κατοικίας μέσω των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων.

Ο τραπεζικός δανεισμός έχει ανοίξει το δρόμο στο τραπεζικό κεφάλαιο για τις αγορές γης και ακινήτων. Όλα αυτά τα χρόνια τα επίπεδα του δανεισμού έφτασαν σε πρωτοφανή επίπεδα και μεγάλο μέρος αυτών των δανειακών κεφαλαίων είχαν τοποθετηθεί στις πόλεις, στις αγορές γης, ακινήτων και κατοικιών. Οι σύγχρονες πόλεις βρέθηκαν μέσω αυτών των πρακτικών συνδεδεμένες με το εξαιρετικά επισφαλές και ασταθές περιβάλλον του χρηματοοικονομικού συστήματος. Το τραπεζικό κεφάλαιο αποτελεί ένα νέο παράγοντα που εισέρχεται δυναμικά τα τελευταία χρόνια

³³ ό.π.

³⁴ Σαρηγιάννης, Γ. (2011). *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού Και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*. Ανακτήθηκε: 05 Οκτωβρίου 2013

<http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

³⁵ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίτιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

στις επενδύσεις γης και ακινήτων και επιδρά α)στη διαδικασία διαμόρφωσης του ιδιοκτησιακού καταμερισμού γης και κτιριακών εγκαταστάσεων β)συνακόλουθα στη διαδικασία μεταβολής των τιμών της γης (στην ανατίμηση ή σκόπιμη/κερδοσκοπική υποτίμηση της) και γ)εν τέλει στον τρόπο οργάνωσης του χώρου (λειτουργικά, κοινωνικά) «σε συνάρτηση με το παιχνίδι των τιμών της γης και τις κοινωνικές ομάδες που συμμετέχουν και επωφελούνται από αυτό»³⁶.



2

³⁶ Μαντουβάλου, Μ. (1995). Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, τεύχος. 88, σ. 33-59. Ανακτήθηκε 05 Δεκεμβρίου 2013, από <http://courses.arch.ntua.gr/112052.html>

Κεφάλαιο 2.0. Στεγαστικά δάνεια : η εμπειρία των ΗΠΑ

2.1. Η έκρηξη των στεγαστικών δανείων και η άνοδος των τιμών των κατοικιών

Με τον όρο "φούσκα" περιγράφονται φαινόμενα όπου στα πλαίσια μιας αγοράς καταγράφονται υπερβολικές αυξήσεις τιμών τις οποίες συνήθως διαδέχονται υπερβολικές μειώσεις³⁷. Οι αυξομειώσεις των τιμών διαμορφώνονται από το νόμο της αγοράς - δηλαδή από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης³⁸. Στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων/κατοικιών, στη ρύθμιση της ζήτησης εντάσσονται σύμφωνα με εμπειρικές μελέτες του 2004 οι εξής παράγοντες³⁹: το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, το πραγματικό επιτόκιο, παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά συστήματα και τη διαθεσιμότητα πιστώσεων, δημογραφικοί παράγοντες, παράγοντες που αφορούν την προσφορά, φόροι, επιδοτήσεις και άλλες δημόσιες πολιτικές σχετικά με την κατοικία. Άλλοι παράγοντες που προστίθενται στα παραπάνω είναι η ανεργία, ο πληθωρισμός, οι τιμές των μετοχών. Με σειρά προτεραιότητας ο σημαντικότερος παράγοντας είναι το εισόδημα και ακολουθούν τα επιτόκια και οι δημογραφικοί παράγοντες.

Στις ΗΠΑ, από τη δεκαετία του 1990 μέχρι και τις αρχές του 2000, η πρόσβαση σε κατοικία μέσω τραπεζικού δανεισμού έφτασε τα επίπεδα του ιδιωτικού χρέους σε πρωτοφανή μεγέθη και με τον τρόπο αυτό δημιουργήθηκαν φαινόμενα "φούσκας" στην εν λόγω αγορά. Η "φούσκα" στην αγορά κατοικίας των Η.Π.Α. το 2007-2008, αποτέλεσε την αφετηρία της χρηματοπιστωτικής και τραπεζικής κρίσης που απέκτησε παγκόσμιες, ευρωπαϊκές διαστάσεις με προεκτάσεις στην οικονομική κρίση της Ελλάδας το 2009.

Η διαδικασία αυτή είχε ξεκινήσει από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 και κορυφώθηκε το 2001 με την απελευθέρωση των επιτοκίων. Το 2001, η ομοσπονδιακή τράπεζα των ΗΠΑ - FED - μείωσε το ομοσπονδιακό επιτόκιο στο ιστορικά χαμηλό 1% και το διατήρησε σε αυτό για περίπου τρία χρόνια⁴⁰. Κατ' αυτό τον τρόπο εξασφάλισε στην αγορά άφθονο χρήμα". η διοχέτευση υψηλής ρευστότητας από την FED πυροδότησαν την παραγωγή κατοικίας και τη ρευστότητα. Όσο η τραπεζική χρηματοδότηση είχε χαμηλό κόστος, η ζήτηση για στεγαστικά δάνεια ήταν υψηλή.

Η αγορά στεγαστικών δανείων η οποία κυμαινόταν γύρω στα 30 δις δολάρια στα μέσα της δεκαετίας του 1990 ανήλθε σε 130 δις το 2000 και έφτασε σε πρωτοφανή επίπεδα το 2005 των 625

³⁷ Ε.Λ.Ι.Α.Μ.Ε.Π.,(χ.χ.).*Μαθαίνοντας για την κρίση, Ευρετήριο όρων για την κρίση*. Ανακτήθηκε από <http://crisisobs.gr/>

³⁸ Alpha Bank (2002). *-Χρηματιστήριο και αγορά ακινήτων: Συγκοινωνούντα δοχεία-*. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 84,13-18. Ανακτήθηκε 10 Απριλίου 2014, από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

³⁹ Σαμπανιώτης, Θ. & Χαρούβελλης Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές, Eurobank Research, Τόμος VII, Ιούλιος 2012*, 1-18.

<http://www.eurobank.gr/online/home/AnalysingDetails.aspx?CategID=38&Year=2012&lang=gr>

⁴⁰ Harvey, D. (2012). *Εξεγερμένες πόλεις*. Αθήνα: Εκδόσεις ΚΨΜ.

δισ δολαρίων"⁴¹. Δεν υπήρχε περίπτωση μια τόσο ραγδαία αύξηση της ζήτησης να μπορέσει να ικανοποιηθεί από ανάλογη αύξηση της προσφοράς όσο σκληρές και αν ήταν οι προσπάθειες που κατέβαλλαν οι κατασκευαστές. Το 2003 εκδόθηκαν 13,6 εκατ. υποθήκες -σε αντίθεση με λιγότερες από τις μισές 10 χρόνια νωρίτερα αξίας 3,7 τρις δολαρίων. Από αυτές, υποθήκες αξίας 2.8 τρις εκδόθηκαν για λόγους αναχρηματοδότησης⁴².

Ως εκ τούτου οι τιμές ανέβηκαν και φαινόταν ότι θα εξακολουθούσαν να αυξάνονται χωρίς σταματημό με αποτέλεσμα η πίστωση να επεκτείνεται ολοένα και περισσότερο. Ισχύει γενικά ότι η πορεία της αγοράς κατοικίας, δηλαδή η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, επηρεάζουν με τη σειρά τους το χρηματοπιστωτικό σύστημα⁴³. Η διασύνδεση και εξάρτηση της πορείας αλλά και της σταθερότητας του τραπεζικού και χρηματοπιστωτικού συστήματος με την πορεία των τιμών των κατοικιών προκύπτει μέσω της υποθήκευσης της κατοικίας ως εγγύηση αποπληρωμής του χρέους των ιδιοκτητών προς τις τράπεζες. Όσο πιο πολύ αυξάνονται οι τιμές τόσο πιο πολύ αξίζει η ακίνητη περιουσία άρα τόσο πιο υψηλό είναι το πιστωτικό όριο και ο δανεισμός αυξάνεται. Αντίστροφα, όταν οι τιμές μειώνονται η χορήγηση δανείων περιορίζεται και όροι πίστωσης γίνονται πιο αυστηροί⁴⁴. Τα χρόνια εκείνα οι τράπεζες δανείζονταν για να ξαναδανείσουν με τρόπο που έδειχνε την πεποίθηση τους ότι οι τιμές θα αυξάνουν συνεχώς.

Οι τιμές αυξάνονταν με ρυθμό 10% ετησίως⁴⁵. Τα νοικοκυριά επωφελούνταν από την αυξανόμενη αξία των ακινήτων που κατείχαν. Με τους μισθούς στάσιμους κάτι τέτοιο αντιπροσώπευε για πολλούς έναν τρόπο να αποκτήσουν πρόσβαση σε επιπλέον μετρητά είτε για να καλύψουν βασικές ανάγκες είτε για αγορά καταναλωτικών αγαθών. Το σπίτι μετατράπηκε σε επικερδή επιχείρηση, ένα προσωπικό ATM⁴⁶ τονώνοντας με τον τρόπο αυτό τη συνολική ζήτηση στην οποία συμπεριλαμβάνονταν η περαιτέρω ζήτηση για κατοικίες.

Μέσα από στεγαστικά δάνεια αλλά και από ένα σύνολο άλλων πιστωτικών προϊόντων όπως τα επισκευαστικά δάνεια, τα καταναλωτικά δάνεια και οι πιστωτικές κάρτες συνδέθηκαν τεράστια ποσά "πλασματικού κεφαλαίου"⁴⁷ με την αγορά κατοικίας. Η άνοδος των τιμών αντανάκλα τη ζήτηση την οποία αυτή τη φορά δεν τροφοδοτεί η αύξηση των εισοδημάτων και των μισθών αλλά του χρέους. Η αστικοποίηση αποτελεί βασικό μέσο απορρόφησης του πλεονάζοντος κεφαλαίου και

⁴¹ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη

⁴² ό.π.

⁴³ http://www.idis.gr/GR/Ereuna/kdpo/Power&Wealth_issue1_ACIFE.pdf/?paged=3

⁴³ α Alpha Bank (2002). *-Χρηματιστήριο και αγορά ακινήτων: Συγκοινωνούντα δοχεία;*

⁴⁴ ό.π.

⁴⁵ Harvey, D. (2012). *Εξεγερμένες πόλεις*. Αθήνα: Εκδόσεις ΚΨΜ.

⁴⁶ ό.π.

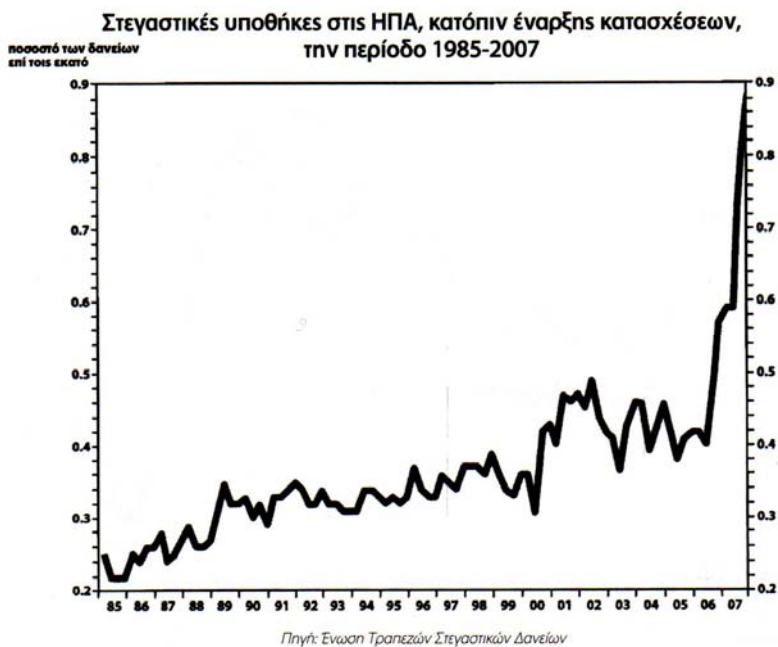
⁴⁷ ό.π.

της πλεονάζουσας εργασίας σε όλη τη διάρκεια της ιστορίας του καπιταλισμού. Στις ΗΠΑ λόγω ύπαρξης πλεονάζοντος κεφαλαίου και υπερσυσσωρευμένου κεφαλαίου προερχόμενου από άλλες κερδοσκοπικές δραστηριότητες ασκήθηκε πίεση από την κυβέρνηση για ενεργοποίηση της αγοράς ακινήτων και της ανάπτυξης των πόλεων στα μέσα του 1990⁴⁸. Βασική προϋπόθεση για την έναρξη της διαδικασίας της αστικοποίησης ήταν η ενεργοποίηση της ζήτησης σε κατοικίες από ευρύτατα κοινωνικά στρώματα ανεξαρτήτως εισοδήματος. Η πρόσβαση σε ιδιόκτητη κατοικία έπρεπε να γίνει προσιτή ακόμα και σε πληθυσμούς με χαμηλά ή και ανύπαρκτα εισοδήματα. Απέναντι στο εύλογο ερώτημα του πως αυτό θα μπορούσε να γίνει εφικτό, δηλαδή με ποια οικονομικά μέσα θα μπορούσαν να γίνουν ιδιοκτήτες γης και ακινήτων οι πληθυσμοί αυτοί, η απάντηση ήταν σχετικά προβλέψιμη. Ο μόνος τρόπος για να αποκτήσουν πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία ήταν η πίστωση.

Απότοκος των διαδικασιών της παγκοσμιοποίησης ήταν το πάγωμα των μισθών για σχεδόν τριάντα χρόνια από την πλευρά της εργατικής τάξης. "Το χάσμα ανάμεσα στα χρήματα που κέρδιζε κάποτε η εργατική τάξη και στα πράγματα στα οποία μπορούσε να τα ξοδέψει καλύφθηκε από την άνθηση της βιομηχανίας των πιστωτικών καρτών και της αυξανόμενης υπερχρέωσης"⁴⁹. Αν δεν συνέβαινε αυτό ποιος θα αγόραζε τα νεόδμητα σπίτια και τα διαμερίσματα που έχτιζαν οι χρηματοδοτούμενοι από χρέη εργολάβοι; Το πρόβλημα της ζήτησης γεφυρώθηκε προσωρινά σε ότι αφορά την αγορά στέγης, χρηματοδοτώντας και χρεώνοντας τόσο εργολάβους όσο και αγοραστές. Οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί έλεγχαν συλλογικά τόσο το απόθεμα όσο και τη ζήτηση σε ακίνητα.

⁴⁸ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

⁴⁹ ό.π.



3



4

Η μαζική κατανάλωση τραπεζικών προϊόντων ως προϋπόθεση πρόσβασης σε άλλα καταναλωτικά αγαθά όπως η κατοικία αλλά και ότι περιστρέφεται γύρω της υποθηκεύοντας τις περιουσίες μετέτρεψε το σπίτι σε Αυτόματη Ταμειακή Μηχανή και επενδυτική ευκαιρία για άμεσο και εύκολο πλουτισμό. Σε πρώτο επίπεδο η πρακτική αυτή συνιστά αποτέλεσμα της υπερβάλλουσας ρευστότητας που συγκεντρώθηκε στο τραπεζικό σύστημα και της μείωσης των επιτοκίων δανεισμού ευρύτερο επίπεδο συνιστά προϊόν των νεοφιλελεύθερες μεταρρυθμίσεων ιδιωτικοποίησαν, απορύθμισαν και απελευθέρωσαν από κάθε κρατικό έλεγχο τον τραπεζικό τομέα με αφετηρία και πιο ακραία εφαρμογή τις ΗΠΑ.

Τόσο ο κατασκευαστικός κλάδος όσο και οι σχετικοί με τη στέγαση κλάδοι γνώριζαν μεγάλα κέρδη και συνεισέφεραν σημαντικά στην αύξηση του εθνικού πλούτου. Οι μετοχές του στεγαστικού τομέα αναρριχήθηκαν σε δυσθεώρητα ύψη εξαιτίας της υπερβάλλουσας ζήτησης για νέα ακίνητα. Η κατάσταση αυτή εξυπηρετούσε την κυβέρνηση αφού προβαλλόταν ως επιτυχία της οικονομικής της πολιτική αλλά και της κοινωνικής διάστασης αυτής λόγω της σημαντικής αύξησης του ποσοστού της ιδιοκατοίκησης και των ονομαστικών αξιών των περιουσιών όλων των εισοδηματικών τάξεων που διέθεταν ακίνητα. Τα ενυπόθηκα αυτά στεγαστικά δάνεια ήταν στην ουσία επισφαλή δάνεια (subprime loans)⁵⁰.

⁵⁰ Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (2010). Γλωσσάριο χρηματοπιστωτικών όρων. Ανακτήθηκε από <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+IM-PRESS+20100414FCS72750+0+DOC+XML+V0//EL#title1>

2.2. Ο τραπεζικός μηχανισμός

Η έκρηξη των στεγαστικών δανείων και των τιμών των κατοικιών ήταν αποτέλεσμα των πρακτικών υπερδανεισμού υψηλού ρίσκου εκ μέρους των τραπεζών. Ο υπερδανεισμός αυτός προέκυψε από ένα σύνθετο μηχανισμό διεθνών διαστάσεων συνδεδεμένου με το Χρηματιστήριο που επινοήθηκε από τις τράπεζες για να αντλούν την ρευστότητα που διοχέτευσαν όλα αυτά τα χρόνια στην αγορά κατοικίας.

Το σκεπτικό ήταν το εξής: αγοράζω ένα ακίνητο, οι τιμές των ακινήτων ανεβαίνουν και αυτή η ανερχόμενη αγορά παροτρύνει τους υπόλοιπους να αγοράσουν. Όταν η δεξαμενή των πραγματικά φερέγγυων αγοραστών στερέψει τι με εμποδίζει από το να προχωρήσω ακόμα πιο χαμηλά στις τάξεις εισοδήματος προσεγγίζοντας καταναλωτές υψηλότερου ρίσκου ώσπου τελικά να καταλήξω σε αγοραστές που δεν διαθέτουν κανένα εισόδημα και κανένα περιουσιακό στοιχείο, οι οποίοι ενδεχομένως να αποκομίσουν κέρδος πουλώνοντας το ακίνητο όσο οι τιμές ανεβαίνουν. Και η διαδικασία αυτή συνεχίζεται ώσπου να σκάσει η φούσκα. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έχουν τεράστια κίνητρα να διατηρήσουν τη φούσκα όσο το δυνατόν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα προκειμένου να αποσπάσουν τεράστιες προμήθειες⁵¹.

Προκειμένου οι τράπεζες να αυξάνουν ολοένα και περισσότερο τη ρευστότητα τους και κατ' επέκταση τις δυνατότητες χορήγησης περισσότερων δανείων, άρχισαν να τιτλοποιούν τα ενυπόθηκα δάνεια που είχαν χορηγήσει και να δημιουργούν ομόλογα τα οποία στη συνέχεια πουλούσαν. Η τιτλοποίηση είναι μια σύνθετη χρηματοοικονομική διαδικασία η οποία περιλαμβάνει το πακετάρισμα διαφορετικών κατηγοριών δανείων και την επαναδόμηση τους σε σύνθετα επενδυτικά εργαλεία σε ένα ευρύτερο χαρτοφυλάκιο "διασφαλισμένων τίτλων έναντι παγίων" (Asset Backed Securities-Abs). Τα ομόλογα που δημιουργούνταν, τα Colateralized Debt Obligations (CDOs)⁵², βασίζονταν σε εγγυημένες υποχρεώσεις χρέους. Βασίζονταν δηλαδή στις προσδοκίες απολαβής των δανειακών οφειλών που θα απέφεραν υψηλό κέρδος. Παράλληλα όμως τα CDOs ενσωμάτωναν και το κάθε μορφής ρίσκο που περιείχαν τα δάνεια αυτά που είχαν δοθεί και από τα οποία προέρχονταν. Τα CDO περιείχαν βέβαια κατά ένα μεγάλο ποσοστό και ομόλογα χαμηλού ρίσκου έτσι ώστε να είναι δυνατό να αξιολογηθούν ως υψηλής αξιοπιστίας από τους οίκους αξιολόγησης. Έτσι η πώληση των CDO σε διάφορες κατηγορίες επενδυτών (ασφαλιστικά ταμεία,

⁵¹ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

⁵² Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (2010). Γλωσσάριο χρηματοπιστωτικών όρων. Ανακτήθηκε από <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+IM-PRESS+20100414FCS72750+0+DOC+XML+V0//EL#title1>

συνταξιοδοτικά ταμεία, hedge funds) τροφοδότησε με ρευστό την αγορά η οποία τροφοδότησε τη συνέχεια των δανειοδοτήσεων⁵³.

Στην ουσία οι τράπεζες δεν κρατούσαν τις υποθήκες στα χαρτοφυλάκια τους. Τις προωθούσαν σε χρηματιστικές εταιρείες οι οποίες τις μετέτρεπαν σε ομόλογα CDO (τοξικά ομόλογα), τα οποία στη συνέχεια πουλούσαν σε θεσμικούς επενδυτές. Με την τιτλοποίηση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων μειώνονταν ο κίνδυνος που προερχόταν από τις υποθήκες των δανείων που παρείχαν οι τράπεζες. Στην ουσία ο κίνδυνος αυτός μεταθέτονταν από τους χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που τον γνώριζαν σε άλλους που δεν τον γνώριζαν. Η κινητήρια δύναμη του όλου συστήματος τιτλοποιήσεων και πωλήσεων των τίτλων χρέους ήταν οι υψηλές προμήθειες που καρπώνονταν όσοι εμπλέκονταν στη διαδικασία, χωρίς να αναλαμβάνουν κανένα ρίσκο. Κίνητρο απόκτησης τους ήταν η πρόσβαση μέσω των στεγαστικών δανείων που περιείχαν στην αγορά κατοικίας των ΗΠΑ και την δυνατότητα να δανειοδοτηθούν από τις εγχώριες τράπεζες⁵⁴.

Πέρα από την αγορά ομολόγων δημιουργήθηκε επίσης και μια τεράστια αγορά ασφαλιστήριων συμβολαίων το Credit Default Swaps (CDS) επί των CDO. Δηλαδή επρόκειτο για τη δημιουργία ενός είδους συμβολαίου ασφάλισης έναντι του πιστωτικού κινδύνου των CDO. Τα συμβόλαια αυτά αποτελούσαν αντικείμενο αγοραπωλησιών και μάλιστα χωρίς την ενημέρωση του αρχικού εκδότη των CDO και ουσιαστικά μετέφεραν τον κίνδυνο της μιας μορφής δανεισμού σε άλλη, εκείνη της αγοράς ασφαλίσεων. Συνήθως επρόκειτο για το προϊόν μιας συνεργασίας μεταξύ μιας τράπεζας που μεταβίβαζε τον πιστωτικό κίνδυνο των CDO για ένα χρονικό διάστημα σε μια άλλη, έναντι μιας συμφωνημένης ετήσιας αμοιβής ανάλογης με το ύψος του κινδύνου αλλά οπωσδήποτε πολύ υψηλής. Πολύ συχνά τη θέση του ασφαλιστή έπαιρναν hedge funds. Και σε αυτή την αγορά τα κέρδη των μεσαζόντων ήταν πολύ υψηλά⁵⁵.

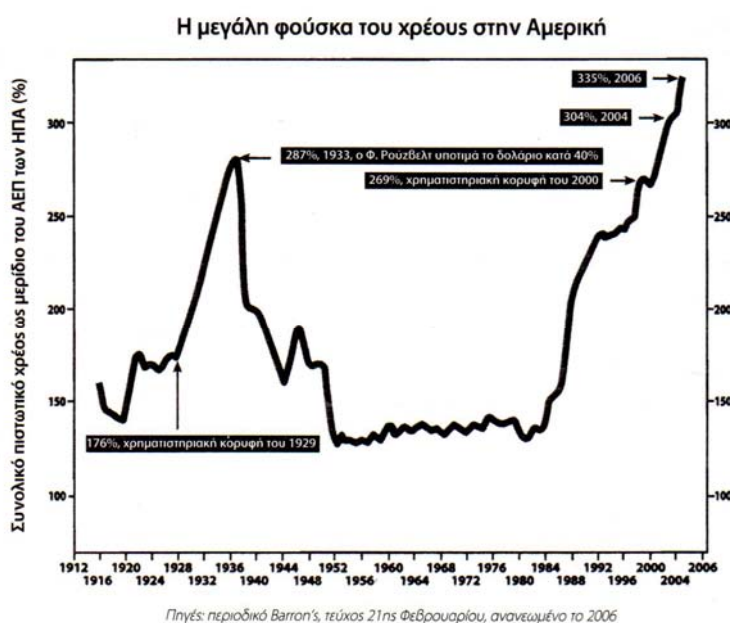
Είναι προφανές ότι με βάση την τιτλοποίηση εξαιρετικά επισφαλών δανείων δημιουργήθηκαν δευτερογενείς αγορές οι οποίες ουσιαστικά διαπραγματεύονταν αυτές τις επισφάλειες. Σε κάθε μια από αυτές τις αγορές η κερδοσκοπία γιγαντώθηκε αυξάνοντας δραματικά το συνολικό πιστωτικό κίνδυνο. Από την εμπορική εκμετάλλευση του πιστωτικού κινδύνου

⁵³ Βούλγαρης, Σ. & Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου : τα αίτια και οι μηχανισμοί της. *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Τόμος 15, Τεύχος 12, 221-2366*, Ανακτήθηκε 01 Απριλίου 2014, από http://www.prd.uth.gr/el/staff/n_triантаfilopulos/publications/1682

⁵⁴ Ο.π.

⁵⁵ Βούλγαρης, Σ. & Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου : τα αίτια και οι μηχανισμοί της. *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Τόμος 15, Τεύχος 12, 221-2366*, Ανακτήθηκε 01 Απριλίου 2014, από http://www.prd.uth.gr/el/staff/n_triантаfilopulos/publications/1682

δημιουργήθηκαν υπερκέρδη για τον χρηματοπιστωτικό και μετέπειτα για τον κατασκευαστικό τομέα. Επρόκειτο για έναν εξαιρετικά αδύναμο μηχανισμό υπερπαραγωγής χρήματος που δημιουργήθηκε με περίτεχνους χειρισμούς. Όταν έσκασε η "φούσκα" των τιμών των κατοικιών ο μηχανισμός αυτός έγινε στη συνέχεια το μέσο διάδοσης της κρίσης στο σύνολο του χρηματοπιστωτικού συστήματος μέσω του οποίου μεταφέρθηκε από τις ΗΠΑ και στην Ευρώπη.



5

2.3. Η κατοικία από μηχανή παραγωγής πλούτου σε εστία της κρίσης

Το οικοδόμημα που είχε κατασκευαστεί ήταν εξαιρετικά αδύναμο καθώς βασιζόταν στην ουσία στην δυνατότητα των δανειοληπτών να αποπληρώνουν τις δόσεις τους. Δεδομένου ότι τα δάνεια αυτά είχαν χορηγηθεί "άνευ όρων" ήταν σχετικά προβλέψιμο ότι πολλοί θα ήταν εκείνοι που δε θα μπορούσαν να ανταποκριθούν απέναντι προς τις οικονομικές υποχρεώσεις τους προς τις τράπεζες.

Όσα περισσότερα δάνεια δίνονταν στους καταναλωτές τόσο περισσότερο οι τράπεζες δανείζονταν για να ξαναδανείσουν πουλώντας δομημένα ομόλογα. Η κρίση ξέσπασε κάποια στιγμή στην αγορά των ομολόγων αυτών όταν ορισμένα από τα επισφαλή στεγαστικά δάνεια άρχισαν να

χαρακτηρίζονται 'κόκκινα' ή αλλιώς "'μη εξυπηρετούμενα δάνεια"' (bad loans)⁵⁶ δηλαδή όταν εμφανίστηκαν οι -αναμενόμενες θα λέγαμε- δυσκολίες αποπληρωμές των τοκοχρεολυσίων των δανείων χαμηλής εξασφάλισης. Οι επενδυτές που τα είχαν στη διάθεση τους άρχισαν να τα πουλάνε σε ολοένα και πιο χαμηλές τιμές για να μετριάσουν τις ζημιές που ήδη έγραφαν. Όσο οι αρχικοί δανειστές παρουσίαζαν αδυναμία πληρωμής τόσο το φαινόμενο εντεινόταν.

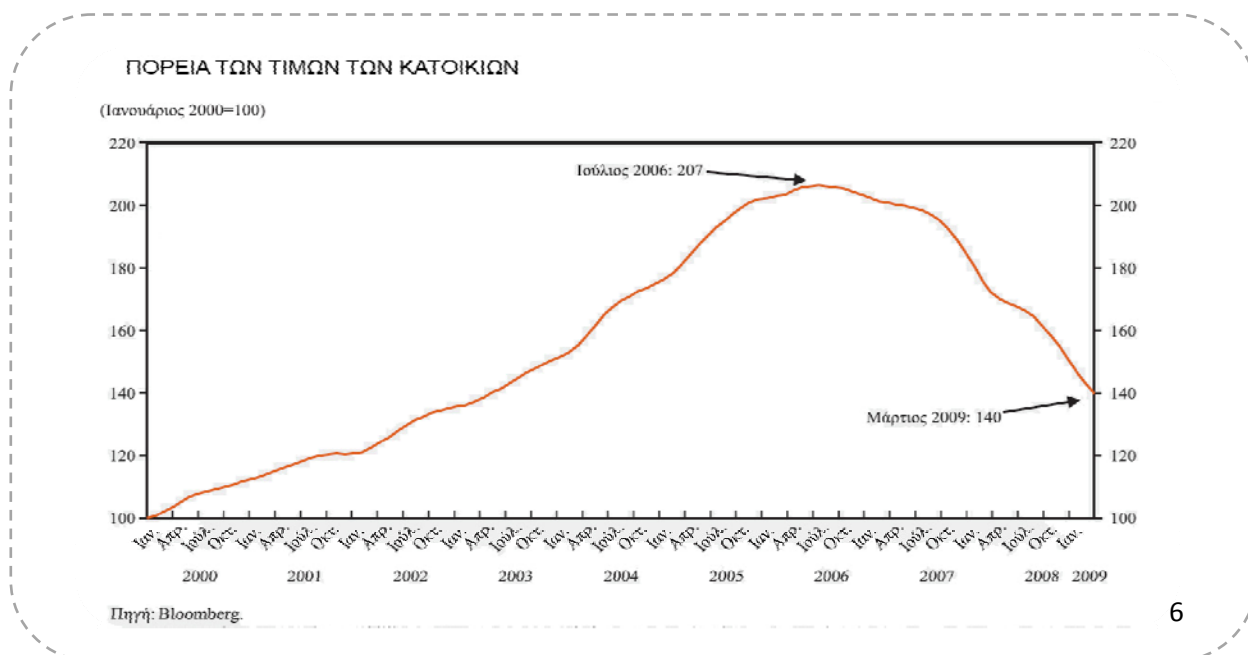
Καθώς τα CDO πωλούνταν σε όλο και χαμηλότερες τιμές, η ρευστότητα με την οποία τροφοδοτούνταν οι τράπεζες περιοριζόταν με αποτέλεσμα την σταδιακή άνοδο των επιτοκίων δανεισμού και την επιβράδυνση της αγοραστικής ζήτησης για στεγαστικά δάνεια και κατ' επέκταση για κατοικίες. Σε αντίστροφη πορεία από αυτή που είχε ήδη εξελιχθεί οι τιμές των ακινήτων άρχισαν να πέφτουν. Όταν οι τιμές των ακινήτων άρχισαν να πέφτουν εμφανίστηκαν προβλήματα στην αναχρηματοδότηση των δανείων καθώς οι ιδιοκτήτες που είχαν επωφεληθεί της θετικής μεταβολής της αξίας των ακινήτων τους πλέον αυτή ήταν αρνητική. Όλο το οικοδόμημα που είχε στηριχθεί στις υπεραισιόδοξες προσδοκίες των τιμών της γης και των ακινήτων άρχισε να καταρρέει. Η κρίση μεταφέρθηκε από τα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια στα ομόλογα και από εκεί στις εταιρείες ασφάλισης χρεογράφων οδηγώντας στην χρηματοπιστωτική ασφυξία. Πολλά hedge funds χρεοκόπησαν - τα οποία αποτελούσαν την κινητήρια δύναμη των CDO⁵⁷.

Καθώς τα ακίνητα έχαναν την αξία τους το τραπεζικό σύστημα έχανε την κεφαλαιακή του βάση. Επιπλέον πολλοί από όσους πλήρωναν τις δόσεις τους καθώς έβλεπαν την αξία της περιουσίας τους να χάνεται σταμάτησαν από ένα σημείο και έπειτα να πληρώνουν τις τράπεζες. Με τον τρόπο αυτό οι τράπεζες σημείωσαν μεγάλες απώλειες. Ο διατραπεζικός δανεισμός πάγωσε και όλο το τραπεζικό σύστημα είχε "μολυνθεί" μέσω του προαναφερθέντος μηχανισμού συναλλαγών από τα τοξικά ομόλογα.

Παρά τις κυβερνητικές προσπάθειες για περιορισμό των επιπτώσεων η κατάρρευση δεν ανακόπηκε και έτσι σοβαρά προβλήματα ξέσπασαν σε πολλές τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα σε ΗΠΑ, Βρετανία και σε όλο τον κόσμο. Οι χρηματιστηριακές αγορές έφτασαν στα όρια κατάρρευσης τον Αύγουστο του 2008. Πολλές τράπεζες βρέθηκαν σε κατάσταση χρεοκοπίας και άλλες χρεοκόπησαν εντελώς. Προκλήθηκε ντόμινο αλυσιδωτών αντιδράσεων στον τραπεζικό και κτηματομεσιτικό τομέα.

⁵⁶ Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (2010). Γλωσσάριο χρηματοπιστωτικών όρων. Ανακτήθηκε από <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+IM-PRESS+20100414FCS72750+0+DOC+XML+V0//EL#title1>

⁵⁷ Βούλγαρης, Σ. & Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου : τα αίτια και οι μηχανισμοί της. *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Τόμος 15, Τεύχος 12, 221-2366*, Ανακτήθηκε 01 Απριλίου 2014, από http://www.prd.uth.gr/el/staff/n_triantafilopoulos/publications/1682



6

2.4. Οι κρατικές πολιτικές : νικητές και χαμένοι

Μια από τις βασικές αρχές, που εγκαινιάσθηκε τα 1970, είναι ότι η κρατική εξουσία πρέπει να προστατεύει τους χρηματικό-οικονομικούς θεσμούς πάση θυσία⁵⁸. Η πολιτική όριζε "ιδιωτικοποίηση των κερδών και κοινωνικοποίηση των κινδύνων". Η αρχή αυτή διατυπώθηκε τη δεκαετία του 70 στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης της πόλης της Νέας Υόρκης και το 1980 στα πλαίσια της κρίσης στο Μεξικό. Στην πρόσφατη περίπτωση που επεκτάθηκε στο σύνολο των ΗΠΑ, η πολιτική αυτή και οι συνακόλουθες πρακτικές επανεμφανίζονται αποκτώντας νέες διαστάσεις. Το γεγονός ότι οι τράπεζες βρίσκονταν υπό καθεστώς προστασίας έθετε το ζήτημα του λεγόμενου "ηθικού κινδύνου". Γιατί να συμπεριφέρονται οι τραπεζικοί κολοσσοί ως κοινωνικά ευαισθητοποιημένες επιχειρήσεις όταν δεν χρειάζεται να αναλάβουν την ευθύνη για τη ριψοκίνδυνη συμπεριφορά τους; Όπως αποδείχθηκε, για κανένα λόγο⁵⁹. Δυο εκατομμύρια άνθρωποι έχασαν τα σπίτια τους. Και την ίδια ακριβώς στιγμή που αυτό συνέβαινε, τα μπόνους που πληρώνονταν στην Γουόλ Στριτ ξεπερνούσαν τα 30 δισεκατομμύρια δολάρια –δηλαδή, τα έξτρα χρήματα που έπαιρναν οι τραπεζίτες για τη δουλειά τους. Επομένως, τα 30 δις δολάρια, που στην πραγματικότητα αποσπώνται από τις γειτονιές των χαμηλόμισθων, κατέληγαν στην Γουόλ Στριτ⁶⁰. Η απάντηση που έδωσε η κυβέρνηση Μπους ήταν να υποστηρίξει οικονομικά μόνο τις τράπεζες και

⁵⁸ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

⁵⁹ ό.π.

⁶⁰ ό.π.

την ευημερία τους μη κάνοντας τίποτα για τους ιδιοκτήτες κατοικιών που έχαναν τα σπίτια τους και τις γειτονιές που καταστρέφονταν.

Η συμμετοχή σε τραπεζικά δάνεια υψηλού ρίσκου οδήγησε πολλούς από αυτούς τους δανειολήπτες σε απώλεια της ιδιοκτησίας τους. Οι ιδιοκτήτες που δεν μπορούσαν να ξεπληρώσουν τα χρέη τους - εξέλιξη σχετικά προβλέψιμη τουλάχιστον από τις τράπεζες που τους παρότρυναν και ενέκριναν τις αιτήσεις τους - κατέληγαν στο να τους πάρει το σπίτι η τράπεζα πίσω. Η τράπεζα που αποκτούσε μέσω κατάσχεσης τα σπίτια αυτά τα προωθούσε σε διαδικασία πλειστηριασμού - τα επανεισήγαγε στην αγορά - προκειμένου να αντλήσει όσο το δυνατόν περισσότερα κεφάλαια από την πώληση του ακινήτου και να αντισταθμίσει μέρος από τις οφειλές /απώλειες της. Όσο πιο γρήγορα το κατόρθωνε αυτό τόσο πιο ευνοϊκό ήταν για τις υποθέσεις της. Η συσσώρευση ακινήτων προς πλειστηριασμό σε μια στάσιμη αγορά έριχνε ακόμα περισσότερο τις τιμές στην αγορά, γεγονός που είχε περαιτέρω οικονομικό κόστος. Πληθώρα εντύπων σχετικά με το real estate διαφήμιζαν τα σπίτια προς πλειστηριασμό ως την πιο ασφαλή και οικονομική αγορά και πρότειναν 'κόλπα' για 'έξυπνη' επιλογή⁶¹.

Τη στιγμή που οι παράγοντες της αγοράς αναζητούσαν με κάθε τρόπο νέα κεφάλαια μέσω αυτών των ακινήτων, οι πρώην ιδιοκτήτες τους - από μεμονωμένα άτομα νέοι μέχρι ηλικιωμένοι και ολόκληρες οικογένειες - έμεναν χωρίς στέγη. Η κατάσχεση της κατοικίας τους δεν ήταν απλώς η κατάληξη της οικονομικής τους δυσπραγίας απέναντι στις τράπεζες. Η κατάσχεση της κατοικίας ήταν η αφετηρία μιας αλυσίδας προβλημάτων για τους ανθρώπους που μετατοπιζόνταν και τις γειτονιές που εγκαταλείπονταν. Που πήγαν όλοι αυτοί; Σύμφωνα με έρευνα, κάποιοι συστεγάστηκαν με φίλους και συγγενείς, κάποιοι άλλοι κατέφυγαν στη λύση των αυτοσχέδιων καταυλισμών (Los Angeles) και κάποιοι άλλοι έμειναν άστεγοι στους δρόμους. Στο Michigan ο αριθμός των αστέγων μεταξύ 2006 και 2008 όταν ξέσπασε η κρίση, αυξήθηκε κατά 200% . Ένας στους δυο ενήλικες άστεγους δήλωνε ως αιτία του προβλήματος τους την απώλεια στέγης μέσω κατάσχεσης. Στο Los Angeles οι κάτοικοι έφτιαξαν τεντουπόλεις ενώ στο Cleveland οι ιδιοκτήτες έφυγαν έξω από την πόλη⁶².

Όλοι αυτοί οι άνθρωποι, φορτωμένοι με χρέη -συχνά χωρίς καθόλου αποταμιεύσεις - αντιμετωπίζουν ανυπέβλητα εμπόδια στο να αποκτήσουν ξανά πρόσβαση σε κατοικία είτε μέσω αγοράς είτε μέσω ενοικίασης. Είναι πολύ δύσκολο να κερδίσουν την εμπιστοσύνη των μεσιτικών γραφείων και των ιδιοκτητών. Κάποιοι που αρνήθηκαν να εγκαταλείψουν το σπίτι τους , μνηύθηκαν και τοποθετήθηκαν στη 'μαύρη λίστα' του μητρώου των ενοικιαστών. Η εξάντληση των πόρων σε

⁶¹ Should you invest in Bank Foreclosed homes? Ανακτήθηκε από <http://www.realestatewebprofits.com/rewp/real-estate-tips.php>

⁶² ό.π.

χρέη και έξοδα μετεγκατάστασης δεν αφήνει πολλά περιθώρια αλλαγής. Οι συνέπειες είναι ευρύτερες: ζητήματα υγείας, επαγγελματικής αποκατάστασης, εκπαίδευσης για τα παιδιά και ασφάλειας⁶³.

Οι συνέπειες αυτές είχαν βαθύτερο και ευρύτερο αντίκτυπο στους οικονομικά και κοινωνικά ασθενέστερους πληθυσμούς αλλά στις εθνοτικά μειονοτικές περιοχές.⁶⁴ Η κατάσχεση κατοικίας δεν έπληττε με τον ίδιο τρόπο τους μετανάστες, τους Αφροαμερικανούς ή τις γυναίκες που είχαν αναλάβει τα οικογενειακά βάρη μόνες τους συγκριτικά με αντίστοιχες περιπτώσεις σε πιο ακμάζοντα αστικά κέντρα όπως η Φλόριντα. Η απώλεια κατοικίας δεν συνεπάγεται ίσο κόστος για τους ανθρώπους των μειονοτικών περιοχών και τους ανθρώπους των πιο ανεπτυγμένων αστικών κέντρων και των προαστίων.

Οι επιπτώσεις των στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου άρχισαν να εμφανίζονται πολύ πριν το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης. Οι πρώτες περιοχές που έπληξε ήταν οι προαναφερθέντες αλλά και παλιά αστικά κέντρα όπως το Ντιτρόιτ και το Κλίβλαντ⁶⁵. Το ζήτημα έγινε αντιληπτό από την κυβέρνηση και απέκτησε διαστάσεις από τα ΜΜΕ μόνο όταν έφτασε στις περιοχές των λευκών και των μεσαίων/πλουσίων πληθυσμών όπως η Φλόριντα, η Καλιφόρνια, η Αριζόνα και η Νεβάδα⁶⁶.

Ενώ οι εξελίξεις κλιμακώνονταν σε τοπικό επίπεδο, στις πόλεις, τα προάστια, στις επιμέρους γειτονιές και τα σπίτια, οι πιο ισχυροί οικονομικά φορείς που είχαν συμβάλει με τις πρακτικές τους στην εξέλιξη αυτή ζήτησαν τη χρηματική υποστήριξη της κυβέρνησης για τη διάσωση τους. Πιο συγκεκριμένα, ο υπουργός Οικονομικών (αργότερα νυν διευθύνων σύμβουλος της Goldman Sachs) με μια ομάδα τραπεζιτών ζήτησε από την κυβέρνηση Μπους 700 δις. δολάρια για τη διάσωση του τραπεζικού συστήματος⁶⁷. Το αίτημα έγινε δεκτό λίγες εβδομάδες αργότερα.

⁶³ Kingsley, T., Smith, R., Price, D. (2009). *The Impacts of Foreclosures on Families and Communities*. Washington D.C. : The Urban Institute. p.11, Ανακτήθηκε από <http://www.urban.org>

⁶⁴ Rivera, A., Cotto-Escalera B., Desai, A., Huezco, J., Muhammad, D. (2008). *State of the Dream: foreclosed*. Boston: United for a Fair Economy

⁶⁵ Kingsley, T., Smith, R., Price, D. (2009). *The Impacts of Foreclosures on Families and Communities*. Washington D.C. : The Urban Institute. p.11, Ανακτήθηκε από <http://www.urban.org>

⁶⁶ ό.π.

⁶⁷ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.

Κεφάλαιο 3.0 : Η νεοελληνική κατοικία - σύμβολο σταθερότητας

3.1 Μικροδιοκτησία γης και κατοικίας

Ο ρόλος της ιδιόκτητης κατοικίας στην νεοελληνική πόλη είναι πολύπλευρος και διαχρονικός. Είναι ταυτόχρονα πολεοδομικός, οικονομικός, κοινωνικός και πολιτιστικός. Διαμορφώνεται και καθιερώνεται στο πέρασμα των χρόνων μέσα από τις ιδιαίτερες τοπικές συνθήκες, τα χαρακτηριστικά και τις διαδικασίες αστικοποίησης του πληθυσμού. Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα θεμελιώνεται στα πρώτα χρόνια ίδρυσης του νεοελληνικού κράτους, ενισχύεται κατά τη περίοδο διακυβέρνησης του Βενιζέλου και διευρύνεται τα τριάντα χρόνια μεταπολεμικής - μετεμφυλιακής περιόδου. Συσχετίζεται άμεσα με τα κυρίαρχα συστήματα παραγωγής κατοικιών και πρόσβασης όπως η αυθαίρετη δόμηση και η αντιπαροχή

Οι κοινωνικές αντιλήψεις και πρακτικές όσο αφορά τη σημασία της ιδιοκατοίκησης έχουν τις ρίζες τους στις αρχές του 19^{ου} αιώνα και στις πρώτες προσπάθειες του ελληνικού κράτους για την αστική ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Τον 19^ο αιώνα η Ελλάδα ήταν με όρους παραγωγικών υποδομών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών μια αγροτικά δομημένη χώρα αλλά και μια χωρικά διασπαρμένη κοινωνία. Μετά την αποδέσμευση της από την οθωμανική κυριαρχία ξεκίνησε η διαδικασία της πολύπλευρης εθνικής ανασυγκρότησης παρά την πολιτική αστάθεια της εποχής. Ένας από τους πρώτους στόχους που διατυπώθηκαν ήταν η προώθηση της αστικής ανάπτυξης⁶⁸. Για το λόγο αυτό δόθηκε προτεραιότητα στην οργάνωση αστικών κέντρων ως σημείων σύγκλισης των οικονομικών, διοικητικών, εκπαιδευτικών και παντοειδών λειτουργιών που θα συνυφαίνονταν με τις ασχολίες μιας προηγμένης κοινωνίας αλλά και την πρόοδο της χώρας. Η πόλη αναδείχθηκε ως χώρος υποδοχής νέων κατοίκων αλλά και ως υπόβαθρο καλλιέργειας αστών πολιτών με κοινές πολιτικές και πολιτισμικές αναφορές⁶⁹.

Το ελληνικό κράτος το οποίο αναγνωρίστηκε από τις δυτικές χώρες το 1830, υιοθέτησε δεδομένων των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών, ένα μοντέλο διακυβέρνησης συγκεντρωτικού τύπου.⁷⁰ Με τον τρόπο αυτό το κράτος απέκτησε εξαρχής κεντρικό ρόλο στην διαμόρφωση των κοινωνικών σχέσεων και ανέλαβε όσα ζητήματα θεώρησε ότι αφορούν το δημόσιο συμφέρον, τα

⁶⁸ Καυκούλα, Κ. (2002). *Ελληνική Πολεοδομία 1828 - 1940*. σημειώσεις για το μάθημα Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Α.Π.Θ.

⁶⁹ ό.π.

⁷⁰ Μαντουβάλου, Μ. (1986). *Αθήνα 1830-1940 - Από τον 19^ο αι. στο Μεσοπόλεμο*, ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

οποία και απέσπασε από το πεδίο της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Την πολεοδομία ήταν δεδομένο ότι θα την διαχειριζόταν το κεντρικό κράτος⁷¹.



7

Το πολεοδομικό σύστημα οργανώθηκε και σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου και σε επίπεδο σχεδιαστικών προτάσεων με πρότυπο τα ανεπτυγμένα δυτικά κράτη. Σε αντιστοιχία με την ευρύτερη εκσυγχρονιστική πολιτική του κεντρικού κράτους αναδείχθηκε παράλληλα ο παιδευτικός ρόλος του πολεοδομικού σχεδιασμού σχετικά με τις διάφορες πτυχές του δημόσιου βίου.

Από πρακτική πλευρά το φαινόμενο της αστικοποίησης και της συσσώρευσης μεγάλων πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές συνεπάγεται και προϋποθέτει τεράστιες δαπάνες για υλικοτεχνικές υποδομές που απαιτούν οι αντίστοιχες ανάγκες στέγασης και κατοικίας όλων αυτών των ανθρώπων. Το πρότυπο της δημόσιας παρέμβασης για την οργάνωση του χώρου όπως διατυπώνεται στη βορειοδυτική Ευρώπη περιλαμβάνει πρακτικές οργανωμένης δόμησης και προαστιακών επεκτάσεων ενώ για τα χαμηλά κοινωνικά στρώματα η πρόσβαση σε κατοικία αποτελεί προτεραιότητα κοινωνικής πολιτικής.

Η αστικοποίηση στην Ελλάδα δεν είχε το ισχυρό οικονομικό υπόβαθρο στο οποίο θεμελίωσαν την ανάπτυξη τους τα αστικά κέντρα της παγκόσμιας οικονομίας⁷². Στις χώρες της βορειοδυτικής Ευρώπης και της βόρειας Αμερικής οι μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις ήταν συνυφασμένες με την εκμηχάνιση της παραγωγικής τους βάσης, την έντονη βιομηχανική δραστηριότητα, την προλεταριοποίηση του αγροτικού

⁷¹ ό.π.

⁷² Χαϊντερναχ, Ε., Χτούρης, Σ., Ίψεν, Ν. (2007). *Αθήνα: η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία

πληθυσμού, την ισχυρή εθνική οικονομία και την δυναμική συμμετοχή στο διεθνές εμπόριο. Στις κεντρικές χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής, η κατασκευή μεγάλων υποδομών μεταφοράς είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την εξάπλωση των πόλεων.

Στην Ελλάδα η αστικοποίηση εκδηλώθηκε και παρέμεινε κυρίως σαν αύξηση της πληθυσμιακής συγκέντρωσης στον χώρο των πόλεων, χωρίς να βασίζεται σε μια παράλληλη αναβάθμιση του παραγωγικού μηχανισμού και χωρίς να συνεπάγεται τον οικονομικό δυναμισμό για τη χώρα, το κράτος, τις πόλεις, τους πολίτες. Το αδύναμο οικονομικό υπόβαθρο είχε επιπτώσεις και σε τοπικό επίπεδο - στις πολιτικές κοινωνικής ενσωμάτωσης και παραγωγής αστικού ιστού.

Από την πρώτη στιγμή, τις δομικές οικονομικές δυσκολίες και τις αντίστοιχες κοινωνικές αντιδράσεις το κράτος επιδίωξε να αντισταθμίσει και να εκτονώσει προωθώντας τον ρόλο της γαιοκτησίας (και αργότερα της οικοδομικής δραστηριότητας ως υποκατάστατα της υποαπασχόλησης και) ως εργαλεία πλουτισμού και ένταξης των αγροτών στην αστική τάξη⁷³. Χαρακτηριστική είναι η πολιτική γης που καθιερώθηκε από το 1835 δρομολογώντας την κατάκτηση και εκποίηση εθνικών γαιών προς τους νέους πολίτες. Απόσπασμα από την εφημερίδα της κυβέρνησης αναφέρει ότι: *«η ατομική ιδιοκτησία αποτελεί τη μόνη υγιή βάση της εθνικής οικονομικής πολιτικής. Επομένως, η δυνατότητα ανταλλαγής του καθεστώτος του ενοικιαστή-καλλιεργητή με τον αξιοπρεπή τίτλο του ιδιοκτήτη συντελεί στο να δημιουργηθεί ένας πληθυσμός από ευτυχισμένους ανθρώπους»*⁷⁴.

Η πολιτική προώθησης της γαιοκτησίας ως μέσο κοινωνικής ένταξης και προστασίας ελλείψει οικονομικού δυναμισμού και χαμηλού επιπέδου συστήματος κοινωνικής προστασίας από την πλευρά του κράτους διαμόρφωσε την κυρίαρχη κοινωνική αντίληψη για τη σημασία που έχει η πρόσβαση στην ιδιοκτησία γης και στη συνέχεια σε ιδιόκτητη κατοικία. Το μέγεθος των οικοπέδων θα παραμείνει απόλυτα συναφές με την επικράτηση των μικρών και μεσαίων αστικών τάξεων στη ζωή της πόλης. Αντίστοιχη είναι και η μορφή του αστικού ιστού η οποία αποκρυσταλλώνεται στα χρόνια της εντατικής ανοικοδόμησης των πόλεων στη βάση των μικρομεσαίων οικοπέδων. Οι ιδιοκτησίες αυτές απέκτησαν καίριο ρόλο στην ανοικοδόμηση της πόλης και στις προαστιακές της επεκτάσεις. Τα επόμενα χρόνια ο θεσμός της ιδιοκτησίας ενισχύεται περαιτέρω τόσο με τη συμβολή των μεταρρυθμίσεων της εποχής διακυβέρνησης του Βενιζέλου και τη θέσπιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και με τη μέθοδο ανοικοδόμησης κατοικιών μέσω αντιπαροχής.

⁷³ Μαντουβάλου, Μ. (1986). *Αθήνα 1830-1940 - Από τον 19^ο αι. στο Μεσοπόλεμο*, ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

⁷⁴ ό.π.

3.2. Η αυθαίρετη κατοικία

Η νεοελληνική πόλη έχει συγκροτηθεί πολεοδομικά με βασικό αστικό συντελεστή την κατοικία.⁷⁵ Η λειτουργία της και τα κτίρια που τη στεγάζουν κυριαρχούν στην εικόνα και την δομή του αστικού χώρου δημιουργώντας μέσα από τη σταθερή επανάληψη της ένα συνεχή λίγο πολύ οικοδομικό όγκο. Κυρίαρχοι κτιριακοί τύποι κατοικιών είναι η μονοκατοικία και πολύ περισσότερο η πολυκατοικία. Κατά κανόνα, οι κατοικίες οικοδομούνται σε μικρά οικόπεδα και ομαδοποιούνται σε οικοδομικά τετράγωνα περιορισμένης έκτασης. Το δίκτυο των δρόμων αναπτύσσεται ανάμεσα στα συνεχή οικοδομικά τετράγωνα τα οποία σπάνια και τυχαία διακόπτουν αστικά κενά, δημόσιοι ανοικτοί χώροι τυχαίου περιγράμματος ή δημόσια κτίρια. Είναι αποτέλεσμα ατομικών επεμβάσεων μικρής κλίμακας και όχι ενός φορέα.

Ο ρόλος του κράτους τόσο στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής όσο και στη διαμόρφωση του χώρου συμπεριλαμβανομένης της επίλυσης του στεγαστικού ζητήματος ήταν πολύ περιορισμένος. Τα οργανωμένα προάστια και η οργανωμένη δόμηση κατοικιών είναι η εξαίρεση και όχι ο κανόνας. Το κράτος δεν θα είναι σε θέση να κάνει τη σύνδεση ανάμεσα στο συνολικό του πρόγραμμα και στο σχέδιο του για την πόλη. Στην πραγματικότητα δεν υπάρχει σχέδιο πόλης, υπάρχουν μόνο σχέδια οικοπέδων⁷⁶. Η συμβολή του κράτους θα περιοριστεί στη ρυμοτόμηση του περιαστικού χώρου. Λόγω αδυναμία εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων στην πόλη επικρατεί το οικοδομικό πρότυπο της αυθαίρετης δόμησης και της "εκ των υστέρων νομιμοποίησης" των περιοχών⁷⁷.

Το πρότυπο της ελληνικής ανάπτυξης ορίζεται ως "περιφερειακό" και συνίσταται στην τμηματική μεταβολή καλλιεργημένων ή φυσικών εκτάσεων ως οικισμούς και μάλιστα σε μεγάλη απόσταση από το αστικό κέντρο⁷⁸. Η αναπτυξιακή διαδικασία αρχίζει με την εκπόνηση ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου και την καταπάτηση δημόσιας γης για να συνεχίσει με την αυθαίρετη δόμηση. Η παράνομα χτισμένη μικρή ιδιοκτησία εξελίσσεται πολλαπλασιαστικά σε παράνομο οικισμό, μετατρέπεται σταδιακά σε κανονική αστική συνοικία αναμένοντας την ένταξη της στην επίσημη πόλη. Πρώτος στόχος των εποικιστών είναι η σύνδεση των κατοικιών με την τεχνική υποδομή της πόλης. Κατά κανόνα, ορισμένοι από αυτούς αρχίζουν με την παροχή νερού και

⁷⁵ Παπαμίχος, Ν. (1999). Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου; Στο Ν. Σαπκίδης (Επιμ.), *10^ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο. Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αι., 8-12 Δεκεμβρίου 1999* (σσ. 567-572).

⁷⁶ Burgel, Ν. (1976). *Αθήνα: η ανάπτυξη μιας μεσογειακής πρωτεύουσας*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας

⁷⁷ Χάιντερναχ, Ε., Χτούρης, Σ., Ίψεν, Ν. (2007). *Αθήνα: η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*. Αθήνα:

Συμμετρία

⁷⁸ ό.π.

ηλεκτρισμού, τοποθετώντας με δικά τους έξοδα σωλήνες ύδρευσης και καλώδια, αγοράζοντας συχνά νερό από ιδιωτικούς παροχής και ρεύμα από τη ΔΕΗ.

Η αρχική αυτή κίνηση επαναλαμβάνεται σε μεγάλη κλίμακα μετά την ανάπτυξη του οικισμού. Οι εποικιστές έχοντας κοινά συμφέροντα έναντι των δημόσιων υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, της πλησιέστερης δημόσιας διοίκησης και της υπουργικής γραφειοκρατίας συγκροτούν χρονικά περιορισμένες συμμαχίες αλληλεγγύης. Από αυτές αναδεικνύονται οι εκπρόσωποι των συμφερόντων των εποικιστών, οι οποίοι εντείνουν τις διαπραγματεύσεις με τις δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας και τον γειτονικό δήμο γύρω από τους όρους σύνδεσης ολόκληρου του οικισμού με το δίκτυο ύδρευσης, ηλεκτρισμού και τηλεφώνου. Εφόσον πραγματοποιηθεί η ένταξη στα δίκτυα παροχής της πόλης ανοίγουν καταστήματα, φροντιστήρια, μικρές εταιρείες παραγωγής και παροχής υπηρεσιών, αλλά ο οικισμός αποκτά ήδη δημόσιο σχολείο, εκκλησία και σύνδεση με το δίκτυο των δημόσιων συγκοινωνιών. Ωστόσο, στη φάση αυτή, και μάλλον ούτε και αργότερα δεν αναμένεται εγκατάσταση κοινωνικής υποδομής. Δεύτερος στόχος, η οριστική ένταξη του οικισμού στο κρατικό πολεοδομικό σχέδιο. Στο στάδιο αυτό, οι εποικιστές, ανταλλάσσουν τη νομιμοποίηση τους έναντι πολιτικής νομιμοφροσύνης, την οποία και έχουν προωθήσει μέσω του πελατειακού πολιτικού συστήματος⁷⁹.

Η κρατική αναγνώριση της οικοδομικής αυτό-ρύθμισης θα γίνει μετά από πολλά χρόνια. Η εκ των υστέρων κρατική ρύθμιση των οικισμών έρχεται αντιμέτωπη με μια παγιωμένη υλικοτεχνική και κοινωνική πραγματικότητα την οποία αποδέχεται καθώς ελάχιστα μπορεί να επηρεάσει. Τις βάσεις που θέτουν οι οριζόντιες, αυθαίρετες επεκτάσεις αναπαράγουν οι κάθετες επεκτάσεις, με την διαδικασία της αντιπαροχής, η οποία ευνοεί την παραγωγή πρόσθετης υπεραξίας, η μικρή κατοικία θα εξελιχθεί σε αστικό διαμέρισμα.

Στη βάση της μικροιδιοκτησίας τα λαϊκά στρώματα θα αναγκάζονται να αναπτύξουν τις δικές του δυνάμεις. Εφόσον η οικιστική ανάπτυξη δεν εξετάζεται συνολικά και δεν εγγράφεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, κοινωνικός φορέας της αστικοποίησης γίνεται η οικογένεια και άτυπα και τυπικά δίκτυα της (οικοδομικοί συνεταιρισμοί, σύλλογοι, επαγγελματικές οργανώσεις). Η μικρή οικογενειακή κατοικία αποτελεί το κύτταρο της νεοελληνικής πόλης που δρα ταυτόχρονα ως πλαίσιο κοινωνικού και πολιτισμικού εκσυγχρονισμού όσο και βασική μονάδα παραγωγής της υλικής διάστασης του αστικού χώρου⁸⁰. Οι πρακτικές αυτές έγιναν μέρος μιας ιδιόμορφης πολιτικής ενσωμάτωσης και εργαλείο για να εξασφαλίζει το πολιτικό σύστημα την σταθερότητα του

⁷⁹ Χάϊντερναχ, Ε., Χτούρης, Σ., Ίψεν, Ν. (2007). *Αθήνα: η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*. Αθήνα: Συμμετρία

⁸⁰ ό.π.

αναπληρώνοντας την χαμηλή ανάπτυξη των συστημάτων της κοινωνικής πολιτικής και της κοινωνικής προστασίας στη σύγχρονη Ελλάδα.



3.3. Αντιπαροχή οικοπέδου έναντι κατοικίας

Μετά το Β' Παγκόσμια Πόλεμο, η άσκηση κοινωνικής και πολεοδομικής πολιτικής ταυτίστηκε με την ιδεολογία του κράτους πρόνοιας. Αναδείχθηκε η σημασία της εθνικής ανασυγκρότησης, της αστικοποίησης του πληθυσμού, της προστασίας και ενίσχυσης των αδύναμων κοινωνικών στρωμάτων και την εξασφάλιση πρόσβασης σε κατοικία. Κυρίαρχα εργαλεία των βορειοευρωπαϊκών χωρών αποτέλεσαν τα στεγαστικά προγράμματα κοινωνικής κατοικίας και γενικότερα οργανωμένης δόμησης. Όμως και στην ελληνική περίπτωση οι εξελίξεις είχαν τη δική τους εκδοχή. Βασική συνιστώσα της ανάπτυξης του αστικού χώρου είναι και πάλι η κοινωνική δυναμική που συσχετίζεται με το σύστημα γαιοκτησίας και οικοδόμηση κατοικιών. Τα χρόνια που ακολούθησαν η μικρή αστική ιδιοκτησία γίνεται θεσμός. Η αντίληψη για την πόλη και τη σημασία της ιδιωτικής ιδιοκτησίας όχι μόνο δεν αντιστρέφεται αλλά αναπαράγεται και διαδίδεται σε ακόμα μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού. Ο προσανατολισμός προς την απόκτηση κατοικίας έχει γίνει πλέον ξεκάθαρος και μέσα από τα συστήματα ανοικοδόμησης που επικρατούν η ζήτηση υπερβαίνει πλέον αυτής της πρώτης κατοικίας και επεκτείνεται και σε δεύτερη και σε παραθεριστική.

Μεταπολεμικά η κρίση κατοικίας στην Ελλάδα είναι τεράστια. Οι συζητήσεις για την αντιμετώπιση του προβλήματος εντάσσονται σε μια ευρύτερη πολιτική ατζέντα που προσεγγίζει το ελληνικό ζήτημα με εννοιολογικό όχημα τον όρο "ανάπτυξη"⁸¹. Η απάντηση δίνεται μέσω

⁸¹ Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ.(χ.χ.). *Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο*; Ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

συσχετισμού της ανοικοδόμησης κατοικιών με την ευρύτερη οικονομική πολιτική της χώρας το 1952, στην γνωστή Έκθεση Βαρβαρέσου με τίτλο "Έκθεση επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος".

Το περιεχόμενο της έκθεσης είχε συνταχθεί υπό την επίδραση των ιδεών ισχυρών φορέων της Ευρώπης οι οποίοι επισημαίνουν την ανάγκη να ενσωματωθούν στην αστική ζωή οι αστικοποιούμενοι πληθυσμοί και στις χώρες της περιφέρειας όπου δεν υπήρχε ανάλογη βιομηχανική ανάπτυξη. Η ενσωμάτωση "θα μπορούσε να επιτευχθεί με την ανάπτυξη από το κράτος ευκαιριών για την απόκτηση γης ή κατοικίας στο αστικό κέντρο ακόμη δουλειάς σε αστικές ή κρατικές υπηρεσίες. Στόχος της κρατικής πολιτικής έπρεπε να είναι η ανάπτυξη των μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων που θα προωθούσαν το πρότυπο της καταναλωτικής κοινωνίας."⁸²

Η οικοδομή αποτελεί κομβική παραγωγική δραστηριότητα με σημαντικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για το σύνολο της οικονομίας και για το λόγο αυτό προωθείται ως μοχλός ανάπτυξης. Η προσπάθεια "ανάκαμψης δια της ανοικοδόμησης"⁸³ προσκρούει στην έλλειψη κεφαλαίων από την πλευρά του κράτους και πάλι. Τα διαθέσιμα χρήματα από το πακέτο της αμερικάνικης βοήθειας που είχε σταλεί στην Ευρώπη στα πλαίσια του σχεδίου Μάρσαλ είχαν σπαταληθεί. Επομένως, η ανοικοδόμηση που έπρεπε να ξεκινήσει άμεσα λόγω των τεράστιων ελλείψεων σε κατοικία θα γινόταν μόνο μέσω της κινητοποίησης των διαθέσιμων ιδιωτικών κεφαλαίων⁸⁴. Το κατασκευαστικό κεφάλαιο είναι αποκλεισμένο από το πιστωτικό σύστημα το οποίο δεν δανειοδοτεί επενδύσεις στον τομέα της κατοικίας. Υπάρχει από την άλλη ευρεία χωρική και κοινωνική διασπορά της γης. Η σύγκλιση μικροκεφαλαιούχων και οικοπεδούχων θα προκύψει μέσω της μεθόδου της αντιπαροχής.

Η αντιπαροχή έχει εμφανιστεί από το μεσοπόλεμο ωστόσο η εφαρμογή της γενικεύεται στο μεταπολεμικό - μετεμφυλιακό περιβάλλον και διαρκεί εντατικά για πάνω από τρεις δεκαετίες αλλά και στις μέρες μας. Αλλά και για τους ιδιώτες η απαιτούμενη ρευστότητα ήταν εξαιρετικά περιορισμένη. Υπήρχαν λίγοι μικροκεφαλαιούχοι οι οποίοι είτε είχαν συγκεντρωμένες αποταμιεύσεις σε τράπεζες, είτε κρυμμένα χαρτονομίσματα και χρυσό και κάποιος διέθεταν ορισμένο πλούτο σε μορφή ακίνητης περιουσίας όπως παλιά χτίσματα ή κτήματα τα οποία μπορούσαν να εκποιήσουν έναντι χρηματικής αποζημίωσης⁸⁵. Δεδομένης της στεγαστικής κρίσης την εποχή εκείνη τα κεφάλαια αυτά -είτε τα διαθέσιμα είτε αυτά που ρευστοποιήθηκαν-

⁸² Σαρηγιάννης, Γ. (2012). *Si le bâtiment va bien, tout va bien* (αν η οικοδομή πάει καλά, όλα πάν καλά.) Ανακτήθηκε από <http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

⁸³ ό.π..

⁸⁴ ό.π.

⁸⁵ ό.π.

τροφοδότησαν με πραγματικά κεφάλαια "το κύκλωμα της οικοδομής"⁸⁶. Από αυτή τη διαδικασία επωφελήθηκαν παραγωγικοί κλάδοι και επαγγελματικές ομάδες που συνδέονται με την οικοδομή. Πιο αναλυτικά, "η οικοδομή αποτελεί έναν κλάδο ο οποίος διαχέει αφενός πολύ γρήγορα και αφετέρου σε πλατιές μάζες το κεφάλαιο που επενδύεται σ' αυτήν: μηχανικοί, σχεδιαστές, εργολάβοι και υπερεργολάβοι, οικοδόμοι κάθε ειδικότητας, έμποροι οικοδομικών υλικών, επιπλοποιοί, συμβολαιογράφοι, και πλήθος άλλων επαγγελματιών, με προφανή συνέπεια την τόνωση της οικονομίας και την σχετική ενίσχυση πλήθους πολιτών που εμπλέκονται σ το «κύκλωμα της οικοδομής»"⁸⁷

Η μέθοδος της αντιπαροχής είχε κάνει την εμφάνιση της ήδη από το μεσοπόλεμο. Βάση της μεθόδου της αντιπαροχής ήταν σαφώς ο κατακερματισμός της γης σε μικρομεσαία οικοπέδα αλλά και η κοινωνική της διασπορά. Το νομικό πλαίσιο που έκανε εφικτή τη λειτουργία της ήταν κυρίως ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας που θεσπίστηκε μεσοπολεμικά⁸⁸. Ο τρόπος λειτουργίας της μεθόδου της αντιπαροχής αναλύεται στη διμερή συμφωνία που επισυνάπτουν τα εμπλεκόμενα μέρη : ο/η ιδιοκτήτης/τρια οικοπέδου και ο εργολάβος - επιχειρηματίας. Σχηματικά θα λέγαμε ότι πρόκειται για μια συμφωνία ανταλλαγής του οικοπέδου (γης) έναντι κτισμένης επιφάνειας⁸⁹. Η συμφωνία αυτή έγκειται στην αντιπαροχή, δηλαδή ανταλλαγή μέρους της κυριότητας του διαθέσιμου οικοπέδου και της δυνατότητας εμπορικής εκμετάλλευσης του με ανοικοδόμηση και πώληση διαμερισμάτων με την παραχώρηση ενός μέρος ποσοστού του συνολικού οικοδομικού έργου. Το αντίτιμο των δικαιωμάτων αυτών ήταν η παραχώρηση του υπόλοιπου ποσοστού της οικοδομής. Το ποσοστό αυτό αποτελεί το αντικείμενο διαπραγμάτευσης μεταξύ των δυο πλευρών. Κάποτε ξεκινάει από 20% και φτάνει μέχρι και 50%. Ο αρχικός ιδιοκτήτης και ο εργολάβος - κατασκευαστής (και οι εν δυνάμει πελάτες του) γίνονται συνιδιοκτήτες επί του οικοπέδου. Η οικονομική αυτή πρακτική θα μπορούσε να ερμηνευτεί "ως μια ιδιότυπη σχέση δανεισμού του οικοπεδούχου προς τον εργολάβο"⁹⁰.

Το όφελος από αυτή τη διαδικασία ανοικοδόμησης είναι η εξοικονόμηση κεφαλαίων με ταυτόχρονη εξυπηρέτηση των συμφερόντων των εμπλεκόμενων. Ο ιδιοκτήτης αξιοποιούσε την περιουσία του χωρίς να χρειαστεί να τη ρευστοποιήσει αρχικά αποκτώντας στέγη χωρίς δικά του

⁸⁶ ό.π.

⁸⁷ Σαρηγιάννης, Γ. (2012). *Si le bâtiment va bien, tout va bien (αν η οικοδομή πάει καλά, όλα πάν καλά.)* Ανακτήθηκε από <http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

⁸⁸ Σαρηγιάννης, Γ. (2000). *Αθήνα: 1830-2000. Εξέλιξη - Πολεοδομία - Μεταφορές*. Αθήνα: Συμμετρία

⁸⁹ Παπαμύχης, Ν. (1999). Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου; Στο Ν. Σαπκίδης (Επιμ.), *10^ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο. Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αι* Δεκεμβρίου 1999 (σσ. 567-572).

⁹⁰ ό.π.

κεφάλαια και ταυτόχρονα δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος από διαμέρισμα που εκχωρείται στη συνέχεια είτε προς ενοικίαση είτε προς πώληση. Το βασικότερο παρέμενε συνιδιοκτήτης του οικοπέδου και μετά την ολοκλήρωση της ανοικοδόμησης τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα παρέμεναν εξασφαλίζοντας του και την επιθυμητή κοινωνική προστασία αλλά και οικονομικά κέρδη. Από την άλλη πλευρά η γη τοποθετούνταν στο "κύκλωμα της οικοδομής" χωρίς εμπόδια (οικονομικά και ιδιοκτησιακά). Ο εργολάβος - επιχειρηματίας μέσω αντιπαροχής εξασφάλιζε την κατασκευαστική και εμπορική του δραστηριότητα χωρίς να χρειάζεται να επενδύσει κεφάλαια για την απόκτηση γης⁹¹.

Ο ρόλος του κράτους σε αυτή τη διαδικασία περιοριζόταν στη διαμόρφωση της εμπορικότητας του αστικού εδάφους ρυθμίζοντας το βαθμό εκμετάλλευσης των οικοπέδων ανά περιοχή, δηλαδή τον όγκο της ανοικοδόμησης μέσω υψηλών συντελεστών δόμησης. Όσο περισσότερο κτισμένο προϊόν μπορούσε να παραχθεί από ένα μικρό οικόπεδο τόσο πιο υψηλό το περιθώριο κέρδους αφενός για τους οικοπεδούχους οι οποίοι θα μπορούσαν να αποκτήσει πάνω από μια κατοικία αφετέρου για τους εργολάβους οι οποίοι θα μπορούσαν με συμπιεσμένο κόστος να πουλήσουν περισσότερα διαμερίσματα⁹². Η πολεοδομική και κτιριοδομική νομοθεσία συνέβαλλαν στην εμφάνιση πληθώρας οικοδομικών επιχειρήσεων μικρού μεγέθους που δραστηριοποιήθηκαν στην παραγωγή τυποποιημένης κατασκευαστικά και μορφολογικά πολυκατοικίας. Μέσω της πολυκατοικίας ολοένα και μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού απέκτησε πρόσβαση σε γη και κατοικία - αυτή τη φορά με τη μορφή ιδιοκτησίας διαμερίσματος και συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

Η πολιτική προστασίας και ενίσχυσης της ιδιοκτησίας διατρέχει όλη την ιστορία του νεοελληνικού κράτους. Η πολιτική αυτή εφαρμόζεται μέσα από συγκεκριμένα θεσμικά εργαλεία - νομικά, πολεοδομικά, φορολογικά - και κατευθύνει διαχρονικά τις εξελίξεις στη διαδικασία αστικοποίησης και παραγωγής κατοικιών. Η κυρίαρχη αντίληψη για την κατοικία διαμορφώνεται από την άποψη ότι "τα λαϊκά στρώματα είναι υποχρεωμένα στην Ελλάδα να αναπτύξουν δυνάμεις και μέσα με στόχο την εξασφάλιση μιας ή περισσότερων ιδιόκτητων κατοικιών"⁹³. Έτσι η γενικότερη ανασφάλεια που υπάρχει λόγω των ισχυρών κρίσεων στην ιστορία της χώρας καθιστά την κατοικία μια ασφαλή διέξοδο για τις μικρές αποταμιεύσεις με αποτέλεσμα η ζήτηση της να είναι σταθερή. Για περισσότερο από πενήντα χρόνια η ιδιόκτητη κατοικία αποτελεί την πρώτη

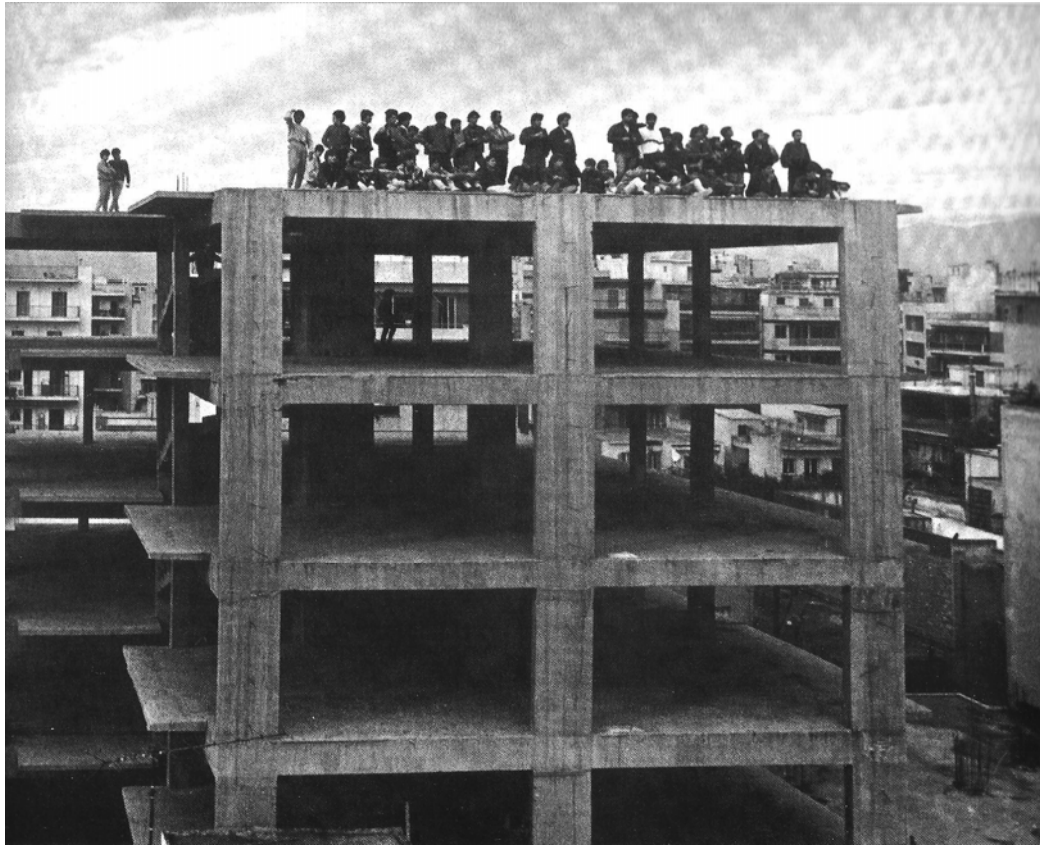
⁹¹ Παπαμίχος, Ν. (1999). Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου; Στο Ν. Σαπκίδης (Επιμ.), *10^ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο. Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αι., 8-12 Δεκεμβρίου 1999* (σσ. 567-572).

⁹² ό.π.

⁹³ Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ.(χ.χ.). *Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο*; Ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

προτεραιότητα των νοικοκυριών, συγκεντρώνει παραδοσιακά τις αποταμιεύσεις και κληροδοτείται τόσο ως αξία όσο και ως εμπράγματο δικαίωμα από γενιά σε γενιά. Παρότι τα καταναλωτικά πρότυπο και ο τρόπος ζωής αλλάζει η ιδιόκτητη κατοικία λειτουργεί ως δικλείδα ασφαλείας αποτελεί σταθερή παραδοσιακή αξία και στις αρχές του 21^{ου} αιώνα.

Το πέρασμα της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και γενικότερα στην εποχή της παγκοσμιοποίησης έθεσε από την πρώτη στιγμή πληθώρα ερωτημάτων σχετικά με την ανθεκτικότητα των τοπικών συστημάτων απέναντι στις κυρίαρχες τάσεις που είχαν ήδη εκδηλωθεί σε άλλες μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες νωρίτερα - μεταξύ των οποίων η πρακτική πρόσβασης σε κατοικία μέσω τραπεζικού δανεισμού. Για περισσότερο από μια δεκαετία οι νεοφιλελεύθερες πρακτικές ενίσχυσαν τις προαναφερθείσες πρακτικές. Όμως στη συγκυρία της πρόσφατης οικονομικής κρίσης, οι σταθερές που είχαν διαμορφωθεί όλα αυτά τα χρόνια, μεταβάλλονται. Η ιδιόκτητη κατοικία από διέξοδος εξελίσσεται σε βάρος. Μείωση εισοδημάτων και βαριά φορολογική πολιτική επί των ακινήτων είναι μερικά από τα νέα δεδομένα. Ταυτόχρονα το προστατευτικό πλέγμα γύρω από το θεσμό αυτό δέχεται συνεχείς πιέσεις και εμφανίζει τάσεις συρρίκνωσης. Κομβικό σημείο αυτής της εν εξελίξει διαδικασίας αποτελεί η διασύνδεση της εγχώριας αγοράς κατοικίας με το τραπεζικό και χρηματοπιστωτικό τομέα τη δεκαετία του 90 - αρχές 2000.



Κεφάλαιο 4.0 : Από την αντιπαροχή στα στεγαστικά δάνεια

4.1. Φιλελευθεροποίηση των πολιτικών και του τραπεζικού συστήματος

Μέχρι το 1990 η ελληνική οικονομική πολιτική χαρακτηρίζεται από τον παρεμβατικό ρόλο του κράτους. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η οικονομική πολιτική αρχίζει να αποκτά περισσότερο ευρωκεντρικό χαρακτήρα. Υπάρχει τότε η προοπτική της ένταξης στην ΟΝΕ. Υπάρχουν ωστόσο και αποκλίσεις της εγχώριας οικονομίας από τις προδιαγραφές που θέτει το ευρωπαϊκό μοντέλο. Η Ελλάδα υπογράφει το 1992 τη Συνθήκη του Μάαστριχ. Ξεκινάει μια διαδικασία προσαρμογής της οικονομίας και κατ' επέκταση της οικονομικής της πολιτικής στις επιταγές της Ευρώπης. Η οικονομική πολιτική έκτοτε και μέχρι σήμερα - αρχές του 1990- αρχίζει να εφαρμόζει περισσότερο φιλελεύθερες πολιτικές και πρακτικές: απελευθέρωση των αγορών, αποκρατικοποιήσεις, αύξηση των επενδύσεων, εισροές από Ε.Ε., έργα υποδομής μεγάλης κλίμακας, ξένο εργατικό δυναμικό, περιορισμών δημόσιων ελλειμμάτων. Η προσπάθεια επίτευξης της ονομαστικής σύγκλισης στην Ευρώπη εντατικοποιείται από το 1996 και έπειτα ώστε να μπορέσει η χώρα να ενταχθεί στη Ζώνη του Ευρώ. Το 2000, η ελληνική οικονομία έφτασε στους στόχους της ονομαστικής σύγκλισης και την ένταξη στην ΟΝΕ⁹⁴.

Μεταξύ των προαναφερθέντων νεοφιλελεύθερων αρχών και πρακτικών εντάσσεται και η απελευθέρωση από τον κρατικό έλεγχο του ελληνικού τραπεζικού συστήματος (1990-1996) και η αποκλιμάκωση/μείωση των επιτοκίων δανεισμού για αντιστοιχία με τα ισχύοντα της ΖτΕ. Σε αντιστοιχία με τις ευρωπαϊκές τραπεζικές αλλαγές και στην Ελλάδα έχουμε έντονες ανακατατάξεις. Οι τράπεζες επιδίδονται σε α) μεγέθυνση, εξαγορές-συγχωνεύσεις για να ενισχύσουν το μέγεθος και την κερδοφορία και την ανταγωνιστικότητα τους β) αποκρατικοποιούνται - ιδιωτικοποιούνται φεύγουν από τον έλεγχο του κράτους ολοένα και περισσότερο γ) ίδρυση νέων τραπεζικών ιδρυμάτων δ) λειτουργικό εκσυγχρονισμό ε) διεθνή παρουσία με επέκταση εκτός συνόρων ειδικότερα στις βαλκανικές χώρες. Εισάγουν νέες τεχνικές, νέες τεχνολογίες, κέρδη από το χρηματιστήριο, αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου, διευρύνουν τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες⁹⁵.

Μεταξύ 1996-2000, το ελληνικό τραπεζικό σύστημα έχει αποκτήσει νέα δομή κάτω από την επίδραση του μεγάλου κύματος εξαγορών και συγχωνεύσεων. Από τις πιο γνωστές συγχωνεύσεις είναι της Alpha Bank, EFG Eurobank, Τράπεζα Πειραιώς. Συνολικά απορροφήθηκαν 16 τράπεζες (13 ελληνικές και 3 ξένες). Ιδρύθηκαν 12 νέες ελληνικές και 4 ξένες. Έχουμε παράλληλα πολλές

⁹⁴ Βουσβούνης, Α. (2010). Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης Α.Ε. : 1963-2002.

⁹⁵ ό.π.

ιδιωτικοποιήσεις. Η συγκεντροποίηση της τραπεζικής αγοράς είναι και ελληνικό φαινόμενο. Το 2001, πέντε τράπεζες έλεγχαν το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς (Εθνική, Alpha, Εμπορική, Eurobank, Πειραιώς) και όλες οι υπόλοιπες περιορίζονται σε μερίδια κάτω του 3%⁹⁶.

4.2. Η άνοδος των στεγαστικών δανείων

Στην Ελλάδα οι τράπεζες βρέθηκαν στο προσκήνιο των χρηματοδοτήσεων και των εξελίξεων για την κατοικία μόλις πριν από μια δεκαετία. Μέχρι τότε, η παραγωγή και η πρόσβαση στην κατοικία γινόταν μέσω αντιπαροχής οικοπέδων και αυτοχρηματοδότησης. Είχε στη βάση της την κοινωνικά διασπαρμένη μικροϊδιοκτησία γης και τα μικρομεσαία κεφάλαια των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών και των εργολάβων - επιχειρηματιών. Επιπλέον, η ρύθμιση της αγοράς γινόταν κεντρικά, υπό την επίβλεψη και την προστασία του κράτους ενταγμένη στα πλαίσια της ευρύτερης μακροοικονομικής πολιτικής και με εργαλεία την φορολογία και την πολεοδομική νομοθεσία (αύξηση Σ.Δ. , εντάξεις περιοχών στο Σχέδιο Πόλης). Ακόμα και ο ρόλος του δημόσιου τομέα με πρακτικές οργωμένης δόμησης ήταν σχεδόν ανύπαρκτος. Τη μόνη εξαίρεση αποτελεί ο Ο.Ε.Κ. (Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας) ο μεγαλύτερος κατασκευαστικός φορέας κατοικίας και οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα μετά το 1953 με αντικείμενο την άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής⁹⁷. Ουσιαστικά μέχρι τη δεκαετία του 1990 το κύκλωμα της αγοράς κατοικίας ελεγχόταν από τοπικά και οικογενειακά συμφέροντα ενώ η πρόσβαση στο μεγάλο ιδιωτικό κεφάλαιο ήταν 'κλειστή'. Πολύ περισσότερο το τραπεζικό κεφάλαιο απουσίαζε από τις πρακτικές αυτές και όχι τυχαία. Γενικότερα στην Ελλάδα η κουλτούρα του δανεισμού των νοικοκυριών ήταν ελάχιστα ανεπτυγμένη καθώς επικρατούσε κυρίως η 'ηθική' των αποταμιεύσεων και της συντηρητικής κατανάλωσης. Αλλά και σε διαφορετική περίπτωση, το κόστος του δανεισμού για στεγαστικά δάνεια ήταν απαγορευτικά υψηλό και ο όροι του δανεισμού ήταν πολύ αυστηροί.

Οι κανόνες που είχαν διαμορφωθεί όλα αυτά τα χρόνια στην ελληνική αγορά κατοικίας άρχισαν να ελαστικοποιούνται με την φιλελευθεροποίηση της οικονομικής πολιτικής και την απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος. Αποκορύφωμα αυτής της διαδικασίας αλλαγής του τραπεζικού συστήματος αποτέλεσε η προσαρμογή της τιμολογιακής πολιτικής των επιτοκίων δανεισμού το 2001 σε αυτή των ευρωπαϊκών τραπεζικών ιδρυμάτων με την είσοδο της Ελλάδας στη Ζώνη του Ευρώ. Η πτώση ήταν κατακόρυφη και μέσα σε μόλις δυο χρόνια το επιτόκιο από 12,75%

⁹⁶ Alpha Bank (2002). Συγκέντρωση και ανταγωνισμός: το ελληνικό τραπεζικό σύστημα. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 83, 11-19*. σ.14 Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

⁹⁷ Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ.(χ.χ.). *Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο*; Ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

έφτασε στο μισό: 6,25% και η πτωτική αυτή πορεία συνεχίστηκε και τα επόμενα χρόνια φτάνοντας τελικά σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα⁹⁸. Η μείωση των επιτοκίων δανεισμού ήταν ο παράγοντας 'κλειδί' που άνοιξε την αγορά των στεγαστικών δανείων σε όλα τα κοινωνικά στρώματα και την αγορά γης και κατοικίας στο τραπεζικό κεφάλαιο.

Το κόστος δανεισμού ήταν πλέον πολύ προσιτό και η αγορά των στεγαστικών δανείων βρήκε σημαντική ανταπόκριση από την πρώτη στιγμή. Με το πρώτο κύμα μειώσεων των επιτοκίων τα στεγαστικά δάνεια σχεδόν διπλασιάστηκαν καθώς το 1999 μόλις ένα 10.1 % των ιδιοκτητών κατοικιών είχε πάρει δάνειο το ποσοστό έφτασε το 18% το 2001⁹⁹. Καθώς οι τιμές μειώνονταν και παρέμεναν σταθερά χαμηλές, η εν λόγω αγορά γνώρισε μεγάλη άνθηση και ταχύρρυθμη ανάπτυξη Μέσα σε διάστημα μιας δεκαετίας. Το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων από 11,4δισ ευρώ τον Ιανουάριο του 2001, ανήλθε στα 81,1 δισ ευρώ τον Αύγουστο του 2010, οπότε και σημειώθηκε ρεκόρ υπολοίπου στα στεγαστικά δάνεια¹⁰⁰. Στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος του 2014 προερχόμενα από έρευνα σχετικά με τα χαρακτηριστικά της χρηματοδότησης του ιδιωτικού τομέα αναφέρουν ότι το αποκορύφωμα της αγοράς τοποθετείται χρονικά τον Αύγουστο του 2008¹⁰¹. Από το σύνολο των δανείων που έδωσαν οι τράπεζες στον ιδιωτικό τομέα τα νοικοκυριά καταλαμβάνουν μεγάλο μέρος, σε ποσοστό 42%. Χορηγήθηκαν συνολικά σε αυτά 100,1 δισ ευρώ υπό μορφή πίστωσης. Από αυτά η πλειοψηφία του 70% πήγε σε στεγαστικά δάνεια και το υπόλοιπο 30% σε καταναλωτικά δάνεια. Συνολικά, έχουν δοθεί στα ελληνικά νοικοκυριά 100,1 δισ ευρώ για στεγαστικά δάνεια. Η έκταση της τραπεζικής χρηματοδότησης γίνεται πλέον κατανοητή εάν λάβει κανείς υπ' όψιν ότι στις αρχές του 2009 το 82% των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή του τραπεζικού τομέα¹⁰². Το μέσο ποσοστό δανειοδότησης ανήλθε στα 70% της συνολικής αξίας του ακινήτου στις αρχές του 2009. Η ανάπτυξη των στεγαστικών δανείων αντανάκλα τη ζήτηση για αγορά κατοικιών.

Το ευρύτερο οικονομικό κλίμα ήταν ευνοϊκό την περίοδο εκείνη¹⁰³. Οι ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης ήταν θετικοί, η αγορά 'εμπιστευόταν' το ελληνικό κράτος μειώνοντας συνεχώς τις αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων, και ο πληθωρισμός είχε μειωθεί. Τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια προσέφεραν στην αγορά μεγάλη ρευστότητα με χαμηλό κόστος και μέσα σε ένα ευνοϊκό

⁹⁸ Alpha Bank (2003). Η άνθηση της τραπεζικής χρηματοδότησης: νέα προϊόντα με χαμηλά επιτόκια για νοικοκυριά και επιχειρήσεις. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 86, 3-14*. σ. 13. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

⁹⁹ ό.π.

¹⁰⁰ Χαρδούβελης, Γ.(2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, 29 Απριλίου 2009*. (σσ. 13-58). Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος

¹⁰¹ ό.π.

¹⁰² ό.π.

¹⁰³ ό.π.

εξωτερικό περιβάλλον αποτέλεσαν καταλύτη για την τόνωση της ζήτησης για κατοικίες. Το κόστος χρηματοδότησης ήταν τόσο χαμηλό που η μηνιαία δόση αποπληρωμής του δανείου σχεδόν εξισωνόταν με το μηνιαίο αντίτιμο ενοικίασης που θα κατέβαλε κανείς για τη διαμονή του στο ακίνητο¹⁰⁴. Το κίνητρο ήταν επομένως ισχυρό, καθώς μέσα σε 20-30 χρόνια ο δανειολήπτης θα είχε εξοφλήσει το χρέος του και παράλληλα θα είχε εξασφαλισμένη την κυριότητα της κατοικίας του χωρίς να χρειαστεί να αποταμιεύσει ή να ζητήσει οικογενειακή βοήθεια¹⁰⁵. Όταν λοιπόν εξέταζε κανείς τη πιο συμφέρουσα επιλογή σχετικά με την επίλυση των στεγαστικών του αναγκών και έθετε το ερώτημα "αγορά ή ενοίκιο" η απάντηση την εποχή εκείνη ήταν "αγορά χαμηλών επιτοκίων". Άλλωστε το πρότυπο της ιδιόκτητης κατοικίας ήταν ήδη διαμορφωμένη κοινωνικά και πολιτιστικά εδώ και δεκαετίες.

Η ζήτηση που προέκυψε κάτω από αυτές τις συνθήκες υποστήριξε την επί μια δεκαετία ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και της οικοδομικής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα κατά τη διάρκεια της περιόδου 1993-2007 οι πραγματικές τιμές των κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν (σωρευτική αύξηση 105,3%), αυξανόμενες με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,9%. Οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ιδιαίτερα υψηλοί κυρίως μέχρι το 2002 που έφτανε κατά μέσο όρο το 11,6%.¹⁰⁶ Την τριετία 1994-96 οι τιμές παρέμειναν περίπου σταθερές, καταγράφοντας μικρές αποκλίσεις από τρίμηνο σε τρίμηνο. Από τις αρχές του 1997 όμως ακολούθησαν έντονα ανοδική πορεία και κορυφώθηκαν το β' τρίμηνο του 2002. Την περίοδο β' τρίμηνο 2002 - β' τρίμηνο 2004 οι πραγματικές τιμές των κατοικιών παρουσίασαν ελαφρά πτωτική τάση, η οποία όμως στη συνέχεια αντιστράφηκε σε έντονα ανοδική, καθώς οι τιμές κορυφώθηκαν και πάλι την περίοδο δ' τρίμηνο 2006-α' τρίμηνο 2007 και παρέμεναν περίπου σ' αυτό το επίπεδο μέχρι το τέλος του 2007. Την ίδια περίοδο, ανάλογη ή και ταχύτερη ανοδική πορεία ακολούθησαν οι πραγματικές τιμές των κατοικιών και σε διάφορες άλλες χώρες του ΟΟΣΑ όπως η Ιρλανδία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ισπανία, η Ολλανδία και η Νορβηγία¹⁰⁷.

Η επιτυχία των νέων τραπεζικών προϊόντων δεν οφείλεται μόνο στο ελκυστικά χαμηλό επιτόκιο αλλά και στα εργαλεία προώθησης αυτών¹⁰⁸. Η διαδικασία απόκτησης στεγαστικού δανείου είχε απλοποιηθεί. Η διαδικασία έγκρισης ενός στεγαστικού δανείου που απαιτούσε κάποτε μήνες, ολοκληρωνόταν πλέον σε λίγες μέρες. Επίσης προσφέρονταν πολλές εναλλακτικές ως προς

¹⁰⁴ Alpha Bank (2002). -Χρηματιστήριο και αγορά ακινήτων: Συγκοινωνούντα δοχεία;. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 84,13-18. σ.17 Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

¹⁰⁵ ό.π.

¹⁰⁶ Χαρδούβελης, Γ.(2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές*, 29 Απριλίου 2009. (σσ. 13-58). Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος

¹⁰⁷ ό.π.

¹⁰⁸ Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.(2003). Οι τράπεζες μοχλός της ανάπτυξης. Ανακτήθηκε από <http://www.hba.gr/Index.asp?Menu=5>

τον τρόπο αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων. "Προκειμένου οι πελάτες να αγοράσουν την κατοικία της επιλογής τους" είχαν τη δυνατότητα επιλογής ανάμεσα στην 'ασφαλή' λύση των στεγαστικών δανείων σταθερού επιτοκίου με διάρκεια αποπληρωμής μέχρι και 30 χρόνια αλλά και για όσους αντιμετώπιζαν αυξημένες δαπάνες υπήρχε η εναλλακτική της χρηματοδότησης έναντι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η κατηγορία αυτή προσφέρει το πλεονέκτημα του σχεδόν μηδενικού επιτοκίου τον πρώτο χρόνο αλλά υπόκειται σε διακυμάνσεις μέχρι τη λήξη της περιόδου αποπληρωμής του. Η ευκολία πληρωμής ήταν κεντρική φιλοσοφία της τραπεζικής πολιτικής προκειμένου να προσελκύσει όσο το δυνατόν περισσότερο αγοραστικό ενδιαφέρον.

Η ζήτηση αυτή τη φορά είχε διαφορετικό χαρακτήρα από αυτόν των περασμένων δεκαετιών. Το παραδοσιακό πρότυπο της ιδιόκτητης κατοικίας είχε εμπλουτιστεί με το πρότυπο της αναβαθμισμένης πολλές φορές και πολυτελούς κατοικίας με ιδανική θέση εγκατάστασης τα προάστια σε αναζήτηση μιας νέας καθημερινότητας με επίκεντρο την ποιότητα ζωής αλλά και την κατανάλωση¹⁰⁹. Η αγορά που διαμορφωνόταν είχε βασικό εκφραστή της "το μέσο Έλληνα/Ελληνίδα ο οποίος διαθέτει αυξημένη αγοραστική δύναμη και έχει τη δυνατότητα να δανειστεί τα αναγκαία ποσά από το τραπεζικό σύστημα σε χαμηλά επιτόκια για να αποκτήσει ένα καλύτερο σπίτι από αυτό από το οποίο ζει μέχρι σήμερα."¹¹⁰ Οι νέες "ανάγκες" που ενεργοποιούν τη ζήτηση διαφέρουν από τις ανάγκες των περασμένων εποχών με αντικείμενο την 'πρώτη κατοικία'. Η επένδυση σε κατοικία βέβαια είναι διαχρονική και εξακολουθεί να αποτελεί μια ασφαλή επιλογή. Αυτή τη φορά η επένδυση σε κατοικία αντανακλά και το αναβαθμισμένο κοινωνικό προφίλ και συνιστά σύμβολο πλουτισμού. Ο τυπικός αγοραστής "επιλέγει την αναβάθμιση στο είδος της στέγης που διαθέτει αγοράζοντας μια μεγαλύτερη ή και περισσότερο πολυτελή κατοικία στην ίδια (σχετικά πυκνοκατοικημένη περιοχή) ή αποφασίζει να μετακινηθεί σε μια προνομιακή και ακριβότερη περιοχή (χωρίς κατ' ανάγκη να αγοράζει μια μεγαλύτερη κατοικία)"¹¹¹.

Γύρω από την αγορά στεγαστικών δανείων οι τράπεζες ανέπτυξαν πληθώρα προϊόντων και υπηρεσιών. Με αντικείμενο την κάλυψη από τον 'κίνδυνο' δηλαδή την πώληση ασφάλειας σε περίπτωση πυρκαγιάς του σπιτιού ή σε περίπτωση κλοπής ακόμα και σε περίπτωση αδυναμίας αποπληρωμής του δανείου λόγω αδυναμίας απασχόλησης¹¹². Τα κέρδη των τραπεζών δεν προέρχονταν μόνο από την επέκταση της αγοράς στεγαστικών δανείων αλλά και από το σύνολο των

¹⁰⁹ Economou, L. (2014). Political and Cultural Implications of the Suburban Transformation of Athens. At *Crisis-Scapes : Athens and beyond*. σ. 15 Ανακτήθηκε από <http://www.crisis-scape.net/>

¹¹⁰ Alpha Bank (2002). Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα: υπερβάλλουσα ζήτηση και επενδύσεις. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 83, 3-10*. σ. 10. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

¹¹¹ ό.π.

¹¹² Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.(2003). Οι τράπεζες μοχλός της ανάπτυξης. Ανακτήθηκε από <http://www.hba.gr/Index.asp?Menu=5>

χρηματοπιστωτικών / τραπεζικών προϊόντων που τη συνόδευαν και συμπλήρωναν: τα καταναλωτικά δάνεια και τις πιστωτικές κάρτες¹¹³. Τροφοδοτώντας την αγορά κατοικίας ενίσχυαν ταυτόχρονα το σύνολο του καταναλωτικού μηχανισμού με τον οποίο αυτή συνδέεται. "Η κατοικία επιδρά θετικά στην κατανάλωση. Επιπλέον όσο η αξία των κατοικιών αναβαθμίζεται και η αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων όσων διαθέτουν ακίνητα ώστε να μπορούν να δανείζονται παραπάνω οι ιδιοκτήτες τους. Έτσι ευνοείται η επέκταση της πίστωσης από την πλευρά των τραπεζών, προωθώντας περαιτέρω το δανεισμό και γενικά τη χρηματοδότηση της ρευστότητας για νέες καταναλωτικές ανάγκες. Η ανατίμηση της αξίας των ακινήτων λειτουργεί ευνοϊκά όσο αφορά την αίσθηση πλούτου του νοικοκυριού με αποτέλεσμα να αυξάνεται η κατανάλωση."¹¹⁴

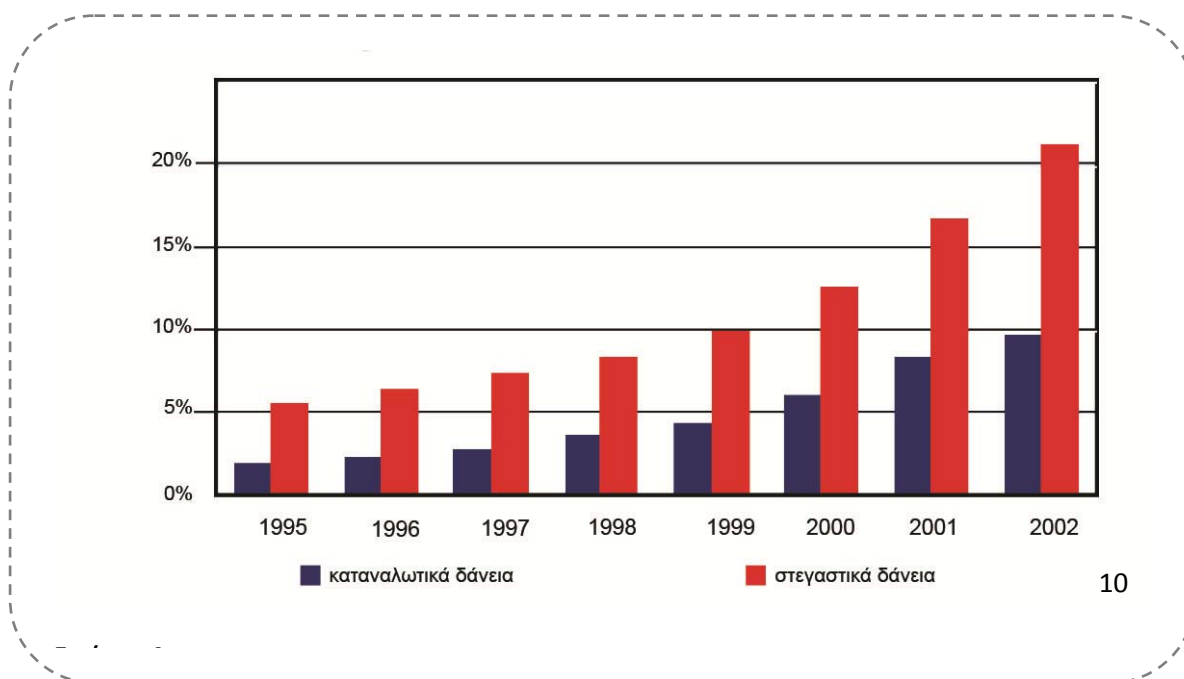
Οι τράπεζες από όλη αυτή τη διαδικασία είχαν κέρδη και παράλληλα είχαν ως εξασφάλιση της χρηματοδότησης τους το ίδιο το ακίνητο. Όσο πιο πολλά δάνεια πουλούσαν οι τράπεζες τόσο αυξάνονταν τα κέρδη που έγραφαν στους ισολογισμούς τους. Τα στεγαστικά δάνεια μαζί με τα συμπληρωματικά τους πιστωτικά προϊόντα είχαν αποκτήσει χαρακτήρα "τυποποιημένου εμπορεύματος λιανικής πώλησης". Αναπόφευκτα, στα πλαίσια της εν λόγω πολιτικής κατέφυγαν στη λύση του δανεισμού για την απόκτηση κατοικίας πολλά νοικοκυριά των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν ανταποκρίνονταν στα απαιτούμενα οικονομικά κριτήρια. Η εμπορική πολιτική των τραπεζών είχε στόχο τη μαζική προσέλκυση πελατών με αντικείμενο επιθυμίας "το σπίτι των ονείρων". Ο ρόλος της διαφημιστικής εκστρατείας προώθησης των προϊόντων αυτών κατέκλυσε τα ΜΜΕ, από τις εφημερίδες μέχρι τη τηλεόραση. Ειδικά στην τελευταία αντανακλάται με τον ποιο χαρακτηριστικό τρόπο η προσπάθεια να αποσπάσουν το ενδιαφέρον των καταναλωτών γύρω από το 'σπίτι' και την οικογένεια. Η εικόνα της ευημερίας απείχε όσο το κοντινότερο τραπεζικό υποκατάστημα.

Η πρακτική αυτή αντανακλάται χαρακτηριστικά στη χωρική εξέλιξη του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας τη δεκαετία του 2000. Σε ένα κλίμα αισιοδοξίας όπως διαμορφωνόταν από την ευρωπαϊκή ενταξιακή πορεία της χώρας, την αυξημένη εισροή πόρων από το εξωτερικό, τα ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά προγράμματα, την περίοδο άνθησης του χρηματιστηρίου και απότομου πλουτισμού η αυξημένη ρευστότητα που χορηγήθηκε στο πληθυσμό μέσα από στεγαστικά, καταναλωτικά, επισκευαστικά δάνεια αλλά και πιστωτικές κάρτες όλα αυτά συνέβαλλαν στην ενεργοποίηση της διαδικασίας της αστικοποίησης. Η αστικοποίηση της πρώτης 30ετίας μετά τον πόλεμο σηματοδοτεί τη μετάβαση και ενσωμάτωση στην κοινωνική τάξη των αστών. Η πρακτική

¹¹³ Alpha Bank (2003). Η άνθηση της τραπεζικής χρηματοδότησης: νέα προϊόντα με χαμηλά επιτόκια για νοικοκυριά και επιχειρήσεις. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 86, 3-14*. σ. 13. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

¹¹⁴ ό.π.

της ιδιοκτησίας λειτουργεί ως δίκτυ προστασίας- Η δημιουργία των προαστίων της εποχής των 'Μεγάλων έργων' σηματοδοτούσε τη 'νέα ευμάρεια' που είχε δημιουργηθεί, τη διαδεδομένη κουλτούρα του καταναλωτισμού και της πολυτέλειας¹¹⁵ Το πρότυπο της κοινωνικής ευμάρειας είχε διαφοροποιηθεί εισάγοντας πολλά από τα χαρακτηριστικά της δυτικής ευρωπαϊκής κουλτούρας. Η προαστιοποίηση ενείχε ένα ριζικό μετασχηματισμό του τρόπου ζωής δημιουργώντας ένα νέο στον οποίο νέα προϊόντα από σειρές κατοικιών μέχρι ψυγεία κλιματιστικά και δυο αυτοκίνητα στο γκαράζ¹¹⁶. Από οικονομικής πλευράς, η προαστιοποίηση της μεταπολεμικής περιόδου αλλά και της τελευταίας δεκαπενταετίας έχει στη βάση της την ανάγκη επίλυσης του προβλήματος της αναπαραγωγής και μεγέθυνσης του κεφαλαίου. Δεδομένης της λειτουργίας της αγοράς κατοικίας για την μακροοικονομία η ενεργοποίηση της διαδικασίας ζήτησης και παραγωγής ήταν προαπαιτούμενο.



¹¹⁵ Economou, L. (2014). Political and Cultural Implications of the Suburban Transformation of Athens. At *Crisis-Scapes : Athens and beyond*. σ. 15 Ανακτήθηκε από <http://www.crisis-scape.net/>

¹¹⁶ Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη

Κεφάλαιο 5.0 : Κρίση, κόκκινα δάνεια και πλειστηριασμοί κατοικίας

5.1. Η κρίση στην αγορά κατοικίας

Το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και η ένταξη στο μνημόνιο έφερε κύμα νεοφιλελεύθερων μεταρρυθμίσεων που αποσταθεροποίησαν σημαντικές πτυχές της πραγματικότητας που είχε διαμορφωθεί όλα αυτά τα χρόνια μεταξύ των οποίων και η αγορά κατοικίας – μικροϊδιοκτησίας . Μεταρρυθμίσεις έγιναν στο ασφαλιστικό σύστημα, στο φορολογικό σύστημα, στην αγορά εργασίας, στον τομέα της υγείας, στις μεταφορές, στον τρόπο ίδρυσης επιχειρήσεων, στην απελευθέρωση κλειστών επαγγελμάτων, σε νέους επενδυτικούς νόμους όπως ο νόμος "fast track" για μεγάλα επενδυτικά προγράμματα¹¹⁷. Όλες αυτές οι αλλαγές έπληξαν επηρέασαν επιχειρήσεις, απασχόληση, εισοδήματα, ανεργία.

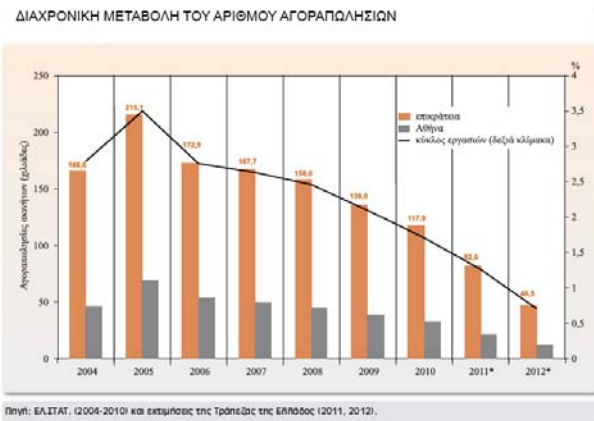
Αναφορικά με τις παραπάνω μεταρρυθμίσεις, καθοριστικής σημασίας για τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας αποτέλεσε η θέσπιση νέων φορολογικών μέτρων¹¹⁸ επί της ιδιοκτησίας γης και ακινήτων όπως:

- (α) ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ – επιβάλλεται πλέον σε όλα τα είδη ακινήτων συμπεριλαμβανομένων οικοπέδων και αγροτεμαχίων) και του συμπληρωματικού φόρου που επιβαρύνει πρόσθετα όσους έχουν ακίνητη περιουσία άνω των 300.000 ευρώ, σε αντικατάσταση του έκτακτου ειδικού τέλους ακινήτων (όπως μετονομάστηκε το έκτακτο ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων δομημένων επιφανειών – ΕΕΤΗΔΕ) και του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ),
- (β) φόρος υπεραξίας ο οποίος επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες που θα προβούν σε πώληση ακινήτου (15% επί της διαφοράς μεταξύ της αξίας πώλησης και της αξίας κτήσης με απομείωση ανάλογα με τα έτη διακράτησης του ακινήτου),
- (γ) ειδική φορολόγηση στα εισοδήματα από ακίνητα με συντελεστή 11% (χωρίς αφορολόγητο όριο) για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ και 33% για εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ και
- (δ) φόρος μεταβίβασης ακινήτων ο οποίος μειώθηκε σημαντικά (σε 3%, από 8% για αξία έως 20.000 ευρώ και από 10% για μεγαλύτερης αξίας ακίνητα).
- (ε) επανέρχεται το “πόθεν έσχες” για την αγορά ή την κατασκευή ακινήτων.

¹¹⁷ IOBE,(2010). Η ελληνική οικονομία. Τριμηνιαία Έκθεση, Τεύχος 60. σ.38-49. Ανακτήθηκε από <http://www.iobe.gr>

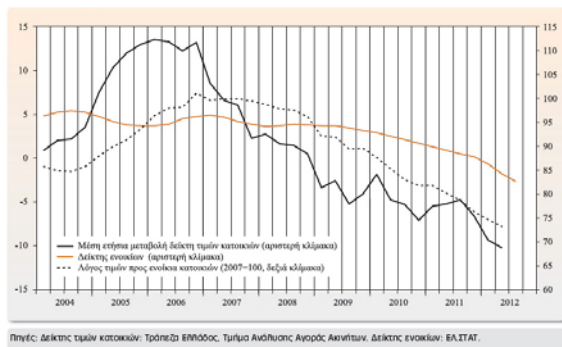
¹¹⁸ Alpha Bank (2013). Η φορολογία των ακινήτων ως μέσο αναδιανομής του εισοδήματος: αναποτελεσματική, ανεπιθύμητη, ανέφικτη. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 118*, 3-23. σ.20. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

Τα νέα αυτά μέτρα έρχονται σε πλήρη αντιδιαστολή με το παλαιότερο φορολογικό καθεστώς. Δεδομένου ότι η ακίνητη περιουσία και η κατοικία αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών γίνεται κατανοητό ότι με τον τρόπο αυτό η κατοχή τους γίνεται ένα ασύμφορο αγαθό για όσους δεν έχουν εναλλακτικές πηγές εισοδημάτων.



11

ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΩΝ



12

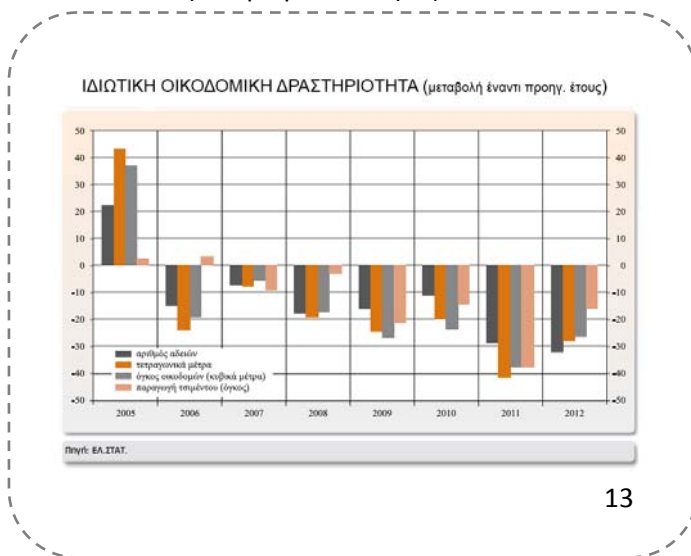
Ο μηχανισμός της κρίσης στην αγορά κατοικίας ενεργοποιήθηκε στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης και ακολούθησε μια κλιμακούμενη πτωτική πορεία από την έναρξη της μέχρι και σήμερα - χωρίς προσδοκίες ή εκτιμήσεις άμεσης ανάκαμψης. Η κρίση στην αγορά κατοικίας ήταν απότοκος της ευρύτερης κρίσης και όχι η αφετηρία της¹¹⁹. Μετά από 13 χρόνια ευρωπαϊκής προοπτικής, ο ενάρτεος κύκλος των χαμηλών επιτοκίων και της υψηλής ανάπτυξης μετατράπηκε στο φαύλο κύκλο των υψηλών επιτοκίων, της άρνησης δανεισμού και της απροσδιόριστης διάρκειας ύφεσης¹²⁰. Η μείωση της ζήτησης έφερε μείωση στις τιμές. Η πτώση των τιμών των οικιστικών ακινήτων ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο καθώς αυξανόταν και η προσφορά. Στα πρώτα χρόνια υπήρξε μια ανθεκτικότητα. Στη συνέχεια όμως η πτώση ήταν

ταχύρρυθμη και κατακόρυφη. Ειδικά μετά τα νέα φορολογικά μέτρα που αποτέλεσαν καταλύτη της διαδικασίας. Η έλλειψη της ζήτησης οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αβεβαιότητα των νοικοκυριών για τα μελλοντικά τους εισοδήματα, στην νέα φορολογική επιβάρυνση, στη γραφειοκρατία, στην

¹¹⁹ Σαμπανιώτης, Θ., Χαρδούβελης, Γ.,(2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Στο *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση, Δεκέμβριος 2012*. (σσ. 13-58).

¹²⁰ Χαρδούβελης, Γ.,(2011). Ο χρηματοοικονομικός τομέας και το αβέβαιο μέλλον της Ελλάδας. Στο *Η διεθνής κρίση, η κρίση στην ευρωζώνη και το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα*. (σσ.4-51).Αθήνα: Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. Ανακτήθηκε από <http://www.hba.gr/5ekdosis/syltomos.asp>

συγκρατημένη στάση των τραπεζών για χορήγηση δανείων¹²¹. Οι πωλητές κατοικιών είναι κυρίως κατασκευαστές και μικροϊδιοκτήτες.



13

Σήμερα, η εικόνα της κτηματαγοράς και της αγοράς κατοικιών είναι ολότελα διαφορετική από εκείνη που ίσχυε πριν από 10 χρόνια. Η υπερβάλλουσα ζήτηση έχει αντικατασταθεί από υπέρμετρη προσφορά. Το αγοραστικά ενδιαφέρον είναι πολύ περιορισμένο με αποτέλεσμα σήμερα να υπάρχει απόθεμα απούλητων κατοικιών 250.000 -

270.000¹²². Σε αυτό τον αριθμό περιλαμβάνονται νεόδμητες κατοικίες που έμειναν απούλητες καθώς συνέπεσαν με την έναρξη της κρίσης, παλαιότερες κατοικίες που διατίθεντο προς πώληση από τους ιδιοκτήτες για διάφορους λόγους και στη συνέχεια όσο εξελισσόταν η κρίση, με παλαιότερες κατοικίες που διατίθεντο προς πώληση από τους παλιούς ιδιοκτήτες εξ' ανάγκης για ενίσχυση εισοδήματος και απόκτηση ρευστότητας και πολύ πρόσφατα από ιδιοκτήτες παλιών διαμερισμάτων για τα οποία δεν υπήρχε πλέον ζήτηση για ενοικίαση και λόγω της νέας φορολογίας δεν ήταν πλέον συμφέρουσα η κατοχή τους. Η μείωση της αξίας κυμαίνεται στο 30%. Σε ορισμένες περιπτώσεις η απώλεια αυτή φτάνει ή και ξεπερνά το 45-50%¹²³. Η στασιμότητα και γενικά η έλλειψη κινητικότητας στην αγορά γης και κατοικίας αντικατοπτρίζεται στη μείωση του αριθμού των μεταβιβάσεων, της κατασκευαστικής/οικοδομικής δραστηριότητας, στις εκδιδόμενες οικοδομικές άδειες, στα οικοδομικά υλικά αλλά και στην αυξανόμενη ανεργία των επαγγελματιών που σχετίζονται με αυτά¹²⁴. Το 2012 έγιναν λιγότερες από 4000 μεταβιβάσεις νεόδμητων οικιστικών ακινήτων όταν το 2007 είχαν μεταβιβαστεί 100.000 κατοικίες.¹²⁵ " αντίστοιχη είναι και η πτώση των

¹²¹ Alpha Bank (2013). Η φορολογία των ακινήτων ως μέσο αναδιανομής του εισοδήματος: αναποτελεσματική, ανεπιθύμητη, ανέφικτη. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 118, 3-23*. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

¹²² Ρουσάνογλου, Ν., (2014,15 Φεβρουαρίου).Οκτώ χρόνια χρειάζεται η οικοδομή για επιστροφή στα μεγέθη του 2005. *Καθημερινή*. Ανακτήθηκε από <http://www.kathimerini.gr/754033/article/oikonomia/real-estate/oktw-xronia-xreiazetai-h-oikodomh-gia-epistrofh-sta-mege8h-toy-2005>

¹²³ ό.π.

¹²⁴ ό.π.

¹²⁵ Κανέλλης, Β., (2013,9 Σεπτεμβρίου).Είκοσι χρόνια για να εξαντληθεί το απόθεμα των νεόδμητων κατοικιών. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113006373>

τιμών. Αντίστοιχη είναι και η πτώση των κατασκευών και της οικοδομής. Η κατάσταση στην οικοδομή είναι η εξής: 22.800.000 τ.μ. το 2005 φτάσαμε στα 4.200.000 τ.μ. το 2012, δηλαδή πτώση 82%. Για την Αττική από τα 7.100.000 τ.μ. έπεσε στα 850.000 με πτώση 88%. Τα 18.600.000 τ.μ. που χάθηκαν σε ετήσια βάση αντιστοιχούν σε 150.000 θέσεις εργασίας.¹²⁶ Η συνεχιζόμενη, για μια πενταετία, ταχεία πτώση της δραστηριότητας σε αυτή την αγορά έχει συμπαρασύρει σε κατακόρυφη πτώση και άλλους σημαντικούς κλάδους της οικονομίας όπως τον κλάδο των μη μεταλλικών ορυκτών, της μεταλλουργίας, των επίπλων, των ηλεκτρικών ειδών ενώ μεγάλη πτώση δραστηριότητας σημειώνεται και στα επαγγέλματα των μηχανικών και άλλων συναφών δραστηριοτήτων, συμβάλλοντας πολλαπλασιαστικά στην πτώση του ΑΕΠ και της απασχολήσεως τα τελευταία πέντε έτη. Σημειώνεται ότι η πτώση της δραστηριότητας στους ανωτέρω κλάδους κατά την περίοδο της κρίσης ήταν κατακόρυφη και συνέβαλλε τα μέγιστα στη μεγάλη πτώση του ΑΕΠ και στην αύξηση της ανεργίας ιδιαίτερα την περίοδο 2010-2012.

Η γεωγραφική διάσταση της κρίσης στην αγορά ακινήτων και κατοικίας αναδεικνύει ως εστία έντασης της κρίσης το μεγαλύτερο αστικό κέντρο, την Αθήνα έναντι άλλων περιοχών της χώρας και της Θεσσαλονίκης¹²⁷. Στην Αθήνα δε οι περιοχές που έχουν πληγεί περισσότερο είναι οι κεντρικές περιοχές όπου υπάρχει το παλαιότερο κτιριακό απόθεμα. "Οι ιδιοκτήτες που πουλάνε είναι κατά κύριο λόγο Έλληνες που αγόρασαν σπίτι τη δεκαετία του 1970. Πρόκειται κυρίως για τα πρώτα φοιτητικά διαμερίσματα ή τα σπίτια όσων ήρθαν από την επαρχία για να βρουν δουλειά στην Αθήνα και αγόρασαν τις καινούριες τότε πολυκατοικίες. Αφού έμειναν σε αυτά αρκετά χρόνια στη συνέχεια μετακόμισαν σε άλλες περιοχές της Αττικής και ενοικίασαν τα πρώτα σπίτια. Ενοικιαστές ήταν αφενός το δεύτερο κύμα Ελλήνων από την επαρχία και αφετέρου οι χιλιάδες μετανάστες που ήθελαν ένα φθηνό σπίτι για να μείνουν τα πρώτα χρόνια ενώ στη συνέχεια πολλοί από αυτούς έγιναν και ιδιοκτήτες. Η περιουσία αυτή ενοικιαζόταν και προσέφερε ένα καλό εισόδημα ενώ με την σχεδόν μηδενική φορολόγηση των ακινήτων μέχρι το 2009, έμεναν αρκετά χρήματα από τα ενοίκια"¹²⁸. Η πτώση των τιμών και η πλήρης απαξίωση παρατηρείται στα παλιά διαμερίσματα στα οποία είχαν επενδυθεί οι αποταμιεύσεις πολλών ιδιωτών. Πρόκειται για παλιά διαμερίσματα και σε απαξιωμένες περιοχές όπως Κυψέλη, Άγιος Παντελεήμονας, Σεπόλια, Κερατσίνι, Χατζηκυριάκειο, πλατεία Αμερικής, Παγκράτι, Ιλίσια¹²⁹. Για τις παλιές κατασκευές που δεν μισθώνονται η απαξίωση είναι τόσο μεγάλη που ουσιαστικά δεν υπάρχει πλέον αγορά για τα συγκεκριμένα ακίνητα.

¹²⁶ Ανακτήθηκε από polytechnikanea.gr/WP3/?p=19976

¹²⁷ Κανέλλης, Β., (2013,2 Δεκεμβρίου). Γενικό "ξεπούλημα" στα παλαιά σπίτια: πωλητήρια-σοκ με διαμερίσματα κάτω από 5.000 ευρώ. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113157135>

¹²⁸ ό.π.

¹²⁹ ό.π.

5.2. Το ζήτημα των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας - νέες πιέσεις προς τη μικροιδιοκτησία

Ένα πλέγμα παραγόντων όπως η μείωση των εισοδημάτων και της κερδοφορίας, η φορολογική επιβάρυνση επιδείνωσαν την χρηματοοικονομική κατάσταση επιχειρήσεων και νοικοκυριών. Η οικονομική επιδείνωση είχε ως αποτέλεσμα πολλοί οφειλέτες τραπεζικών δανείων να βρεθούν σε αδυναμία ανταπόκρισης των οικονομικών τους υποχρεώσεων με αποτέλεσμα το δάνειο τους να έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο και απαιτητό από την τράπεζα.. Τα στεγαστικά δάνεια με υποθήκη στα οποία παρουσιάζεται καθυστέρηση πληρωμής της συμφωνημένης δόσης ανάμεσα στο δανειστή και στον οφειλέτη για διάστημα μεγαλύτερο των 180 ημερών χαρακτηρίζονται ως "κόκκινα δάνεια" ή αλλιώς ως μη εξυπηρετούμενα δάνεια¹³⁰.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις τα κόκκινα δάνεια αντιπροσωπεύουν περίπου το 30-35% του συνολικού δανειακού χαρτοφυλακίου των τραπεζών (προερχόμενα τόσο από νοικοκυριά όσο και από επιχειρήσεις)¹³¹. Από το 2008 μέχρι σήμερα ο αριθμός των δανείων σε καθυστέρηση αυξάνει συνεχώς και έλαβε σημαντικές διαστάσεις το 2011 και το 2012, ενώ οι εκτιμήσεις υπολογίζουν ότι η καθυστέρηση θα συνεχίσει την αυξητική της πορεία και μετά το 2014¹³². Ενώ το 2008 το ποσοστό των δανείων σε καθυστέρηση¹³³ σε σχέση με το σύνολο των χορηγηθέντων δανείων έφτανε το 5,1% το 2013 το ποσοστό αυτό είχε φτάσει το 31,6%. Το 2013, το υψηλότερο ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση είναι σε καταναλωτικά δάνεια (47,6%) ακολουθούν τα επιχειρηματικά (31,6%) και στη συνέχεια τα στεγαστικά (26,1%) που εμφανίζουν το μικρότερο ποσοστό. Αντιστοιχούν περίπου σε 300.000 δάνεια. Σε απόλυτους αριθμούς ο όγκος του χρέους ανά κατηγορία δανείου διαμορφώνεται ως εξής: στεγαστικά: 18,449 δις ευρώ, καταναλωτικά: 13,495 δις ευρώ, επιχειρηματικά: 32,612 δις ευρώ, ελεύθεροι επαγγελματίες, αγρότες, ατομικές επιχειρήσεις: 4,389 δις ευρώ¹³⁴.

Τα δάνεια αυτά, θεωρούνται από την πλευρά των δανειστών, ζημιογόνα καθώς δημιουργούν ανισορροπίες ως προς το μέγεθος των καταθέσεων με αποτέλεσμα αρνητικό

¹³⁰ Τζώρτζη, Ε., (2014,22 Μαΐου). Ξεπέρασαν τα 71 δις. ευρώ τα «κόκκινα» δάνεια επιχειρήσεων και νοικοκυριών. *Η Καθημερινή*. Ανακτήθηκε από <http://www.kathimerini.gr/768303/article/oikonomia/epixeirhseis/3eperasan-ta-71-dis-eyrw-ta-kokkina-daneia-epixeirhsewn-kai-noikokyriwn>

¹³¹ ό.π.

¹³² Μελάς, Κ.,(2014, 3 Μαΐου). Δάνεια σε καθυστέρηση. *Η Αυγή*. Ανακτήθηκε από <http://www.avgi.gr/article/2478908/daneia-se-kathusterisi>

¹³³ ό.π.

¹³⁴ ό.π.

πρόσημο στους ισολογισμούς. Η πτώση των τιμών των κατοικιών έχει επιπτώσεις για το τραπεζικό σύστημα καθώς αυξάνεται ανάλογα και ο κίνδυνος στον οποίο εκτίθενται. Τα ακίνητα που έχουν υποθηκευτεί ως εγγύηση για τα δάνεια έχουν αξία χαμηλότερη από το ποσό που έχει χορηγηθεί. Στην περίπτωση των ΗΠΑ, η οικονομική κρίση και ο κίνδυνος κατάρρευσης του τραπεζικού συστήματος ξέσπασε λόγω του μεγάλου αριθμού των κόκκινων δανείων που ήρθαν σε πλήρη αναντιστοιχία με την κεφαλαιακή βάση των τραπεζικών ιδρυμάτων. Η άνοδος των μη εξυπηρετούμενων δανείων προβληματίζει έντονα τις διοικήσεις των τραπεζών και τις εποπτικές αρχές (ΔΝΤ)¹³⁵. Η τράπεζα έχει δικαίωμα να καταγγείλει την οφειλή και να περάσει στην διαδικασία της κατάσχεσης περιουσιακών στοιχείων που έχουν δοθεί ως εγγύηση (υποθήκη) με σκοπό τη ρευστοποίηση τους μέσα από πρόγραμμα πλειστηριασμού. Με τα έσοδα από τον πλειστηριασμό η τράπεζα εισπράττει την οφειλή και το χρέος διαγράφεται.

Μέχρι πρόσφατα η προστασία της πρώτης κατοικίας ήταν στο επίκεντρο των πολιτικών για τη διαχείριση των ληξιπρόθεσμων οφειλών σε τραπεζοπιστωτικά ιδρύματα από κοινωνικοοικονομικά αδύναμους οφειλέτες. Καθώς το ιδιωτικό χρέος προς τράπεζες αυξάνει, τόσο έχουν ενταθεί οι εξωτερικές πιέσεις προς την κατεύθυνση της συρρίκνωσης του κρατικού προστατευτισμού απέναντι στην πρώτη κατοικία και της απελευθέρωσης των πλειστηριασμών. Σύμφωνα με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις οι τράπεζες πρέπει να εξυγιάνουν τους ισολογισμούς τους και για το λόγο αυτό υποστηρίζουν ότι το κράτος δεν πρέπει να παρεμβαίνει γιατί με την παρουσία του διακυβεύεται η αποτελεσματικότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος εμποδίζοντας την αυτορρύθμιση της¹³⁶. Ο περιορισμός των διαδικασιών κατάσχεσης υποθηκευμένων ακινήτων παρεμβαίνει αρνητικά στην σταθεροποίηση των τραπεζών όσο και στην αναθέρμανση της κτηματαγοράς και αντιτίθεται στην ανάγκη των τραπεζών για ρευστότητα¹³⁷. Επιπλέον, ότι τα δικαιώματα προστασίας της πρώτης κατοικίας για αξία κάτω από ένα ποσό, λειτουργεί για σημαντική μερίδα οφειλετών ως άλλοθι για τη μη ανταπόκριση στις υποχρεώσεις τους απέναντι στην τράπεζα¹³⁸.

Παρακολουθούμε όλα αυτά τα χρόνια μια διαδικασία διαπραγμάτευσης του βαθμού προστασίας της Α' κατοικίας από κατασχέσεις και πλειστηριασμούς ο οποίος σταδιακά συρρικνώνεται. Αρχικά ήταν ο νόμος Κατσέλη στον οποίον δόθηκαν διαδοχικές παρατάσεις. Ο χρονικός ορίζοντας αυτής της εξαίρεσης ήταν η 31/12/2011. Κατόπιν, σύμφωνα με το άρθρο 1 της πράξης νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ 262/α/16.12.2011) παρατάθηκε επιπλέον η αναστολή των

¹³⁵ Κωσούλας, Β., (2013, 7 Δεκεμβρίου). Ερωτήσεις και απαντήσεις για τους πλειστηριασμούς. Ναυτεμπορική.

Ανακτήθηκε από <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/739784/erotiseis-kai-apantiseis-gia-tous-pleistiriastous>

¹³⁶ ό.π.

¹³⁷ ό.π.

¹³⁸ ό.π.

πλειστηριασμών της πρώτης κατοικίας μέχρι 31/12/2012. Τέλος, σύμφωνα με την άρθρο 5 της πράξης νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ 246/18.12.2012) παρατείνεται η αναστολή των πλειστηριασμών της πρώτης κατοικίας μέχρι 31/12/2013. Στη συνέχεια συντάχθηκε ο Ν. 4161/13 που αφορά μόνο στις οφειλές που έχουν προσημείωση στην κύρια κατοικία του οφειλέτη, είτε είναι στεγαστικά είτε καταναλωτικά είτε επισκευαστικά δάνεια προϋποθέσεις είναι τα δάνεια να έχουν προσημείωση στην κύρια κατοικία και να είναι μη καταγγελλόμενα (για τα καταγγελλόμενα δάνεια υπάρχει ο νόμος Κατσέλη), η αντικειμενική αξία της κύριας κατοικίας να μην ξεπερνά τις 180.000€, η αντικειμενική αξία του συνόλου της ακίνητης περιουσίας να μην ξεπερνά τις 250.000€, το συνολικό ανεξόφλητο κεφάλαιο των οφειλών αυτών να μην ξεπερνά τις 150.000€, το σύνολο τις αξίας καταθέσεων και κινητών να μην ξεπερνά τις 10.000€. Βεβαίως, ο Ν.4161/10 προβλέπει και προϋποθέσεις στα εισοδήματα, όπως το ατομικό εισόδημα να μην ξεπερνά τις 15.000€ (το οικογενειακό της 25.000€) και να υπάρχει μείωση στα εισοδήματά μας τουλάχιστον 20% από το 2009. Επίσης, οι προϋποθέσεις αυτές γίνονται ευνοϊκότερες αν υπάρχει στην οικογένεια άτομο με αναπηρία 67% και άνω ή αν η οικογένεια είναι πολύτεκνη (από τρία παιδιά και πάνω).. Η διαχείριση του χρέους μετατοπίζεται προς τις τράπεζες στα πλαίσια ενός οδηγού που έχει συνταχθεί με τη δικαιοδοσία του κράτους από την Τράπεζα της Ελλάδος στον οποίο προτείνονται εναλλακτικές λύσεις διαφόρων ειδών και οποίος βρίσκεται αυτή τη στιγμή υπό διαβούλευση.

Τα μέτρα ρυθμίσεων των ληξιπρόθεσμων οφειλών για ενυπόθηκα δάνεια με σκοπό την προστασία της κατοικίας έχουν αμφισβητηθεί ευρέως ως προς την κοινωνική διάσταση της αποτελεσματικότητάς τους, δηλαδή όσο αφορά την προστασία της πρώτης κατοικίας και των οικονομικά αδύναμων οφειλετών. Ο Ν.4161 έχει συσσωρευτικά οκτώ κριτήρια τα οποία πρέπει να πληροί ο οφειλέτης. Είναι περιορισμένος ο αριθμός εκείνων που τα συγκεντρώνουν και τα οκτώ με αποτέλεσμα να αποκλείονται πολλοί από τους ενήμερους δανειολήπτες. Επιπλέον, ο νόμος αυτός δεν λύνει το πρόβλημα απλά το μεταθέτει χρονικά. Για ένα εύλογο χρονικό διάστημα οι δόσεις αποπληρωμής περιορίζονται σε ένα ελάχιστο ποσό και επιμηκύνεται ο χρόνος αποπληρωμής από τέσσερα έως είκοσι χρόνια. Από μια οπτική θεωρούνται προσηματικές.

Η πορεία των πραγμάτων προς την κατεύθυνση της απελευθέρωσης είναι ιδιαίτερα προχωρημένη δεδομένου ότι ψηφίστηκε πρόσφατα, νομοθετική παρέμβαση σύμφωνα με την οποία, η πρώτη κατοικία των δανειοληπτών δεν προστατεύεται από 1-1-2014 εκτός εάν οι δανειολήπτες υποβάλουν σχετική υπεύθυνη δήλωση και πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου για πάγωμα των πλειστηριασμών της Α' κατοικίας τους μόνο για το έτος 2014. Με την νομοθετική παρέμβαση αυτή αίρεται η γενική και απροσδιόριστη προστασία πρώτης κατοικίας για όλους τους δανειολήπτες που είχαν ληξιπρόθεσμες απατήσεις από το έτος 2008 μέχρι σήμερα και τίθενται κριτήρια για την αναστολή των πλειστηριασμών μόνο για το έτος 2014. Η τελευταία προθεσμία για

αναβολή κατασχέσεων δόθηκε ως το τέλος του 2015 οπότε και οι πλειστηριασμοί απελευθερώνονται¹³⁹.

Προβλέπεται ότι το ζήτημα της διαχείρισης του χρέους και της ακίνητης περιουσίας που είναι υποθηκευμένη ως εγγύηση για την αποπληρωμή του μεταφέρεται υπό την επίβλεψη του κράτους προς το παρόν προς την πλευρά των τραπεζών. Με τη δικαιοδοσία του κράτους, η Τράπεζα της Ελλάδος έχει συντάξει έναν οδηγό-πλαίσιο για τη διαχείριση των κόκκινων δανείων μετά την απελευθέρωση των πλειστηριασμών. Ο "Κώδικας για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ιδιωτικών οφειλών"¹⁴⁰ μετά την απελευθέρωση των πλειστηριασμών περιλαμβάνει μέτρα τα οποία θα προτείνουν οι τράπεζες στους οφειλέτες όπως περίοδος χάριτος, μόνιμη μείωση του επιτοκίου, αλλαγή τύπου επιτοκίου χωρίς πρόστιμο, σπάσιμο του δανείου στα δυο, για επιχειρηματικά δάνεια ανταλλαγή του χρέους με την είσοδο της τράπεζας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας, μεταβίβαση του ακινήτου που είναι υποθηκευμένο στην τράπεζα και ενοικίαση από τον δανειολήπτη.

Η τελευταία αυτή πρόταση αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Αυτό που προτείνεται είναι η μετατροπή της δανειακής σύμβασης σε χρηματοδοτική μίσθωση. Η λύση αυτή περνάει μέσα από τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου στην τράπεζα και την απαλλαγή του δανειολήπτη από τα έξοδα του δανείου. Δεν είναι ξεκάθαρο ποιον θα επιβαρύνει ο φόρος μεταβίβασης. Ο οποίος παρά τη μείωση του στο 3% είναι ένα υπολογίσιμο κόστος. Το σχετικό μοντέλο εφαρμόστηκε και στην Ισπανία κατά το διάστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία μπορεί να είναι πέντε ή περισσότερο, ο δανειολήπτης μπορεί να κάνει χρήση του ακινήτου διαμένοντας και καταβάλλοντας στην τράπεζα ενοίκιο το οποίο θα αφαιρείται από το ποσό επαναγοράς του ακινήτου σε περίπτωση που συμφωνηθεί κάτι τέτοιο. Η επιλογή της μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου μπορεί να αφορά όχι μόνο σε τράπεζα αλλά και σε τρίτο, σε εταιρεία διαχείρισης ακινήτων αποπληρώνοντας μέρος ή το σύνολο του δανείου, με παράλληλη παραχώρηση του δικαιώματος διαμονής έναντι ενοικίου. Στο σενάριο του μη συνεργάσιμου οφειλέτη η διαδικασία της κατάσχεσης εξελίσσεται κανονικά και εντάσσεται σε πρόγραμμα πλειστηριασμού.

Οι παραπάνω εξελίξεις είναι ενδεχόμενα που μέχρι πρόσφατα φαίνονταν μακρινά ωστόσο φαίνεται πως η θεσμοθέτηση τους είναι προ των πυλών. Είναι εμφανές ότι ο ρόλος του κράτους ανάμεσα στη σχέση τράπεζας και οφειλέτη συρρικνώνεται όλο και περισσότερο.

¹³⁹ Παπαστάθης, Α., (2013,25 Αυγούστου). Πλειστηριασμοί ακινήτων για έχοντες και κατέχοντες. Το Βήμα. Ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=527278>

¹⁴⁰ http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Bank/News/PressReleases/Displtem.aspx?Item_ID=4684&List_ID=1af869f3-57fb-4de6-b9ae-bdfd83c66c95&Filter_by=DT

Η συζήτηση για το ζήτημα της απελευθέρωσης των πλειστηριασμών της πρώτης κατοικίας αφορά χρέη προς τον τραπεζικό τομέα. Είναι κρίσιμο να επισημάνουμε ότι χρέη προς τρίτους ή προς το δημόσιο δεν τοποθετούν την ιδιωτική ακίνητη περιουσία - ούτε την κύρια και μοναδική κατοικία - σε καθεστώς προστασίας. Η σημασία της διαπίστωσης αυτής γίνεται αντιληπτή όταν οι οφειλές μόνο προς το δημόσιο τομέα και την εφορία ολοένα αυξάνουν.

Όσο αφορά τον τρόπο διαχείρισης των κόκκινων δανείων έχουν διατυπωθεί σε ανεπίσημο πλαίσιο και σενάρια για πώληση δανείων σε hedge funds¹⁴¹. Το hedge fund (κερδοσκοπικό κεφάλαιο ή αντισταθμιστικό ταμείο) είναι ένα ιδιωτικό επενδυτικό ταμείο το οποίο διαχειρίζεται και ένα χαρτοφυλάκιο επενδύσεων, που αποτελείται συχνά από υψηλού ρίσκου και απόδοσης *χρηματοοικονομικά προϊόντα*.¹⁴² Τα distressed hedge funds (αντισταθμιστικά ταμεία έκτακτης ανάγκης) είναι hedge funds τα οποία δραστηριοποιούνται σε επενδύσεις χρεοκοπίας, δηλαδή σε προβληματικά περιουσιακά στοιχεία ή αλλιώς σε προβληματικό μειωμένης αξίας ενεργητικό¹⁴³. Τα distressed hedge funds δραστηριοποιούνται διεθνώς εδώ και δυο δεκαετίες και προέκυψαν από το ενδιαφέρον και την αναζήτηση για υψηλού ρίσκου επενδύσεις που μπορούν να αποφέρουν αντίστοιχα υψηλά κέρδη. Τα distressed hedge funds στα πλαίσια της ευρωπαϊκής κρίσης αναζητούν επενδυτικές ευκαιρίες στην περιφέρεια της Ευρωζώνης, στις χώρες του ευρωπαϊκού νότου που πλήττονται από την ύφεση. "Ορισμένα από τα ονόματα που φέρεται να αναζητούν ευκαιρίες όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά συνολικά στις προβληματικές χώρες της Ευρωζώνης είναι οι icon capital, Morgan Stanley, Calamos Asset Management, York Capital, Goldman Sachs, Elliott Associates, Fg Hemisphere, Leon Black, Apollo Global Management, Baupost, Centerbridge, Marathon Asset Management, Oaktree Capital, Carlyle, Strategic Value Partners, Cerberus¹⁴⁴. Συνήθως η δραστηριότητα τους εστιάζει σε εταιρικά δάνεια -σε υποτιμημένες χρεοκοπημένες αλλά ελπιδοφόρες επιχειρήσεις- όμως το πεδίο δράσης τους έχει διευρυνθεί και οι αναζητήσεις τους περιλαμβάνουν δομημένες πιστώσεις, χρεόγραφα με αντίκρισμα σε δάνεια ακινήτων, τα καλυμμένα ομόλογα, τα ναυτιλιακά δάνεια και τα ομόλογα των τοπικών κυβερνήσεων¹⁴⁵ όπως επίσης και ενδιαφέρον φέρεται να υπάρχει για ξενοδοχεία, εφοπλιστικά δάνεια, επιχειρήσεις

¹⁴¹ Καραγεωργίου, Ε., (2014, 5 Μαΐου). Σχέδια για πώληση "κόκκινων δανείων" σε ξένα funds. *Το Έθνος*. Ανακτήθηκε από <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22770&subid=2&pubid=63786094>

¹⁴² Ε.Λ.Ι.Α.Μ.Ε.Π.,(χ.χ.).*Μαθαίνοντας για την κρίση, Ευρετήριο όρων για την κρίση*. Ανακτήθηκε από <http://crisisobs.gr/>

¹⁴³ ό.π.

¹⁴⁴ Μαντικίδης, Τ., (2013,31 Μαΐου). Τα λεγόμενα distressed funds επενδύουν στην ευρωπαϊκή χρεοκοπία. *Το Βήμα*. Ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=515497>

¹⁴⁵ ό.π.

λιανεμπορίου, εκτάσεις γης αλλά και βιομηχανικές μονάδες μεσαίου μεγέθους¹⁴⁶ και εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (private equity) που αγοράζουν προβληματικό χρέος.

Ευνοϊκή συνθήκη για την επέκταση των κεφαλαίων αυτών στην εγχώρια πραγματικότητα αποτελεί η πίεση που δέχονται τα τραπεζικά ιδρύματα να εξυγιάνουν τους ισολογισμούς τους που είναι επιβαρυσμένοι με κόκκινα δάνεια και της διαδικασίας αναδιάρθρωσης τους μετά την ανακεφαλαιοποίηση τους. Καθώς επίκειται η επιθεώρηση ποιότητας ενεργητικών της Ε.Κ.Τ., οι τράπεζες, όπως εκτιμάται, θα αρχίσουν να πουλούν κάποια από τα προβληματικά ενεργητικά τους, κάτι που ως σήμερα είχε αποφευχθεί από τις εκτεταμένες παροχές ρευστότητας της Ε.Κ.Τ.¹⁴⁷ Διατυπώνονται σενάρια σύμφωνα με τα οποία ξένα funds, προτείνουν σε τράπεζες την αγορά δανείων: στεγαστικών, καταναλωτικών, επιχειρηματικών. Η προτεινόμενη τιμή αγοράς των δανείων είναι ιδιαίτερα χαμηλή. Αυτός θεωρείται ο λόγος που δεν έχουν προχωρήσει σε πωλήσεις χαρτοφυλακίων δανείων (πακέτα δανείων). Το fund που θα αγοράσει ένα τέτοιο πακέτο έχει το δικαίωμα να ζητήσει από την τράπεζα τη συνέχεια αποπληρωμής του. Η διαχείριση του δανείου θα περάσει σε ξένους επενδυτές και τα νοικοκυριά δεν είναι πλέον θωρακισμένα απέναντι σε πλειστηριασμούς.

Επιστρέφοντας στο ζήτημα των πλειστηριασμών παρατηρούμε ότι η ευρύτερη οικονομική κρίση έχει οδηγήσει για πολλούς λόγους σε μείωση της ζήτησης και αύξηση της προσφοράς για κατοικίες και ακίνητα με αποτέλεσμα την πτώση των τιμών των κατοικιών αλλά και γενικά της ακίνητης περιουσίας. Η πτώση των τιμών, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, έχει φτάσει από την αρχή της κρίσης κοντά στο 40%, δηλαδή κατά μέσο όρο τα ακίνητα έχασαν 4 στα 10 ευρώ από την αξία τους, ενώ μόνο το 2013 αποτέλεσε για την κτηματαγορά μία από τις χειρότερες χρονιές, καθώς η πτώση στις τιμές έκλεισε πάνω από 10%. Ωστόσο οι κτηματομεσίτες εκτιμούν ότι η υποχώρηση είναι πολύ μεγαλύτερη και σε ορισμένες περιοχές του λεκανοπεδίου προσεγγίζει το 55%-60%¹⁴⁸. Πρόκειται κυρίως για γειτονιές οι οποίες διαθέτουν χιλιάδες απούλητα σπίτια και οι εργολάβοι οικοδομών έχουν βρεθεί σε οικονομική δυσπραγία, με αποτέλεσμα να πουλούν όσο όσο.

Σε μια στάσιμη και υποτιμημένη αγορά ακινήτων χωρίς εμφανείς τάσεις ανάκαμψης οι πλειστηριασμοί δεν είναι απαραίτητα η πιο συμφέρουσα επιλογή για τα τραπεζικά ιδρύματα -

¹⁴⁶ Μαντικίδης, Τ., (2013,31 Μαΐου). Τα λεγόμενα distressed funds επενδύουν στην ευρωπαϊκή χρεοκοπία. *Το Βήμα*. Ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=515497>

¹⁴⁷ ό.π.

¹⁴⁸ Κανέλλης, Β., (2013,9 Αυγούστου). Χιλιάδες Έλληνες ξεπουλάνε σπίτια και οικόπεδα σε όλη την Ελλάδα για να γλιτώσουν τον φόρο ακινήτων!. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113323049>

ειδικά για τις κατοικίες¹⁴⁹. Στο σενάριο που η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά κατοικίας θα ήταν σε ισορροπία ένα ακίνητο σε πλειστηριασμό θα μπορούσε να πουληθεί σε μια συμφέρουσα για τον ιδιοκτήτη του τιμή. Δεδομένης της πτώσης των τιμών και των αξιών στο σύνολο της κτηματαγοράς είναι σχεδόν σίγουρο ότι η τιμή πώλησης μιας κατοικίας σήμερα δε θα φτάσει σε καμία περίπτωση την αξία της τη στιγμή που συμφωνήθηκε ως εγγύηση για ένα ορισμένο ποσό δανεισμού¹⁵⁰. Ο πλειστηριασμός μπορεί ακόμα και να ακυρωθεί εάν δεν υπάρξει αγοραστικό ενδιαφέρον. Αυτό έχει συνέπεια για την τράπεζα ότι με τον πλειστηριασμό δεν αποπληρώνεται εν τέλει όλο το ποσό του δανείου αλλά ένα μέρος του ή και καθόλου. Επομένως ο παλιός ιδιοκτήτης του ακινήτου θα εξακολουθεί να έχει οφειλές στην τράπεζα και η τράπεζα να καταγράφει ζημιές. Οι ανισορροπίες καταθέσεων - οφειλών θα συνεχιστούν.

Στην περίπτωση των οφειλετών, η ρευστοποίηση των περιουσιακών τους στοιχείων στη δεδομένη οικονομική συγκυρία σημαίνει όχι μόνο απώλεια των ήδη επενδεδυμένων κεφαλαίων, της περιουσίας της αλλά θα συνεχίσουν να χρωστάνε στα τραπεζοπιστωτικά ιδρύματα. Σε μια στάσιμη και κορεσμένη αγορά με σχεδόν 250.000 απούλητα σπίτια, οι μαζικοί πλειστηριασμοί θα προσθέσουν ακόμα περισσότερες κατοικίες προς πώληση. Η κατάσταση στην κτηματαγορά θα επιδεινωθεί λόγω της υπερπροσφοράς κατοικιών οι τιμές θα καταρρεύσουν¹⁵¹. Οι χαμηλές τιμές αποτελούν ευκαιρίες επένδυσης. Η περαιτέρω πτώση των τιμών στα προγράμματα πλειστηριασμών συγκρατείται προς το παρόν λόγω των υψηλών αντικειμενικών αξιών και του περιορισμού ότι η τιμή της πρώτης προσφοράς να ισούται με την τιμή των αντικειμενικών αξιών στην εκάστοτε περιοχή. Μόνο εάν η αγορά επιτευχθεί όντως κάτω από την αντικειμενική θα είναι συμφέρουσα μια τέτοια αγορά. Πολλοί πλειστηριασμοί οδηγούνται σε ακύρωση. Σύμφωνα με στοιχεία δικαστηρίων, το πρώτο εξάμηνο του 2013 διενεργήθηκαν 11.300 πλειστηριασμοί με αξία 3,2 δις το 2012 είχαν διεξαχθεί περίπου 26.000 ενώ το 2009 52.000 πλειστηριασμοί¹⁵². Όμως οι υψηλές τιμές αντικειμενικών αξιών ευνοούν τα έσοδα από το φορολογικό μηχανισμό επί της ακίνητης περιουσίας. Αφενός λειτουργεί υπέρ των κρατικών εσόδων για όσο διάστημα αντέχουν τα νοικοκυριά να πληρώνουν αφετέρου ως αντικίνητρο για την κατοχή ιδιοκτήτης κατοικίας. Προτείνεται δε από την τρόικα, η τιμή αυτή να αλλάξει στο 1/3 της αντικειμενικής και εφόσον δεν υπάρξει προσφορά η τιμή αυτή να μειώνεται ακόμα περισσότερο.

¹⁴⁹ Κωστούλας, Β., (2013, 7 Δεκεμβρίου). Ερωτήσεις και απαντήσεις για τους πλειστηριασμούς. Ναυτεμπορική. Ανακτήθηκε από <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/739784/erotiseis-kai-apantiseis-gia-tous-pleistiriastous>

¹⁵⁰ ό.π.

¹⁵¹ Ραφτοπούλου, Κ.,(2014, 21 Μαΐου). Μια νέα επίθεση στις κατοικίες και στα ακίνητα των οφειλετών του Δημοσίου. *left.gr*. Ανακτήθηκε από <http://left.gr/news/timi-ekkinisis-stoys-pleistiriastous-gia-ofeiles-sto-dimosio-13-tis-antikeimenikis-axias-mia>

¹⁵² ό.π.

Εάν οι αντικειμενικές συνεχίσουν να είναι υψηλές αλλά αλλάξει ο περιορισμός της ελάχιστης τιμής πώλησης μιας κατοικίας σε πρόγραμμα πλειστηριασμού τότε το φορολογικό εξακολουθεί να λειτουργεί ως αντικίνητρο για απόκτηση ή κατοχή ιδιοκτησίας και οι τιμές των ακινήτων σε πλειστηριασμό υπόκεινται σε διαδοχική υποτίμηση (μέχρι να φτάσουν σε ικανοποιητικό επίπεδο για την ενδεχόμενη μαζική απόκτηση τους) στην περίπτωση που η τιμή μπορεί να υποβαθμιστεί κάτω ακόμα και από την αντικειμενική οι τιμές των κατοικιών θα πέσουν ακόμα περισσότερο. Κάτι τέτοιο θα επηρεάσει όχι μόνο την αγορά ακινήτων αλλά και το σύνολο της κτηματαγοράς¹⁵³. Η υποτίμηση που ήδη υφίσταται θα ενταθεί περαιτέρω. Η υποτίμηση αυτή θα ενταθεί σε συνδυασμό με το ενδεχόμενο έναρξης μαζικών πλειστηριασμών λόγω της απελευθέρωσης τους, της τάσης αύξησης των κόκκινων δανείων αλλά και των οφειλών όχι μόνο προς τράπεζες αλλά και προς το δημόσιο και προς τρίτους όπου ο προστατευτισμός αυτός δεν υφίστανται. Τα ακίνητα που βγαίνουν στον πλειστηριασμό από το δημόσιο θα εκπλειστηριάζονται σε πολύ χαμηλότερες τιμές, με αποτέλεσμα το δημόσιο να εισπράττει ταχύτερα τα ποσά που του οφείλουν οι φορολογούμενοι και οι επιχειρήσεις. Από αυτή τη διαδικασία όμως χάνουν οι φορολογούμενοι.

Όμως εφόσον η τράπεζα μπορεί να προσφέρει την εναλλακτική της απόκτησης της κυριότητας ενός ακινήτου -ακόμα και της πρώτης κατοικίας από τον αρχικό δανειστή-ιδιοκτήτη με αντίτιμο την είσπραξη μηνιαίου μισθώματος τότε εξασφαλίζει και καλύτερη εισροή εσόδων δεδομένου της κρίσης στην αγορά και την ιδιοκτησία ως εξασφάλιση. Χωρίς ζημιές μπορεί να εξακολουθεί να διεκδικεί την κυριότητα και σε μεγάλες εκτάσεις. Εφόσον η τράπεζα μπορεί να αποκτήσει μερίδια από επιχειρήσεις υπό πτώχευση μπορεί να διεισδύει με τον τρόπο αυτό έμμεσα και στην αγορά ακινήτων μέσω των περιουσιακών στοιχείων που έχει η επιχείρηση. Οι διοικήσεις των εγχώριων τραπεζικών συστημάτων υπόκεινται σε αλλαγές μετά τη διαδικασία αύξησης του μετοχικού τους κεφαλαίου και την είσοδο μεγαλοεπενδυτών και ξένων hedge funds. Ένα μέρος από τα έσοδα και τα κέρδη τους εξαρτώνται από την επίτευξη των παραπάνω αλλαγών.

Όλα τα παραπάνω αποτελούν μεμονωμένες αλλά και αλληλεπικαλυπτόμενες διαδικασίες που ασκούν πολύπλευρες χρηματοοικονομικές πιέσεις με νόμιμα μέσα. Είναι διαδικασίες εν τω γίνεσθαι και ενδείξεις ότι υποστηρίζουν ένα μοντέλο ανακατανομής του πλούτου της ακίνητης περιουσίας. Η αναδιανομή αυτή όμως εμφανίζει ισχυρές τάσεις συγκεντροποίησης του πλούτου αυτού. Το πέρασμα από την κοινωνική διασπορά της ακίνητης περιουσίας στη συγκεντροποίηση της προϋποθέτει πρώτα απ' όλα την υποτίμηση της αξίας της έτσι ώστε στα χέρια των νέων

¹⁵³ Ραφτοπούλου, Κ.,(2014, 21 Μαΐου). Μια νέα επίθεση στις κατοικίες και στα ακίνητα των οφειλετών του Δημοσίου. *left.gr*. Ανακτήθηκε από <http://left.gr/news/timi-ekkinisis-stoys-pleistiriamoyis-gia-ofeiles-sto-dimosio-13-tis-antikeimenikis-axias-mia>

ιδιοκτητών να αποδώσει και να αποφέρει μελλοντικά υπερκέρδη. Όμως καθώς η διαδικασία αυτή επεκτείνεται και στο χώρο των βασικών ανθρώπινων δικαιωμάτων - της κατοικίας - τότε το διακύβευμα εδώ είναι πρωτίστως κοινωνικό. Όμως με βάσει τις μελέτες του νεοφιλελεύθερου μοντέλου και από την πλευρά των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων για τα 'κόκκινα δάνεια' το δικό τους διακύβευμα είναι κυρίως οικονομικό. Οι τράπεζες είναι κατά το νεοφιλελεύθερο δόγμα ο μοχλός της ανάπτυξης . Καθώς όλα τα παραπάνω είναι εξελίξει η ισορροπία μεταξύ οικονομικών και κοινωνικών διακυβευμάτων θα διαμορφωθεί σε επίπεδο καθαρά πολιτικό.

Συμπεράσματα - Παρατηρήσεις

Η επεξεργασία του θέματος ξεκινάει με αφετηρία την πεποίθηση ότι οι διαδικασίες της παγκοσμιοποίησης μετασχηματίζουν τους μηχανισμούς παραγωγής και ανάπτυξης του αστικού χώρου με τρόπο που αποσταθεροποιεί τις ισορροπίες που είχαν διαμορφωθεί στα πλαίσια των κοινωνικοοικονομικών πολιτικών της μεταπολεμικής περιόδου. Οι μετασχηματισμοί αυτοί είναι προϊόν της φιλελευθεροποίησης των όρων δράσης του κεφαλαίου στην πόλη, της συρρίκνωσης του ρόλου της δημόσιας παρέμβασης για την κοινωνική προστασία και της υπέρβασης των παραδοσιακών θεσμικών και γεωγραφικών περιορισμών που ταυτίστηκαν με το μεταπολεμικό ρόλο του έθνους - κράτους. Οι αλλαγές αυτές αποτέλεσαν τις προϋποθέσεις για την εμφάνιση των παγκοσμιοποιημένων επενδύσεων στις πόλεις και την ενεργοποίηση διαδικασιών αστικοποίησης σε μεγάλη κλίμακα. Η πόλη εξακολουθούσε να αποτελεί μια επενδυτική διέξοδο για την αναπαραγωγή και τη μεγέθυνση του και οι ευκαιρίες για να το κάνει αυτό πολλαπλασιάστηκαν με την απορρύθμιση των τοπικών κτηματαγορών.

Στα πλαίσια αυτά, ο βασικός μετασχηματισμός στο μηχανισμό της αστικής ανάπτυξης προκύπτει από το γεγονός ότι η διαδρομή που ακολουθεί το επενδυτικό αυτό κεφάλαιο προκειμένου να αποκτήσει πρόσβαση στην πόλη, τη γη, τα κτίρια και τις υποδομές τις επενδύσεις εξαρτάται από τη διαμεσολάβηση των τραπεζοπιστωτικών ιδρυμάτων. Αναφερόμαστε στην πρακτική του δανεισμού ως μέσο χρηματοδότησης και οικονομικής κάλυψης. Πρόκειται καταρχάς για ένα χρηματοοικονομικό εργαλείο του οποίου ο αρχικός ρόλος ήταν η προστασία από το ρίσκο που ενέχουν οι διασυνωριακές αλλαγές. Γρήγορα ωστόσο εξελίχθηκε σε όχημα κερδοσκοπίας. Με τον τρόπο αυτό είδαμε μέσα σε δυο δεκαετίες όχι μόνο την εμφάνιση του μεγάλου διεθνοποιημένου κεφαλαίου στις πόλεις ανά τον κόσμο αλλά και τη διασύνδεση των αστικών κέντρων της νέας οικονομίας με το εξαιρετικά ασταθές και επισφαλές περιβάλλον του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Η αύξηση του ρόλου της τραπεζικής παρέμβασης στην πόλη μέσα από άμεσες επενδύσεις ή τραπεζικά δάνεια προς επιχειρήσεις ή κυβερνήσεις αποτέλεσε μια πρώτη διαπίστωση. Ο μετασχηματισμός που μας απασχόλησε ειδικότερα ήταν η διαπίστωση ότι η χρήση των τραπεζικών προϊόντων δεν απευθυνόταν μόνο σε μεγάλης κλίμακας επενδύσεις για στρατηγικού τύπου και υψηλού ρίσκου mega project. Τα τραπεζικά προϊόντα είχαν διαδοθεί σε όλα τα κοινωνικά στρώματα - όχι μόνο σε επιχειρήσεις αλλά και σε νοικοκυριά με τη μορφή των εγγυημένων στεγαστικών δανείων. Τα εγγυημένα στεγαστικά δάνεια χορηγήθηκαν άνευ όρων από τις τράπεζες σε μαζική κλίμακα σε όσους αναζητούσαν μια χρηματοδοτική λύση για να αποκτήσουν πρόσβαση

στην ιδιοκτήτη κατοικία και σε όσους έβλεπαν ή παροτρύνονταν να δουν μέσα από τη διαδικασία μια ευκαιρία πλουτισμού.

Το ζήτημα των στεγαστικών δανείων είναι ταυτόχρονα παγκόσμιο και τοπικό αφενός γιατί υιοθετήθηκε από τις ανά τον κόσμο αγορές αφετέρου γιατί αποτέλεσε στην πορεία την αιτία για το ξέσπασμα της τρέχουσας παγκόσμιας οικονομικής κρίσης και την εκδήλωση σημαντικών ανισορροπιών. Τα στεγαστικά δάνεια τοποθέτησαν υπέρογκα χρηματικά ποσά στον τομέα της κατοικίας. Με τον τρόπο αυτό είδαμε τις αγορές γης και ακινήτων να διέρχονται σε μια νέα τροχιά ανάπτυξης που γρήγορα αντιστράφηκε και οδηγήθηκε σε κατάρρευση. Η πρακτική αυτή απέκτησε παγκόσμιες διαστάσεις. Εμφανίστηκε αρχικά στις ΗΠΑ και στις μεγάλες ευρωπαϊκές αγορές και κατά τα διεθνή πρότυπα μεταφέρθηκε και στα ελληνικά δεδομένα

Στην Ελλάδα, η αγορά κατοικίας αποτελεί μια ιδιαίτερα ανεπτυγμένη αγορά και αυτό αντανακλάται στα ποσοστά ιδιοκατοίκησης - τα οποία είναι τα υψηλότερα στην Ευρώπη όπως επίσης και στην σταθερά ανοδική πορεία των τιμών μέχρι το 2007. Η σταθερότητα αυτή προκύπτει από τη διαχρονική ζήτηση που συγκεντρώνει η απόκτηση ιδιοκτήτης κατοικίας. Σε μεγάλο βαθμό τη ζήτηση αυτή διαμορφώνουν οι κοινωνικές αντιλήψεις γύρω από τη σημασία της ιδιοκατοίκησης. Οι αντιλήψεις αυτές είναι προϊόν του χαμηλού επιπέδου ανάπτυξης των συστημάτων κοινωνικής προστασίας και των πολιτικών που θεσμοθετήθηκαν για την επίλυση του στεγαστικού ζητήματος. Καθ' όλη τη διάρκεια της αστικής ανάπτυξης η πρόσβαση σε κατοικία στην Ελλάδα γινόταν μέσα από την αγορά και σε ελάχιστο ποσοστό μέσω κρατικών κοινωνικών προγραμμάτων στέγασης.

Τα κυρίαρχα συστήματα πρόσβασης ήταν η αυθαίρετη δόμηση και η αντιπαροχή οικοπέδου. Η αγορά αυτή είναι κλειστή, κατακερματισμένη, ελέγχεται από τοπικά και οικογενειακά κυκλώματα, έχει σχετικά χαμηλό κόστος, εξασφαλίζει στέγη για όλα τα κοινωνικά στρώματα και πριμοδοτείται συχνά από το κράτος αποφέροντας του σημαντικά πολιτικά οφέλη. Μέσα από αυτές τις διαδικασίες προκύπτει το φαινόμενο της μικροιδιοκτησίας, του κατακερματισμένου αστικού ιστού, της πολυκατοικίας, του πολυδαίδαλου ιδιοκτησιακού καθεστώτος ενώ αποκρυσταλλώνεται στα πλαίσια της ελληνικής κουλτούρας η σημασία της κατοικίας ως δικλείδα ασφαλείας απέναντι στην οικονομική και πολιτική αστάθεια των καιρών. Ο πολλαπλός ρόλος της αγοράς κατοικίας είχε διαμορφωθεί από την άποψη ότι αποτελεί μια ασφαλή αποταμιευτική διέξοδο για τα νοικοκυριά, μια προσοδοφόρο επιχειρηματική/επαγγελματική δραστηριότητα για τους εμπλεκόμενους φορείς, μια σημαντική αναπτυξιακή δυναμική για την εγχώρια οικονομία και ένα μέσο για να αποκτά το κυβερνητικό σύστημα τη πολιτική σταθερότητα του.

Η φιλελευθεροποίηση των μηχανισμών της αστικής ανάπτυξης που στην Ελλάδα ήταν παραδοσιακά ταυτισμένοι με το ιδιωτικό στοιχείο και την κατοικία κορυφώνεται με την εμπλοκή του ιδιωτικού τραπεζικού τομέα στις διαδικασίες παραγωγής και πρόσβασης σε κατοικία με τη

μορφή των εγγυημένων στεγαστικών δανείων. Το τραπεζικό κεφάλαιο ήταν μέχρι τότε σχεδόν αποκλεισμένο από αυτόν τον τομέα παραγωγή και ήταν πολύ περιορισμένες τέτοιου χρηματοδοτήσεις. μετά την είσοδο της χώρας στη Ζώνη του Ευρώ όμως αποκτά κομβικό ρόλο στις εξελίξεις που λαμβάνουν χώρα. Η αποκλιμάκωση των επιτοκίων δανεισμού σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα ήταν ο καταλύτης για την άμεση τόνωση της ζήτησης και την ταχύρρυθμη αύξηση των τιμών των κατοικιών. Η δόση αποπληρωμής του δανείου είχε εξισωθεί με το αντίστοιχο μηνιαίο ενοίκιο και αυτός ο συσχετισμός έκανε τα στεγαστικά δάνεια μια ιδιαίτερα ελκυστική χρηματοδοτική λύση μέσω της οποίας μπορούσε κανείς να γίνει ιδιοκτήτης ανεξάρτητα από τις αποταμιεύσεις του.

Ο τομέας της κατοικίας εξελίσσεται σε προνομιακό επενδυτικό πεδίο της πόλης για να προωθηθούν μαζί τα προϊόντα της ανερχόμενης και εκσυγχρονισμένης λιανικής τραπεζικής. Για πρώτη φορά καθ' όλη τη διάρκεια της αστικής ανάπτυξης της χώρας τη ζήτηση για κατοικία δεν την τροφοδοτεί η πληθυσμιακή αύξηση των αστικών κέντρων αλλά η πολιτική πώλησης φθηνού χρήματος. Η τράπεζα γίνεται εμμέσως πλην σαφώς δανειστής-ρυθμιστής της αγοράς γης και κατοικίας, επιδρά επί των τιμών της επομένως επί των όρων πρόσβασης σε αυτή. Όλα αυτά σημαίνουν αναδιανομή της εξουσίας ανάμεσα σε κράτος - μικροϊδιοκτήτες και πλέον τράπεζες.

Σε πρώτη φάση δεν υπήρχαν χαμένοι από αυτή την υπόθεση. Η είσοδος των στεγαστικών δανείων ενίσχυσε γνώριμες παραδοσιακές πρακτικές που ήταν ήδη ώριμες και ανεπτυγμένες. Ο βαθμός στον οποίο αναπτύχθηκε η αγορά των στεγαστικών ήταν ανάλογη της αύξησης της παραγωγής και ανοικοδόμησης νέων κατοικιών και σχετικών μεταβιβάσεις για παλιές, των κερδών που διανεμήθηκαν προς εμπλεκόμενους φορείς μεταξύ των οποίων και οι τράπεζες και το πολιτικό σύστημα. Ο βαθμός στον οποίο αυτό συνέβη δεν ήταν τόσο υψηλός συγκριτικά με τις διαστάσεις που πήραν οι πρακτικές αυτές σε άλλες αγορές. Αυτό φυσικά δεν υποβιβάζει τη σημασία των παράπλευρων επιπτώσεων που εκδηλώθηκε λίγα χρόνια αργότερα, με το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και την ένταξη της χώρας σε πρόγραμμα δημοσιονομικής πολιτικής.

Σε αντίθεση με ότι συνέβη στις ΗΠΑ, η κρίση στην Ελλάδα δεν είχε ως αφετηρία την αγορά κατοικίας. Εδώ εκδηλώθηκε με τη μορφή δημόσιου χρέους. Το αποτέλεσμα όμως ήταν μια γενικευμένη μείωση της απασχόλησης, των μισθών, των κοινωνικών παροχών που συνοδεύτηκε στην πορεία με αυστηρά φορολογικά μέτρα. Τα μέτρα αυτά έπληξαν με πρωτοφανή τρόπο και την αγορά κατοικίας δεδομένου ότι η ακίνητη περιουσία αποτελεί όπως είδαμε το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών και επομένως ένα μέσο άντλησης πόρων ενώ παράλληλα θεσπίστηκαν ευνοϊκές φορολογικές προϋποθέσεις για τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Λίγα χρόνια νωρίτερα είχε επιβληθεί αύξηση της φορολογίας στην αντιπαροχή. Παράλληλα με την εμφάνιση των αλλαγών αυτών και του γενικότερου κλίματος ανασφάλειας και αβεβαιότητας που επικρατεί, η

αγορά κατοικίας εισέρχεται σε μια περίοδο παρατεταμένης ύφεσης, με τις τιμές των κατοικιών να μειώνονται συνεχώς και τον όγκο του αδιάθετου οικιστικού αποθέματος να αυξάνει. Το απόθεμα αυτό είναι αποτέλεσμα της υπερπαραγωγής κατοικιών της προηγούμενης περιόδου, της ανάγκης πολλών ιδιοκτητών να ρευστοποιήσουν τις περιουσίες προκειμένου να αντλήσουν πραγματικό χρήμα για να καλύψουν τρέχουσες δαπάνες ή να ελαφρύνουν τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς από τα φορολογικά βάρη. Στην Ελλάδα υπάρχει η τάση για κατοχή και κληροδότηση της κατοικίας και πολύ λιγότερο η τάση για πώληση της. Αυτή η συνθήκη συγκράτησε τα πρώτα χρόνια τις τιμές σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Η νέα φορολογία όμως άσκησε ισχυρές πιέσεις στην μικροϊδιοκτησία με αποτέλεσμα η άλλοτε ανθούσα αγορά κατοικίας να έχει καταρρεύσει και οι εκτιμήσεις των οικονομικών αναλύσεων δεν είναι αισιόδοξες για άμεση ανάκαμψη.

Οι πιέσεις που ασκούνται προς την μικροϊδιοκτησία γίνονται ακόμα πιο έντονες για όσους απέκτησαν τον τίτλο του ιδιοκτήτη μέσω στεγαστικών δανείων και οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν τις οφειλές τους προς τις τράπεζες με κίνδυνο να χάσουν τα σπίτια τους. Το ζήτημα αυτό γίνεται ακόμα πιο κρίσιμο όταν μιλάμε για στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας. Όλοι αυτοί οι ιδιοκτήτες - οφειλέτες έχουν καθηλωθεί από τα χρέη που αυξάνουν με αποτέλεσμα να βρίσκονται αντιμέτωποι με τις τράπεζες που διεκδικούν τα χρήματά τους - επικαλούμενες ζητήματα οικονομικής βιωσιμότητας και ευρύτερης χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και το ενδεχόμενο του πλειστηριασμού που συνεπάγεται η αδυναμία να ανταποκριθούν οικονομικά. Μέχρι σήμερα, ένα στα τρία στεγαστικά δάνεια από πράσινο έγινε κόκκινο, και από συμφέρουσα χρηματοδοτική λύση εξελίσσεται σε οξύ οικονομικό βάρος. Δεδομένου ότι διακυβεύονται θεμελιώδη αγαθά και κινδυνεύουν τόσα νοικοκυριά να βρεθούν έξω από τα σπίτια τους, μιλάμε για ένα πρόβλημα που είναι ταυτόχρονα κοινωνικό και πολιτικό.

Αποκορύφωμα αυτής της διαδικασίας αποτελεί η σταδιακή άρση του προστατευτικού πλαισίου της πρώτης κατοικίας με υποθήκη, αφήνοντας τους ιδιοκτήτες σε ανοικτή διαπραγμάτευση με τον τραπεζικό τομέα. Οι προτεινόμενες επιλογές διαπραγμάτευσης του χρέους των ιδιοκτητών ανέδειξαν σενάρια επιμήκυνσης του χρονικού ορίζοντα αποπληρωμής των δανείων για πολλές δεκαετίες μετά αλλά και το σενάριο της ανταλλαγής του χρέους με την κυριότητα της κατοικίας, δηλαδή τη μεταφορά του οφειλέτη από το καθεστώς του ιδιοκτήτη στο καθεστώς του ενοικιαστή.

Τι σημαίνουν για την ελληνική πόλη οι αλλαγές αυτές; Βρισκόμαστε σε μια διαδικασία "μαζικής υφαρπαγής της γης"; Η μικροϊδιοκτησία αποτελεί στόχο ή παράπλευρη απώλεια σε μια αγορά γης στην οποία ανταγωνίζονται παγκόσμια κεφάλαια για να διεισδύσουν; Πρόκειται για μια προσπάθεια σκόπιμης υποτίμησης της γης με σκοπό την δημιουργία νέων πεδίων για τη

συσσώρευση των κεφαλαίων; Η αναδιανομή του πλούτου αντανακλάται στο χώρο και στον τρόπο που αυτή κατανέμεται; Η τάση συρρίκνωσης του προστατευτικού χαρακτήρα των πολιτικών απέναντι στο θεσμό της ιδιοκτησίας και της κατοικίας - η διαφύλαξη του οποίου αποτέλεσε το πιο αντιπροσωπευτικό δείγμα κοινωνικής πρότασης δεν μπορεί παρά να αποτελεί πλήγμα σε δομικά χαρακτηριστικά των νεοελληνικών πόλεων. Ωστόσο, παρακολουθούμε τα γεγονότα από εξαιρετικά κοντινή απόσταση. Επιπλέον τα γεγονότα αυτά εξελίσσονται και αλλάζουν με εξαιρετικά ταχείς ρυθμούς. Οριστική κατάσταση δεν έχει διαμορφωθεί και αυτό δεν επιτρέπει την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων. Όμως για τις επιστήμες του χώρου η συμβολή στην ανάγνωση, ανάδειξη και κριτική αντιπαράθεση αποτελεί σημαντική συνεισφορά σε μια περίοδο όπου τα οικονομικά και πολιτικά ερωτήματα τείνουν να ανατρέψουν πολιτιστικές σταθερές και πρακτικές που διαχρονικά οργάνωσαν το χώρο και την ζωή στην πόλη. Η δίκαιη κατανομή εξουσίας και πόρων στο χώρο αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση για αξιοπρεπείς όρους διαβίωσης, για ισόρροπες κοινωνικές σχέσεις, για την ποιότητα της καθημερινής ζωής και για την προοπτική της πόλης και των ανθρώπων της.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Αντωνοπούλου Σ., 2008. *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εξάντας
- Βουσβούνης, Α. (2010). Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης Α.Ε. : 1963-2002. Αθήνα: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος
- Καραμάνωφ, Μ. (2011). *Τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων*. Αθήνα: Εκδόσεις Κυριακίδη
- Καζάκης, Δ. (1993, 06 Μαΐου). Η έκρηξη του πλασματικού κεφαλαίου. *Ριζοσπάστης*, σελ. 13
- Καυκούλα, Κ. (2002). *Ελληνική Πολεοδομία 1828 - 1940*. σημειώσεις για το μάθημα Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Α.Π.Θ.
- Μαντουβάλου. Μ., 1995. *Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι. Σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία*. τ. 88, Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, σ. 33-59
- Μαντουβάλου, Μ. & Μπάλλα, Ε. (2004). Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα. Στο (επιμ.) *Πόλη και Χώρος από τον 20^ο στον 21^ο αιώνα*. (σσ. 313-330.). Αθήνα: Ε.Μ.Π.
- Παπαμίχος, Ν. (1999). Αστική κατοικία: από την πολυκατοικία της αντιπαροχής στα αστικά ακίνητα του χρηματιστηρίου; Στο Ν. Σαπκίδης (Επιμ.), *10^ο Πανελλήνιο Αρχιτεκτονικό Συνέδριο. Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21^ο αι., 8-12 Δεκεμβρίου 1999* (σσ. 567-572).
- Σαρηγιάννης, Γ. (2000). *Αθήνα: 1830-2000. Εξέλιξη - Πολεοδομία - Μεταφορές*. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- Σαρηγιάννης, Γ. (2005). Πολεοδομικός εκσυγχρονισμός σε ελληνικά πλαίσια. Από τα σχέδια πόλης στην εμπορευματοποίηση της μεγαλοαστικής κατοικίας. Στο Α. Βατσάκη (Επίμ). *Ελευθέριος Βενιζέλος και η ελληνική πόλη: πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις. Πρακτικά συνεδρίου 2005*. (σσ 201-211). Αθήνα: Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών και Μελετών "Ελευθέριος Κ. Βενιζέλος" - Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας - Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ
- Σάσσην, Σ. (2009). *Κοινωνιολογία της παγκοσμιοποίησης*. Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.
- Συριόπουλος, Κ. (1999). *Διεθνείς Κεφαλαιαγορές. Τόμος Ι -Θεωρία&Ανάλυση*. Αθήνα: Εκδόσεις Ανίκουλα
- Χάϊντερναχ, Ε., Χτούρης, Σ., Ίψεν, Ν. (2007). *Αθήνα: η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*. Αθήνα: Εκδόσεις Καστανιώτη.
- Burgel, N. (1976). *Αθήνα: η ανάπτυξη μιας μεσογειακής πρωτεύουσας*. Αθήνα: Εκδόσεις Εξάντας
- ICAP, (2007). Κλαδική μελέτη: real estate. ICAP
- Harvey, D. (2012). *Εξεγερμένες πόλεις*. Αθήνα: Εκδόσεις ΚΨΜ.

Lazzarato, M. (2014). *Η κατασκευή του χρεωμένου ανθρώπου*. Αθήνα: Εκδόσεις Αλεξάνδρεια.
 Roche, M. (2010). *Η τράπεζα*. Αθήνα: Εκδόσεις Μεταίχμιο.

Ξενόγλωσση

Castells, M. (1996). *The Rise of The Network Society*. Great Britain: Wiley.

Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. U.S.A.: Princeton University Press

Διαδίκτυο

Ακαντζιλιώτου, Κ. & Κολλιού, Ν. (2014). *Η αγορά των στεγαστικών δανείων και οι εξελίξεις της*. Τμήμα Νομισματικής και Τραπεζικής Στατιστικής και Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων Τράπεζα της Ελλάδος. ομιλία σε: *Ημερίδα Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής για Την κτηματαγορά και τις προοπτικές της, 15 Μαρτίου 2014*. Ανακτήθηκε από <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/indices.aspx>

Ακαντζιλιώτου, Κ. & Μητράκος, Θ. (2012). *Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος*. Στο Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος (επιμ.), *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ.) Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος Τράπεζα της Ελλάδος. 2012. Ανακτήθηκε από <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>

Βούλγαρης, Σ. & Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). *Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου : τα αίτια και οι μηχανισμοί της*. *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Τόμος 15, Τεύχος 12, 221-2366*, Ανακτήθηκε 01 Απριλίου 2014, από http://www.prd.uth.gr/el/staff/n_triantafilopulos/publications/1682

Βλαμής, Π., (2012). *Οικονομική κρίση, η ελληνική αγορά ακινήτων και πολιτικές ανάπτυξης*. Στο Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος (επιμ.), *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ.) Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος Τράπεζα της Ελλάδος. 2012. Ανακτήθηκε: 04 Απριλίου 2014, από: <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>

Ένωση Ελληνικών Τραπεζών.(2003). *Οι τράπεζες μοχλός της ανάπτυξης*. Ανακτήθηκε από <http://www.hba.gr/Index.asp?Menu=5>

IOBE,(2010). *Η ελληνική οικονομία*. Τριμηνιαία Έκθεση, Τεύχος 60. σ.38-49. Ανακτήθηκε από <http://www.iobe.gr>

Κανέλλης, Β., (2013,9 Σεπτεμβρίου). *Είκοσι χρόνια για να εξαντληθεί το απόθεμα των νεόδμητων κατοικιών*. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113006373>

Κανέλλης, Β., (2013,2 Δεκεμβρίου). *Γενικό "ξεπούλημα" στα παλαιά σπίτια: πωλητήρια-σοκ με διαμερίσματα κάτω από 5.000 ευρώ*. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27198&subid=2&pubid=113157135>

Κανέλλης, Β., (2013,9 Αυγούστου). Χιλιάδες Έλληνες ξεπουλάνε σπίτια και οικόπεδα σε όλη την Ελλάδα για να γλιτώσουν τον φόρο ακινήτων!. *Ημερησία*. Ανακτήθηκε από <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26516&subid=2&pubid=113323049>

Καρυτινός Α., 2009. Εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας: διεθνές και ελληνικό πλαίσιο λειτουργίας. Ομιλίες ημερίδας, *Αγορές ακινήτων: εξελίξεις και προοπτικές*, 29 Απριλίου 2009. Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.
 στο: www.bankofgreece.gr/Pages/el/Publications/msd.aspx?Filter_By=2

Μαντικίδης, Τ., (2013,31 Μαΐου). Τα λεγόμενα distressed funds επενδύουν στην ευρωπαϊκή χρεοκοπία. *Το Βήμα*. Ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=515497>

Μαντουβάλου, Μ. (1986). *Αθήνα 1830-1940 - Από τον 19^ο αι. στο Μεσοπόλεμο*, ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ.(χ.χ.). *Αυθαίρετη δόμηση: μονόδρομος σε αδιέξοδο;* Ανακτήθηκε από <http://courses.arch.ntua.gr/mantouvalou.html>

Μαυροειδής, Π. (2013, 24 Φεβρουαρίου). Θα μας πάρουν αλήθεια τα σπίτια οι τράπεζες; Ανακτήθηκε από http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh_/krish_kai_katoikia_sthn_ellada.html

Μελάς, Κ.,(2014, 3 Μαΐου). Δάνεια σε καθυστέρηση. Η Αυγή. Ανακτήθηκε από <http://www.avgi.gr/article/2478908/daneia-se-kathusterisi>

Παπαστάθης, Α., (2013,25 Αυγούστου). Πλειστηριασμοί ακινήτων για έχοντες και κατέχοντες. Το Βήμα. Ανακτήθηκε από <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=527278>

Ραφτοπούλου, Κ.,(2014, 21 Μαΐου). Μια νέα επίθεση στις κατοικίες και στα ακίνητα των οφειλετών του Δημοσίου. *left.gr*. Ανακτήθηκε από <http://left.gr/news/timi-ekkinisis-stoys-pleistiriastoy-s-gia-ofeiles-sto-dimosio-13-tis-antikeimenikis-axias-mia>

Ρουσάνογλου, Ν., (2014,15 Φεβρουαρίου). Οκτώ χρόνια χρειάζεται η οικοδομή για επιστροφή στα μεγέθη του 2005. *Καθημερινή*. Ανακτήθηκε από <http://www.kathimerini.gr/754033/article/oikonomia/real-estate/oktw-xronia-xreiazetai-h-oikodomh-gia-epistrofh-sta-mege8h-toy-2005>

Σαμπανιώτης, Θ. & Χαρδούβελλης Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές, Eurobank Research, Τόμος VII, Ιούλιος 2012*, 1-18. Ανακτήθηκε από <http://www.eurobank.gr/online/home/AnalysingDetails.aspx?CategID=38&Year=2012&lang=gr>

Σαρηγιάννης, Γ. (2011). *Η χρηματοπιστωτική φάση του καπιταλισμού Και η εικόνα της στον Διεθνή Πολεοδομικό Χώρο*. Ανακτήθηκε: 05 Οκτωβρίου 2013, από <http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

Σαρηγιάννης, Γ. (2012). *Si le bâtiment va bien, tout va bien (αν η οικοδομή πάει καλά, όλα πάνε καλά.)* Ανακτήθηκε από

<http://www.greekarchitects.gr/gr/index.php?about=67&search=%CF%83%CE%B1%CF%81%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BD%CE%BD%CE%B7%CF%82&page=1>

Τζώρτζη, Ε., (2014,22 Μαΐου). Ξεπέρασαν τα 71 δισ. ευρώ τα «κόκκινα» δάνεια επιχειρήσεων και νοικοκυριών. *Η Καθημερινή*. Ανακτήθηκε από <http://www.kathimerini.gr/768303/article/oikonomia/epixeirhseis/3eperasan-ta-71-dis-eyrw-ta-kokkina-daneia-epixeirhsewn-kai-noikokyriwn>

Τράπεζα της Ελλάδος, (2003). Η εξέλιξη του ελληνικού χρηματοπιστωτικού συστήματος την τελευταία δεκαετία. Νομισματική πολιτική, ενδιάμεση έκθεση 2003. Παράρτημα κεφαλαίου IV, Τράπεζα της Ελλάδος, Οκτώβριος.

Τράπεζα της Ελλάδος, (2013). Αποτελέσματα έρευνας κτηματομεσιτικών γραφείων.

Τράπεζα της Ελλάδος, (2013). Αποτελέσματα έρευνας συμβολαιογραφικών γραφείων.

Χαλιάσος, Μ. (2012). Τα ακίνητα ως μέρος της περιουσίας του νοικοκυριού: διεθνείς διαφορές και ο ρόλος της καινοτομίας. Στο Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος (επιμ.), *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* (σσ.) Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος Τράπεζα της Ελλάδος. 2012. Ανακτήθηκε: 04 Απριλίου 2014, από: <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>

Χαρδούβελης, Γ.(2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, 29 Απριλίου 2009*. (σσ. 13-58). Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος

Χαρδούβελης, Γ.,(2011). Ο χρηματοοικονομικός τομέας και το αβέβαιο μέλλον της Ελλάδας. Στο *Η διεθνής κρίση, η κρίση στην ευρωζώνη και το ελληνικό χρηματοπιστωτικό σύστημα*. (σσ.4-51).Αθήνα: Ένωση Ελληνικών Τραπεζών. Ανακτήθηκε από <http://www.hba.gr/5ekdosis/syltomos.asp>

Χατζημιχάλης, Κ.(2013). Γιατί η Τροικα ενδιαφέρεται για τη γη και τα ακίνητα. *Ενθέματα*. Ανακτήθηκε από <http://enthemata.wordpress.com/2013/09/29/kostisx/>

Alpha Bank (2002). Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα: υπερβάλλουσα ζήτηση και επενδύσεις. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 83, 3-10*. σ. 10. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

Alpha Bank (2002). *-Χρηματιστήριο και αγορά ακινήτων: Συγκοινωνούντα δοχεία;.* *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 84,13-18*. Ανακτήθηκε 10 Απριλίου 2014, από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

Alpha Bank (2003). Η άνθηση της τραπεζικής χρηματοδότησης: νέα προϊόντα με χαμηλά επιτόκια για νοικοκυριά και επιχειρήσεις. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 86, 3-14*. σ. 13.Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

Alpha Bank (2005). Συγκέντρωση αγοράς και αποτελεσματικότητα: η περίπτωση των ελληνικών τραπεζών. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 93, 12-24*. σ.13. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

Alpha Bank (2013). Η φορολογία των ακινήτων ως μέσον αναδιανομής του εισοδήματος: αναποτελεσματική, ανεπιθυμητή, ανεφικτή. *ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 118, 3-23*. σ.20. Ανακτήθηκε από <http://www.alpha.gr/page/default.asp?la=1&id=95>

RE+D Magazine (2012, 30 Ιουλίου). Έρχονται τα στεγαστικά των...99 ετών. Ανακτήθηκε από http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh_/krish_kai_katoikia_sthn_ellada/erxontai_ta_stega_stika_tvni_99_etvni.html

RE+D Magazine (2012, 21 Αυγούστου). Ο γρίφος των στεγαστικών. Ανακτήθηκε από http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh_/krish_kai_katoikia_sthn_ellada/o_grifos_tvni_stegastikvni.html

RE+D Magazine (2012, 12 Οκτωβρίου). Στο στόχαστρο του εισαγγελέα η "μαφία" των πλειστηριασμών. Ανακτήθηκε από http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh_/krish_kai_katoikia_sthn_ellada/sto_stoxastro_toy_eisaggelea_h_%C2%ABmafia%C2%BB_tvni

RE+D Magazine (2012, 15 Νοεμβρίου). Φόρος-σοκ για τα έσοδα από ενοίκια. Ανακτήθηκε από http://courses.arch.ntua.gr/el/katoikia_kai_polh_/krish_kai_katoikia_sthn_ellada/foros_-_sok_gia_ta_esoda_apo_

Economou, L. (2014). Political and Cultural Implications of the Suburban Transformation of Athens. At *Crisis-Scapes : Athens and beyond*. σ. 15 Ανακτήθηκε από <http://www.crisis-scape.net/>

Zadeh I. *Beyond Mainstream Explanations of this Recession: a Marxian Analysis*. στο: www.stateofnature.org/?p=6366#sthash.KgAWKbDq.dpuf

Kingsley, T., Smith, R., Price, D. (2009). *The Impacts of Foreclosures on Families and Communities. Washington D.C. : The Urban Institute. p.11* , Ανακτήθηκε από <http://www.urban.org>

Milton, A. (2014, 4 April). How private wealth is transforming real estate in global cities. Financial Times. <http://www.ft.com/cms/s/2/9b97faae-b510-11e3-a746-00144feabdc0.html#axzz3CnxO8OEJ>

Rivera, A., Cotto-Escalera B., Desai, A., Huezos, J., Muhammad, D. (2008). *State of the Dream: foreclosed*. Boston: United for a Fair Economy

Should you invest in Bank Foreclosed homes? Ανακτήθηκε από <http://www.realestatewebprofits.com/rewp/real-estate-tips.php>

Ιστότοποι

<http://crisisobs.gr/>

<http://www.europarl.europa.eu>

<http://www.bankofgreece.gr>

Πηγές Εικόνων

- εικ.1. Burdett, R., Sudjic, D. (2008). *The endless city*. London:Phaidon press.
- εικ.2. ό.π
- εικ.3. Χάρβευ, Ντ. (2011). *Το αίνιγμα του κεφαλαίου και οι κρίσεις του καπιταλισμού*.
- εικ.4. Χάρβευ, Ντ. (2011). ό.π.
- εικ.5.Χάρβευ, Ντ. (2011). ό.π.
- εικ.6. Χαρδούβελης, Γ.(2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. Στο *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, 29 Απριλίου 2009*. (σσ. 13-58). Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος
- εικ.7. Καυκούλα, Κ. (2002). *Ελληνική Πολεοδομία 1828 - 1940*.σημειώσεις για το μάθημα Ιστορία της πόλης και της πολεοδομίας,Τμήμα Αρχιτεκτόνων Α.Π.Θ. σ. 1
- εικ.8. Σαρηγιάννης, Γ. (2000). *Αθήνα: 1830-2000. Εξέλιξη - Πολεοδομία - Μεταφορές*.Αθήνα: Συμμετρία. σ.160
- εικ.9. Χάϊντερναχ, Ε., Χτούρης, Σ., Ίψεν, Ν. (2007). *Αθήνα: η κοινωνική δημιουργία μιας μεσογειακής μητρόπολης*. σ. 17
- εικ.10. ό.π
- εικ.11. Σαμπανιώτης, Θ. & Χαρδούβελλης Γ. (2012). Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. *Οικονομία και Αγορές, Eurobank Research, Τόμος VII, Ιούλιος 2012*, 1-18. Ανακτήθηκε από <http://www.eurobank.gr/online/home/AnalysingDetails.aspx?CategID=38&Year=2012&lang=gr>
- εικ.11.ό.π.
- εικ.12.ό.π.