



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΠΜΣ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**"Πολιτικές διαχείρισης, ενεργειακής αναβάθμισης και προσιτής διάθεσης
δημόσιων κατοικιών "**

Εκπόνηση: ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΕΡΩΤΟΚΡΙΤΟΣ – Αγρονόμος & Τοπογράφος Μηχανικός

Επίβλεψη: ΠΟΤΣΙΟΥ ΧΡΥΣΗ – Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2016

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η στέγαση αποτελεί μια από τις κυριότερες φυσικές-βιολογικές ανάγκες και βρίσκονται στην βάση της πυραμίδας του Μάσλοου, μαζί με άλλες όπως η τροφή και ο ύπνος. Παράλληλα η εύρεση κατοικίας είναι και αναφαίρετο δικαίωμα για όλους τους ανθρώπους, ακόμα και εκείνους με πενιχρά ή μηδενικά εισοδήματα. Το φαινόμενο των αστέγων άλλωστε είναι μη αποδεκτό από όλες τις κοινωνίες και γίνονται προσπάθειες να περιοριστεί έως ότου εξαλειφθεί (ιδανικά). Η κρατική μέριμνα για το θέμα αυτό είναι (ή θα έπρεπε να είναι) πάντα σε πρώτο πλάνο. Επιπλέον, η κατοικία εκτός από δικαίωμα είναι σημαντικός κινητήριο μοχλός της οικονομίας, όπως καταδεικνύει σύνδεση της οικονομικής κρίσης μετά το 2008 με την κρίση στην αγορά ακινήτων το διάστημα αυτό. Δεν θα πρέπει ασφαλώς να μεριμνάται και η περιβαλλοντική διάσταση των κατοικιών και των κτηρίων γενικότερα. Σε όλη τη διάρκεια ζωής του κτηρίου, που είναι πολλές δεκάδες χρόνια, επιβαρύνεται το περιβάλλον μέσω εκπομπών ρυπογόνων αερίων και ένα από τα σύγχρονα στοιχεία είναι η εξάλειψη της επίδρασης αυτής.

Η εργασία αυτή κινείται ουσιαστικά σε δύο άξονες: το θεωρητικό υπόβαθρο που αφορά ζητήματα των κτηρίων και των κατοικιών συγκεκριμένα και το ερευνητικό-πρακτικό κομμάτι μελέτης ενός αριθμού δημόσιων διαμερισμάτων. Στον πρώτο άξονα, επιχειρείται να παρουσιαστούν και αποσαφηνιστούν ουσιαστικά θέματα ποιοτικής και κοινωνικής κατοικίας καθώς και να αναδειχθούν οι επιπτώσεις των κτηρίων στο περιβάλλον. Έτσι λοιπόν, αναλύονται οι ορισμοί κοινωνικής και ποιοτικής κατοικίας μαζί με τις νέες και παλαιότερες προσεγγίσεις παροχής και χρηματοδότησής τους και παρουσιάζονται παραδείγματα από όλο τον κόσμο που φωτίζουν ιδιαίτερες πτυχές τους. Επιπρόσθετα, αναδεικνύεται ο ρόλος των κτηρίων στην περιβαλλοντική υποβάθμιση και παράλληλα οι ευκαιρίες που δίνουν οι σύγχρονες πρακτικές για φιλικά προς το περιβάλλον και ενεργειακά ουδέτερα σπίτια. Ο δεύτερος άξονας είναι μια μελέτη δώδεκα διαμερισμάτων που ανήκουν στην ΕΤ.Α.Δ (Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου) και είναι ως ένα βαθμό η εφαρμογή του προηγούμενου άξονα σε κάτι πραγματικό. Τα εξεταζόμενα διαμερίσματα μελετώνται από πλευράς αξίας, ενεργειακής απόδοσης και ανακαίνισης με απώτερο σκοπό την εξαγωγή προτάσεων για την αναβάθμιση και κοινωνική διάθεσή τους σε ανθρώπους που δεν δύνανται να αποκτήσουν σπίτι στην ελεύθερη αγορά ακινήτων.

Η εργασία αυτή, πέρα από ενδελεχή βιβλιογραφική έρευνα, συνεντεύξεις και αυτοψίες στα εξεταζόμενα ακίνητα, δεν θα είχε ολοκληρωθεί με αρτιότητα χωρίς τη βοήθεια κάποιων ανθρώπων.

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα της εργασίας Χρυσή Πότσιοι, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια του Ε.Μ.Π και πρόεδρο της F.I.G (International Federation of Surveyors). Μαζί της αποφασίστηκε το θέμα της εργασίας και οργανώθηκε το πλαίσιο πάνω στο οποίο δομήθηκε, δίνοντας τις απαραίτητες κατευθύνσεις και βασικά σημεία. Επιπλέον, στα κομμάτια της εργασίας που αφορούν οικονομικά στοιχεία, εκτιμήσεις και αξίες ακινήτων πολύτιμη στάθηκε η βοήθεια της Μαρίας Φιλιπακοπούλου, οικονομολόγου MSc και πιστοποιημένης εκτιμήτριας REV.

Εν συνεχεία, θα ήθελα να πω ένα μεγάλο ευχαριστώ στην ΕΤ.Α.Δ και συγκεκριμένα στον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο Γεώργιο Τερζάκη, την Αναπληρώτρια Διευθύντρια Αξιοποίησης Αστικών Ακινήτων Σοφία Φαλτσέτα, την Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό MSc Κυριακοπούλου Βασιλική. Οι παραπάνω αποδέχθηκαν θερμά την πρότασή μας για συνεργασία και μας παρείχαν κάθε δυνατή βοήθεια σε στοιχεία και ανθρώπινο δυναμικό, που δίχως αυτά θα ήταν αδύνατο να περατωθεί η παρούσα Διπλωματική Εργασία. Δεν θα μπορούσα βεβαίως να παραλείψω να ευχαριστήσω και τον Νίκο Παπαϊωάννου της ΕΤ.Α.Δ, ο οποίος ήταν μαζί μου κατά τη διάρκεια των αυτοψιών των διαμερισμάτων και μου έδωσε σημαντικές πληροφορίες για κάθε διαμέρισμα.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Μηχανολόγο Μηχανικό και Ενεργειακό Επιθεωρητή Γιάννη Καραμαρούδη για τις συμβουλές του σε ενεργειακά θέματα των διαμερισμάτων, όπως επίσης και την Εταιρία Real Estate "Ασπίς" Περιστερίου για τις πληροφορίες σε θέματα εμπορικών αξιών και στοιχείων αγοραπωλησιών διαμερισμάτων στις περιοχές ενδιαφέροντος.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	8
ABSTRACT.....	10
1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΟΣΜΟ.....	11
1.1 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ.....	12
1.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	12
1.1.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	13
1.2 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	15
1.2.1 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ Η.Π.Α.....	15
Προγράμματα στέγασης από το παρελθόν μέχρι σήμερα.....	15
Αξιολόγηση κρατικής βοήθειας για προσιτή κατοικία.....	17
Συμπεράσματα προσιτής κατοικίας στις Η.Π.Α.....	21
1.2.2 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ.....	22
Γενικοί στόχοι και χαρακτηριστικά.....	22
Οι ρόλοι της κεντρικής και τοπικής διοίκησης.....	23
Μορφές προσιτής κατοικίας.....	23
Πάροχοι προσιτής κατοικίας.....	24
Πηγές επιδοτήσεων και χρηματοδότησης προσιτής κατοικίας.....	26
1.2.3 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΚΕΝΥΑ.....	26
Παραγκουπόλεις και φτώχεια.....	26
Αυθαίρετα κτίσματα και παραοικονομία.....	27
Παρελθόν και μέλλον της στεγαστικής πολιτικής της χώρας.....	28
1.3 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	29
1.3.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ UNECE.....	29
Γενικά στοιχεία.....	29
Μοντέλα κοινωνικής κατοικίας.....	30
Οφέλη κοινωνικής κατοικίας.....	31
Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην κοινωνική κατοικία.....	32
Χρηματοδότηση της κοινωνικής κατοικίας.....	34
Στεγαστικά ζητήματα και ανάγκες.....	35
Διαχείριση κοινωνικής κατοικίας.....	37
1.3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ.....	37
Εισαγωγικά και ιστορικά στοιχεία.....	37

Οικονομική κρίση και προβλήματα στέγασης.....	38
Ιδιοκτησία και διαχείριση.....	39
Χρηματοδότηση και επιδόματα.....	41
Δικαιούχοι.....	42
1.3.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	42
Εισαγωγικά και ιστορικά στοιχεία.....	42
Κρατικοί φορείς στέγασης.....	44
Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.....	44
2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΤΗΡΙΩΝ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ.....	48
2.1 ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ.....	49
2.1.1 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ.....	49
2.1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ.....	49
2.1.3 ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ.....	51
2.2 ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ.....	53
2.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	53
2.2.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ.....	54
2.2.3 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ.....	55
Τύποι πολιτικών.....	55
Βασικά εργαλεία.....	56
Σύγχρονη προσέγγιση των 5-IN's.....	58
Δράσεις εμπλεκόμενων φορέων.....	59
2.2.4 ΣΤΟΧΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΠΟΜΠΗΣ ΡΥΠΩΝ.....	61
2.2.5 ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.....	63
2.3 ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΗΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ UNECE.....	64
2.3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	64
2.3.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΔΙΕΘΝΩΣ.....	65
Γενικά στοιχεία.....	65
Δυτική Ευρώπη, Καναδάς και Η.Π.Α.....	65
Κεντρική Ευρώπη και χώρες της Βαλτικής.....	66
Ανατολική Ευρώπη, Καύκασος και Κεντρική Ασία.....	66
2.3.3 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	67
Γενικά στοιχεία.....	67
Νομοθεσία και ενεργειακοί κανονισμοί.....	67

Μορφές ιδιοκτησίας.....	68
2.3.4 ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ.....	69
Γενικό πλαίσιο.....	69
Εκστρατείες ενημέρωσης των πολιτών.....	70
Πιλοτικά προγράμματα.....	71
2.3.5 ΤΕΧΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ.....	71
Γενικά στοιχεία.....	71
Ανακαίνιση υπαρχόντων κτηρίων.....	72
Κατασκευή νέων κτηρίων.....	74
2.3.6 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ.....	74
Γενικά στοιχεία.....	74
Κρατική ενίσχυση ιδιοκτητών κατοικιών και δημιουργία χρηματοπιστωτικών οργανισμών.....	75
Οικονομικοί μηχανισμοί μέσω της αγοράς.....	76
2.4 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	76
2.4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	76
2.4.2 ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	77
Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (ΚΕΝΑΚ).....	78
Πρόγραμμα "Εξοικονόμηση κατ' Οίκον".....	79
3. ΜΕΛΕΤΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ	
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.....	82
3.1 ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ.....	83
3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	83
3.1.2 ΡΟΛΟΣ.....	83
3.1.3 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ.....	85
3.1.4 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	86
3.1.5 ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΙ.....	87
3.1.6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	88
Εκμισθώσεις.....	88
Μισθώσεις.....	89
Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease-leaseback).....	89
Παραχώρηση χρήσης.....	89
Εκποιήσεις.....	89
Μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων με ταυτόχρονη μίσθωση (sale-leaseback).....	90

Αγορές ακινήτων.....	90
Ανταλλαγές και αντιπαροχές.....	90
3.2 ΑΥΤΟΨΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.....	90
3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	90
3.2.2 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΩΝ.....	91
3.3 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΕ GIS.....	107
3.3.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	107
3.3.2 ΘΕΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΧΑΡΤΗ.....	107
3.3.3 ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ GIS.....	108
3.4 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	110
3.4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	110
3.4.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	111
3.4.3 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.....	112
3.4.4 ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	112
3.4.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ.....	113
3.4.6 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ.....	116
3.4.7 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	117
3.4.8 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	130
3.5 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ.....	131
3.5.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	131
3.5.2 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ.....	131
3.5.3 ΧΡΗΣΗ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ.....	133
3.5.4 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	136
3.5.5 ΣΧΟΛΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ... ..	144
3.6 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ.....	145
3.6.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	145
3.6.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ.....	147
3.7 ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ.....	153
3.7.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	152
3.7.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ.....	153
3.7.3 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ.....	156
3.7.4 ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ.....	158
3.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	159
3.8.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	159

3.8.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΔ.....	161
3.8.3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	163
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	165
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	170

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία μελετά πολιτικές και σύγχρονες πρακτικές διαχείρισης, ενεργειακής αναβάθμισης και προσιτής διάθεσης δημόσιων κατοικιών. Εκτός των βιβλιογραφικών και θεωρητικών στοιχείων, περιλαμβάνει και πρακτική μελέτη/εφαρμογή των παραπάνω σε δώδεκα δημόσια διαμερίσματα στο Δήμο Αθηναίων. Η εργασία αυτή εντάσσεται στο μάθημα "Αξίες και Ανάπτυξη-Αξιοποίηση Ακινήτων" του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών της Γεωπληροφορικής, του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τη συλλογή των στοιχείων και την εκπόνηση της εργασίας περιλαμβάνει διαδικτυακή έρευνα, μελέτη βιβλίων και επιστημονικών άρθρων, μελέτη νομοθεσίας, προσωπικές συνεντεύξεις με ειδικούς, αυτοψία της περιοχής και των διαμερισμάτων που έγινε η εφαρμογή, χρήση προγραμμάτων και λογισμικών μέσω ηλεκτρονικού υπολογιστή και χρήση μεθόδων εκτίμησης ακινήτων και εξαγωγής Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης.

Η Διπλωματική Εργασία αποτελείται από τρία κεφάλαια, το περιεχόμενο των οποίων είναι το εξής:

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση των εννοιών της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, με τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά τους. Ακολούθως περιγράφονται περιπτώσεις κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στην Ελλάδα και τον υπόλοιπο κόσμο, με στόχο την καλύτερη δυνατή κατανόηση τους από τον αναγνώστη. Οι περιπτώσεις αυτές, πέραν της χώρας μας, περιλαμβάνουν ανεπτυγμένες χώρες όπως οι ΗΠΑ, η Αγγλία και άλλες χώρες της Ευρώπης και αναπτυσσόμενες όπως η Κένυα στην Αφρική. Με τα παραδείγματα αυτά φαίνεται έντονα η επίδραση της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών στις πολιτικές και τους στόχους της στέγασης των ανθρώπων και κυρίως των ασθενέστερων οικονομικά και των ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων. Τέλος, γίνεται αντιληπτό ότι παρά τις διαφορές και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής της γης σε θέματα στεγαστικής πολιτικής υπάρχει η ανάγκη αναπροσαρμογής των τιθέμενων στόχων και των τρόπων που μπορεί να επιτευχθούν από άκρη σε άκρη του πλανήτη.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αυτό γίνεται παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών της βιώσιμης στέγασης. Στη συνέχεια γίνεται ανάλυση της επίδρασης της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων στην κλιματική αλλαγή. Περιγράφονται στρατηγικές και εργαλεία που εφαρμόζονται μαζί με τις δυσκολίες που προκύπτουν για την εφαρμογή τους. Επιπρόσθετα, παρουσιάζονται οι τιθέμενοι στόχοι και τα οφέλη που απορρέουν για τον άνθρωπο και το περιβάλλον από την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων και κυρίως αυτών με χρήση κατοικίας. Ακολούθως παρουσιάζονται μέτρα, οικονομικοί μηχανισμοί και σχετική νομοθεσία για την ενεργειακή απόδοση στις χώρες του UNECE. Το δεύτερο κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης στην Ελλάδα σε ενεργειακά ζητήματα των κτηρίων, μετά και τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (Κ.Εν.Α.Κ).

Στο τρίτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται όλες οι φάσεις εκπόνησης και τα αποτελέσματα μελέτης για δώδεκα διαμερίσματα ιδιοκτησίας του ελληνικού Δημοσίου στο κέντρο της Αθήνας. Τα διαμερίσματα αυτά διαχειρίζεται η Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ) και τα διαθέτει σε άτομα χαμηλών συνήθως εισοδημάτων και με μειωμένο ενοίκιο. Γίνεται περιγραφή των βασικών στοιχείων που αφορούν την ΕΤ.Α.Δ, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των αυτοψιών που διενεργήθηκαν στα εν λόγω διαμερίσματα της Αθήνας. Συγκεκριμένα, τα αποτελέσματα αυτά περιγράφονται μέσω κειμένου, φωτογραφιών, σχεδιασμού κατόψεων και εισαγωγής της θέσης και των χαρακτηριστικών τους σε περιβάλλον GIS. Εν συνεχεία γίνεται εκτίμηση της αξίας τους και αξιολόγηση της ενεργειακής τους αποδοτικότητας μέσω των διαδικασιών που προβλέπονται από το

νόμο για τη δημιουργία Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης. Η εργασία ολοκληρώνεται με προτάσεις για την αναβάθμιση των διαμερισμάτων (με από εκτίμηση χρόνου και κόστους) και για τη διάθεσή τους σε άτομα από τα αδύναμα οικονομικά στρώματα, μέσα από τις σύγχρονες και βιώσιμες πρακτικές της διεθνούς βιβλιογραφίας.

ABSTRACT

This Diploma Thesis examines policies and modern actions about management, energy upgrading and affordable allocation of public housing. It contains bibliographical and reference sources and also a practical application of the above mentioned important features in twelve public apartments of Athens. This study is a part of a course called " Value, Development and Capitalization of Real Estate" , which is being taught at the Postgraduate Programme of Geoinformatics at National Technical University of Athens.

The methodology of data collection and formation of the Thesis includes internet research, studying of books and scientific articles, as well as the current legislation, interviews with experts, personal visit to the apartments and area of the study, use of special software and finally use of methods about real estate evaluation and creation of Energy Performance Certificates.

This Diploma Thesis consists of three chapters:

The first chapter contains a thorough presentation of the concepts of social and affordable housing. There are some examples of social and affordable housing in Greece and other countries, aiming at the best possible comprehension by the readers. These examples include developed countries such as the USA, the U.K, other European countries and also Kenya which is a developing country in Africa. These cases depict the effect of the recent economic recession on policies and targets in housing, that mostly affected people of lower incomes and other special social groups. Finally, this chapter aims at pointing out the fact that there is a need for changing and updating the targets of housing issues and the means for achieving them all over the world, even if there are significant differences and peculiarities.

In the second chapter there is a presentation of the key points about sustainable housing. A detailed examination about the effect of energy performance of buildings on climate change is presented. Moreover, the reader can find descriptions about strategies and tools that could be applied along with some major difficulties. This chapter continues with targets and benefits of energy performance of buildings (mostly houses) for people and environment. Furthermore, measures, economic mechanisms and relevant legislation about energy performance in the UNECE countries are described. It ends with the description of the current situation concerning energy issues about buildings in Greece, after the enactment of the law about Energy Performance of Buildings.

The third and last chapter deals with the phases, results and the practical application of the research on twelve apartments in the center of Athens, that belong to the Greek State. These apartments are under the management of the Company of Public Property and provide homes for low-income people with a reduced rent. Furthermore, there is a description of the above mentioned Company as well as the results of the personal visits in the examined apartments in Athens. In particular, these results are presented by text, photos, draws of the floor plans and entering position and attributes data of the apartments in a GIS programme. Moreover, an evaluation of these apartments is carried out as well as an energy performance efficiency assessment following the appropriate procedure for the creation of an Energy Performance Certificate. The Thesis comes to an end with some proposals for upgrading the apartments (assessing time and cost needed) and allocating them to low income people with modern and sustainable ways described by the international bibliography.

1. ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΟΣΜΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πρόσβαση όλων των ανθρώπων σε αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης και κατ' επέκταση σε ένα σπίτι που ακόμα και ο ασθενέστερος οικονομικά να μπορεί να πληρώσει, αποτελεί βασική ανάγκη και βασικό ανθρώπινο δικαίωμα (UN,1948). Για το λόγο αυτό, κρατικοί φορείς από κάθε άκρη του κόσμου έχουν ως μέλημα την παροχή στέγης με κάποιο τρόπο σε όσους αδυνατούν να την αποκτήσουν με τις δικές τους δυνάμεις. Το φαινόμενο μάλιστα της στέγασης πολιτών από δημόσιους φορείς ξεκίνησε στην τελευταία δεκαετία του 19ου αιώνα στο Λονδίνο και συγκεκριμένα στην κακόφημη και φτωχική γειτονία του Old Nichol (www.eastlondonadvertiser.co.uk). Οι πρώτες μορφές κοινωνικής κατοικίας εξελίχθηκαν και πλήθυναν με το πέρασμα των ετών, ενώ έγιναν εντονότερες μετά από πολέμους (π.χ. Β' Παγκόσμιος Πόλεμος) και λοιπές καταστροφές (π.χ. Φυσικές καταστροφές.) Επιπροσθέτως, τα τελευταία χρόνια έχει κάνει την εμφάνιση του ένας νέος ορισμός, αυτός της προσιτής κατοικίας, που έχει πολλά κοινά αλλά και κάποιες διαφορές με την κοινωνική κατοικία.

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται παρουσίαση της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, με τα βασικά χαρακτηριστικά τους, τις ομοιότητες και τις διαφορές τους. Στη συνέχεια επιχειρείται εμβάθυνση των εννοιών αυτών μέσω της περιγραφής περιπτώσεων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στην Ελλάδα και τον υπόλοιπο κόσμο. Οι περιπτώσεις αυτές, πέραν της χώρας μας, αφορούν τόσο ανεπτυγμένες χώρες όπως οι ΗΠΑ, η Αγγλία και άλλες χώρες της Ευρώπης όσο και αναπτυσσόμενες με την παρουσίαση στοιχείων της Κένυας στην Αφρική. Επιπλέον, στα παραδείγματα αυτά φαίνεται έντονα η επίδραση της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών στις πολιτικές και τους στόχους της στέγασης των ανθρώπων και δη των ασθενέστερων οικονομικά. Τέλος μπορεί να γίνει αντιληπτό ότι παρά τις διαφορές και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής της γης σε θέματα στεγαστικής πολιτικής, η ανάγκη για ριζικές αλλαγές και χάραξη νέας ρότας σύμφωνα με τα οικονομικά δεδομένα και τις τεχνολογικές και λοιπές εξελίξεις της εποχής είναι επιβεβλημένη παντού.

1.1 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

1.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η κοινωνική κατοικία (social ή public housing ο όρος στα αγγλικά) αφορά την παροχή στέγασης σε ευπαθείς και ασθενείς, κατά κύριο λόγο, κοινωνικές ομάδες με ποικίλους τρόπους. Ο τρόποι αυτοί περιλαμβάνουν την κατασκευή κατοικιών προς πώληση ή ενοικίαση σε χαμηλές τιμές, την παροχή στεγαστικών δανείων με ευνοϊκούς όρους και την επιδότηση ενοικίου. Επιπλέον, το κράτος συχνά φροντίζει και για τη συντήρηση των κατοικιών καθώς επίσης και για δομές και δίκτυα σε γειτονιές που δημιουργήθηκαν για κοινωνική στέγαση (π.χ. εργατικές κατοικίες στην Ελλάδα). Η κοινωνική κατοικία δε, απαιτεί ένα μείγμα κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών πολιτικών και χρειάζεται η ρύθμιση πολλών και διαφορετικών παραμέτρων για τη δημιουργία και εύρυθμη λειτουργία της.

Η κοινωνική κατοικία είναι αναπόσπαστο κομμάτι της συνολικής στεγαστικής πολιτικής μιας χώρας. Σχεδιάζεται με στόχο την κάλυψη αναγκών που δεν μπορούν να εκπληρωθούν από κάποιους στην ελεύθερη αγορά, είτε αγοράζοντας ένα οίκημα είτε νοικιάζοντας ένα αξιοπρεπές και ασφαλές σπίτι. Η παροχή τέτοιου τύπου στέγασης μπορεί να γίνει είτε από την κεντρική διοίκηση (αρμόδιο Υπουργείο ή φορείς) είτε από την τοπική αυτοδιοίκηση (δήμοι ή περιφέρειες) και διαφέρει από χώρα σε χώρα. Επιπλέον, λόγω της έντονης και διαρκούς ύφεσης της παγκόσμιας οικονομίας τα τελευταία χρόνια η ανάγκη κοινωνικής στέγασης δεν αφορά μόνο οικονομικά αδύναμους και ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, αλλά και άτομα της λεγόμενης μεσαίας τάξης. Αποτέλεσμα αυτού σε αρκετές περιπτώσεις η ύπαρξη λίστας αναμονής μεγάλης χρονικής διάρκειας που δυσχεραίνει την παροχή βοήθειας από το κράτος.

Ο ορισμός της κοινωνικής κατοικίας διαφέρει από χώρα σε χώρα, αναλόγως και με τις ιδιαίτερες συνθήκες που επικρατούν. Επιπλέον, διαφορετικοί ορισμοί χρησιμοποιούνται και σε παγκόσμιους ή ομοσπονδιακούς οργανισμούς (π.χ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ηνωμένα Έθνη, Επενδυτική Ευρωπαϊκή Τράπεζα και άλλοι) ανάλογα με τη σκοπιά από την οποία εξετάζουν το ζήτημα. Παρόλα αυτά η ουσία των πολιτικών αυτών και οι χαμηλότερες τιμές για στέγαση μέσω κρατικών παρεμβάσεων, ομοιάζουν σε όλες τις περιπτώσεις. Δύο αρκετά αντιπροσωπευτικοί και σύγχρονοι ορισμοί της κοινωνικής κατοικίας από την "Encyclopedia of Housing" είναι οι παρακάτω (Carswell, 2012):

- ✓ Η κοινωνική κατοικία αφορά όλους τους τύπους στέγασης που λαμβάνουν κάποια κρατική επιδότηση ή βοήθημα, άμεσα ή έμμεσα και που μπορεί να περιλαμβάνει φοροελαφρύνσεις σε επιτόκιο δανείων, ευνοϊκή φορολογία για την ιδιοκτησία σπιτιού, επιδοτήσεις σε κατασκευαστές, αποσβέσεις σε οικιστικές επενδύσεις ή κάτω του κόστους παροχές σε έργα ή δίκτυα (π.χ. δρόμοι, ηλεκτρισμός, ύδρευση, αποχέτευση).
- ✓ Η κοινωνική κατοικία περιλαμβάνει τα παραδοσιακά στοιχεία της (επιδοτήσεις στέγασης και σπίτια με κοινωνικό ενοίκιο) και επιπλέον νέες μορφές βοηθημάτων εκτός της αγοράς ακινήτων, όπως συνεργασίες, ενοίκιο προσαρμοσμένο στο εισόδημα, παροχή υπηρεσιών κοινωνικής στέγασης από κοινωνικούς φορείς και τοπικές ομάδες, μη κερδοσκοπικές ιδιωτικές εταιρίες και οργανισμούς πέρα από την κεντρική κυβέρνηση.

Οι ορισμοί αυτοί περιλαμβάνουν νέες πτυχές της κοινωνικής κατοικίας, εναρμονισμένες με τις σύγχρονες τάσεις και ανάγκες. Επιπλέον, φανερώνουν μια ανάγκη αλλαγών στο παραδοσιακό μοντέλο της δημόσιας στεγαστικής πολιτικής, με την ανάθεση αρμοδιοτήτων και ενεργού ρόλου σε τοπικούς φορείς και μη κρατικούς οργανισμούς.

Με μια άλλη ανάγνωση, θα μπορούσε να τονιστεί ότι η κοινωνική κατοικία δεν έχει έναν ορισμό αφού στην ουσία αποτελεί μια λέξη κλειδί που επιτρέπει σε κυβερνήσεις και ενδιαφερόμενα μέρη να ανταλλάξουν γνώσεις σχετικά με στεγαστικά ζητήματα που ικανοποιούν ανάγκες οίκησης υποστηριζόμενες από την Πολιτεία και που διανέμονται μέσω διοικητικών διαδικασιών στις αρμόδιες τοπικές αρχές (UNECE, 2015a).

Οι κυριότερες μορφές απόκτησης κοινωνικής κατοικίας σύμφωνα με την United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) είναι οι εξής:

- Κοινωνική κατοικία για ενοικίαση
- Απόκτηση κατοικίας με χαμηλό κόστος (περίπτωση Ελλάδας)
- Οικοδομικοί-οικιστικοί συνεταιρισμοί
- Από κοινού ιδιοκτησία (shared ownership), που αφορά την αγορά ενός ποσοστού του σπιτιού (συνήθως 25-75%) και την πληρωμή ενοικίου για την εξόφληση του υπόλοιπου ποσού
- Right of occupancy dwelling, όπου ο μελλοντικός ένοικος μια κατοικίας πληρώνει ένα μικρό ποσοστό της αξίας της και το υπόλοιπο με τη μορφή ενοικίου
- Παροχή ενοικιαζόμενων σπιτιών από τον ιδιωτικό τομέα

Σε ότι αφορά το είδος της κρατικής βοήθειας-επιδότησης, υπάρχουν δύο κύριες μορφές: η απευθείας χρηματική επιδότηση των πολιτών (demand-side subsidies) και η βοήθεια μέσω κατασκευής σπιτιών που διατίθενται με χαμηλό κόστος στους δικαιούχους ή βοηθημάτων για να κτίσουν οι πολίτες το σπίτι τους με χαμηλό κόστος (supply-side subsidies). Τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων της κρατικής στεγαστικής επιδότησης αυτών των μορφών διαφέρουν σε κάθε κράτος. Συνήθως όμως είναι εισοδηματικά και αφορούν, όπως έχει προαναφερθεί, τους φτωχότερους.

1.1.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η προσιτή κατοικία ή affordable housing κατά τον αγγλικό όρο, έχει αρκετά κοινά με την κοινωνική κατοικία που αναλύθηκε στην παραπάνω παράγραφο. Αφορά επί της ουσίας την κάλυψη στεγαστικής ανάγκης και συγκεκριμένα την παροχή κατοικίας σε χαμηλότερες τιμές από αυτές της ελεύθερης αγοράς σε νοικοκυριά με χαμηλό και μεσαίο εισόδημα (Μπαλτά, 2013). Η προσιτή κατοικία είναι μια έννοια πολύ σύγχρονη που σε πολλές περιπτώσεις τείνει να υποκαθιστά την κοινωνική κατοικία σε αρκετές χώρες. Βασική διαφορά μεταξύ προσιτής και κοινωνικής κατοικίας είναι η διαπίστωση της ανάγκης στέγασης και για τη μεσαία τάξη πλέον, ενώ πριν το 2008 τα προβλήματα αυτά εστιάζονταν στους πιο αδύναμους οικονομικά.

Οι στεγαστικές πολιτικές παίζουν έναν σημαίνοντα ρόλο στην καλή διαβίωση των ανθρώπων,

συνεισφέρουν στη σωματική και πνευματική υγεία, την εκπαίδευση, την απασχόληση και την ασφάλεια των ατόμων (Baqtaya et al., 2016). Εξάλλου οι συνθήκες στοιχειώδους διαβίωσης περιλαμβάνουν το βασικό ανθρώπινο δικαίωμα της στέγασης, πέρα από την τροφή και το ρουχισμό.

Η δυνατότητα απόκτησης δανείων με προσιτούς όρους, η συμπεριφορά αυτών που αναζητούν κατοικία, η δομή των γειτονιών, η ποιότητα των οικημάτων, η οικονομική ανάπτυξη, η περιβαλλοντική προστασία και τα δίκτυα μεταφορών είναι τομείς που συνδέονται άμεσα με την προσιτή κατοικία. Τα ζητήματα της προσιτής κατοικίας αποκτούν όλο και μεγαλύτερη αξία με την πάροδο του χρόνου και εν μέσω μιας παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Η ρύθμιση στις τιμές κατοικιών για την αντιμετώπιση των στεγαστικών θεμάτων λοιπόν, μπορεί να αποφέρει μεγάλα οφέλη σε κάθε κοινωνία.

Απαραίτητα στοιχεία για την παροχή προσιτής κατοικίας είναι (Voss, 2012):

- ✓ Κατάλληλο νομικό πλαίσιο για όλες τις πτυχές της στεγαστικής πολιτικής
- ✓ Δημόσια χρηματοδότηση
- ✓ Ενδιαφερόμενα μέρη που είναι πρόθυμα να ασχοληθούν με αυτή την περιορισμένου κέρδους δραστηριότητα (κράτος, δημόσιοι οργανισμοί, μη κερδοσκοπικές οργανώσεις, σχετικά Ιδρύματα, ιδιώτες κατασκευαστές και ιδιοκτήτες σπιτιών)

Η εκπλήρωση της ανάγκης για κατοικία που καλύπτει αξιοπρεπώς τουλάχιστον τις βασικές προδιαγραφές, δεν πρέπει επ' ουδενί να εμποδίζει ή περιορίζει την κάλυψη άλλων βασικών αναγκών. Για το λόγο αυτό ο συνηθέστερος ορισμός της προσιτής κατοικίας αναφέρει ότι μια κατοικία είναι προσιτή για ένα άτομο όταν δεν ξεοδεύει πάνω από το 30% του εισοδήματός του για αυτή (Voss, 2012). Το κατώφλι αυτό του ποσοστού εισοδήματος για στέγαση είναι άλλη μια σημαντική διαφορά με την κοινωνική κατοικία, αφού δεν προβλέπει κάτι αντίστοιχο. Σύμφωνα με τη EUROSTAT, ένα νοικοκυριό είναι υπερφορτωμένο όταν το συνολικό κόστος ενός σπιτιού συμπεριλαμβανομένων των λογαριασμών για τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο και θέρμανση) και της συντήρησης και δομικής ασφάλειας, ξεπερνά του 40% του διαθέσιμου εισοδήματος.

Προγράμματα προσιτής κατοικίας είναι πιθανό να εκτελούνται από ιδιώτες επενδυτές, το δημόσιο τομέα, συμπράξεις των δύο προηγούμενων ή ατομικά από ιδιοκτήτες διαθέσιμων προς ενοικίαση κατοικιών. Σε κάθε περίπτωση το ρυθμιστικό πλαίσιο μπαίνει από τις κυβερνήσεις και τις τοπικές αρχές, που έχουν και εποπτικό ρόλο επί των διαδικασιών. Κοινό στοιχείο με την κοινωνική κατοικία είναι η επιδότηση δύο μορφών: χρηματική απευθείας στα άτομα και βοήθεια εύρεσης σπιτιού με ανεκτό ενοίκιο.

Η προσιτή κατοικία επιδιώκεται να παρέχεται σε γειτονίες που συνδυάζουν και άλλες μορφές ιδιοκτησίας. Αυτό συμβαίνει για την αποφυγή δημιουργίας γκέτο και περιθωριοποιημένων περιοχών, όπως είχε παρατηρηθεί σε αρκετά προγράμματα κοινωνικής κατοικίας. Για το λόγο αυτό, κάποιες σύγχρονες πολιτικές υποχρεώνουν τους κατασκευαστές σε συγκεκριμένες γειτονίες να κτίζουν ένα ποσοστό προς διάθεση για προσιτή κατοικία δίνοντάς τους παράλληλα κάποια κίνητρα (π.χ. φοροελαφρύνσεις)

Στοιχείο κλειδί για την παροχή προσιτής κατοικίας είναι το απόθεμα των προς διάθεση οικημάτων, ειδικότερα σε περιοχές που οι νέες οικοδομές έχουν μειωθεί δραματικά (όπως στην Ελλάδα). Έτσι, σε χώρες που η αγορά ακινήτων λειτουργεί εύρυθμα, δεν υπάρχει πλήθος κενών κατοικιών και τα υπάρχοντα σπίτια επαρκούν για να καλύψουν τις ανάγκες όλων των ατόμων είναι ευκολότερο να

εφαρμοστεί πολιτική προσιτής κατοικίας. Να τονιστεί για άλλη μια φορά ότι οι ζητούμενες κατοικίες πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες έστω προδιαγραφές αξιοπρεπούς διαβίωσης σε προσιτό κόστος και δεν περιλαμβάνονται κακής ποιότητας και συντήρησης σπίτια. Με αυτά τα δεδομένα, η κρατική παρέμβαση κατευθύνει σε ένα βαθμό την αγορά (όχι υπερβολικό) στην αποδοτικότερη διάθεση ενός τμήματος των ακινήτων για τη στέγαση όσων δεν μπορούν να την αποκτήσουν μόνο με τις δυνάμεις τους. Στόχος δεν είναι πλέον μόνο η ποσότητα (όπως τα πρώτα κυρίως χρόνια της κοινωνικής κατοικίας) με φθηνά και συχνά ακατάλληλα οικήματα, αλλά και η ποιότητα που διασφαλίζει την υγεία, ασφάλεια και ευημερία των ενοίκων τους.

Κλείνοντας, μπορεί να ειπωθεί ότι οι επτά βασικότεροι στόχοι της προσιτής κατοικίας (προσθέτοντας σαν όγδοο στόχο την μείωση των ρύπων και την προστασία του περιβάλλοντος) είναι οι (Katz et al., 2003):

- ✓ Διατήρηση και ανάπτυξη του αποθέματος καλής ποιότητας κατοικιών
- ✓ Φροντίδα για να είναι τα υπάρχοντα σπίτια πιο προσιτά και άμεσα διαθέσιμα
- ✓ Προώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας στις γειτονιές
- ✓ Βοήθεια στα νοικοκυριά για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση
- ✓ Ενίσχυση της ευημερίας των οικογενειών
- ✓ Σύνδεση της στέγασης με υποστηρικτικές υπηρεσίες για κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερες ανάγκες
- ✓ Προώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης

1.2 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

1.2.1 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ Η.Π.Α

Προγράμματα στέγασης από το παρελθόν μέχρι σήμερα

Στις Η.Π.Α έγιναν από νωρίς προσπάθειες εξασφάλισης στέγασης σε ανθρώπους που το έχουν ανάγκη. Η κυβέρνηση δημιούργησε προγράμματα που μπορούν να χωριστούν σε τρεις κατηγορίες (Collinson et al., 2015): 1) δημόσια (κοινωνική) κατοικία, 2) ιδιωτική επιδοτούμενη κατοικία και 3) κουπόνια μίσθωσης κατοικίας (tenant-based voucher). Τα προγράμματα αυτά, η συμμετοχή στα οποία εξαρτάται από το εισόδημα των ατόμων, ξεκίνησαν με την κοινωνική κατοικία. Στο πέρασμα των ετών εξελίχθηκαν στην κατεύθυνση ιδιωτικών κατοικιών με επιδότηση ενοικίου, αφήνοντας πίσω τη λογική των δημόσιων κατοικιών σε καθορισμένες περιοχές. Όπως φαίνεται και παρακάτω, οι ιδιώτες στην αγορά ακινήτων έχουν ενεργό ρόλο και βοηθούν το κράτος για την παροχή στέγασης.

Δημόσια κατοικία

Η Δημόσια κατοικία ήταν το πρώτο πρόγραμμα στέγασης για ανθρώπους χαμηλών εισοδημάτων στις Η.Π.Α το 1937 (Collinson et al., 2015). Αφορμή για τη δημιουργία του ήταν η ανόρθωση της οικονομίας μέσω κατασκευαστικής δραστηριότητας, μετά τη Μεγάλη Οικονομική Ύφεση του 1929 και τα σημαντικά ποσοστά ανεργίας που επέφερε. Επιπροσθέτως, ήταν μια ευκαιρία για βελτίωση της ποιότητας ζωής όσων ζούσαν σε παραπήγματα στις φτωχές συνοικίες της χώρας (Mitchell, 1985).

Το πρόγραμμα αυτό χρηματοδοτήθηκε από της κεντρική κυβέρνηση, όμως ενεργό ρόλο στη

σχεδίαση και την ανάπτυξη του είχαν οι τοπικές κυβερνήσεις και οι αρμόδιοι κάθε πολιτείας. Το αρχικό πλάνο προέβλεπε ότι η κεντρική κυβέρνηση θα κάλυπτε τα κατασκευαστικά κόστη των κατοικιών και οι τοπικές κυβερνήσεις θα πλήρωναν τη συντήρηση και τα λειτουργικά κόστη μέσω των μειωμένων ενοικίων που θα πλήρωναν οι δικαιούχοι. Όσο περνούσαν τα χρόνια ήταν πιο δύσκολο να καλυφθούν τα κόστη συντήρησης των γερασμένων κτηρίων και των δικτύων κοινής ωφέλειας και για το σκοπό αυτό δόθηκαν επιδοτήσεις στις αρχές της δεκαετίας του '70 (με το Housing and Community Development Act του 1974).

Το πρόγραμμα δημόσιας κατοικίας αντιμετώπιστηκε με σκεπτικισμό από πολιτικούς και φορείς της αγοράς ακινήτων, ενώ και οι κάτοικοι των περιοχών που θα κτιζόνταν δημόσιες κατοικίες αντέδρασαν σε αρκετές περιπτώσεις φοβούμενοι υποβάθμιση των γειτονιών τους, μείωση των αξιών των ακινήτων τους και αύξηση της εγκληματικότητας. Από την άλλη, οι περισσότεροι προοδευτικοί αντιμετώπισαν θετικά την κοινωνική κατοικία και μάλιστα οι ίδιοι οι δικαιούχοι υποστήριζαν ότι τα νέα τους σπίτια είναι ασύγκριτα καλύτερα με αυτά που έμεναν παλαιότερα (Wright, 1981).

Οι πιο σοβαρές επιφυλάξεις για τη δημόσια κατοικία, που οδήγησαν στη σταδιακή εγκατάλειψή της για πιο σύγχρονα προγράμματα, άρχισαν στα τέλη του 1950 (Collinson et al., 2015). Διαπιστώθηκε ότι η αρχιτεκτονική των κοινωνικών κατοικιών δεν ταίριαζε με την υπόλοιπη περιοχή, αφού επρόκειτο για τυποποιημένες και μεγάλες κατασκευές. Επιπλέον, ήταν συνήθως η τακτική να συγκεντρώνονται αυτά τα κτήρια στα κέντρα των πόλεων και όχι στα προάστια (και για πολιτικούς λόγους αφού εκεί κατοικούσαν οι ευπορότεροι που αντιδρούσαν) με αποτέλεσμα την υπερσυγκέντρωση κατοίκων και τη γκετοποίηση. Σήμερα δεν κτιζονται νέες δημόσιες κατοικίες και μάλιστα οι πιο παλιές κατεδαφίζονται για να πάρουν τη θέση τους νέες μορφές στέγασης.

Ιδιωτική επιδοτούμενη κατοικία

Παρότι για την δημόσια κατοικία υπήρχε ένα πρόγραμμα στις Η.Π.Α, αναπτύχθηκαν αρκετά διαφορετικά προγράμματα που επιδοτούν άτομα χαμηλού εισοδήματος για να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι. Τα προγράμματα ξεκίνησαν τις δεκαετίες 1960 και 1970, κατά κάποιο τρόπο ως απάντηση στο σκεπτικισμό που εξαπλωνόταν για την κοινωνική κατοικία και προωθούσε τη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Επιπλέον, επιδίωξη ήταν να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες ατόμων που ναι μεν ήταν πάνω από τα εισοδηματικά όρια της δημόσιας κατοικίας αλλά αδυνατούσαν να αποκτήσουν ένα ασφαλές και αξιοπρεπές σπίτι στην ελεύθερη αγορά (Hays, 1995). Στην τυπική μορφή των προγραμμάτων, ιδιώτες αναλάμβαναν να κατασκευάσουν κατοικίες προς διάθεση με μειωμένα ενοίκια για κάποια χρόνια και ως αντάλλαγμα έπαιρναν δάνεια με χαμηλά επιτόκια (Collinson et al., 2015). Αρχικά συμμετείχαν μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί και στη συνέχεια αναμίχθηκαν και κερδοσκοπικοί.

Τα πρώτα προγράμματα δεν περιλάμβαναν επιδόματα ενοικίου κάτι που άλλαξε στη συνέχεια, αφού η κατασκευή νέων οικοδομών είχε μεγάλο κόστος και δεν ήταν δυνατή τέτοια μείωση των ενοικίων που να γίνουν προσιτά σε μεσαία και χαμηλά στρώματα. Το 1974, η κεντρική κυβέρνηση εισήγαγε μια νέα εκδοχή για την επιδότηση κατοικιών των οικονομικά ασθενέστερων. Με τα προγράμματα "Section 8 New Construction and Substantial Rehabilitation" δόθηκε απευθείας στους δικαιούχους επιδότηση ενοικίου. Η κίνηση αυτή ωφέλησε και τους κατασκευαστές, που πλήρωναν λιγότερα στη φορολογία. Το αρνητικό αυτής της πρακτικής είναι ότι ανέβηκε πολύ το κόστος του προγράμματος, κάτι που οδήγησε στον τερματισμό του το 1983 από τον οργανισμό Στέγασης και Αστικής Ανάπτυξης (Department of Housing and Urban Development - HUD).

Λίγα χρόνια μετά, το Κογκρέσο δημιούργησε το πρόγραμμα "Low Income Housing Tax Credit

(LIHTC)" , ως μέρος της φορολογικής μεταρρύθμισης του 1986. Σημειώνεται ότι το LIHTC αποτελεί το μεγαλύτερο σύγχρονο πρόγραμμα τέτοιου τύπου στις Η.Π.Α, ξεπερνώντας την κοινωνική κατοικία και άλλα προγράμματα κρατικής βοήθειας. Τα σχέδια των κατασκευαστών εντάσσονται στο LIHTC εάν τουλάχιστον το 20 % των ενοίκων έχουν εισοδήματα κάτω του 50% του μέσου όρου της περιοχής ή τουλάχιστον το 40% των ενοίκων έχουν εισοδήματα κάτω του 60% του μέσου όρου της περιοχής. Τα σχέδια αυτά πρέπει να διατηρούν τα παραπάνω ποσοστά για 30 χρόνια κατ' ελάχιστο, ούτως ώστε να επωφελούνται από φοροελαφρύνσεις για μια δεκαετία. Επιπροσθέτως, σε αρκετές περιπτώσεις η κεντρική ή τοπική διοίκηση ενισχύει τέτοιου είδους σχέδια αφενός με μέρος του κατασκευαστικού κόστους και αφετέρου με επιδότηση ενοικίου απευθείας στους δικαιούχους.

Κουπόνια επιδότησης στέγασης

Λόγω των υψηλών κοστών των κρατικών κατασκευαστικών προγραμμάτων, το Κογκρέσο δημιούργησε το 1974 ένα πρόγραμμα που έδινε κουπόνια σε άτομα χαμηλών εισοδημάτων για να νοικιάσουν σπίτια στην ελεύθερη αγορά . Η φιλοσοφία ήταν να πληρώνουν οι δικαιούχοι ένα ποσοστό 30% του εισοδήματος τους στο ενοίκιο της κατοικίας τους και το υπόλοιπο ποσό να καλύπτεται μέχρι ενός λογικού ορίου από το κράτος (Collinson et al., 2015). Οι δικαιούχοι μπορούν να επιλέξουν μόνοι τους το σπίτι τους, ανάμεσα σε οικήματα οι ιδιοκτήτες των οποίων συμμετέχουν εθελοντικά. Για να μην υπάρχουν διακρίσεις εις βάρος των δικαιούχων από τους συμμετέχοντες ιδιοκτήτες έχουν ψηφισθεί σχετικοί νόμοι. Σήμερα, το πρόγραμμα των κουπονιών επιδότησης είναι το μεγαλύτερο εν ισχύ που αφορά επιδοτήσεις σε χαμηλά εισοδήματα.

Αξιολόγηση κρατικής βοήθειας για προσιτή κατοικία

Οι τρόποι κρατικής βοήθειας για στέγαση σε προσιτές κατοικίες, σύμφωνα και με τα παραπάνω μπορούν να χωριστούν σε τρεις ευρείς κατηγορίες: 1) βοήθεια για ενοικίαση κατοικίας, 2) βοήθεια για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας και 3) πολιτικές διαχείρισης γης (Katz et al., 2003). Για να είναι ευκολότερη η σύγκριση και αξιολόγηση των βοηθημάτων αυτών για προσιτή κατοικία, θα επιστρατευθούν οι επτά βασικοί στόχοι της προσιτής κατοικίας που αναφέρθηκαν και παραπάνω.

Βοήθεια για ενοικίαση κατοικίας – κατασκευή κατοικιών (supply side)

Η βοήθεια ενοικίου σε όσους το έχουν ανάγκη είναι είτε demand-side (χρήματα) είτε supply-side (οικήματα). Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν προγράμματα όπως η δημόσια κατοικία και το LIHTC και στη δεύτερη προγράμματα με κουπόνια επιδότησης στέγασης. Η αξιολόγηση των προγραμμάτων κατασκευής σπιτιών για ενοικίαση σε χαμηλές τιμές με βάση τους επτά στόχους της προσιτής κατοικίας είναι η εξής:

Διατήρηση και ανάπτυξη του αποθέματος καλής ποιότητας κατοικιών:

Πράγματι η κατασκευή κατοικιών για να διατεθούν σε χαμηλά και μεσαία εισοδήματα προς ενοικίαση οδήγησε στη βελτίωση της ποιότητας των σπιτιών σε πολλές περιοχές, ιδιαίτερα κατά τα πρώτα χρόνια των προγραμμάτων. Οι δικαιούχοι απέκτησαν προσιτή και ποιοτική στέγαση, σε σχέση μάλιστα με τις υποβαθμισμένες ή ακριβές κατοικίες που έμεναν μέχρι τότε. Από την άλλη, μπορεί να αυξήθηκε το απόθεμα προσιτών κατοικιών αλλά δεν καλύφθηκαν πλήρως οι στεγαστικές ανάγκες των ασθενέστερων. Επιπλέον, οι κατοικίες αυτές αντιμετωπίζουν συχνά προβλήματα οικονομικής κακοδιαχείρισης, υποβάθμισης λόγω κακής συντήρησης, εγκληματικότητας και κοινωνικής αποδιοργάνωσης (Katz et al., 2003).

Φροντίδα για να είναι τα υπάρχοντα σπίτια πιο προσιτά και άμεσα διαθέσιμα:

Το κατά πόσο τα προγράμματα αυτά συνεπικουρούν ώστε να είναι τα σπίτια προσιτά, εξαρτάται από το ύψος των επιδοτήσεων στους δικαιούχους. Προγράμματα που καλύπτουν ένα επαρκές μέρος του ενοικίου μαζί με άλλα λειτουργικά κόστη, είναι πιο κοντά στο στόχο αυτό. Να τονιστεί εδώ ότι κάποιες από αυτές τις κατοικίες δεν είναι για πάντα προσιτές, αφού έχουν συμβόλαια με το κράτος για ορισμένα έτη και όταν λήξουν μπορούν να τα διαθέσουν στην ελεύθερη αγορά κατά βούληση.

Προώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας στις γειτονιές:

Η πλειοψηφία των κατοικιών αυτών κτίστηκαν σε γειτονιές που κατοικούν άτομα με χαμηλά εισοδήματα, βοηθώντας στη γεωγραφική συγκέντρωση της φτώχειας. Ακόμη, οι ένοικοι των σπιτιών αυτών ανήκουν στην πλειοψηφία τους σε μειονότητες και τα 3/4 εξ αυτών έχουν εισοδήματα κάτω από 10.000 δολάρια το χρόνο (Katz et al., 2003). Έτσι, είναι σύνηθες το φαινόμενο φυλετικού, κοινωνικού και οικονομικού διαχωρισμού μέσω των προγραμμάτων αυτών.

Βοήθεια στα νοικοκυριά για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση:

Τα προγράμματα αυτά μπορούν να βοηθήσουν στη βελτίωση των οικονομικών ενός νοικοκυριού έμμεσα και όχι άμεσα, αφού πληρώνοντας λιγότερο για στέγαση μπορούν να κάνουν οικονομίες ή να διαθέσουν αλλιώς τα χρήματά τους. Επιπροσθέτως, σε κάποιες περιπτώσεις οι ένοικοι αγόρασαν την κατοικία που διέμεναν, αποκτώντας ένα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο.

Ενίσχυση της ευημερίας των οικογενειών:

Η ένταξη μιας οικογένειας σε ένα τέτοιο πρόγραμμα μπορεί να επηρεάσει τα μέλη της είτε θετικά είτε αρνητικά. Κάποια πιθανά αρνητικά είναι η εξάρτηση από την κρατική βοήθεια, η περιθωριοποίηση και η μειωμένη απόδοση των παιδιών στο σχολείο, ενώ πιθανά θετικά είναι τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης και απολαβών, η ασφάλεια και η ενίσχυση της αυτάρκειας.

Σύνδεση της στέγασης με υποστηρικτικές υπηρεσίες για κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερες ανάγκες:

Κάποια προγράμματα είναι ειδικά σχεδιασμένα για την εξυπηρέτηση ειδικών κοινωνικών ομάδων όπως οι ηλικιωμένοι και τα άτομα με ειδικές ανάγκες (Α.μ.Ε.Α) . Σε τέτοιες περιπτώσεις, υπάρχουν παρεχόμενες υποστηρικτικές υπηρεσίες (όπως μετακίνηση, ειδικές δραστηριότητες και φροντίδα υγείας).

Προώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης:

Η προώθηση της οικιστικής ανάπτυξης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη χωροθέτηση των κατοικιών. Η κατανομή της προσιτής κατοικίας σε στρατηγικά σημεία κάποιων περιοχών και συγκεκριμένα εκεί που υπάρχει μεγάλη προσφορά εργασίας, συμβάλλει στην ισορροπημένη οικιστική ανάπτυξη. Παρόλα αυτά, όπως ειπώθηκε και παραπάνω, οι πιο πολλές κατοικίες κτίζονται στα κέντρα των πόλεων και όχι στα προάστια, ενισχύοντας τη γκετοποίηση και τη συγκέντρωση φτώχειας.

Βοήθεια για ενοικίαση κατοικίας – επίδομα (demand side)

Η αξιολόγηση των προγραμμάτων καταβολής κρατικού επιδόματος σε όσους το έχουν ανάγκη με βάση τους επτά στόχους της προσιτής κατοικίας είναι η εξής:

Διατήρηση και ανάπτυξη του αποθέματος καλής ποιότητας κατοικιών:

Τα προγράμματα αυτά μπορούν να επηρεάσουν και να αυξήσουν το απόθεμα των ποιοτικών κατοικιών, μέσα από την αύξηση των ατόμων που είναι ικανά να αναζητήσουν κατοικία λόγω του επιδόματος. Το γεγονός αυτό θα ανάγκαζε όσους νοικιάζουν σπίτια να διατηρούν ή βελτιώνουν ποιοτικά τα καταλύματα τους έτσι ώστε να πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές.

Φροντίδα για να είναι τα υπάρχοντα σπίτια πιο προσιτά και άμεσα διαθέσιμα:

Με την χρηματική κρατική βοήθεια, όλο και περισσότεροι βρίσκουν προσιτή κατοικία που να καλύπτει τις σύγχρονες βασικές ανάγκες. Επιπλέον, είναι ένας μηχανισμός προσιτής κατοικίας που φέρνει τα επιθυμητά αποτελέσματα με χαμηλότερο κόστος (Katz et al., 2003). Μέσω του προγράμματος, η κατώτερη και μεσαία τάξη νοικιάζει σπίτια με τις ελάχιστες έστω ποιοτικές προδιαγραφές, αφού για να ενταχθούν τα οικήματα εκεί ελέγχονται και στην αρχή και περιοδικά κατά τη διάρκεια του ενοικιοστασίου.

Πρώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας στις γειτονιές:

Η φυλετική και οικονομική ποικιλία στις γειτονιές, είναι ευκολότερο να επιτευχθεί με τα προγράμματα της demand-side επιδότησης. Αυτό συμβαίνει επειδή μπορούν οι ίδιοι να επιλέξουν την επιθυμητή γειτονιά και όχι απαραίτητα σε περιοχές γκέτο που συγκεντρώνονται μειονότητες και πολύ ασθενείς οικονομικά. Απαραίτητη προϋπόθεση βεβαίως είναι η προστασία των δικαιούχων από την κεντρική και τοπική διοίκηση σε θέματα διακρίσεων από τους ιδιοκτήτες σπιτιών προς τους δικαιούχους.

Βοήθεια στα νοικοκυριά για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση:

Δεν υπάρχουν στοιχεία που να καταδεικνύουν βελτίωση των οικονομικών των νοικοκυριών, πέραν της πιθανής αποταμίευσης λόγω μείωσης των εξόδων στέγασης.

Ενίσχυση της ευημερίας των οικογενειών:

Η μετακίνηση οικογενειών από γειτονιές μεγάλων ποσοστών φτώχειας σε άλλες με μικρότερα ποσοστά, επιφέρουν συνήθως θετικά αποτελέσματα. Κάποια εξ αυτών είναι η μείωση της νεανικής εγκληματικότητας, η βελτίωση της σχολικής επίδοσης των παιδιών και τα υψηλότερα ποσοστά απασχόλησης των γονιών τους.

Σύνδεση της στέγασης με υποστηρικτικές υπηρεσίες για κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερες ανάγκες:

Τα προγράμματα επιδοτήσεων ενοικίου είναι λιγότερο αποδοτικά και πιο δαπανηρά από αυτά των κατασκευών κατοικιών λόγω της διασποράς των σπιτιών των ενοίκων, κάτι που εμποδίζει την παροχή μαζικών υποστηρικτικών υπηρεσιών στις ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες.

Πρώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης:

Η πρώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης μπορεί να επιτευχθεί με τα demand-side προγράμματα. Ένας λόγος είναι η μετακίνηση ατόμων σε περιοχές που καλύπτουν στις ιδιαίτερες ανάγκες τους (συμπεριλαμβανομένων και των ευκαιριών εργασίας) . Τέτοιες περιοχές μπορεί να είναι και στα προάστια, αν διατίθενται τέτοια καταλύματα, κάτι που φάνταζε απίθανο χωρίς την κρατική βοήθεια. Επιπροσθέτως, η αποχώρηση οικογενειών από τα κέντρα των πόλεων, βοηθά στη μείωση της υπερσυγκέντρωσης ανθρώπων που παρατηρείται , αναβαθμίζοντας ως ένα βαθμό τη διαβίωση όσων μένουν ακόμα εκεί.

Βοήθεια για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας

Η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας αποτελούσε ανέκαθεν ένα μεγάλο όνειρο για το μέσο Αμερικανό. Το κράτος στήριξε αυτή την προσπάθεια μέσω του οικονομικού και φορολογικού συστήματος, του συστήματος υποθηκών, της χορήγησης στεγαστικών δανείων και άλλων ρυθμίσεων. Και πάλι όμως, ένα μεγάλο ποσοστό ανθρώπων δεν δύναται να αποκτήσει το δικό του σπίτι. Η αξιολόγηση των προγραμμάτων κρατικής βοήθειας για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας με βάση τους επτά στόχους της προσιτής κατοικίας είναι η εξής:

Διατήρηση και ανάπτυξη του αποθέματος καλής ποιότητας κατοικιών:

Τα προγράμματα αυτά δεν είχαν μέχρι τώρα στόχο τη δημιουργία προσιτών κατοικιών. Επιπλέον ακόμα και αν οι πολλές από τις κατοικίες συνεισφέρουν στο απόθεμα των προσιτών, για κάθε σπίτι που μειώνει την τιμή υπάρχει πάνω από ένα που την αυξάνει (Collins et al., 2002). Θα μπορούσε όμως να ειπωθεί, ότι ένα σύστημα δανειοδότησης και υποθηκών με ευνοϊκούς όρους μπορεί να οδηγήσει στην κατασκευή ή αγορά ποιοτικότερων σπιτιών.

Φροντίδα για να είναι τα υπάρχοντα σπίτια πιο προσιτά και άμεσα διαθέσιμα:

Όπως αναφέρθηκε και στον προηγούμενο στόχο, το σύστημα δανείων και υποθηκών μπορεί να βοηθήσει στην αγορά ποιοτικών κατοικιών από ανθρώπους με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.

Πρώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας στις γειτονιές:

Προγράμματα που προωθούν την απόκτηση προσιτής κατοικίας σε φτωχογειτονιές, δεν έχουν θετικές επιδράσεις στη φυλετική ενσωμάτωση και έχουν μικρή επίδραση στην οικονομική ποικιλομορφία. Επιπλέον, υπάρχουν στοιχεία που δείχνουν η supply-side βοήθεια οδηγεί λευκούς και Ασιάτες σε καλύτερες γειτονιές σε αντίθεση με πληθυσμούς Αφροαμερικανών και Ισπανόφωνων που μένουν σε μειονοτικές γειτονιές (Duda et al, 2002). Από την άλλη η demand-side κρατική βοήθεια (όπως οι απευθείας επιδοτήσεις και ο "φθηνός" δανεισμός) είναι πιο αποδοτική για την προώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας.

Βοήθεια στα νοικοκυριά για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση:

Η απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας είναι σημαντικό περιουσιακό στοιχείο που οδηγεί στη βελτίωση της οικονομικής κατάστασης μιας οικογένειας. Απαραίτητη προϋπόθεση βεβαίως είναι η σωστή συντήρηση και ανάπτυξη του οικήματος για να μη χάσει την αξία του. Επιπροσθέτως, τα νοικοκυριά έχουν λιγότερα έξοδα μακροπρόθεσμα πληρώνοντας ένα δάνειο παρά ενοίκιο.

Ενίσχυση της ευημερίας των οικογενειών:

Απαραίτητη προϋπόθεση για να ενισχυθεί η ευημερία των οικογενειών μέσω ασφάλειας, σταθερότητας και πρόσβασης σε παροχές και δίκτυα είναι η απόκτηση κατοικίας σε καλή γειτονιά (Katz et al., 2003). Τα αντίθετα αποτελέσματα μπορεί να επέλθουν αν επιλεγεί μια ακατάλληλη περιοχή.

Σύνδεση της στέγασης με υποστηρικτικές υπηρεσίες για κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερες ανάγκες:

Δεν υπάρχει συσχέτιση της απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας με διάφορες υποστηρικτικές υπηρεσίες για ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες.

Πρώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης:

Το κατά πόσο η απόκτηση κατοικίας υποστηρίζει την ισορροπημένη οικιστική ανάπτυξη εξαρτάται από την τοποθεσία των προσιτών κατοικιών σε μια περιοχή και τις επιδράσεις της ιδιοκτησίας σπιτιού σε μια γειτονιά. Συνήθως όταν σε μια γειτονιά υπάρχουν υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, τα κοινωνικά προβλήματα κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα.

Πολιτικές διαχείρισης γης

Οι πολιτικές διαχείρισης γης επηρεάζουν εξαιρετικά τη διαθεσιμότητα και το κόστος των προσιτών κατοικιών, αν και δεν είναι ένας από τους βασικούς στόχους τους. Κάποιες από τις πολιτικές και ρυθμίσεις αφορούν ειδικές ζώνες, περιορισμούς στις χρήσεις γης, κατασκευαστικές προδιαγραφές, οικοδομικούς κανονισμούς και έλεγχο στα ενοίκια (Katz et al., 2003). Η αξιολόγηση της ρύθμισης των χρήσεων γης από το κράτος με βάση τους επτά στόχους της προσιτής κατοικίας είναι η εξής:

Διατήρηση και ανάπτυξη του αποθέματος καλής ποιότητας κατοικιών:

Κάποιες πολιτικές και κανονισμοί δημιουργούν εμπόδια (π.χ. αύξηση κόστους) στην παραγωγή προσιτών κατοικιών, κάτι που γίνεται προσπάθεια να περιοριστεί. Η ανάπτυξη και βελτίωση του αποθέματος των ποιοτικών και προσιτών κατοικιών επιτυγχάνεται κυρίως με πολιτικές που υποχρεώνουν τους κατασκευαστές των νέων οικοδομών να αφιερώνουν έναν αριθμό κατοικιών για προσιτή κατοικία χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων (inclusionary zoning).

Φροντίδα για να είναι τα υπάρχοντα σπίτια πιο προσιτά και άμεσα διαθέσιμα:

Τα προγράμματα για inclusionary zoning βοηθούν, όπως αναφέρθηκε, στην ανάπτυξη περισσότερων προσιτών κατοικιών, όμως δεν απευθύνονται στους ασθενέστερους οικονομικά και αφορούν κυρίως όσους έχουν δυνατότητα να αγοράσουν σπίτι. Για τους ασθενέστερους οικονομικά, έχει μεγάλη επίδραση ο κρατικός έλεγχος των ενοικίων, που τα κρατά σε ικανοποιητικά επίπεδα και αποτρέπει μεγάλες ετήσιες αυξήσεις.

Προώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλίας στις γειτονιές:

Τα προγράμματα για inclusionary zoning συνεπικουρούν και εδώ στην προώθηση φυλετικής και οικονομικής ποικιλομορφίας, ενώ άλλα θέτουν περιορισμούς στους πιο αδύναμους και τις μειονότητες.

Βοήθεια στα νοικοκυριά για να βελτιώσουν την οικονομική τους κατάσταση:

Τα προγράμματα για inclusionary zoning βοηθούν άτομα μεσαίων εισοδημάτων να αποκτήσουν το πρώτο τους σπίτι. Από την άλλη οι παραδοσιακές πολιτικές ζωνών και χρήσεων γης μέσω των περιορισμών τους έχουν θετική επίδραση σε μεσαία και υψηλά εισοδήματα και όχι στα χαμηλά, τα οποία συνήθως αποκλείονται από τις πιο εύπορες γειτονιές. Σε πολλές περιπτώσεις οι ρυθμίσεις αυτές οδηγούν τελικά στην αύξηση του κόστους των κατοικιών καθιστώντας τες μη προσιτές.

Ενίσχυση της ευημερίας των οικογενειών:

Δεν υπάρχει συσχέτιση των πολιτικών διαχείρισης γης με την ευημερία των οικογενειών, αν και εμμέσως μπορούν να επηρεαστούν θετικά από το inclusionary zoning και να κατοικήσουν σε γειτονιές με καλύτερες συνθήκες διαβίωσης.

Σύνδεση της στέγασης με υποστηρικτικές υπηρεσίες για κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερες ανάγκες:

Ούτε εδώ υπάρχει συσχέτιση των πολιτικών διαχείρισης γης με διάφορες υποστηρικτικές υπηρεσίες για ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες, εκτός από περιπτώσεις που εφαρμόζονται και απηχούν τοπικές ανάγκες (π.χ. περιορισμοί ή προδιαγραφές κατοικιών για Α.μ.Ε.Α.)

Προώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης:

Η προώθηση ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης είναι από τους κυριότερους στόχους των πολιτικών γης και πλέον αυτό περιλαμβάνει και προσιτές κατοικίες. Βασική προϋπόθεση γι' αυτό είναι ο άρτιος σχεδιασμός από τις τοπικές αρχές με βάση τις ιδιαιτερότητες και τους στόχους ανάπτυξης κάθε περιοχής.

Συμπεράσματα προσιτής κατοικίας στις Η.Π.Α

Οι Η.Π.Α ασχολούνται ενεργά με το θέμα της στέγασης όσων δυσκολεύονται να τα καταφέρουν μόνοι τους για πάνω από 79 χρόνια. Τα προγράμματα που αναπτύχθηκαν και οι προσεγγίσεις των στεγαστικών πολιτικών μεταβάλλονται και εξελίσσονται. Από την κοινωνική κατοικία των πρώτων χρόνων φτάνουμε σε σύγχρονες μορφές προσιτής και ποιοτικής κατοικίας μέσω κουπονιών επιδότησης ή inclusionary zoning.

Ένα από τα κυριότερα στοιχεία που συνηγορούν στην επιτυχημένη πορεία των προγραμμάτων , σε γενικές γραμμές, είναι η ενεργή συμμετοχή των τοπικών αρχών και κυβερνήσεων στη χάραξη και υλοποίηση των στεγαστικών στρατηγικών. Διαφορετικά εργαλεία έχουν διαφορετικές επιδράσεις από περιοχή σε περιοχή ανάλογα με την τοπική αγορά ακινήτων, χαρακτηριστικών των ντόπιων πληθυσμών, του αποθέματος των προσιτών κατοικιών και άλλων ιστορικών και κοινωνικών στοιχείων. Επιπροσθέτως, η έννοια της προσιτής κατοικίας γίνεται προτεραιότητα προς όσους την έχουν ανάγκη, αφού πλέον δεν νοείται σπίτι χωρίς βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά. Οι πολιτικές για προσιτή κατοικία επιδιώκουν να αναβαθμίσουν τις γειτονιές, να εξαλείψουν τις φυλετικές και οικονομικές διακρίσεις (γκετοποίηση), να ισχυροποιήσουν τα νοικοκυριά και τις οικογένειες και τελικά να προωθήσουν ένα πλάνο ισορροπημένης οικιστικής ανάπτυξης.

Το παράδειγμα των στεγαστικών πολιτικών των Η.Π.Α, ενός μεγάλου ομοσπονδιακού κράτους με μεγάλες αντιθέσεις και ιδιαιτερότητες από πολιτεία σε πολιτεία, αποδεικνύει την επιτακτική ανάγκη ρύθμισης των ζητημάτων προσιτής κατοικίας. Είναι δε ακόμα πιο προφανές στα χρόνια της βαθιάς οικονομικής κρίσης που βιώνει ο πλανήτης ότι η στέγαση αποτελεί τομέα που έχει πληγεί σημαντικά και από την άλλη βασικό πυλώνα ανάκαμψης της οικονομίας συνολικά. Τέλος είναι λιγότερο πιθανό να επιτύχουν οι πολιτικές προσιτής κατοικίας χωρίς τη συνεργασία κράτους και ιδιωτών και επιπλέον τοπικών παραγόντων με τοπικούς φορείς και πολίτες.

1.2.2 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΓΓΛΙΑ

Γενικοί στόχοι και χαρακτηριστικά

Η Αγγλική κυβέρνηση υιοθετεί την αντίληψη ότι κάθε πολίτης πρέπει να έχει την ευκαιρία να ζει σε ένα αξιοπρεπές και προσιτό σπίτι εντός μιας βιώσιμης και ποικιλόμορφης κοινότητας (Department of Communities and Local Government, 2006). Για το λόγο αυτό επιδιώκει να παρέχεται μια ευρεία γκάμα επιλογών προσιτής στέγασης, τόσο από το κράτος όσο και από συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτών. Τα παραπάνω ενισχύονται από το γεγονός ότι το στεγαστικό ζήτημα είναι πολύ οξύ τα τελευταία χρόνια και ιδίως στα αστικά κέντρα (χαρακτηριστικό παράδειγμα το Λονδίνο) λόγω μειωμένου αποθέματος κατοικιών σε σχέση με τη ζήτηση, πολύ υψηλών τιμών αγοράς και ενοικίασης, αύξησης του πληθυσμού μέσω της μετανάστευσης και ενίσχυση του αριθμού των ατομικών νοικοκυριών (Barker, 2004).

Οι πολιτικές προσιτής κατοικίας στηρίζονται σε τρεις άξονες (Department of Communities and Local Government, 2006) :

- ✓ Παροχή υψηλής ποιότητας κατοικιών σε βιώσιμες και ποικιλόμορφες κοινότητες σε όσους το έχουν ανάγκη.
- ✓ Διεύρυνση των επιλογών και πιθανοτήτων για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.
- ✓ Περισσότερες ποιοτικές και ευέλικτες επιλογές για όσους νοικιάζουν σπίτι

Η ραγδαία αύξηση των τιμών σε συνδυασμό με την παγκόσμια οικονομική κρίση έχουν επιφέρει αξιοσημείωτες συνέπειες. Μια εξ αυτών είναι η διεύρυνση της ανάγκης παροχής προσιτής και κοινωνικής κατοικίας από τις κατά τόπους αρχές σε όλο και περισσότερους. Το παραπάνω γεγονός ρυθμίζεται ως ένα βαθμό μέσα από κανόνες πολιτικών γης και inclusionary zoning πολιτικές σε εύπορες κυρίως γειτονιές. Ασφαλώς και εδώ οι τοπικές αρχές έχουν σημαίνοντα ρόλο από πλευράς σχεδιασμού, υλοποίησης και χρηματοδότησης.

Οι ρόλοι της κεντρικής και τοπικής διοίκησης

Όπως αναφέρθηκε νωρίτερα, οι τοπικές αρχές έχουν ουσιαστικό και στρατηγικό ρόλο στο σχεδιασμό και τη λήψη αποφάσεων. Σχεδιάζουν την προσέγγιση του στεγαστικού ζητήματος και παρέχουν τις υπηρεσίες παροχής προσιτής κατοικίας σε συνεργασία και με άλλους οργανισμούς. Επιπλέον, οι σχεδιαζόμενες στρατηγικές δεν ασχολούνται μόνο με την υπάρχουσα κατάσταση αλλά προσπαθούν να προβλέψουν και τις μελλοντικές ανάγκες στέγασης.

Η συνεργασία των τοπικών αρχών με την περιφερειακή διοίκηση και άλλους τοπικούς φορείς οδηγεί στην αξιολόγηση των τωρινών και μελλοντικών αναγκών στέγασης καθώς και στον προσδιορισμό βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων. Επιπλέον, η συνεργατική αυτή διαδικασία φροντίζει ώστε να υπάρχει ποιότητα υπηρεσιών, υψηλή αξία σε λογικό κόστος και αποτελεσματικότητα στην εφαρμογή των πολιτικών. Κατά τη διαδικασία αυτή αποφασίζονται πολλές διαφορετικές λύσεις του στεγαστικού προβλήματος και όχι μόνο μέσω της προσιτής κατοικίας ούτως ώστε να είναι πιθανότερη η εξυπηρέτηση όλο και περισσότερων που αδυνατούν να αποκτήσουν σπίτι στην ελεύθερη αγορά.

Κάποια βασικά σημεία που μελετούν και πραγματοποιούν οι τοπικές αρχές για την παροχή προσιτής κατοικίας είναι (Department of Communities and Local Government, 2006) :

- ➔ Διάλογος με την κεντρική διοίκηση για την παροχή χρημάτων για την εκπλήρωση των τιθέμενων στόχων.
- ➔ Προώθηση δημόσιων αλλά και ιδιωτικών επενδύσεων, στα πλαίσια της οικονομικής βιωσιμότητας στο παρόν και το μέλλον.
- ➔ Δυνατότητα ελαστικότητας και ποικιλίας στην επιλογή των παρόχων προσιτής κατοικίας για να εκπληρωθούν οι στόχοι, με συμμετοχή ιδιωτών και κοινοτικών ομάδων.
- ➔ Κατανόηση των μηχανισμών της προσιτής κατοικίας, όπως η δυνατότητα αγοράς της παρεχόμενης προσιτής κατοικίας και η ορθή και βιώσιμη κατανομή των επιδοτήσεων και της χρηματοδότησης στέγασης.
- ➔ Παρακολούθηση της διαχείρισης των παρεχόμενων σπιτιών και καθορισμός κατάλληλου κόστους για τους κατασκευαστές που συμμετέχουν στα προγράμματα.
- ➔ Δημιουργία προδιαγραφών για παραγωγή υψηλής ποιότητας σπιτιών σε γειτονιές που συνδυάζουν προσιτές κατοικίες και κατοικίες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων.

Σε ό,τι αφορά το ρόλο της περιφερειακής διοίκησης, ασχολείται με τα στεγαστικά θέματα σε ευρύτερη βάση (επίπεδο περιφέρειας). Επιδιώκεται η στεγαστική και οικονομική ανάπτυξη σε συνδυασμό με κατάλληλες χρήσεις γης και δίκτυα μεταφορών σε κάθε περιφέρεια. Τα προγράμματα και τα κόστη τους απηχούν στις ανάγκες και τις δυνατότητες της κάθε περιοχής. Επιπλέον, συνεργάζεται απευθείας τόσο με την κυβέρνηση όσο και με τις τοπικές διοικήσεις για τα προγράμματα προσιτής κατοικίας.

Μορφές προσιτής κατοικίας

Η προσιτή κατοικία στην Αγγλία περιλαμβάνει την κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία (social rented housing) και την ενδιάμεση κατοικία (intermediate housing) και παρέχεται σε δικαιούχους που δεν καλύπτονται από την ελεύθερη αγορά ακινήτων. Η προσιτή κατοικία επιδιώκεται να καλύπτει άμεσα τις στεγαστικές ανάγκες όσων έχουν ανάγκη, με γνώμονα τα εισοδήματα της περιοχής και τις τιμές των ακινήτων στην τοπική αγορά. Ακόμη, η παρεχόμενη προσιτή κατοικία πρέπει να συντηρείται επαρκώς για να καλύψει τις ανάγκες και μελλοντικών δικαιούχων.

Η κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία, ανήκει και διοικείται από τις τοπικές αρχές και τους εγγεγραμμένους παρόχους . Η παροχή προσιτής κατοικίας μπορεί να πραγματοποιηθεί και από άλλα άτομα υπό προϋποθέσεις και μετά από συμφωνία με τις αρμόδιες αρχές. Το επίπεδο των ενοικίων καθορίζεται από μια γενικότερη εθνική στρατηγική και είναι αρκετά κάτω από τα επίπεδα της αγοράς, ενώ σχετίζονται με σχετικές αξίες ακινήτων, επίπεδο εισοδήματος και μέγεθος της ιδιοκτησίας (Department of Communities and Local Government, 2006). Σημαντική παράμετρος της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας είναι η δυνατότητα που δίνεται σε κάποιες περιπτώσεις ώστε οι ενοικιαστές να μπορέσουν να αγοράσουν το σπίτι που διαμένουν με μειωμένο αντίτιμο. Με την πραγματοποίηση μιας τέτοιας διαδικασίας το σπίτι αυτό παύει να ανήκει στην προσιτή κατοικία, όμως η πλειοψηφία των εσόδων χρησιμοποιείται για την παροχή επιπλέον προσιτών ακινήτων. Να σημειωθεί εδώ ότι κατοικίες ατόμων που συνδέονται με το επάγγελμά τους ή είναι κατάλληλες για Α.μ.Ε.Α ή ηλικιωμένους εξαιρούνται από τη δυνατότητα αγοράς. Το ίδιο ισχύει και για σπίτια σε μικρές αγροτικές περιοχές, αφού θα ήταν δύσκολο να αναπληρωθούν με άλλα αντίστοιχα (Department of Communities and Local Government, 2006).

Η ενδιάμεση κατοικία, αφορά σπίτια σε τιμές μεταξύ της ελεύθερης αγοράς και της κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας. Επιπλέον, παρέχεται σε ορισμένες κατηγορίες πολιτών που έχουν ανάγκη και όχι σε όλους ανεξαιρέτως. Η μορφή αυτή προσιτής κατοικίας περιλαμβάνει:

- ✓ Ενδιάμεσες κατοικίες για ενοικίαση (intermediate rented homes), που προσφέρονται σε εργαζόμενους σε καίριες θέσεις που δεν επιθυμούν να αγοράσουν σπίτι.
- ✓ Πώληση σπιτιού σε μειωμένη τιμή (discounted sale), όπου υπάρχει έκπτωση της τιμής της κατοικίας στην αγοραία αξία της.
- ✓ Shared equity, όπου κάποιος μπορεί να πάρει δάνειο (και πιθανώς να βάλει και υποθήκη σε ακίνητο) για την αγορά ενός ποσοστού μιας κατοικίας . Το υπόλοιπο ποσοστό παραμένει στον προηγούμενο κάτοχο (κράτος ή ιδιώτη/κατασκευαστή) και σε περίπτωση μεταπώλησης λαμβάνει το αντίστοιχο ποσοστό χρημάτων.
- ✓ Shared ownership, όπου γίνεται η ίδια διαδικασία με το shared equity με τη διαφορά ότι για το ποσοστό που δεν έχει πληρωθεί, καταβάλλεται ενοίκιο στον προηγούμενο κάτοχο μέχρι την εξόφληση όλου του ποσού.

Πάροχοι προσιτής κατοικίας

Γενικά

Ένας από τους κυριότερους παρόχους προσιτής κατοικίας στην Αγγλία είναι οι Registered Social Landlords (RSLs), οργανισμοί που ελέγχονται από το αρμόδιο υπουργείο. Ένα από τα πλεονεκτήματα τους σε σχέση με άλλους παρόχους είναι η δυνατότητά τους να αναπτύσσουν περισσότερες μονάδες προσιτής κατοικίας λόγω του ότι έχουν πρόσβαση και σε ιδιωτικά κεφάλαια εκτός της κρατικής χρηματοδότησης. Επιπλέον, διαχειρίζονται οι ίδιοι τις κατοικίες που παρέχουν μαζί με άλλες που μεταβιβάζονται σε αυτούς από τις τοπικές αρχές. Μέχρι το 2004 μόνο οι RSLs μπορούσαν να υποβάλλουν αίτημα για κρατική χρηματοδότηση κοινωνικής κατοικίας κάτι που σήμερα δεν ισχύει (Department of Communities and Local Government, 2006) . Η διασφάλιση των κρατικών χρημάτων και της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών γίνεται με συμβόλαια μεταξύ κράτους και των οργανισμών.

Μια άλλη μορφή παρόχου κοινωνικής και προσιτής κατοικίας είναι οι μη εγγεγραμμένοι οργανισμοί (unregistered bodies), που υπογράφουν συμβόλαια με όρους όμοιους με αυτούς των RSLs. Οι οργανισμοί αυτοί μπορεί να περιέχουν ειδικούς διευθυντές σε θέματα προσιτής κατοικίας, σε συνεργασία με ιδιώτες κατασκευαστές.

Οι τοπικές αρχές είναι ένας ακόμα βασικός πάροχος προσιτών κατοικιών που χρηματοδοτεί τους RSLs, κτίζει νέα οικήματα ο ίδιος ή μέσω των μη κερδοσκοπικών οργανισμών Arms Length Management Organisations (ALMOs). Η επιλογή των ALMOs από τις τοπικές αρχές μπορεί να γίνει για να ξεπεραστούν κάποιοι νομικοί και οικονομικοί περιορισμοί. Επιπροσθέτως, οι τοπικές αρχές μπορούν να κρατούν ολόκληρο το ποσό από πωλήσεις συγκεκριμένων κατοικιών και να το διαθέτουν για απόκτηση νέων προσιτών κατοικιών. Σε ό,τι αφορά τον τρόπο διαχείρισης των σπιτιών αυτών, οι τοπικές αρχές αποφασίζουν αν θα έχουν τον έλεγχο οι ίδιες ή οι ALMOs.

Τα τελευταία χρόνια εμφανίζονται και κάποιες εναλλακτικές και καινοτόμες μορφές παροχής προσιτής κατοικίας, συχνά χωρίς άμεση κρατική χρηματοδότηση. Έμμεση μορφή κρατικής ενίσχυσης μπορεί να είναι η παραχώρηση γης για την ανάπτυξη σπιτιών. Πλέον, δίνεται περισσότερο βάρος στην αποτελεσματικότητα και το χαμηλότερο δυνατό κόστος για παροχή προσιτής κατοικίας και όχι στο ποιος είναι αυτός που την παρέχει.

Για την επιλογή του κατάλληλου παρόχου κάθε φορά, η κεντρική και τοπική διοίκηση επιδιώκει να μειώνει τους περιορισμούς και να επιλέγεται η λύση με που παρέχει τα επιθυμητά αποτελέσματα σε συμφέρον κόστος. Ακόμη, η συζήτηση τοπικών αρχών και παρόχων γίνεται σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού και υλοποίησης προγραμμάτων προσιτής κατοικίας για να διασφαλίζονται οι προδιαγραφές και οι λοιπές λεπτομέρειες.

Το σχήμα HomeBuy

Τον Απρίλιο του 2006 η κυβέρνηση δημοσιοποίησε το νέο σχήμα HomeBuy, που επιτρέπει σε δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας, εργαζόμενους και θέσεις-κλειδιά και άτομα που θέλουν να αποκτήσουν κατοικία για πρώτη φορά να αγοράσουν κάποιο ποσοστό ενός σπιτιού. Οι μορφές που παίρνει το σχήμα είναι οι εξής (Department of Communities and Local Government, 2006) :

- Social HomeBuy, που επιτρέπει σε όσους συμμετέχουν σε προγράμματα προσιτής κατοικίας των τοπικών αρχών ή των RSLs να αγοράσουν ένα μέρος της παρούσας κατοικίας τους με κάποια έκπτωση.
- New Build HomeBuy, που επιτρέπει την αγορά ενός ποσοστού από ένα νεόδμητο σπίτι, πληρώνοντας ενοίκιο για το ποσό που απομένει.
- Open Market HomeBuy, που βοηθά την απόκτηση κατοικίας στην ελεύθερη αγορά, μέσω δανείου και πιθανής υποθήκης, με κρατική βοήθεια.

Οι δικαιούχοι του σχήματος HomeBuy είναι περισσότεροι από αυτούς προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας και αυτή ήταν και η λογική δημιουργίας του. Υπάρχουν όμως τρεις κατηγορίες ανθρώπων που έχουν προτεραιότητα για γρηγορότερη ένταξή τους στο σχήμα. Οι κατηγορίες αυτές είναι:

- τωρινοί και μελλοντικοί δικαιούχοι κοινωνικών και προσιτών κατοικιών
- εργαζόμενοι σε κρατικές θέσεις-κλειδιά (υγεία, εκπαίδευση ή ασφάλεια)
- άτομα που θέλουν να αποκτήσουν το πρώτο τους σπίτι, δεν έχουν τη δυνατότητα στην ελεύθερη αγορά και πληρούν κάποια κριτήρια

Το αγγλικό κράτος επιδιώκει με το πρόγραμμα αυτό την αύξηση των ποσοστών που αγοράζει κάποιος με τελικό στόχο την πλήρη αγορά του σπιτιού. Το σχήμα δηλαδή παρέχει ένα πρώτο βήμα συμμετοχής στην αγορά ακινήτων, με την προσδοκία της εξέλιξης. Επομένως υπάρχει φροντίδα ώστε οι διαδικασίες να πραγματοποιούνται με τους ορθότερους όρους και περιορισμούς για την αποτελεσματική κάλυψη των αναγκών όλων και περισσότερων πολιτών.

Πηγές επιδοτήσεων και χρηματοδότησης προσιτής κατοικίας

Οι βασικές αρχές της χρηματοδότησης των προγραμμάτων προσιτής κατοικίας καθορίζονται από το αρμόδιο υπουργείο, που επιπλέον αξιολογεί τις αιτήσεις των παρόχων και κατανέμει τα κονδύλια με τρόπο ώστε να επιτευχθούν οι τιθέμενοι στόχοι. Τέτοιοι στόχοι είναι η σχέση ποιότητας-κόστους, η ικανοποίηση των τοπικών αναγκών, η βιωσιμότητα και η ταχύτητα των διαδικασιών. Η χρηματοδότηση γίνεται μετά από αυστηρούς και εξονυχιστικούς ελέγχους για τη διασφάλιση των χρημάτων και ο διαμοιρασμός γίνεται με σειρά προτεραιότητας.

Πέραν των επιδοτήσεων της κεντρικής διοίκησης, υπάρχουν και άλλες πηγές, όπως:

- ✓ τοπική χρηματοδότηση (από φόρους και αποθεματικά)
- ✓ παροχή γης από τις τοπικές αρχές
- ✓ χρήματα από τη φορολόγηση όσων έχουν δεύτερη κατοικία
- ✓ χρήματα που καταβάλλονται από τους κατασκευαστές και προβλέπονται από τα σχέδια οικιστικής ανάπτυξης
- ✓ άλλες πηγές από κρατικούς και τοπικούς φορείς

Για τις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατόν να δοθεί κρατική επιδότηση, αναζητούνται εναλλακτικοί τρόποι παροχής προσιτής κατοικίας (όπως η ενδιάμεση κατοικία). Για τους τρόπους αυτούς απαραίτητος είναι ο διάλογος μεταξύ της κεντρικής και τοπικής διοίκησης με τους παρόχους για την εξαγωγή των όρων και των προδιαγραφών αυτού του εγχειρήματος.

1.2.3 ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΚΕΝΥΑ

Στην παράγραφο αυτή θα παρουσιαστούν πτυχές του στεγαστικού ζητήματος της Κένυας, μέσα από την ανάγκη παροχής προσιτής κατοικίας. Στόχος είναι η κατανόηση των αναγκών, των ιδιαιτεροτήτων και των προβλημάτων μιας αναπτυσσόμενης χώρας σε θέματα κατοικίας και οι αντιθέσεις με τις δύο ανεπτυγμένες δυτικές χώρες που παρουσιάστηκαν νωρίτερα (Η.Π.Α, Αγγλία)

Παραγκουπόλεις και φτώχεια

Το 1/3 περίπου του πληθυσμού της Κένυας στερείται αξιοπρεπούς και προσιτού σπιτιού (Nabutola, 2004). Έτσι λοιπόν ένα κομμάτι του πληθυσμού μένει σε παραγκουπόλεις (slums), που αποτελούν πολύ χαμηλής ποιότητας καταλύματα που προσφέρουν φτωχές συνθήκες διαβίωσης. Η ύπαρξη μεγάλου ποσοστού τέτοιων σπιτιών είναι ένα ξεκάθαρο δείγμα κακής οικονομικής κατάστασης μιας χώρας.

Ο ορισμός της παραγκούπολης (σύμφωνα με το United Nations Group Meeting τον Οκτώβριο του 2002 στο Ναϊρόμπι) είναι ο εξής: Παραγκούπολη (slum) είναι μια περιοχή που συνδυάζει, σε διαφορετικό βαθμό, κάποια χαρακτηριστικά. Αυτά είναι:

- ✓ ανεπαρκής πρόσβαση σε καθαρό νερό
- ✓ ανεπαρκής πρόσβαση σε υγειονομική περίθαλψη και άλλες υποδομές
- ✓ κατοικίες χαμηλής κατασκευαστικής ποιότητας
- ✓ υπερσυγκέντρωση ατόμων σε ένα σπίτι
- ✓ ανασφάλεια στο ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτων

Οι παραγκουπόλεις μπορούν να χωριστούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες (Nabutola, 2004):

- ➔ Slums of hope, όπου είναι αναπτυσσόμενες περιοχές αυθαίρετες συνήθως κατασκευές που όμως έχουν πρόσφατα κατασκευαστεί και βρίσκονται σε διαδικασία βελτιώσεων και νομιμοποίησης
- ➔ Slums of despaire, όπου είναι παρακμάζουσες γειτονιές όπου οι συνθήκες διαβίωσης και οι υπάρχουσες κατοικίες υποβαθμίζονται όλο και περισσότερο

Οι παραγκουπόλεις συνδέονται άμεσα με τη φτώχεια που επικρατεί σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού της χώρας. Βεβαίως, το πλήθος αυτών των ανθρώπων δεν είναι ομοιογενές (Nabutola, 2004). Κάποιοι άνθρωποι με ικανοποιητικά εισοδήματα επιλέγουν να ζουν εντός ή πλησίον παραγκουπόλεων. Επιπροσθέτως, ένα στοιχείο των πόλεων είναι ότι εκτός των παραγκουπόλεων μπορεί να κατοικούν πιο φτωχοί κάτοικοι, που σημαίνει ότι κάποιοι στερούνται ακόμα και το πιο υποτυπώδες κατάλυμα. Ένα ακόμα στοιχείο που φανερώνει τη δύσκολη οικονομική κατάσταση της Κένυας είναι ότι ακόμα και σε εύπορες περιοχές ζουν άνθρωποι με πολύ χαμηλά εισοδήματα.

Ένας συνήθης διαχωρισμός της φτώχειας περιλαμβάνει (Nabutola, 2004):

- ➔ Απόλυτη φτώχεια, που περιλαμβάνει άτομα που δεν μπορούν να αγοράσουν ούτε το ελάχιστο καλάθι αγαθών (φαγητό και νερό και βεβαίως ούτε ρουχισμό, σπίτι, εκπαίδευση και άλλα)
- ➔ Σχετική φτώχεια, που περιλαμβάνει το τμήμα του πληθυσμού που βρίσκεται κάτω από το μέσο εισόδημα
- ➔ Ακραία φτώχεια, που κατά την World Bank είναι εισόδημα ενός ή δύο αμερικάνικων δολαρίων τη μέρα (ανάλογα με τιμές και τις συνθήκες κάθε χώρας)

Αυθαίρετα κτίσματα και παραοικονομία

Ένα άλλο σοβαρό ζήτημα στον τομέα της στέγασης της χώρας είναι οι αυθαίρετες κατασκευές, δηλαδή κατασκευές που γίνονται χωρίς σχέδια, μελέτες και έγκριση από τα αρμόδια όργανα και τελικά πέρα από τη νόμιμη οδό. Όμως, πολλοί άνθρωποι καταφεύγουν σε τέτοιες κατασκευές γιατί πιθανότατα είναι ο μόνος τρόπος να αποκτήσουν στέγαση, έστω και χαμηλής ποιότητας, που να μπορούν να πληρώσουν και μάλιστα στην περιοχή της επιθυμίας τους. Να σημειωθεί εδώ ότι η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής αφορά και ζώνες στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση κατοικιών ή παντός τύπου.

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω, η κακή οικονομική κατάσταση της μεγάλης πλειοψηφίας του πληθυσμού δεν τους επιτρέπει να αποκτήσουν κατοικία μέσω της νόμιμης οδού και της επίσημης αγοράς ακινήτων. Αυτό επηρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα χαμηλότερα εισοδήματα και τους ανέργους με αποτέλεσμα να στεγάζονται για πολλά χρόνια σε αυθαίρετες κατοικίες είτε στην ύπαιθρο είτε στις πόλεις.

Μια κατασκευή χαρακτηρίζεται αυθαίρετη για διάφορους λόγους, οι κυριότεροι των οποίων είναι οι παρακάτω (Nabutola, 2004) :

- είναι κτισμένα σε περιοχή όπου απαγορεύεται η συγκεκριμένη χρήση
- δεν πληρεί όλες τις προδιαγραφές που τίθενται από τους οικοδομικούς κανονισμούς
- δεν έχουν άδεια δόμησης ή δεν έχουν περάσει από έλεγχο-αυτοψία
- έχουν κτίσει σε καταπατημένη περιοχή που δεν τους ανήκει
- έχουν τροποποιήσει ή επεκτείνει μια νόμιμη κατασκευή χωρίς άδεια

Άμεσο επακόλουθο των αυθαιρέτων είναι η παραοικονομία που τα συνοδεύει, αφού για να κτιστεί κάτι παράνομα υπάρχουν κόστη υλικών και εργασίας που δεν αποτυπώνονται στα επίσημα κρατικά οικονομικά στοιχεία. Μάλιστα, αυτό αφορά όχι μόνο άτομα που κτίζουν το σπίτι τους αλλά και παράνομες-μη εγγεγραμμένες εταιρίες που ασχολούνται με τέτοιες κατασκευές. Κάποιες από τις αιτίες που ανθεί η παραοικονομία στις αναπτυσσόμενες χώρες είναι η έλλειψη σχεδίων ανάπτυξης, η ανεργία που οδηγεί σε "μαύρη" εργασία, οι επιπτώσεις της παγκοσμιοποίησης και της οικονομικής κρίσης, η γραφειοκρατία και η δυσβάσταχτη φορολογία.

Όλα τα παραπάνω είναι δύσκολο να αντιμετωπιστούν από το επίσημο κράτος της χώρας λόγω οικονομικών περιορισμών, έλλειψης οργάνωσης, διαφθοράς και γραφειοκρατίας. Ακόμα και σε ένα τέτοιο περιβάλλον, το ζήτημα των αυθαιρέτων παραγκουπόλεων μπορεί να περιοριστεί με κάποιους τρόπους όπως:

- ✓ Παροχή από το κράτος χαμηλού κόστους αλλά σχετικά καλής ποιότητας κατασκευών. Το μέτρο αυτό αφορά κυρίως ανθρώπους με κάποια εισοδήματα και όχι τους πολύ φτωχούς ή ανέργους.
- ✓ Έξωση των ανθρώπων από καταπατημένες περιοχές με αυθαίρετα κτίσματα (δημοφιλής τακτική τις δεκαετίες 1960-1970). Η τακτική αυτή προκαλεί πολλές αντιδράσεις από τους θιγόμενους και συνήθως τους οδηγεί απλώς στο να κτίσουν μια νέα παραγκούπολη σε διαφορετικό μέρος. Οι δύο πρώτοι αυτοί τρόποι είχαν περιορισμένη επιτυχία στο παρελθόν.
- ✓ Βελτίωση και νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών. Η πιο δημοφιλής σύγχρονη άποψη είναι η ένταξη των παραγκοπόλεων σε καθεστώς νομιμότητας, αφού βελτιωθεί η ποιότητα και η ασφάλεια των κατασκευών με κρατική μέριμνα καθώς και η διασφάλιση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε ανθρώπους που ζουν σε ορισμένο μέρος για πολλά χρόνια.

Παρελθόν και μέλλον της στεγαστικής πολιτικής της χώρας

Η πρώτη προσπάθεια εθνικής στεγαστικής πολιτικής έγινε το 1966/1967 με το Sessional Paper No. 5, με τη βοήθεια των Ηνωμένων Εθνών. Κάποιες βασικές αρχές που θα στήριζαν το πρώτο εγχείρημα είναι η αστική και αγροτική ανάπτυξη, η χρηματοδότηση για στέγαση, η διοικητική οργάνωση, η σύνταξη προγραμμάτων στέγασης, η έρευνα και η εκπαίδευση. Τότε αναγνωρίστηκε για πρώτη φορά τόσο σοβαρά ο ρόλος της στέγασης στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας. Τελικά και παρά τις καλές προθέσεις για περιορισμό των παραγκοπόλεων και κρατικό έλεγχο στη δόμηση, οι προτάσεις έμειναν στα χαρτιά και αποτέλεσαν στην ουσία ένα ευχολόγιο (Nabutola, 2004).

Η αναθεώρηση της εθνικής στεγαστικής πολιτικής έγινε αρκετά χρόνια αργότερα και συγκεκριμένα το 2004, με στόχο τη βελτίωση των συνθηκών στέγασης και την εύρεση λύσης για το πρόβλημα της έλλειψης αποθέματος κατοικιών σε σχέση με τη μεγάλη ζήτηση. Κάποια βασικά προβλήματα προς αντιμετώπιση είναι (Nabutola, 2004):

- Οι επενδύσεις για κατοικία είναι λιγοστές και σποραδικές.
- Η ζήτηση κατοικίας ξεπερνά κατά πολύ την προσφορά.
- Η έρευνα για τεχνικές και υλικά κατασκευής κατοικίες χαμηλού κόστους είναι περιορισμένη.
- Οι υπάρχοντες οικοδομικοί κανονισμοί θέτουν πολλούς περιορισμούς στην κατασκευή κατοικιών.
- Τα μεγάλα ποσοστά φτώχειας εμποδίζουν πολλούς να αποκτήσουν αξιοπρεπές σπίτι.
- Στις αστικές περιοχές υπάρχει έλλειψη προσιτών κατοικιών, ακατάλληλες κατασκευές, έλλειψη κοινοτικών υπηρεσιών, υπερπληθυσμός, παραγκοπόλεις και καταπατήσεις.

- Στις αγροτικές περιοχές υπάρχει έλλειψη ποιοτικών δομικών υλικών και πόσιμου νερού.

Ο γενικός και κύριος στόχος της στεγαστικής πολιτικής για την αντιμετώπιση των παραπάνω προβλημάτων είναι η παροχή προσιτής κατοικίας για όλους, με αξιοπρεπή ποιότητα κατασκευής και καλές συνθήκες υγιεινής. Με βάση αυτό, προωθήθηκαν κάποιες ενέργειες για την παροχή προσιτής κατοικίας όπως:

- ✓ Διασφάλιση των ιδιοκτησιών, ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν κατοχυρώνονται με συμβόλαια αρκεί να κατοικούνται αδιάκοπα για κάποια χρόνια.
- ✓ Αναβάθμιση των παραγκουπόλεων και των αυθαιρέτων κατασκευών (νομιμοποίηση κατά περίπτωση) για βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης με ελαχιστοποίηση της απομάκρυνσης πληθυσμών από την κατοικία τους και συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων.
- ✓ Δημιουργία προγραμμάτων προσιτής κατοικίας.
- ✓ Παραχώρηση γης σε ανθρώπους χαμηλών στρωμάτων για τη δημιουργία σπιτιού.
- ✓ Δημιουργία δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού καθώς και συνθηκών ασφάλειας για όλους τους πολίτες.

1.3 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

1.3.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ UNECE

Γενικά στοιχεία

Το UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) είναι μια επιτροπή στην οποία συμμετέχουν 56 κράτη από την Ευρώπη, τη Βόρεια Αμερική και την Ασία με σκοπό την προώθηση της οικονομικής ενοποίησης (<http://www.unecce.org>) . Η κοινωνική κατοικία θεωρείται από το UNECE ένα ζήτημα με σημαντικές κοινωνικοοικονομικές και όχι μόνο συνέπειες για όλα τα κράτη, σε μια εποχή μάλιστα που τουλάχιστον 100 εκατομμύρια άνθρωποι στις χώρες-μέλη του πληρώνουν υπερβολικά πολλά χρήματα για στέγαση (UNECE, 2015a).

Όπως ειπώθηκε και παραπάνω, υπάρχουν διάφοροι ορισμοί για την κοινωνική κατοικία σε κάθε χώρα και σε πολλά μέλη του UNECE μάλιστα δεν χρησιμοποιείται καν ο όρος "κοινωνική κατοικία". Για παράδειγμα, στη Γαλλία λέγεται "στέγαση με μέτριο ενοίκιο", στη Δανία "στέγαση με περιορισμένο κέρδος" και στην Ισπανία "δημόσια προστατευόμενη κατοικία. Ο όρος κοινωνική κατοικία χρησιμοποιείται σε χώρες όπως οι Η.Π.Α, ο Καναδάς και το Ισραήλ. Οι διαφορετικοί όροι και ορισμοί καθιστούν δύσκολη τη σύγκριση της παροχής κοινωνικής κατοικίας από χώρα σε χώρα.

Πέρα από τις διάφορες μορφές που παίρνει η κοινωνική κατοικία και αναλύθηκαν στην παράγραφο 1.1.1, έχει μεγάλη σημασία το ποιοι παράγοντες εμπλέκονται στην παροχή κοινωνικής κατοικίας στις χώρες του UNECE. Η ιδιοκτησία των κοινωνικών κατοικιών είναι συνήθως κρατική, όμως για τη χρηματοδότηση τα τελευταία χρόνια υπάρχει η τάση εν μέρη ή εξολοκλήρου συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα (Whitehead et al, 2007). Βασικό θέμα της συμμετοχής ιδιωτών είναι η ακολούθηση συγκεκριμένων κανόνων (όχι της ελεύθερης αγοράς) και το περιορισμένο ή καθόλου κέρδος που πρέπει να έχουν με παράλληλη οικονομική κρατική ενίσχυση των δραστηριοτήτων τους.

Η γενικότερη διαφοροποίηση των ειδών της κοινωνικής κατοικίας και στα μέλη του UNECE είναι demand-side (χρήματα) και supply-side (κατασκευές). Σε ό,τι αφορά τους δικαιούχους υπάρχουν

διαφορές στη στόχευση από κράτος σε κράτος. Αλλού παρέχεται κοινωνική κατοικία σε όλους χωρίς περιορισμούς και αλλού δίνεται βάρος στους πιο ανίσχυρους οικονομικά με βάση εισοδηματικά και άλλα κριτήρια.

Μοντέλα κοινωνικής κατοικίας

Universal model (καθολικό μοντέλο)

Το καθολικό μοντέλο σχεδιάστηκε για να κάνει διαθέσιμη την αξιοπρεπή και προσιτή κατοικία σε όλο τον πληθυσμό μιας περιοχής χωρίς εισοδηματικά κριτήρια (CECODHAS, 2007). Στο μοντέλο αυτό η στέγαση θεωρείται υποχρέωση του κράτους και παρέχεται είτε μέσω δημοτικών εταιριών στέγασης είτε μέσω μη κερδοσκοπικών οργανισμών. Στις χώρες που υιοθετούν το καθολικό μοντέλο, το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας στο σύνολο του αποθέματος κατοικιών είναι αρκετά υψηλό και κυμαίνεται από 18% έως 32% (UNECE, 2015a). Τα ενοίκια για τους δικαιούχους προσαρμόζονται στο γενικό κόστος ζωής και στους πιο αδύναμους δίνονται επιδόματα χωρίς κριτήριο εισοδήματος (εγγράφονται σε λίστα αναμονής) με παραδείγματα την Ολλανδία, τη Σουηδία και τη Δανία .

Το καθολικό μοντέλο αφορά πολύ ευρύτερο κοινό σε σχέση με τα υπόλοιπα μοντέλα, όμως την τελευταία δεκαετία έχει υποστεί κάποιες αλλαγές. Η πολιτική ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής είναι ένας από τους λόγους, αφού θεωρείται από αρκετούς ότι η κοινωνική κατοικία δημιουργεί ανταγωνισμό με τους ιδιοκτήτες σπιτιών στην ελεύθερη αγορά ακινήτων (Elsinga et al, 2012). Έτσι, στην Ολλανδία για παράδειγμα εισήχθησαν χαμηλά εισοδηματικά όρια για τους δικαιούχους και στη Σουηδία πουλήθηκε ένα μέρος του κρατικού αποθέματος κατοικιών και υπάρχει η τάση για ένα πιο εμπορικό μοντέλο διάθεσης των σπιτιών.

Generalist model (γενικό μοντέλο)

Το γενικό μοντέλο υιοθετεί την υπόθεση ότι η στεγαστική πολιτική εκπληρώνεται κατά κύριο λόγο στην ελεύθερη αγορά (UNECE, 2015a). Η κοινωνική κατοικία λοιπόν, προορίζεται μόνο για όσους δεν είναι ικανοί να αποκτήσουν στέγαση καλής ποιότητας και προσιτής τιμής στην ελεύθερη αγορά. Στις χώρες που υιοθετούν το γενικό μοντέλο, το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας στο σύνολο του αποθέματος κατοικιών κυμαίνεται από 0% έως 19% (UNECE, 2015a). Οι κοινωνικές κατοικίες σε αυτή την περίπτωση διανέμονται βάσει καθορισμένων κανόνων και διαδικασιών, με σειρά προτεραιότητας και κριτήριο εισοδήματος. Επιπλέον, τα ενοίκια έχουν ορισμένο άνω όριο και τα νοικοκυριά παίρνουν επιδόματα ανάλογα με το εισόδημά τους για να καλύψουν τμήματα του ενοικίου τους.

Σύμφωνα με στοιχεία για το 2007 το γενικό μοντέλο ήταν το συνηθέστερο στην Ευρωπαϊκή Ένωση για την παροχή κοινωνικής κατοικίας και ακολουθούνταν από 13 χώρες (Ghekiere, 2007). Όμως, η παγκόσμια οικονομική κρίση οδηγεί στην προώθηση του υπολειμματικού μοντέλου (που αναλύεται παρακάτω) για τους εξής κυρίως λόγους (UNECE, 2015a):

- ➔ Σημαντικές περικοπές δαπανών και θεσμικές αλλαγές (παράδειγμα της Ελλάδας που το 2012 μεταξύ των μέτρων λιτότητας συμφωνήθηκε το κλείσιμο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας που παρείχε κοινωνική κατοικία).
- ➔ Μεγάλη ζήτηση κοινωνικής κατοικίας και δη μεγαλύτερη από την προσφορά.
- ➔ Χώρες που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο νέων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και έχουν περιορισμένη χρηματοδότηση (κυρίως χώρες που βρίσκονται ακόμα σε μετάβαση από το σοσιαλισμό).

Residual model (υπολειμματικό μοντέλο)

Το υπολειμματικό μοντέλο είναι η νεότερη τάση στα σχήματα κοινωνικής κατοικίας και στοχεύει στην κατανομή κατοικιών σε μια περιορισμένη ομάδα δικαιούχων (κυρίως πολύ αδύναμους οικονομικά, άνεργους, ηλικιωμένους και Α.μ.Ε.Α) . Στην Ευρωπαϊκή Ένωση τα ενοίκια είναι προσαρμοσμένα είτε στο κόστος ζωής είτε στα επίπεδα εισοδήματος και παρέχονται επιδόματα στους δικαιούχους. Σε χώρες όπως η Αγγλία και οι Η.Π.Α τα ενοίκια καθορίζονται ως το 30% του εισοδήματος κάθε νοικοκυριού.

Σήμερα η πλειοψηφία των χωρών του UNECE χρησιμοποιούν το υπολειμματικό μοντέλο για παροχή κοινωνικής κατοικίας. Δύο κύρια χαρακτηριστικά του είναι η συγκέντρωση των πολύ φτωχών στην κοινωνική κατοικία και το ότι η κοινωνική κατοικία κατέχει ένα πολύ μικρό ποσοστό στο συνολικό απόθεμα κατοικιών της εκάστοτε χώρας. Επιπλέον, μια σημαντική παράμετρος έχει να κάνει με τη βοήθεια συγκεκριμένων ομάδων όπως οι πρόσφυγες (πρόσφατο παράδειγμα η προσφυγική κρίση στη Συρία) όπου πραγματοποιείται με χρήματα διεθνών οργανισμών και όχι τόσο των κρατών που τους υποδέχονται.

Το υπολειμματικό μοντέλο έχει και κάποιες αρνητικές συνέπειες. Η μείωση των κοινωνικών κατοικιών που παρέχονται δεν βοηθά τη μεσαία τάξη να αποκτήσει κατοικία και μπορεί να οδηγήσει τους ασθενέστερους οικονομικά σε περιθωριοποίηση και σε ομάδες ανθρώπων που επικρατεί η φτώχεια και η ανεργία. Επιπλέον, οι περικοπές στις δαπάνες και στο στεγαστικό τομέα οδηγούν συχνά στην αδυναμία συντήρησης των κατοικιών και σταδιακής υποβάθμισης τους, που μπορεί να επιφέρει ακόμα και προβλήματα υγείας για τους ενοίκους (UNECE, 2015a) . Για τη βελτίωση του μοντέλου υπάρχει απαίτηση για αύξηση της χρηματοδότησης και των επενδύσεων στέγασης. Κάποιες χώρες μάλιστα, όπως η Γαλλία, το Βέλγιο και η Γερμανία έδωσαν περισσότερο βάρος στην κοινωνική κατοικία μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και διαμόρφωσαν ένα μοντέλο μεταξύ του γενικού και του υπολειμματικού για να εξυπηρετεί παράλληλα και τις τυπικές ανάγκες για κοινωνική στέγαση και τις ανάγκες ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων.

Οφέλη κοινωνικής κατοικίας

Τα οφέλη της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας είναι γνωστά για τουλάχιστον εκατό χρόνια. Μάλιστα σε πολλές περιοχές γίνεται ακόμα χρήση κατασκευών της δεκαετίας του 1950 ή 1960, που όμως έχουν εμφανώς υποστεί φθορές και υποβάθμιση. Είναι φανερό επομένως, ότι η στέγαση είναι ένα βασικό αγαθό με κοινωνικές, περιβαλλοντικές και οικονομικές προεκτάσεις και όχι απλώς ένα μέρος που μένει κάποιος (UNECE, 2015a).

Η οικονομική κρίση φανέρωσε τις αδυναμίες του στεγαστικού τομέα παγκοσμίως και προκάλεσε ένα μεγάλο κύκλο συζητήσεων για την αναδιαμόρφωση και τον εκσυγχρονισμό του. Θεωρείται μάλιστα βασικό στοιχείο για την επανεκκίνηση των οικονομιών που βιώνουν τις δραματικές συνέπειες της παρατεταμένης ύφεσης. Τα κυριότερα οφέλη της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στην εποχή μας είναι (UNECE, 2015a) :

- ✓ **Δίνει ώθηση στις τοπικές και εθνικές οικονομίες.** Οι επενδύσεις στον κατασκευαστικό τομέα και δη κοινωνικών κατοικιών δημιουργεί εκτός των άλλων θέσεις εργασίας και βοηθά τους ανθρώπους που κατέχουν ακίνητα να αυξήσουν την περιουσία τους.
- ✓ **Βελτιώνει την υγεία.** Η ύπαρξη κατοικιών κακής ποιότητας, η αστάθεια στέγασης και η έλλειψη στέγης μπορούν να οδηγήσουν σε προβλήματα υγείας και να απαιτήσουν στο μέλλον μεγαλύτερες κρατικές δαπάνες για περίθαλψη.

- ✓ **Οικονομική ασφάλεια των νοικοκυριών.** Τα υψηλά κόστη για στέγαση από νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα μπορεί να επιφέρουν αδυναμία κάλυψης άλλων αναγκών όπως η τροφή, η υγεία, η θέρμανση, η εκπαίδευση και άλλα.
- ✓ **Πρόσβαση στην αγορά εργασίας.** Η παροχή προσιτής κατοικίας σε περιοχές με εργασιακές ευκαιρίες μπορεί να διευκολύνει την εύρεση και διατήρηση σταθερής εργασίας.
- ✓ **Ενεργειακή αποδοτικότητα κτηρίων.** Η παροχή ενεργειακά αποδοτικών προσιτών κατοικιών μειώνει τα λειτουργικά κόστη του σπιτιού και συνεπικουρεί στην προστασία του περιβάλλοντος μέσω του περιορισμού της εκπομπής ρύπων.
- ✓ **Εκπαίδευση.** Η στεγαστική σταθερότητα βοηθά τα παιδιά ενός νοικοκυριού να έχουν καλύτερες επιδόσεις στο σχολείο.
- ✓ **Πρόσβαση στις μεταφορές.** Η αδυναμία ή οι δυσκολίες μετακίνησης των εργαζομένων στις δουλειές τους περιορίζει τις επιλογές εργασίας, αυξάνει το χρόνο από και προς την εργασία και μειώνει την απόδοσή τους.
- ✓ **Ποιότητα γειτονιάς και κοινωνική συνοχή.** Η σωστά οργανωμένη παροχή προσιτής κατοικίας μπορεί να αυξήσει τις αξίες των ακινήτων της περιοχής και να ωθήσει τους κατοίκους της να συμμετέχουν σε δράσεις για τη γειτονιά τους.

Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην κοινωνική κατοικία

Γενικά στοιχεία

Μέχρι τα μέσα περίπου της δεκαετίας του 2000, η γενικότερη οικονομική ανάπτυξη ώθησε και την αγορά ακινήτων, μέσω κυρίως της εύκολης πρόσβασης σε δάνεια και ιδιωτικοποιήσεων σε πρώην σοσιαλιστικές χώρες. Με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης διαταράχθηκε το φαινομενικά σταθερό οικοδόμημα της στέγασης. Αποδείχθηκε μη βιώσιμο σε βάθος χρόνου, ευαίσθητο σε μεταβολές τοπικού χαρακτήρα και εκτεθειμένο σε εθνικές και διεθνείς οικονομικές αλλαγές (UNECE, 2015a). Ο τρόπος βεβαίως που η κρίση επηρέασε κάθε χώρα εξαρτήθηκε από το είδος και τους κανόνες της αγοράς ακινήτων καθώς επίσης και από το μέγεθος της οικονομικής ύφεσης και των μέτρων λιτότητας. Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει την κατάρρευση του καθεστώτος των ιδιοκτησιών ακινήτων στις χώρες του UNECE.

Πίνακας 1: Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτων μετά την κρίση
 Πηγές: UNECE 2015, Hammar 2014, Amann 2013, CECODHAS 2011

Country	Owner occupied %	Private rental %	Social rental %	Other %
Albania	100			
Armenia	96	1	4	
Austria	56	17	23	4
Azerbaijan	88		12	
Belarus*	76.8	2.2	21	
Belgium	68	25	7	
Bulgaria	95.6	0	3.1	1.3
Canada**	69	25	6	
Croatia	89.4	6.9	1.9	1.7w
Cyprus	68	14	0	18
Czech Republic*	56	22	3	1 Other; 9 Coop.
Denmark	46	20	19	1 Other; 7 Coop.
Estonia*	82	8	2	7
Finland*	65	17	14	4
France	57	22	17	4
Georgia	95			5
Germany	42	53	5	
Greece	74	20	0	6
Hungary	92	3.3	3.7	
Ireland	79	12.3	8.7	
Italy	68.5	13.6	5.3	12.6
Kazakhstan	97			3
Kyrgyzstan	97			3
Latvia	84.9	14.7	0.4	
Lithuania*	97	11	2.4	
Luxembourg	70	27	2	1
FYR of Macedonia	95			5
Malta	75	16	6	3
Moldova*	97.5		2.4	
Montenegro*	94.5	5.5		
Poland*	64.1		11	18.3
Portugal	75	18	3	4
Romania	96	0.7	2.3	1
Russia	86	11	14	
Serbia*	87	11	2	
Slovakia*	91	3	3	3
Slovenia	83	3	4	10
Spain	85	11	2	2
Sweden*	44	35		21 Coop.
Switzerland	37	49	14	
Tajikistan	93			7
The Netherlands	58	10	32	
Turkey	68			
Ukraine	93	2	3	2
United Kingdom	66.4	15.6	18	
USA**	65	32	3	
Uzbekistan	98			

Ο Πίνακας 1 αποτυπώνει ενδιαφέροντα στοιχεία για το είδος στέγασης που επικρατεί. Ένα από αυτά είναι ότι δυτικές χώρες με ισχυρή οικονομία όπως οι Η.Π.Α, η Αγγλία, η Γερμανία, η Γαλλία και η Ελβετία έχουν πολύ χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε σχέση τις λιγότερο ισχυρές ή πρώην σοσιαλιστικές. Επιπλέον φανερώνει την ανυπαρξία κοινωνικής κατοικίας σε Ελλάδα και

Κύπρο και τα υψηλά ποσοστά ιδιοκτησίας σπιτιού, στοιχεία που επιδεινώνουν την οικονομική κατάσταση των χωρών όταν ξέσπασε η κρίση.

Αρκετές χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής επένδυσαν στην κοινωνική κατοικία με το ξέσπασμα της κρίσης το 2008-2009, όμως δεν ήταν αρκετό να διορθώσει την κατάσταση στην αγορά ακινήτων αφού το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών ήταν μεγάλης ηλικίας και σε έλλειψη. Αυτό συνέβη ακόμα και σε χώρες με ισχυρή χρηματοδότηση όπως η Αγγλία και η Γαλλία, όπου η λίστα αναμονής ήταν μακρά. Στην Αγγλία για παράδειγμα με στοιχεία της κυβέρνησης για το 2014 υπολογίζεται ότι πάνω από 1,8 εκατομμύρια νοικοκυριά περιμένουν να ενταχθούν σε πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας, που σημαίνει αύξηση 81% σε σχέση με το 1997. Οι άνθρωποι που είχαν ανάγκη βοήθειας για στέγαση πολλαπλασιάστηκαν από το 2008 και μετά, με τα κράτη να μην μπορούν να διαχειριστούν αυτή την απροσδόκητη, εξωγενή και αιφνίδια ζήτηση κοινωνικής κατοικίας (Braga et al., 2013). Τα επόμενα χρόνια η χρηματοδότηση στις χώρες αυτές μειώθηκε ξανά, αφού συνεχίστηκε η επιδείνωση των οικονομικών μεγεθών συνολικά.

Επίδραση στην προσιτότητα των κατοικιών

Σύμφωνα με συντηρητικούς υπολογισμούς, 100 εκατομμύρια άνθρωποι στις χώρες του UNCECE ξοδεύουν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους στη στέγαση (UNECE, 2015a). Βασικό στοιχείο διαφοροποίησης με την περίοδο πριν την κρίση είναι εισοδος νέων ομάδων που έχουν ανάγκη κοινωνικής στέγασης αλλά δεν ανήκουν στους δικαιούχους του παρελθόντος. Τέτοιες ομάδες είναι οι άνθρωποι της μεσαίας τάξης, νέοι ενήλικες που ζουν αναγκαστικά με τους γονείς τους, ηλικιωμένοι και ευπαθείς κοινωνικές ομάδες. Έτσι λοιπόν όλο και λιγότεροι μπορούν να ζουν σε ποιοτικές και προσιτές κατοικίες, αφού δαπανούν πάνω από το 30% του εισοδήματός τους για κατοικία (πληρωμή δανείων, ενοίκιο και λογαριασμοί δικτύων) που είναι και το συνηθέστερο κατώφλι που τίθεται για την προσιτότητα.

Τα νοικοκυριά που είναι υπερχρεωμένα αδυνατούν να καλύψουν άλλες βασικές ανάγκες τους και στις δυσμενέστερες καταστάσεις αναγκάζονται να εγκαταλείψουν το σπίτι που μένουν, μη μπορώντας να πληρώσουν για αυτό. Επιπροσθέτως, τα τελευταία χρόνια έχουν αυξηθεί οι δαπάνες για τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, ως απόρροια των αυξημένων λογαριασμών λόγω βελτίωσης τους, αύξησης κατανάλωσης ενέργειας για οικιακή χρήση ή μετάβασης της κρατικής οικονομίας (UNECE, 2015a). Αποτέλεσμα αυτού είναι σε πολλές περιπτώσεις η διακοπή της θέρμανσης το χειμώνα και ο περιορισμός ή διακοπή του κλιματισμού το καλοκαίρι που υποβαθμίζουν τις συνθήκες διαβίωσης (συμβαίνει κατά κόρον στην Ελλάδα). Η λύση που προωθείται είναι η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των σπιτιών, που όμως απαιτεί πηγές χρηματοδότησης.

Χρηματοδότηση της κοινωνικής κατοικίας

Οι κυβερνήσεις, όπως έχει αναφερθεί, έχουν τον πρωτεύοντα ρόλο στη διαμόρφωση στεγαστικών πολιτικών και της χρηματοδότησής τους. Σκοπός γενικά, είναι η παροχή προσιτής κατοικίας και η προώθηση της ιδιοκτησίας σπιτιού (IMF, 2011). Εκτός αυτών, οι κυβερνήσεις χρησιμοποιούν και άλλους μηχανισμούς όπως προγράμματα για όσους αγοράζουν το πρώτο τους σπίτι, φοροαπαλλαγές, κρατικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που διευκολύνουν την πρόσβαση σε δάνεια και υποθήκες.

Ο τρόπος χρηματοδότησης διαφέρει από κράτος σε κράτος και επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, οικονομικούς και μη. Δεσπόζων παράγοντας είναι το ποσοστό συμμετοχής ενός κράτους στην παροχή προσιτής κατοικίας, σε σχέση με τη συμμετοχή ιδιωτών. Επιπροσθέτως, οι πιο πολλές χώρες της δύσης επιδιώκουν τη σύνδεση της στεγαστικής χρηματοδότησης με το

συνολικό οικονομικό σύστημα, που κατά το παρελθόν αποτελούσαν ξεχωριστούς τομείς (UNECE, 2006).

Οι βασικές μορφές χρηματοδότησης κοινωνικής κατοικίας είναι και στο UNECE η supply-side με στόχο τη μείωση του κατασκευαστικού κόστους νέων κτηρίων και η demand-side με στόχο τη βοήθεια καταβολής του ενοικίου. Πλέον εμφανίζονται και σύνθετες μορφές επιδοτήσεων με τη συμμετοχή δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Ακόμα, στη supply-side βοήθεια προωθείται η μείωση του κέρδους των κατασκευαστών με την παραχώρηση άλλων κινήτρων και κανονισμών που τους διασφαλίζουν. Για την demand-side βοήθεια, υπάρχει η εναλλακτική των φοροαπαλλαγών.

Οι πιο πολλές χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής υποστηρίζουν ενεργά την ιδιοκτησία κατοικίας και το σύστημα των υποθηκών, Μετά την οικονομική κρίση το μέγεθος του κρατικού παρεμβατισμού βρίσκεται υπό συζήτηση (IMF, 2011). Αυτό συνέβη γιατί ο τρόπος που είχαν δομηθεί οι στεγαστικές πολιτικές αποσταθεροποίησε το τραπεζικό σύστημα που χορηγούσε τα δάνεια, αφού πολλοί πλέον αδυνατούσαν να τα αποπληρώσουν.

Ένα άλλο θέμα της χρηματοδότησης, αφορά τις ανακαινίσεις και τις ενεργειακές βελτιώσεις. Η χρηματοδότηση για νέες κατασκευές και τυπική συντήρηση των υπαρχουσών κοινωνικών κατοικιών καλύπτεται μέσω ετήσιων επιδοτήσεων (supply ή demand side). Όμως, οι κατασκευές έχουν συνήθως ηλικία αρκετών δεκαετιών και χρειάζονται βελτιώσεις για να συμβαδίσουν με την εποχή και να ενταχθούν στην προσιτή κατοικία. Το τελευταίο γεγονός έχει μπει πλέον για τα καλά στους στόχους και τις εφαρμοζόμενες πολιτικές πολλών χωρών του UNECE.

Στεγαστικά ζητήματα και ανάγκες

Απόθεμα κατοικιών και οικοδομική δραστηριότητα

Οι ελλείψεις σε στέγαση γενικά και κοινωνική κατοικία ειδικά, είναι από τις μεγαλύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι χώρες του UNECE. Η έλλειψη προσιτής κατοικίας εμφανίζεται έντονα στη Γαλλία, τη Φινλανδία, την Αγγλία και τη Σουηδία αλλά και σε ανατολικές χώρες όπως η Ρωσία, η Λευκορωσία και η Πολωνία. Το γεγονός αυτό αυξάνει τις τιμές των υπαρχουσών κατοικιών κάνοντας τις μη προσιτές για μεγάλο τμήμα του πληθυσμού.

Το περιορισμένο απόθεμα κατοικιών είναι δύσκολο να αυξηθεί μετά το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης, λόγω της σημαντικής μείωσης της οικοδομικής δραστηριότητας. Στοιχεία του EconStats του 2014 δείχνουν μεγάλη κάμψη στην ολοκλήρωση νέων κατοικιών μεταξύ του 2007-2011, με σχετική ανάκαμψη το 2012. Αντίστοιχη εικόνα και για την Ευρωπαϊκή Ένωση με στοιχεία της Eurostat για το 2011, όπου από το 2009 και μετά η συντριπτική πλειοψηφία των κρατών παρουσιάζει αξιοσημείωτη μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Για την Ελλάδα μάλιστα, η μείωση το 2009 έφτασε το 17,5% και το 2010 το 31,6%. Μέσα σε όλα τα παραπάνω, η αύξηση του κόστους για νέες κατασκευές δεν ευνοεί την εξομάλυνση της κατάστασης και οδηγεί πιθανότατα σε αύξηση της έλλειψης προσιτών κατοικιών και στα επόμενα χρόνια.

Τύπος και ποιότητα στέγασης

Όπως αναφέρθηκε, υπάρχει ένα μεγάλο εύρος ομάδων του πληθυσμού που έχουν ανάγκη κοινωνικής στέγασης. Ηλικιωμένοι, νέοι ενήλικες, μεσαία τάξη και ειδικές ομάδες δυσκολεύονται στην εύρεση προσιτής κατοικίας. Η ποικιλομορφία αυτή δείχνει ότι ιδιαίτερη αξία έχει και ο παρεχόμενος τύπος κατοικίας για να καλύπτει τις ειδικές ανάγκες του καθενός και όχι απλά και μόνο ένα όμοιο απόθεμα σπιτιών. Η παροχή δημόσιων κατοικιών σε ηλικιωμένους ή Α.μ.Ε.Α

πρέπει να γίνεται στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση της καθημερινότητάς τους μέσω των κατάλληλων προσαρμογών στα σπίτια τους και την παροχή υπηρεσιών υγείας. Το ίδιο ισχύει και για άλλες κατηγορίες ανθρώπων με πρόσβαση στη δημόσια κατοικία όπως οι μετανάστες και οι Ρομά.

Η προσαρμογή των κατασκευών ανάλογα με τις ανάγκες των δικαιούχων μειώνουν τα κατασκευαστικά κόστη και τα κόστη συντήρησης, παρέχουν καλύτερη ποιότητα ζωής στους ενοίκους και βοηθούν την κοινωνική συνοχή (Ponzo, 2010). Κάποια βασικά ποιοτικά χαρακτηριστικά βεβαίως, πρέπει να είναι κοινά για όλους τους τύπους κατοικιών. Επιπλέον, είναι απαραίτητο η διαφοροποίηση των κατασκευών να γίνεται με τρόπο που να μην οδηγήσει στον διαχωρισμό και την περιθωριοποίηση των ενοίκων τους.

Σε ό,τι αφορά την ποιότητα κατασκευής, έχει επίδραση στη ζωή του ενοίκου που πολλές φορές δεν είναι άμεσα ορατή. Μια βασική επίδραση ενός μη ποιοτικού σπιτιού σχετίζεται με την ψυχική ή σωματική υγεία του ατόμου, ιδιαίτερα σε ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες. Πλέον υπάρχει η τάση εξέτασης από κοινού του τομέα υγείας και στέγασης με σκοπό την πρόληψη προβλημάτων πριν χρειαστεί η αντιμετώπισή τους. Μερικά παραδείγματα επίδρασης της κατοικίας στην υγεία είναι (UNECE, 2015) :

- Υγρασία, μούχλα και ανεπαρκής εξαερισμός που μπορεί να προκαλέσουν αναπνευστικά προβλήματα
- Κακή συντήρηση που μπορεί να προκαλέσει τραυματισμούς
- Ύπαρξη καρκινογόνων στοιχείων στα υλικά κατασκευής
- Έλλειψη θέρμανσης και πρόκληση ιώσεων και άλλων ασθενειών
- Δηλητηρίαση από μονοξείδιο του άνθρακα και άλλα αέρια
- Ψυχολογικές διαταραχές από ακατάλληλες συνθήκες διαβίωσης

Ένα άλλο σημαντικό κομμάτι της ποιότητας μιας κατοικίας είναι η ενεργειακή αποδοτικότητα. Τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε αύξηση της ενεργειακής φτώχειας στις χώρες του UNECE. Η ενεργειακή φτώχεια ορίζεται ως η ανικανότητα διασφάλισης ενός κοινωνικά και υλικά αποδεκτού επιπέδου υπηρεσιών ενέργειας ενός σπιτιού (Bouzarovski, 2014). Πρακτικά αφορά τους ανθρώπους που δεν μπορούν να καταναλώσουν τα ελάχιστα αναγκαία ποσοστά ενέργειας για το σπίτι τους είτε μειώνουν δραστικά την κατανάλωση ενέργειας είτε κινδυνεύουν με διακοπή του ηλεκτρισμού λόγω αδυναμίας πληρωμής των λογαριασμών.

Για να αντιμετωπιστεί η ενεργειακή φτώχεια, γίνεται τα τελευταία χρόνια στις χώρες του UNECE σύνδεση της κοινωνικής κατοικίας με την ενεργειακή επάρκεια. Αυτό δεν αφορά μόνο τις νέες κατασκευές, αλλά και τις παλιές όπου γίνονται οι απαραίτητες ενεργειακές μετατροπές. Σε αυτό βοηθούν σημαντικά και οι τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα της ενέργειας.

Τα ζητήματα που χρήζουν αντιμετώπισης για την ενεργειακή αποδοτικότητα της κοινωνικής κατοικίας είναι (UNECE, 2015a) :

- ➔ Περιορισμένη χρηματοδότηση για ενεργειακές βελτιώσεις υπαρχουσών κατοικιών.
- ➔ Μεταφορά του κόστους των βελτιώσεων στο ενοίκιο, καθιστώντας το μη προσιτό για τους ενοίκους.
- ➔ Αύξηση του κόστους κατασκευής και γενικά του κόστους στέγασης

Διαχείριση κοινωνικής κατοικίας

Η χάραξη πολιτικών κοινωνικής κατοικίας είναι μέλημα των εκάστοτε κυβερνήσεων. Η ιδιότητα της στέγασης ως συνολικού αγαθού με κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές προεκτάσεις οδηγεί στην ανάγκη συμμετοχής και συνεργασίας διαφορετικών φορέων και υπουργείων της κεντρικής διοίκησης. Η συνεργασία αυτή καθιστά την κοινωνική κατοικία οικονομικά αποδοτική και βιώσιμη.

Για την παροχή υπηρεσιών που εναρμονίζονται με τις ανάγκες κάθε γεωγραφικής περιοχής, προωθείται η αποκέντρωση των διαδικασιών. Οι ευθύνες του σχεδιασμού, της διαχείρισης και της χρηματοδότησης των κοινωνικών κατοικιών περνούν όλο και περισσότερο από την κεντρική στην τοπική και περιφερειακή διοίκηση στις χώρες του UNECE. Ο βαθμός στον οποίο συμβαίνει αυτό διαφέρει από χώρα σε χώρα. Στις χώρες με ανεπτυγμένο τομέα κοινωνικής κατοικίας οι αποφάσεις για το ύψος των ενοικίων λαμβάνονται από την κεντρική διοίκηση ενώ τα πιο πολλά υπόλοιπα θέματα αφορούν την τοπική διοίκηση. Σε αρκετές χώρες με οικονομίες σε μετάβαση, η αποκέντρωση των διαδικασιών βρίσκεται σε πρώιμα στάδια.

Οι τοπικές αρχές λειτουργούν σε συνεργασία με άλλους κρατικούς, ιδιωτικούς και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς για ζητήματα σχεδιασμού, χρηματοδότησης και συντήρησης. Επιπροσθέτως η παροχή της κοινωνικής κατοικίας μπορεί να γίνεται από πολλούς φορείς υπό την εποπτεία της τοπικής διοίκησης, με όλο και μεγαλύτερη ανάμιξη ιδιωτών και μη κερδοσκοπικών οργανισμών. Στόχος της ποικιλίας παρόχων είναι η κάλυψη όλο και περισσότερων ανθρώπων στο στεγαστικό ζήτημα.

Στις χώρες του UNECE υπάρχουν τρία διαφορετικά είδη τοπικών αρχών, τα οποία μπορεί να συνυπάρχουν στην ίδια χώρα (UNECE, 2015a) :

- ✓ Τοπικές αρχές χωρίς τη δυνατότητα, τις γνώσεις ή την επαρκή χρηματοδοτική ικανότητα να παρέχουν υπηρεσίες κοινωνικής κατοικίας.
- ✓ Τοπικές αρχές που αρνούνται να παρέχουν κοινωνική κατοικία.
- ✓ Τοπικές αρχές που ασχολούνται ενεργά με το σχεδιασμό και την παροχή κοινωνικής κατοικίας. Αυτό συμβαίνει σε μεγάλο βαθμό σε μητροπολιτικές περιοχές όπως η Νέα Υόρκη, το Λονδίνο και η Βιέννη.

1.3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ

Εισαγωγικά και ιστορικά στοιχεία

Η Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) δεν έχει άμεση αρμοδιότητα στη χάραξη κοινής στεγαστικής πολιτικής για τις χώρες-μέλη της. Παρόλα αυτά, τα στεγαστικά ζητήματα απέκτησαν ακόμα μεγαλύτερη βαρύτητα μετά την οικονομική κρίση. Τα πρώτα σύννεφα βεβαίως για τον τομέα φάνηκαν λίγο πριν ξεσπάσει η κρίση, οπότε και η προσιτότητα χειροτέρευε, τα ενοίκια άρχισαν να αυξάνονται και έγιναν οι πρώτες περικοπές στον στεγαστικό κρατικό προϋπολογισμό αρκετών χωρών. Από το 2008 και μετά άρχισε πιο ζωνρά η συζήτηση για το ρόλο της Ε.Ε. στην κοινωνική κατοικία μέσα στο ανταγωνιστικό περιβάλλον της αγοράς ακινήτων (Ghekiere, 2008). Επιπλέον, είναι γεγονός ότι ένα από τα αίτια της μεγάλης τραπεζικής κρίσης είναι η κρίση στην αγορά ακινήτων και η αδυναμία εξυπηρέτησης των στεγαστικών δανείων.

Ο τομέας της κοινωνικής κατοικίας ήταν για δεκαετίες βασικός πυλώνας της στέγασης των ευρωπαϊκών χωρών. Έγιναν μεγάλες επενδύσεις στην ανέγερση νέων σπιτιών και την παροχή προσιτής κατοικίας για πολλούς Ευρωπαίους πολίτες. Ιστορικά, η κοινωνική κατοικία είχε μεγάλη άνθιση στη Βόρεια Ευρώπη και τις σοσιαλιστικές χώρες. Η παροχή της ήταν σημαντική μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο όπου τα κράτη είχαν στην κατοχή τους την πλειοψηφία των ακινήτων και επιδίωκαν να αναδιανεύουν τις πηγές πλούτου. Την περίοδο εκείνη η έμφαση δόθηκε στις νέες κατασκευές που έπαιρναν τη θέση των κατεστραμμένων σπιτιών για τη στέγαση του γρήγορα αυξανόμενου πληθυσμού. Στη Δυτική Ευρώπη η κρατική στέγαση ήταν μια κοινωνική συμφωνία μεταξύ κράτους και πολιτών για την καλή διαβίωσή τους (Scanlon K. et al., 2015). Στην Κεντρική και Δυτική Ευρώπη η κοινωνική κατοικία αφορούσε κυρίως εργάτες.

Ο ρόλος της κοινωνικής κατοικίας στη στέγαση ατόμων χαμηλών εισοδημάτων και ευαίσθητων κοινωνικά ομάδων δεν ήταν ψηλά ως προτεραιότητα έως ότου εμφανίστηκαν οι πρώτες ελλείψεις στο απόθεμα των σπιτιών τις δεκαετίες του 1970 και 1980 (Scanlon K. et al., 2015).

Ο τρόπος παροχής της κοινωνικής κατοικίας διέφερε μεταξύ των κρατών. Στην Ανατολική Ευρώπη αφορούσε συνήθως (σοσιαλιστικά καθεστάτα) όλους τους πολίτες και δινόταν με ένα ελάχιστο ή μηδενικό κόστος. Στη Βόρεια Ευρώπη υπήρχε κρατική βοήθεια για να έχουν κάποιοι δικαιούχοι αξιοπρεπή κατοικία με κόστος ενοικίου που να μπορούν να πληρώσουν και συνήθως μέσω μη κερδοσκοπικών οργανισμών. Στη Νότια Ευρώπη οι στεγαστικές πολιτικές έδιναν έμφαση στην ενίσχυση των πολιτών για την απόκτηση της δικής τους κατοικίας.

Από το 1970 περίπου και έπειτα ξεκίνησε να είναι δυνατή σε περισσότερα νοικοκυριά η απόκτηση κατοικίας και οι κρατικές επιδοτήσεις για όσους ενοικίαζαν σπίτια άρχισαν να σχετίζονται με τα επίπεδα εισοδήματος (Scanlon K. et al., 2015). Από τη δεκαετία αυτή μάλιστα ξεκίνησε σταδιακά η μείωση της κρατικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατοικιών με στόχο τη μείωση των δαπανών. Τις επόμενες δύο δεκαετίες έγιναν σημαντικές αλλαγές στην οργάνωση και τον τρόπο παροχής κοινωνικής κατοικίας λόγω δημογραφικών, οικονομικών και άλλων παραγόντων. Στις αρχές του αιώνα μας υπήρχε σαφής διαχωρισμός μεταξύ των κρατών που περιόριζαν την βοήθεια στέγασης και αυτών που συνέχιζαν με την ίδια ένταση, βλέποντας την κοινωνική κατοικία ως μέσο αστικού σχεδιασμού και αναμόρφωσης.

Οικονομική κρίση και προβλήματα στέγασης

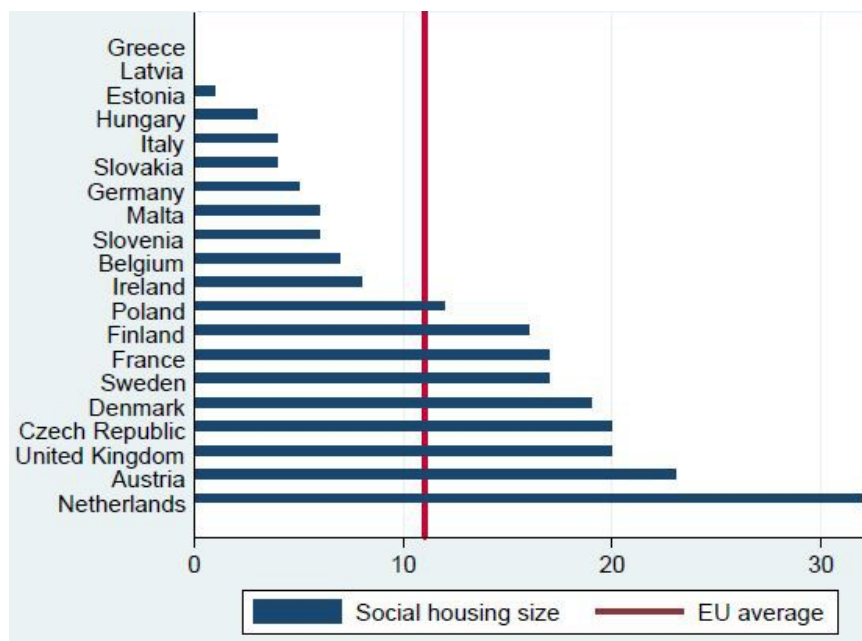
Όπως παρουσιάστηκε και στις χώρες του UNECE, η αγορά κατοικίας της Ευρώπης δέχθηκε μεγάλο πλήγμα από το 2008 και μετά. Σημειώθηκε αύξηση των τιμών κατοικίας, μείωση των νέων κατασκευών και περιορισμός των συναλλαγών που αφορούν ακίνητα (Μπαλά, 2013). Μεγάλο μέρος του πληθυσμού αποκλείστηκε από την αγορά ακινήτων, τα νοικοκυριά που δεν μπορούν να βρουν προσιτή και ποιοτική κατοικία αυξήθηκαν, οι συνθήκες διαβίωσης χειροτέρεψαν (ελλιπής συντήρηση, αδυναμία πληρωμής λογαριασμών δικτύων κοινής ωφέλειας, περιορισμός θέρμανσης) και πλήθυναν όσοι αδυνατούν να αποπληρώσουν τα στεγαστικά δάνειά τους. Το φλέγον πρόβλημα της Ελλάδας με τα λεγόμενα "κόκκινα δάνεια" (μη εξυπηρετούμενα) αφορά κυρίως τα στεγαστικά. Και στην Ιρλανδία όμως που επλήγη σημαντικά από την κρίση, το ποσοστό των ατόμων που είχαν ανάγκη κοινωνικής κατοικίας έφτασε το 75% του συνόλου του πληθυσμού μετά το 2008.

Τα ποσοστά ιδιόκτητης κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι υψηλά και το 2010 αποτελούσαν το 70% περίπου της αγοράς κατοικίας (Dol et al, 2010). Τα υψηλά ποσοστά βεβαίως, αφορούν κυρίως χώρες της Μεσογείου, της Ανατολικής Ευρώπης και την Ιρλανδία. Στις υπόλοιπες χώρες της Ε.Ε τα ποσοστά αυτά είναι μειωμένα και παρουσιάζουν αύξηση οι κατοικίες για ενοικίαση. Μετά την οικονομική κρίση όμως, οι ισορροπίες στον στεγαστικό τομέα έχουν ανατραπεί και υπάρχουν

προβλήματα προς αντιμετώπιση όπως (Μπαλτά, 2013) :

- Αύξηση του κόστους για απόκτηση κατοικίας
- Αύξηση του αριθμού των αστέγων
- Υποβάθμιση της ποιότητας των κατοικιών
- Αύξηση των εξώσεων
- Φτωχοποίηση πολλών ιδιοκτητών ακινήτων
- Δύσκολη πρόσβαση των νέων ενηλίκων στην κατοικία
- Κακή διαχείριση του αποθέματος κατοικιών με παράλληλη ύπαρξη μεγάλου ποσοστού κενών σπιτιών και ανθρώπων χωρίς στέγαση
- Αδυναμία της μεσαίας τάξης να αποκτήσει κατοικία
- Μείωση των κρατικών πόρων για κοινωνική κατοικία

Για όλα τα παραπάνω θεωρείται ότι μέρος της αντιμετώπισής τους είναι νέα και εκσυγχρονισμένα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας. Σε γενικές γραμμές βέβαια, οι χώρες με μεγάλα επίπεδα παροχής κοινωνικής κατοικίας είναι εκείνες με καλή οικονομική κατάσταση και υψηλό Α.Ε.Π. Από την άλλη, εκείνες με λιγότερο ισχυρό τομέα κοινωνικής κατοικίας είτε έδιναν έμφαση στην ατομική απόκτηση σπιτιού (όπως η Ελλάδα και η Ισπανία) είτε ανήκουν στις πρώην σοσιαλιστικές χώρες όπου πραγματοποιούνται ιδιωτικοποιήσεις των κατοικιών που ανήκαν στο κράτος. Κοινό χαρακτηριστικό όλως των χωρών είναι η αντίληψη ότι η ασφάλεια ενός νοικοκυριού μέσω της παροχής στέγασης είναι προϋπόθεση κοινωνικής συνοχής και ανάπτυξης. Στην Εικόνα 1 παρουσιάζεται το μέγεθος του τομέα κοινωνικής κατοικίας σε χώρες της Ε.Ε και μπορεί να γίνει σύγκριση είτε μεταξύ των κρατών είτε με το μέσο όρο της Ε.Ε.



Εικόνα 1: Μέγεθος τομέα κοινωνικής κατοικίας σε χώρες της Ε.Ε
Πηγή: CECODHAS, 2012

Ιδιοκτησία και διαχείριση

Όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, το κράτος έχει τον πρώτο ρόλο στην παροχή κοινωνικής κατοικίας. Τα πρώτα χρόνια μάλιστα τέτοιων προγραμμάτων είναι αποκλειστικά μέλημά του. Τα τελευταία χρόνια αυτό αλλάζει και περνούν αρμοδιότητες στην τοπική αυτοδιοίκηση ή σε ιδιώτες.

Υπάρχουν κατά κύριο λόγο δύο τύποι ιδιοκτητών-διαχειριστών κοινωνικής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση: εταιρίες που ανήκουν στις τοπικές αρχές (δήμους) ή οι ίδιες οι τοπικές αρχές και μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί γνωστές ως εταιρίες στέγασης (Scanlon K. et al., 2015). Σε πολλές χώρες συνυπάρχουν και οι δύο τύποι, όμως αυτό εξαρτάται από πολλούς ιστορικούς και άλλους παράγοντες. Σε μια από τις εξαιρέσεις ανήκει η Γερμανία, όπου ιδιώτες παρέχουν κοινωνική κατοικία με κρατικά επιδόματα. Στην Ελλάδα, όπως θα παρουσιαστεί στην επόμενη παράγραφο, δεν υπάρχουν προγράμματα κοινωνικής κατοικίας σε επίπεδο κράτους.

Η ανάγκη για περικοπές των κρατικών προϋπολογισμών και η αναζήτηση αποδοτικότερων μοντέλων κοινωνικής στέγασης κατευθύνουν τη διαχείριση και παροχή κατοικίας από το κράτος σε μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς με κοινωνική αποστολή. Επιπλέον, η τοπική διοίκηση γνωρίζει καλύτερα τις ανάγκες της περιοχής της αρμοδιότητάς της και τα ιδιαίτερα κοινωνικά, οικονομικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά για την δημιουργία και επίτευξη των κατάλληλων στόχων. Οι τοπικές αρχές αναλαμβάνουν κυρίως τη διαχείριση των υπαρχουσών κατοικιών και οργανισμοί του ιδιωτικού τομέα ασχολούνται με τις νέες κατασκευές. Ο Πίνακας 2 αποτυπώνει με γλαφυρό τρόπο τα παραπάνω.

Πίνακας 2: Πάροχοι κοινωνικής κατοικίας στην Ε.Ε
Πηγή: Housing Europe Review 2012

ΧΩΡΑ	ΤΥΠΟΣ ΠΑΡΟΧΟΥ					
	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ	ΤΟΠΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ Σ ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ/ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ – ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΣ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ – ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΣ
Αυστρία		X	X	X	X	X
Βέλγιο		X	X		X	
Βουλγαρία		X				
Κύπρος	X					
Τσέχικη Δημοκρατία		X		X*	X*	X*
Δανία		X		X	X	
Εσθονία		X				
Φινλανδία			X		X	
Γαλλία			X	X	X	
Γερμανία						X**
Ελλάδα****			X			
Ουγγαρία		X				
Ιρλανδία		X		X	X	
Ιταλία		X	X	X	X	X
Λετονία	X				X	
Λιθουανία		X				
Λουξεμβούργο		X				
Μάλτα		X	X			
Ολλανδία					X	
Πολωνία		X		X	X	
Πορτογαλία		X	X	X	X	
Ρουμανία		X				
Σλοβακία		X			X	
Σλοβενία		X				
Ισπανία		X	X	X		X
Σουηδία***						
Ηνωμένο Βασίλειο		X	X	X	X	X*
*	με χρηματοδότηση μέσω συγκεκριμένων προγραμμάτων για κοινωνική κατοικία					
**	περιλαμβάνονται και δημοτικές επιχειρήσεις					
***	δεν υπάρχει επίσημος τομέας κοινωνικής κατοικίας					
****	σήμερα ο τομέας έχει καταργηθεί					

Χρηματοδότηση και επιδόματα

Η χρηματοδότηση της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι ένα από τα σοβαρότερα ζητήματα προς αντιμετώπιση. Το κόστος κατασκευής μαζί με την αξία της γης είναι συχνά τόσο μεγάλα που δεν είναι συμφέροντα για τους κατασκευαστές αφού τους αποφέρουν μικρά έσοδα. Κάποιες από τις πηγές χρηματοδότησης για στήριξη στεγαστικών προγραμμάτων είναι τα τραπεζικά δάνεια με υποθήκη, οι κρατικές επιχορηγήσεις, ίδιοι πόροι του στεγαστικού οργανισμού ή χρηματική συμμετοχή των δικαιούχων (Μπαλτά, 2013). Κάθε χώρα πρέπει να επιλέγει τη χρηματοδότηση που ταιριάζει στα δεδομένα της. Η επιλογή μιας στρατηγικής χρηματοδότησης πρέπει να βασίζεται σε καλή ενημέρωση και εικόνα των επιθυμητών αποτελεσμάτων στο στεγαστικό τομέα και να είναι πολιτικά βιώσιμη και ευέλικτη ώστε να αντιμετωπίζει τις μεταβολές της αγοράς (Lawson, 2009).

Υπάρχουν πολλοί τρόποι χρηματοδότησης, συντονιζόμενοι από τα κράτη, των οργανισμών παροχής κοινωνικής κατοικίας στην Ε.Ε. Οι κυριότεροι εξ αυτών είναι (Μπαλτά, 2013):

- ✓ Κρατικές επιχορηγήσεις
- ✓ Μειωμένη τιμή γης
- ✓ Δάνεια με εγγύηση του δημοσίου
- ✓ Ιδιωτικά δάνεια
- ✓ Επιδότηση επιτοκίου για την αποπληρωμή δανείου
- ✓ Φοροελαφρύνσεις για ιδιωτικές επενδύσεις
- ✓ Ιδιωτικές επενδύσεις με κρατική εξασφάλιση
- ✓ Φοροελαφρύνσεις για παροχή προσιτής κατοικίας
- ✓ Χρήση ιδίων αποθεματικών και πλεονασμάτων από τους οργανισμούς κατοικίας
- ✓ Χρήση κεφαλαίων των δικαιούχων

Το μέγεθος της συνεισφοράς του δημοσίου καθορίζεται από την κεντρική διοίκηση μετά από επαφές με την τοπική και περιφερειακή διοίκηση. Τα απαιτούμενα κεφάλαια προέρχονται από τον κρατικό ή δημοτικό προϋπολογισμό ή από άλλα προγράμματα χρηματοδότησης καθώς επίσης και από τα χρήματα που πληρώνουν οι δικαιούχοι για την ενοικίαση ή απόκτηση κοινωνικής κατοικίας. Όπου υπάρχει σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα, αυτός συμμετέχει κυρίως μέσω ιδίων κεφαλαίων, δανειοδότησης ή παροχής τεχνογνωσίας.

Μια άλλη συνήθης και σύγχρονη πρακτική που βοηθάει την παροχή κοινωνικής κατοικίας είναι η επιβολή κάποιων κανόνων σχεδιασμού. Έτσι, σε αρκετές περιοχές ορίζεται ένα ελάχιστο ποσοστό κοινωνικών κατοικιών στις νέες κατασκευές. Με τον τρόπο αυτό το κράτος ενισχύει την κοινωνική κατοικία χωρίς δικά του έξοδα (δίνοντας άλλα ανταποδοτικά οφέλη όπως φοροελαφρύνσεις) και παράλληλα εντάσσει τις κατοικίες αυτές σε διάφορες γειτονιές με ανθρώπους κάθε οικονομικής τάξης ελαττώνοντας φαινόμενα κοινωνικού αποκλεισμού. Στη Φλαμανδική Περιφέρεια του Βελγίου για παράδειγμα σε κάθε νέα κατασκευή συγκροτήματος διαμερισμάτων πρέπει να διατίθεται το 20% για κοινωνική κατοικία, ενώ και στη Γαλλία υπάρχει υποχρέωση παροχής του 20% των νέων κατοικιών κάθε δήμου για τον ίδιο σκοπό (Pittini A., 2011).

Σε περιπτώσεις επιδότησης ενοικίου, το ύψος του είναι κάτω από αυτό της ελεύθερης αγοράς και καθορίζεται από διαφορετικούς παράγοντες σε κάθε χώρα με βασικό το επίπεδο του εισοδήματος. Άλλοι παράγοντες καθορισμού του ενοικίου που συναντώνται συχνά είναι το κόστος κατασκευής του οικήματος και η αξία του. Επιπροσθέτως, σε ορισμένες περιπτώσεις (όπως ασθενέστεροι οικονομικά) δίνονται και επιδοτήσεις κάλυψης λειτουργικών εξόδων. Σε ό,τι αφορά τη συντήρηση ή ανακαίνιση των κατοικιών, η ευθύνη βαρύνει τον φορέα διαχείρισης των σπιτιών. Να σημειωθεί εδώ ότι στην Ελλάδα και την Κύπρο δεν υπάρχει ενοικιαζόμενη κοινωνική κατοικία.

Δικαιούχοι

Οι δικαιούχοι της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Τα κριτήρια είναι συνήθως οικονομικά και κοινωνικά και η φροντίδα αφορά τουλάχιστον τους πιο αδύναμους. Για την παροχή κρατικής κατοικίας σε μεσαία ή υψηλά στρώματα, υπάρχουν νομικά κολλήματα με την κοινοτική νομοθεσία περί ανταγωνισμού (Scanlon K. et al., 2015).

Το εύρος παροχής μπορεί να είναι από όλο τον πληθυσμό με λίστες προτεραιότητας (όπως στη Σουηδία και την Ολλανδία) ή στοχευμένα σε κάποιες ομάδες (η πλειοψηφία των χωρών). Εισοδηματικά κριτήρια με διαφορετικό κατώφλι τίθενται στις πιο πολλές χώρες (π.χ. Αυστρία, Γερμανία, Γαλλία). Σημαντική παράμετρος που καθορίζει το μέγεθος των κρατικών παροχών είναι το πόσο μεγάλη είναι η απόσταση μεταξύ του αποθέματος κατοικιών και του αριθμού των δικαιούχων (συνήθως είναι μεγάλη ακόμα και σε χώρες με ισχυρό τομέα κοινωνικής κατοικίας). Η παράμετρος αυτή παίρνει ακόμα μεγαλύτερη αξία σήμερα που όλο και λιγότεροι διαθέτουν τα χρήματα για να αγοράσουν ή να κτίσουν το δικό τους σπίτι. Στην Αυστρία για παράδειγμα, το απόθεμα των κοινωνικών κατοικιών είναι το 23% του συνόλου των σπιτιών, όμως δικαιούχοι με βάση τα κριτήρια που υπάρχουν είναι το 80-90% του πληθυσμού. Στην Ουγγαρία από την άλλη, το απόθεμα των κοινωνικών κατοικιών είναι μόλις το 3% του συνόλου των σπιτιών, όμως δικαιούχοι είναι το 15-40% του πληθυσμού ανάλογα με τον τόπο κατοικίας τους (Scanlon K. et al., 2015).

Τα κοινωνικά κριτήρια μπορεί να αφορούν άτομα που βιώνουν καταστάσεις όπως έλλειψη στέγασης, ακατάλληλα καταλύματα, υπερβολικός αριθμός συγκατοίκων σε σχέση με το μέγεθος του σπιτιού. Ακόμα, υπάρχουν κοινωνικά κριτήρια που αφορούν άμεσα πληθυσμιακές ομάδες όπως τα Α.μ.Ε.Α, οι ηλικιωμένοι, οι πολύτεκνοι, οι νέοι, οι μετανάστες, οι πρόσφυγες και οι Ρομά. Τέτοιες ομάδες έχουν συνήθως προτεραιότητα στη διανομή των κατοικιών, όταν βέβαια δεν διαθέτουν μεγάλα εισοδήματα.

1.3.3 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Εισαγωγικά και ιστορικά στοιχεία

Ο τομέας της κρατικής παρέμβασης για παροχή κατοικίας έκανε την εμφάνισή του στην Ελλάδα μετά το τέλος του Α' Παγκοσμίου Πολέμου. Νωρίτερα, τα οργανωτικά και άλλα προβλήματα που αντιμετώπιζε το νεοσύστατο κράτος έθεταν άλλες προτεραιότητες και έτσι τα σπίτια ήταν καθαρά θέμα ιδιωτών (Σιάννα Κ., 2013). Επιπλέον, την περίοδο αυτή τα εισοδήματα ήταν αρκετά χαμηλά για τους περισσότερους ανθρώπους και έτσι αρκετοί κατασκεύαζαν μόνοι τους τα σπίτια τους με υλικά της περιοχής τους (π.χ. πέτρα).

Μετά το 1920 και λόγω κυρίως της Μικρασιατικής Καταστροφής του 1922, η παρέμβαση της Πολιτείας για την παροχή κατοικίας ήταν πλέον επιτακτική. Η μαζική εισροή πάνω από 1,5 εκατομμύρια προσφύγων σε ένα κράτος χωρίς υποδομές απαιτούσε άμεσες και καίριες παρεμβάσεις από την κυβέρνηση. Άλλα γεγονότα της εποχής που απαιτούσαν στεγαστικές πολιτικές είναι κάποιοι ισχυροί σεισμοί και πλημμύρες, η μεγάλη καταστροφή του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και ο Εμφύλιος Πόλεμος που ακολούθησε μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1940.

Για την αποκατάσταση των προσφύγων της Μικράς Ασίας (αλλά και αυτών από τη Ρωσία μετά τη Ρωσική Επανάσταση το 1917 και την ανταλλαγή πληθυσμών με τη Βουλγαρία το 1919-σε μικρότερη κλίμακα) πάρθηκαν αποφάσεις για λήψεις μέτρων. Αρχικά η κατάσταση ήταν χαοτική,

με τους πρόσφυγες να οδηγούνται στη δημιουργία οικισμών στην περιφέρεια των χωριών και των πόλεων. Για να γίνει αυτό παραχωρήθηκε κρατική γη, με τους πρόσφυγες να αναλαμβάνουν ως επί το πλείστον μόνοι τους την ανοικοδόμηση. Ο πρώτος φορέας που δημιουργήθηκε για τη στέγαση των προσφύγων ήταν το "Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων" το Νοέμβριο του 1922 .

Τα ακίνητα που χρησιμοποιήθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο για την αποκατάσταση των προσφύγων προέκυψαν από (Σιάννα Κ., 2013) :

- ➔ Ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου
- ➔ Εκτάσεις των ανταλλάξιμων πληθυσμών, όπου βάσει της Συνθήκης της Λωζάνης εκτάσεις Οθωμανών και Βουλγάρων περιήλθαν στο ελληνικό κράτος.
- ➔ Εκτάσεις από ενοικίαση
- ➔ Ιδιωτικά ακίνητα που απαλλοτριώθηκαν, επιτάχθηκαν ή αγοράστηκαν
- ➔ Άλλα ακίνητα.

Οι πρώτες πολιτικές στέγασης διαμορφώθηκαν ουσιαστικά ως προσωρινές λύσεις. Το Υπουργείο Πρόνοιας παρείχε δωρεάν στέγη και το Ταμείο Περιθάλψεως ζητούσε χαμηλό ενοίκιο για παραχωρούμενες κατοικίες. Από την άλλη, η Επιτροπή Αποκατάστασης προσφύγων κατασκεύαζε κατοικίες με μόνιμο χαρακτήρα αρχικά για ενοικίαση και στη συνέχεια για πώληση με αποπληρωμή δόσεων και προσωρινά παραχωρητήρια μέχρι την εξόφλησή τους. Σε πολλές περιπτώσεις η αποπληρωμή δεν ολοκληρώθηκε ποτέ και οι προσωρινοί τίτλοι έγιναν με τα χρόνια οριστικοί.

Το στεγαστικό πρόβλημα άρχισε να ομαλοποιείται μια δεκαετία περίπου μετά την άφιξη των προσφύγων. Από το 1930 και μετά, το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας ανέλαβε να κτίσει πολυώροφες πολυκατοικίες στα αστικά κέντρα.

Μια άλλη αιτία στεγαστικής πολιτικής ήταν ο Β' Παγκόσμιος Πόλεμος, όπου υπολογίζεται ότι το 25% περίπου των κατοικιών καταστράφηκαν ολοσχερώς στην ύπαιθρο. Το κράτος έδωσε προτεραιότητα σε αυτούς που έχασαν εντελώς το σπίτι τους για τη δημιουργία μικρών οικημάτων μέχρι 40 τ.μ. Συνήθως τα σπίτια αυτά ούτε αναπτύχθηκαν όπως υπολογιζόταν ούτε και αποπληρώθηκαν ποτέ. Στα τέλη του 1950 εφαρμόστηκε η πολιτική της αυτοστέγασης όπου παραχωρούνταν οικοδομικά υλικά, χρήματα και τεχνική βοήθεια από το κράτος και μαζί με το ποσό που διέθετε κάποιος έχτιζε το σπίτι του (Σιάννα Κ., 2013).

Μεταξύ 1920 και 1960 προκλήθηκαν εκτεταμένες καταστροφές σε διάφορες πόλεις (Κόρινθος, Σαντορίνη, Θεσσαλία, Ιόνια Νησιά) μετά από σεισμούς. Τρόπος αντιμετώπισης αυτού ήταν η δημιουργία νέων αντισεισμικών κατασκευών και η παροχή δανείων στους πληγέντες με χρόνο αποπληρωμής 20-25 χρόνια (ΤΕΕ, 1975).

Από τη δεκαετία του 1960 και μετά θεσπίστηκαν διάφοροι πολεοδομικοί και χωροταξικοί νόμοι. Ο νόμος 1003/71 "Περί Ενεργού Πολεοδομίας" προέβλεπε τη δημιουργία πολεοδομικών συγκροτημάτων με οργανωμένη δόμηση, είτε ανεξάρτητα είτε σε υφιστάμενους οικισμούς. Το νομοθετικό διάταγμα 1138/72 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση 9020/72 προέβλεπαν νέες αρμοδιότητες για τους φορείς των προγραμμάτων στέγασης, νέο τρόπο χορήγησης δανείων, μεγαλύτερα χορηγούμενα ποσά δανείων και καθορισμό ελάχιστου εμβαδού σπιτιών. Μετά τη μεταπολίτευση ουσιαστικό ρόλο ανέλαβε ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ) και σε μικρότερο βαθμό το Υπουργείο Πρόνοιας (ΤΕΕ, 1975).

Κρατικοί φορείς στέγασης

Η παρέμβαση του ελληνικού κράτους στον στεγαστικό τομέα ήταν πάντα περιορισμένη σε σχέση άλλες Ευρωπαϊκές χώρες. Επιπλέον, αφορούσαν στοχευμένες κοινωνικές ομάδες, όπως οι πρόσφυγες και οι εργάτες, χωρίς να καλύπτουν τις ανάγκες οικονομικά αδύναμων και ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων. Παρόλα αυτά τον τελευταίο αιώνα έγιναν κάποιες ενέργειες στην κατεύθυνση της κοινωνικής στέγασης με δημιουργία των παρακάτω φορέων (Σιάννα Κ., 2013):

- **Ταμείο Περιθάλψης προσφύγων**, για την αποκατάσταση των προσφύγων (1922-1925).
- **Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων**, για την αποκατάσταση των προσφύγων (1923-1930).
- **Υπουργείο Γεωργίας**, για τη χορήγηση δανείων μέσω της Αγροτικής Τράπεζας για τη στέγαση αγροτών.
- **Υπουργείο Εθνικής Άμυνας**, για την απόκτηση κατοικίας από αξιωματικούς του στρατού μέσω του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών (Α.Ο.Ο.Α)
- **Υπουργείο Πρόνοιας**, με διάφορα στεγαστικά προγράμματα από τη δεκαετία του 1920 και μετά.
- **Υπουργείο Οικονομικών**, όπου με τη δημιουργία του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων είχε στόχο την ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης, τη χορήγηση στεγαστικών δανείων για απόκτηση ή αποπεράτωση πρώτης κατοικίας σε δημόσιους υπαλλήλους και συνταξιούχους και την πληρωμή αποζημιώσεων από απαλλοτρίωση ή προσκύρωση ακινήτου.
- **Υπουργείο Εργασίας**, όπου είχε την εποπτεία του Ο.Ε.Κ από το 1954 που ιδρύθηκε για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών εργατών και υπαλλήλων ασφαλισμένων στο Ι.Κ.Α.
- **Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης**, για την κατασκευή και προσφορά κατοικίας με χαμηλή τιμή σε χαμηλά και μεσαία στρώματα (1976-2010) .
- **Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων**

Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας

Σκοπός και Δραστηριότητα

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) ιδρύθηκε το 1954 με το νομοθετικό διάταγμα 2963/54, ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου εποπτευόμενο από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. Ήταν από τα ιδρυτικά μέλη του CECODHAS (Ευρωπαϊκή Επιτροπή Συντονισμού Κοινωνικής Κατοικίας) στα τέλη της δεκαετίας του 1980 (Σιάννα Κ., 2013) . Καταργήθηκε με το νόμο 4046/2012 στα πλαίσια των μέτρων για περικοπές στις δημόσιες δαπάνες.

Ο Ο.Ε.Κ ήταν ο βασικός δημόσιος κατασκευαστικός φορέας και πάροχος κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής. Οι πόροι του προέρχονταν από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών, χρεολυτικές δόσεις δικαιούχων, έσοδα και περιουσιακά στοιχεία του οργανισμού και μια ετήσια κρατική επιχορήγηση που διήρκεσε κατά τα τρία πρώτα χρόνια λειτουργίας του. Το Συμβούλιο του αποτελούνταν από εκπροσώπους των παραγωγικών τάξεων, της τοπικής αυτοδιοίκησης, του τεχνικού κόσμου, του Υπουργείου Εργασίας και των εργαζομένων του.

Σκοπός του Ο.Ε.Κ ήταν η παροχή κατοικίας σε εργάτες και υπαλλήλους που συνδέονταν με σχέση εξαρτημένης εργασίας, εφόσον δεν είχαν οι ίδιοι ή τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειάς τους ιδιόκτητη κατοικία άλλα περιουσιακά στοιχεία για καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες μέσω εκποίησης τους (Σιάννα Κ., 2013). Είχε 58 υπηρεσίες σε όλη την Ελλάδα και δικαιούχοι του ήταν:

- ✓ Εργατοϋπάλληλοι που συνδέονταν με σχέση ιδιωτικού δικαίου με τον εργοδότη τους, ήταν ασφαλισμένοι σε φορέα κύριας ασφάλισης μισθωτών και από τις αμοιβές τους παρακρατούνταν υποχρεωτικά εισφορές υπέρ του Ο.Ε.Κ.
- ✓ Υπάλληλοι νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και φορέων του δημοσίου τομέα που έδιναν εισφορές υπέρ του Ο.Ε.Κ.
- ✓ Συνταξιούχοι των άνωθεν κατηγοριών.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ύπαρξη δικαιώματος παροχής στέγης από τον Ο.Ε.Κ ήταν:

- ➔ Η μη ύπαρξη ιδιόκτητης κατοικίας ή άλλου περιουσιακού στοιχείου για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών.
- ➔ Η πραγματοποίηση ορισμένου αριθμού ημερών εργασίας (ανάλογο με την οικογενειακή κατάσταση). Το παραπάνω μειωνόταν για Α.μ.Ε.Α, μονογονεϊκές οικογένειες, κατοίκους παραμεθορίου και νέα ζευγάρια.
- ➔ Επιπλέον προϋποθέσεις απαιτούνταν σε κάθε ξεχωριστό πρόγραμμα.

Η γη που απαιτούνταν για κτιστούν οι κατοικίες του Ο.Ε.Κ εξασφαλιζόταν με τους παρακάτω τρόπους:

- Αγορά με χρηματικά διαθέσιμα του Ο.Ε.Κ.
- Παραχώρηση από το δημόσιο, είτε δωρεάν είτε σε συμβολική τιμή.
- Αναγκαστική απαλλοτρίωση
- Προγραμματική σύμβαση με άλλους οργανισμούς

Η μελέτη και η κατασκευή των οικισμών ήταν ευθύνη του αντίστοιχου τμήματος του οργανισμού, σε συνεργασία και με εξωτερικούς συνεργάτες. Σύμφωνα με στοιχεία του Ο.Ε.Κ, σε όλη την πορεία του κατασκευάστηκαν 574 οικισμοί και 50.004 κατοικίες σε όλη τη χώρα.

Προγράμματα και δάνεια

Όπως ειπώθηκε, ο Ο.Ε.Κ παρείχε κατοικίες που κατασκεύαζε μέσω κλήρωσης σε δικαιούχους και χορηγούσε άτοκα δάνεια για την ολοκλήρωση ή επισκευή υπάρχουσας κατοικίας. Το 1972 με το νομοθετικό διάταγμα 1138/72 εφαρμόστηκε πρώτη φορά δανειοδοτικό πρόγραμμα για αγορά ή ανέγερση κατοικίας, με συμμετοχή της Κτηματικής Τράπεζας και του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας. Το 1986 με το νόμο 1641/86 εφαρμόστηκε ένα ακόμα αντίστοιχο πρόγραμμα με τη συμμετοχή της Κτηματικής Τράπεζας. Το 1989 ο Ο.Ε.Κ εφάρμοσε μέσω του Ειδικού Στεγαστικού Ανακυκλούμενου Κεφαλαίου (Ε.Σ.Α.Κ) άλλο ένα αντίστοιχο δανειοδοτικό πρόγραμμα εικοσιπενταετούς εξόφλησης με σταθερό επιτόκιο 10%. Το 1999 το πρόγραμμα Ε.Σ.Α.Κ στο οποίο συμμετείχαν άνθρωποι με χαμηλά εισοδήματα καταργήθηκε. Να τονιστεί εδώ ότι σύμφωνα με στοιχεία του Ο.Ε.Κ, η πλειοψηφία των δανείων που δόθηκαν πριν το 1997 για αγορά, κατασκευή ή επισκευή κατοικίας αποπληρώθηκαν. Στη συνέχεια αυξήθηκε ο αριθμός των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Τα κυριότερα προγράμματα στέγασης που εφάρμοσε ο Ο.Ε.Κ είναι τα εξής (Σιάννα Κ., 2013):

- ✓ **Δάνεια με επιδότηση επιτοκίου**, όπου χορηγούνταν από κεφάλαια των τραπεζών. Τα ποσά ήταν ανάλογα με το ετήσιο οικογενειακό εισόδημα και τα επιτόκια ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του δικαιούχου.
- ✓ **Δάνεια για αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας**, που χορηγούνταν από τον οργανισμό και το περιθώριο εξόφλησης ήταν είκοσι χρόνια για νομούς της παραμεθορίου (Θράκη,

Καστοριά, Φλώρινα, Πέλλα και Ανατολικό Αιγαίο) και δεκαπέντε χρόνια για την υπόλοιπη Ελλάδα σε άτοκες εξαμηνιαίες δόσεις.

- ✓ **Δάνεια για την επισκευή υπάρχουσας κατοικίας**, που χορηγούνταν από τον οργανισμό και εξοφλούνταν σε δεκαπέντε έτη και εξαμηνιαίες δόσεις. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγησή του ήταν η ύπαρξη οικοδομικής άδειας παλαιότητας δεκαπέντε και πλέον ετών.
- ✓ **Πρόγραμμα πολυτέκνων και δικαιούχων με ανάπηρα μέλη οικογένειας**. Το πρόγραμμα αυτό καθιερώθηκε το 1996 και αφορούσε μεγάλο αριθμό δικαιούχων, υπό κάποιες προϋποθέσεις. Το μεγάλο πλήθος των δικαιούχων όμως, δημιούργησε οικονομικό πρόβλημα υλοποίησης του προγράμματος.
- ✓ **Πρόγραμμα για δικαιούχους με έντονες κοινωνικές ανάγκες**, όπου συμμετείχαν δικαιούχοι με έντονες κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες και μειωμένο αριθμό ημερομισθίων.
- ✓ **Πρόγραμμα για ανύπαντρες μητέρες**, με την προϋπόθεση χαμηλού αριθμού ημερομισθίων.
- ✓ **Ετήσιο πρόγραμμα επιδότησης ενουκίου**, με συμμετοχή χαμηλών εισοδημάτων και κυρίως συνταξιούχων.
- ✓ **Οικονομική ενίσχυση οφειλών μέσω του Ειδικού Κεφαλαίου Αλληλεγγύης (Ε.Κ.Α)**, με συμμετοχή δικαιούχων του Ο.Ε.Κ που είχαν λάβει δάνειο αγοράς ή ανέγερσης σπιτιού και είχαν σοβαρά προβλήματα (όπως υγείας, αναπηρίας, μακροχρόνιας ανεργίας και άλλα).
- ✓ **Ευνοϊκές ρυθμίσεις για σεισμόπληκτους**, που εφαρμόστηκε πρώτη φορά στο σεισμό του 1999 στην Αττική και αφορούσε και μελλοντικές παρόμοιες καταστάσεις (π.χ. σεισμοί στη Λευκάδα το 2003 και στην Αχαΐα και Ηλεία το 2008).
- ✓ **Δεύτερη παροχή σε δικαιούχους του Ο.Ε.Κ**, που προέβλεπε παροχή δανείου υπό προϋποθέσεις σε δικαιούχους που είχαν λάβει και άλλο δάνειο ή τους είχε παραχωρηθεί κατοικία εφόσον είχαν εξοφλήσει τις προηγούμενες οφειλές τους.
- ✓ **Στέγαση μέσω του κατασκευαστικού προγράμματος**, που αφορούσε δικαιούχους χαμηλών εισοδημάτων και διανομή κατοικιών με κλήρωση. Το πρόγραμμα αυτό στόχευε σε μια ολοκληρωμένη οικιστική πρόταση που σεβόταν και αναβάθμιζε το ευρύτερο περιβάλλον.

Υπήρξαν και μερικά προγράμματα που δεν εφαρμόστηκαν ποτέ για διάφορους λόγους όπως πρόγραμμα ενοικιαζόμενης κατοικίας, κατασκευή κατοικιών προς πώληση σε δανειολήπτες του Ο.Ε.Κ και στέγαση φοιτητών δικαιούχων του Ο.Ε.Κ.

Παραχώρηση κατοικιών σε δικαιούχους

Η διανομή των κατοικιών στους δικαιούχους γινόταν μέσω κλήρωσης. Κάθε φορά που ανακοινωνόταν ένα νέο κατασκευαστικό πρόγραμμα σε μια περιοχή η αρμόδια υπηρεσία συγκέντρωνε τις αιτήσεις και τα δικαιολογητικά των δικαιούχων της πόλης ή των γύρω περιοχών. Η υπηρεσία στη συνέχεια αξιολογούσε τις αιτήσεις και επέλεγε τους υποψηφίους, κατατάσσοντάς τους με σειρά προτεραιότητας ως εξής:

- Ολικά ανάπηροι λόγω εργατικού ατυχήματος ή νόσου, συνταξιούχοι των οργανισμών κύριας ασφάλισης μισθωτών και άμεσους συγγενείς των παραπάνω σε περιπτώσεις θανάτου.
- Προστάτες πέντε τέκνων.
- Συνταξιούχοι του Ι.Κ.Α λόγω αναπηρίας με ποσοστό 67% και πάνω, εφόσον προστάτευαν ένα τουλάχιστον παιδί.
- Συνταξιούχοι άλλου οργανισμού κύριας ασφάλισης μισθωτών λόγω αναπηρίας, με ένα τουλάχιστον παιδί.

- Προστάτες δύο τουλάχιστον παιδιών με ολική ή διαρκή αναπηρία ή πάσχοντα από ανίατη ασθένεια.
- Συνταξιούχοι με αναπηρία τουλάχιστον 67% λόγω τύφλωσης, ακρωτηριασμού άκρων και βαριάς καρδιοπάθειας, με δύο αποφάσεις προσωρινής συνταξιοδότησης και ένα τουλάχιστον προστατευόμενο τέκνο.

Οι υπόλοιποι δικαιούχοι κατατάσσονταν βάση οικογενειακής κατάστασης, εισοδήματος και ημερών εργασίας και ήταν επιλαχόντες σε περίπτωση αδυναμίας κάποιων από τους προκριθέντες. Σε περιπτώσεις που οι αιτήσεις ήταν λιγότερες από τις κατοικίες, παραχωρούνταν σε όλους τους δικαιούχους χωρίς κλήρωση. Όταν οι αιτήσεις ήταν περισσότερες από τις κατοικίες, ικανοποιούνταν πρώτα κάποιες από τις παραπάνω κατηγορίες των προκριθέντων με συγκεκριμένα ποσοστά και προτεραιότητες (π.χ. οι δικαιούχοι της πρώτης περίπτωσης ολικά αναπήρων έπαιρναν κατοικία χωρίς κλήρωση). Οι επιλαχόντες υποχρεούνταν να προσκομίσουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά εντός προθεσμίας και όταν δεν γινόταν αυτό αποκλείονταν από τη διαδικασία, δίνοντας τη θέση τους στον αμέσως επόμενο δικαιούχο.

Με την επιτυχή ολοκλήρωση των διαδικασιών, υπογραφόταν συμφωνητικό για την παραχώρηση χρήσης του διαμερίσματος ή κατοικίας με όλες τις λεπτομέρειες θέσης και χαρακτηριστικών του. Το παραχωρημένο διαμέρισμα αποτελούσε ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία που συστηνόταν στην πορεία με μονομερή πράξη του οργανισμού. Επιπλέον, μέχρι την έκδοση του οριστικού παραχωρητηρίου ο δικαιούχος έπρεπε να καταβάλλει ένα ορισμένο άτοκο ποσό κάθε μήνα για την αποπληρωμή του σπιτιού. Άλλη μια υποχρέωση του δικαιούχου ήταν το να μην πραγματοποιήσει κάποια μεταβολή ή προσθήκη στο διαμέρισμά του, χωρίς να προβλέπεται στα αρχικά σχέδια. Σε περίπτωση μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ή παραβίασης κάποιων από τις συμβατικές υποχρεώσεις του δικαιούχου, ο Ο.Ε.Κ είχε δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας και διάλυσης της σύστασης με συνέπεια την έξωση του ενοίκου.

Μετά την εξόφληση των δόσεων και όταν δεν συνέτρεχε άλλος λόγος διάλυσης της σύμβασης πραγματοποιούνταν οριστική παραχώρηση της κατοικίας με πλήρη δικαιώματα κυριότητας, νομής και κατοχής. Επιπρόσθετα, μετά το πέρας δεκαετίας από την οριστική παραχώρηση επιτρεπόταν η μεταβίβαση του σπιτιού. Αυτό επιτρεπόταν κατ' εξαίρεση πριν τα δέκα έτη σε μεταβιβάσεις σε συγγενείς πρώτου βαθμού ή γονικές παροχές.

Προβλήματα

Οι πολιτικές των προγραμμάτων στέγασης του Ο.Ε.Κ, εκτός των πολλών θετικών στοιχείων αντιμετώπισαν και κάποια προβλήματα λόγω γραφειοκρατίας, αδυναμίας του συστήματος ή διαδικασιών με παράτυπο τρόπο. Κάποια από τα σημαντικότερα προβλήματα του Ο.Ε.Κ ήταν (Σιάννα Κ., 2013):

- ➔ **Κενές και αδιάθετες κατοικίες**, λόγω χρονοβόρων και πολυετών διαδικασιών τελεσιδικίας αποφάσεων αντικατάστασης δικαιούχων που εκ των υστέρων αποδείχθηκε ότι κακώς κληρώθηκαν.
- ➔ **Καθυστέρηση έκδοσης οριστικών παραχωρητηρίων**, συνήθως λόγω μη πιστής κατασκευής των οικισμών σύμφωνα με τα σχέδια.
- ➔ **Μη αποπληρωμή των κατοικιών**, καθόλου ή με μεγάλη καθυστέρηση.
- ➔ **Κριτήρια διεξαγωγής των κληρώσεων**, όπου κάποιοι δικαιούχοι να μην πληρούσαν τα κριτήρια του νόμου αλλά στην πραγματικότητα δεν είχαν στεγαστική ανάγκη και στερούσαν ένα σπίτι από άλλους με πραγματικό πρόβλημα.

2. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΤΗΡΙΩΝ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στις μέρες μας, είναι ευρέως αποδεκτό ότι πολλές ανθρώπινες δραστηριότητες συμβάλλουν στην κλιματική αλλαγή, δηλαδή σε μεταβολές των μετεωρολογικών συνθηκών στο παγκόσμιο κλίμα και για μεγάλη χρονική διάρκεια. Τα ανθρωπογενή αίτια της κλιματικής αλλαγής είναι ποικίλα. Υπολογίζεται ότι τα κτήρια ευθύνονται για το ένα τρίτο (1/3) περίπου των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, μέσω κυρίως της χρήσης ορυκτών καυσίμων κατά τη διάρκεια της λειτουργίας τους (UNEP, 2009). Για το λόγο αυτό έχουν ξεκινήσει εντατικές προσπάθειες τα τελευταία χρόνια σε όλο τον κόσμο για τη μείωση των εκπεμπόμενων ρύπων από τα κτήρια. Για να επιτευχθεί αυτό έχει δοθεί ιδιαίτερο βάρος στην μείωση κατανάλωσης ενέργειας των κτηρίων, που υπολογίζεται ότι είναι το ένα τρίτο (1/3) της συνολικής. Από αυτό το ποσοστό μάλιστα, τα τρία τέταρτα αφορούν κατοικίες (UNECE, 2012). Επομένως δημιουργούνται πολιτικές και προγράμματα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, ούτως ώστε να καταναλώνουν λιγότερη ενέργεια, να χρησιμοποιούν εναλλακτικές και "καθαρές" μορφές ενέργειας και τελικά να μολύνουν λιγότερο το περιβάλλον. Μόνο με ριζικές αλλαγές στην ενεργειακή απόδοση των κτηρίων επιτυγχάνεται ο στόχος μιας βιώσιμης στέγασης, με θετικές συνέπειες στο περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία.

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών της βιώσιμης στέγασης, με τους στόχους και τις αντίστοιχες δράσεις για την επίτευξή τους. Στη συνέχεια γίνεται ανάλυση της θετικής επίδρασης της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων στην κλιματική αλλαγή. Περιγράφονται στρατηγικές και εργαλεία που εφαρμόζονται μαζί με τις δυσκολίες που προκύπτουν για την εφαρμογή τους και ακόμα οι τιθέμενοι στόχοι και τα οφέλη που απορρέουν για τον άνθρωπο και το περιβάλλον. Ακολουθώς παρουσιάζονται μέτρα, οικονομικοί μηχανισμοί και σχετική νομοθεσία για την ενεργειακή απόδοση στις χώρες του UNECE. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης στην Ελλάδα, μετά και τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (Κ.Εν.Α.Κ).

2.1 ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

2.1.1 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Η βιώσιμη στέγαση (sustainable housing) είναι το είδος της κατοικίας που βασίζεται στις εξής αρχές: περιβαλλοντική προστασία, οικονομική αποδοτικότητα, κοινωνική ένταξη και συμμετοχή και πολιτιστική επάρκεια (UNECE, 2015b). Η επίδρασή της στην ποιότητα της ανθρώπινης ζωής είναι ιδιαίτερα θετική ενώ επηρεάζεται από παράγοντες όπως η παγκοσμιοποίηση, οι δημογραφικές μεταβολές, η κλιματική αλλαγή και η οικονομική κρίση.

Η παροχή, διαχείριση και κατεδάφιση κατοικιών επιδρά σημαντικά στο περιβάλλον, αφού καταναλώνονται πόροι (γη, νερό, ενέργεια και οικοδομικά υλικά) και παράγονται αέρια του θερμοκηπίου. Για την αντιμετώπιση των επιδράσεων αυτών απαραίτητη είναι η συνεργασία κυβερνήσεων, πολιτών και αρμόδιων φορέων σε τοπικό και ευρύτερο επίπεδο. Προτεραιότητες στις εφαρμοζόμενες πολιτικές είναι η αποτελεσματική διαχείριση των κατοικιών, οι εκτεταμένες και οργανωμένες ανακαινίσεις των σπιτιών για καλύτερη περιβαλλοντική απόδοση και η ανάπτυξη οικονομικών μηχανισμών για την πρόσβαση περισσότερων στη στέγαση (UNECE, 2015b).

Η ανάγκη για βιώσιμη κατοικία γίνεται ακόμα εντονότερη στις υποβαθμισμένες αστικές περιοχές όπου κυριαρχούν η μόλυνση, η έλλειψη χώρων πρασίνου και οι δυσκολίες στις μετακινήσεις λόγω κυκλοφορικών φόρτων. Όλα τα παραπάνω μαζί με σπίτια κακής ποιότητας επηρεάζουν σημαντικά την ψυχική και σωματική υγεία του πληθυσμού, κάτι που τονίστηκε ιδιαίτερος και στο κεφάλαιο για την προσιτή κατοικία.

Η μεγάλη οικονομική κρίση που ξεκίνησε το 2008 ανέδειξε με εμφαντικό τρόπο το σπουδαίο ρόλο της σταθερής και διαφανούς αγοράς ακινήτων στον τομέα της οικονομίας των κρατών. Η βιώσιμη κατοικία επιδιώκει να αντιμετωπίσει μερικές από τις αρνητικές συνέπειες της κατάρρευσης της αγοράς κατοικίας όπως είναι οι κατασχέσεις, οι άστεγοι και η πρόσβαση σε προσιτές κατοικίες. Τα φαινόμενα αυτά έπληξαν βάνανσα τους φτωχότερους και τις ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες με αποτέλεσμα είτε να μην έχουν δυνατότητα πληρωμής για κατοικία είτε να διαμένουν σε ακατάλληλα, μη ασφαλή και ανθυγιεινά οικήματα. Επιπλέον, σε τέτοιες συνθήκες ανθούν τα αυθαίρετα κτίσματα που πολλές φορές δεν έχουν καθαρό νερό και κατάλληλες συνθήκες υγιεινής.

Επιπροσθέτως η βιώσιμη στέγαση μπορεί να δώσει λύσεις και για το φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής που μαστιίζει όλο τον πλανήτη, με χαρακτηριστικά όπως η αύξηση της μέσης θερμοκρασίας, οι πλημμύρες, οι θύελλες και οι κατολισθήσεις. Τα ανωτέρω επιδρούν στην ανθρώπινη ζωή και προκαλούν οικονομικές και κοινωνικές απώλειες. Η βιώσιμη κατοικία του σήμερα πρέπει να είναι ανθεκτική σε αυτά τα έντονα φυσικά φαινόμενα και να προστατεύει τη ζωή και την υγεία των ενοίκων της.

2.1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Η πρόσβαση σε αξιοπρεπή, κατάλληλη και προσιτή κατοικία προσέχοντας παράλληλα να μην επιβαρύνεται το περιβάλλον, είναι δικαίωμα όλων των ανθρώπων. Η υποστήριξη της βιώσιμης κατοικίας ως τμήμα μιας γενικότερης βιώσιμης ανάπτυξης έχει διεθνή χαρακτήρα και κοινές αρχές και στόχους, με την υποσημείωση βεβαίως ότι η εφαρμογή τους προσαρμόζεται στις ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής. Οι αρχές αυτές, που αναφέρθηκαν και στην προηγούμενη παράγραφο και αναλύονται αμέσως μετά είναι : περιβαλλοντική προστασία, οικονομική αποδοτικότητα, κοινωνική

ένταξη και συμμετοχή και πολιτιστική επάρκεια.

Περιβαλλοντική προστασία

Οι κατοικίες πρέπει να σχεδιάζονται, κατασκευάζονται και χρησιμοποιούνται με τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι αρνητικές επιδράσεις στο περιβάλλον και να προάγεται η περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Αυτά μπορούν να επιτευχθούν με τη βοήθεια των εξής (UNECE, 2015b):

- ✓ Πρακτικές στα σπίτια που συνεισφέρουν στη μείωση του αποτυπώματος άνθρακα σε όλο των κύκλο ζωής τους.
- ✓ Ενισχυμένη περιβαλλοντική και ενεργειακή απόδοση των κατοικιών για την αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και των προβλημάτων υγείας και παράλληλα την βελτίωση της ποιότητας ζωής των ενοίκων.
- ✓ Αστικά οικήματα που προσαρμόζονται στις σύγχρονες ανάγκες και χρησιμοποιούν ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- ✓ Ανακαινίσεις στα υπάρχοντα σπίτια στον τομέα της ενέργειας, με στόχο την αποδοτικότερη χρήση της.
- ✓ Απόθεμα κατοικιών που αντέχουν σε φυσικούς και ανθρωπογενείς κινδύνους και καταστροφές, μέσω κατάλληλου σχεδιασμού και κατασκευής.
- ✓ Ανοιχτοί χώροι και χώροι πρασίνου στις περιοχές κατοικίας με παρουσία χλωρίδας και πανίδας, χώροι διαφόρων δραστηριοτήτων και αστικής γεωργίας.
- ✓ Κατοικίες κοντά ή μια στην άλλη για την αποφυγή υπερβολικής εξάπλωσης του αστικού ιστού.
- ✓ Επαρκές δίκτυο μεταφορών, με μειωμένη χρήση αυτοκινήτου.
- ✓ Διαχείριση αποβλήτων των κατοικιών σε όλες τις φάσεις τους από την κατασκευή μέχρι την κατεδάφιση, με δυνατότητες ανακύκλωσης υλικών.

Οικονομική αποδοτικότητα

Ο στεγαστικός τομέας ήταν ανέκαθεν εξόχως σημαντικός για τις εθνικές οικονομίες. Έτσι λοιπόν, επιδιώκεται να είναι παράγοντας ενίσχυσης της οικονομίας και παράλληλα κλάδος που καλύπτει αποδοτικά τις ανθρώπινες ανάγκες. Η οικονομική αποδοτικότητα στο πλαίσιο της βιώσιμης κατοικίας επιτυγχάνεται μέσω (UNECE, 2015b):

- ✓ Διασφάλιση της ιδιοκτησίας.
- ✓ Κτηματολογικές πληροφορίες και υπηρεσίες που υποστηρίζουν ένα πρόσφορο περιβάλλον για στεγαστικές επενδύσεις.
- ✓ Διαφάνεια και αποτελεσματικότητα στο σύστημα παροχής στεγαστικών δανείων και υποθηκών, με ελάχιστο ρίσκο και προστασία των καταναλωτών.
- ✓ Ενίσχυση των επενδύσεων στο στεγαστικό τομέα με πόρους δημόσιους, ιδιωτικούς και συνεργασίες των ανωτέρω.
- ✓ Προγράμματα κατασκευής και ανακαίνισης κατοικιών για την προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας.
- ✓ Ενίσχυση των κατά τόπους οικονομιών με υλικά και εργατικό δυναμικό των τοπικών κοινωνιών.
- ✓ Υπηρεσίες στέγασης για άτομα χαμηλών εισοδημάτων και τακτοποίηση/αναβάθμιση των αυθαίρετων κατασκευών, όπου είναι δυνατό.
- ✓ Σωστός πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός με ορθολογική διασπορά των υπηρεσιών και οικονομικών δραστηριοτήτων.

Κοινωνική ένταξη και συμμετοχή

Ιδιαίτερα σημαντική λεπτομέρεια για την βέλτιστη εφαρμογή της βιώσιμης κατοικίας είναι η αναγκαιότητα συμμετοχής της ανθρωπών κάθε περιοχής. Με την κατανόηση από μεριάς των πολιτών της αξίας της βιώσιμης στέγασης για την βελτίωση των συνθηκών ζωής τους, μπορούν να επιτευχθούν ευκολότερα και αποδοτικότερα οι τιθέμενοι στόχοι βιωσιμότητας. Μερικά εργαλεία για την κοινωνική ένταξη και συμμετοχή είναι (UNECE, 2015b):

- ✓ Υποστήριξη της πρόσβασης σε κατάλληλη, ασφαλή και προσιτή κατοικία για όλους με στόχο την κοινωνικής συνοχή και την αποφυγή της περιθωριοποίησης.
- ✓ Αύξηση των διαφορετικών επιλογών προσιτής και κοινωνικής κατοικίας.
- ✓ Σχεδιασμός, συντήρηση και ανακαίνιση των σπιτιών για προώθηση υγιεινής διαβίωσης και κάλυψη των αναγκών όλων των ομάδων του πληθυσμού (όπως ηλικιωμένοι, Α.μ.Ε.Α και άλλοι).
- ✓ Στεγαστικές λύσεις για ανθρώπους που υπέφεραν από φυσικές και ανθρωπογενείς καταστροφές.
- ✓ Χάραξη εθνικών στεγαστικών πολιτικών με δημοκρατικές και διαφανείς διαδικασίες και μέσα από εκτεταμένη έρευνα και κοινωνικό διάλογο.

Πολιτιστική επάρκεια

Μια τελευταία αρχή της βιώσιμης στέγασης είναι η πολιτιστική επάρκεια, που αφορά το σχεδιασμό και υλοποίηση πολιτικών κατοικίας που λαμβάνουν υπόψη την πολιτισμική ταυτότητα, τις αξίες και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τα παρακάτω (UNECE, 2015b):

- ✓ Εθνικές στεγαστικές πολιτικές με γνώμονα τις ιδιομορφίες κάθε τόπου, την προστασία του τοπίου και την ιστορική κληρονομία του.
- ✓ Δημιουργία δημόσιων χώρων για κοινωνικές και πολιτιστικές δραστηριότητες.
- ✓ Σχεδιασμός και συντήρηση σπιτιών και γειτονιών που δημιουργούν ευχάριστη διάθεση στους ενοίκους τους και τους ωθούν να συμμετέχουν στα κοινά.

2.1.3 ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

Τα κράτη και οι διεθνείς οργανώσεις που ασχολούνται με στεγαστικά ζητήματα, επιδιώκουν τη λήψη μέτρων για την προώθηση της βιώσιμης στέγασης. Ένα από τα σημαντικότερα μέτρα είναι η μείωση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον και η βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτηρίων με δράσεις όπως:

- ➔ Μείωση του αποτυπώματος άνθρακα στις κατοικίες μέσω μείωσης της χρησιμοποιούμενης ενέργειας σε όλα στα στάδια ζωής ενός κτηρίου.
- ➔ Βελτίωση της ποιότητας αέρα και νερού στις πόλεις καθώς και κατάλληλα συστήματα διαχείρισης αποβλήτων.
- ➔ Θέσπιση οικοδομικών κανονισμών για ενεργειακή αποδοτικότητα σε νέα και υπάρχοντα κτήρια.
- ➔ Αύξηση των κατοικιών που καταναλώνουν μικρά ποσά ενέργειας.
- ➔ Προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- ➔ Ανακαινίσεις/ενεργειακές αναβαθμίσεις του αποθέματος κατοικιών για καλύτερη ενεργειακή απόδοση, με οικονομικά συμφέροντα τρόπο.
- ➔ Πολιτικές πράσινων κατοικιών για βιώσιμη αστική και αγροτική ανάπτυξη.

- Ενίσχυση των δημοσίων μέσων μεταφοράς και απεξάρτηση από τη χρήση αυτοκινήτου.
- Παροχή ενημέρωσης και οικονομικής ενίσχυσης για την ενεργειακή αναβάθμιση των σπιτιών.

Ένα άλλο βασικό μέτρο για τη βιώσιμη στέγαση, είναι η προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης των κρατών μέσω του στεγαστικού τομέα με δράσεις όπως:

- Διασφάλιση πρόσβασης όλων των πολιτών σε προσιτή και ασφαλή κατοικία.
- Προώθηση διασφάλισης της ιδιοκτησίας και διαφορετικών στεγαστικών επιλογών.
- Αγορά ενοικίασης κατοικιών με χαρακτηριστικά όπως διαφάνεια, ισορροπημένα δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επίλυσης διαφορών.
- Διαμόρφωση αγορών κατοικίας και γης με δικαιοσύνη, διαφάνεια και σωστή λειτουργία, κάλυψη διαφόρων τύπων στέγασης, υποστήριξη και οικονομική ενίσχυση ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων.
- Ανάπτυξη και αναθεώρηση πολιτικών για ανάπλαση του αστικού χώρου.
- Ενθάρρυνση ορθής διαχείρισης του αποθέματος κατοικιών και ανάπτυξης μηχανισμών ανακαινίσεων των προσιτών κατοικιών.
- Επενδύσεις στον κλάδο της βιώσιμης κατοικίας, μέσω δημόσιων και ιδιωτικών πόρων και συνεργασιών των 2 ανωτέρω.
- Υποστήριξη σε όσους δυσκολεύονται να αποπληρώσουν στεγαστικά δάνεια λόγω της οικονομικής κρίσης και άλλους που ζουν σε αυθαίρετα ή κακής ποιότητας οικήματα.
- Δημιουργία πλαισίου υποχρεώσεων και δικαιωμάτων ιδιοκτητών σπιτιών και ενοικιαστών.
- Προώθηση προγραμμάτων αναβάθμισης και τακτοποίησης αυθαίρετων κατοικιών υπό προϋποθέσεις.
- Αποδοτικό, σύγχρονο και διαφανές πλαίσιο έκδοσης οικοδομικών αδειών.
- Ορθή καταγραφή και διαχείριση κτηματολογικών πληροφοριών.
- Υποστήριξη προγραμμάτων "έξυπνων" πόλεων (smart cities).

Ένα ακόμα σημαντικό μέτρο για την προώθηση της βιώσιμης στέγασης είναι η παροχή κατάλληλων, υγιεινών, ασφαλών και χωρίς εμπόδια κατοικιών, μέσω:

- Βελτίωση της πρόσβασης σε ποιοτικά και προσιτά οικήματα και μείωση των αστέγων.
- Προώθηση ποικιλόμορφων κοινωνιών και περιορισμός της γκετοποίησης.
- Ενθάρρυνση υγιεινού τρόπου ζωής μέσω κατάλληλων σπιτιών σε όλο τον κύκλο ζωής τους και επιπλέον μέσω δημοσίων χώρων και χώρων πρασίνου.
- Βελτίωση της αντοχής των σπιτιών για περιπτώσεις κινδύνων και καταστροφών.
- Εφαρμογή στεγαστικών πολιτικών με κοινωνική δικαιοσύνη και ισότητα για όλους.
- Πρόσβαση όλων των σπιτιών σε βασικές υπηρεσίες, καθαρό νερό και κατάλληλες συνθήκες υγιεινής.

Τέλος, προτεινόμενες δράσεις για την ανάπτυξη και συνεχή βελτίωση των πρακτικών βιώσιμης στέγασης είναι οι εξής:

- Συγκέντρωση στεγαστικών δεδομένων (συμπεριλαμβανομένων και των αστέγων) για τον καλύτερο δυνατό σχεδιασμό πολιτικών που ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες.
- Επενδύσεις στην έρευνα και τις καινοτομίες για τις βιώσιμες κατοικίες.
- Υποστήριξη της καλής διακυβέρνησης και της συνεργασίας των εμπλεκόμενων φορέων, τοπικά και διεθνώς.

- ➔ Δημιουργία σύγχρονων προγραμμάτων στέγασης, αστικού σχεδιασμού και διαχείρισης γης με συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων και πολιτών.

2.2 ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ

2.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα αίτια της κλιματικής αλλαγής είναι και φυσικά (π.χ. ηλιακή ακτινοβολία) αλλά και ανθρωπογενή (αέρια του θερμοκηπίου). Η Διεθνής Ομάδα για την Κλιματική Αλλαγή (IPCC – Intergovernmental Panel on Climate Change) αναφέρει ότι η παγκόσμια αύξηση του διοξειδίου του άνθρακα οφείλεται κυρίως στη χρήση ορυκτών καυσίμων και σε απότομες αλλαγές των χρήσεων γης. Επιπλέον, ο τρόπος σχεδιασμού, λειτουργίας και κατανάλωσης ενέργειας στις πόλεις παίζουν σημαντικό ρόλο στην ένταση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής (Ρεντζέλου, 2012). Η ραγδαία αστικοποίηση με παράλληλη αποψίλωση μεγάλων τμημάτων πρασίνου και γεωργικών εκτάσεων είναι σαφώς στοιχεία που επιβαρύνουν την κατάσταση. Λόγω των παραπάνω παραγόντων, γίνονται εντατικές προσπάθειες για τον επαναπροσδιορισμό του σχεδιασμού των πόλεων και των κτηρίων τους με στόχο να ελαττωθεί η επίδραση που έχουν στην κλιματική αλλαγή. Σε σαράντα χρόνια υπολογίζεται ότι θα πρέπει να έχουν μειωθεί οι εκπομπές επικίνδυνων αερίων κατά 50% για να αποφευχθούν τα πιο απαισιόδοξα σενάρια της κλιματικής αλλαγής (UNEP SBCI, 2009).

Ο τομέας των κτηρίων είναι ζωτικής σημασίας για τον έλεγχο και ζήτηση ενέργειας και κατ' επέκταση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Υπολογίζεται από τα κτήρια ευθύνονται για το 40% της χρησιμοποιούμενης ενέργειας παγκοσμίως (IEA, 2008). Επιπλέον τα κτήρια παράγουν το 30% περίπου των αερίων του θερμοκηπίου, κάτι που γίνεται εμφανέστερο σε περιοχές με μεταβατικές οικονομίες και ραγδαία ανοικοδόμηση και όπου δεν γίνεται αποδοτική διαχείριση και βελτίωση του αποθέματος κατοικιών (UNEP SBCI, 2009).

Το κάθε κτήριο με τον τρόπο που είναι σχεδιασμένο, κατασκευασμένο και λειτουργεί, καταναλώνει συγκεκριμένα ποσά ενέργειας και παράγει ρύπους στο παρόν. Πλέον όμως οι επιστήμονες δεν μένουν σε αυτό, αλλά υπολογίζουν και τις επιδράσεις αυτές στο μέλλον και μέχρι το τέλος του κύκλου ζωής του κτηρίου (Gago et. Al, 2012). Για παράδειγμα, το 60% περίπου των κτηρίων στην Αγγλία, στις Η.Π.Α και την Ισπανία κτίστηκαν πριν το 1980 και έτσι είναι πολύ πιθανό να έχουν χαμηλή ενεργειακή αποδοτικότητα και να παράγουν πιο πολλά αέρια του θερμοκηπίου από τις σύγχρονες κατασκευές (Sweatman et. Al, 2010). Έτσι, αυτό θεωρούνται πλέον ζωτικής σημασίας οι διαδικασίες ανακαίνισης του υπάρχοντος αποθέματος και οι νέες προδιαγραφές των νέων κατασκευών για καλύτερη ενεργειακή και περιβαλλοντική απόδοση.

Οι εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου προκύπτουν από τη χρήση ορυκτών καυσίμων, τόσο απευθείας όσο και έμμεσα αφού η ηλεκτρική ενέργεια που χρησιμοποιεί ένα κτήριο παράγεται συνήθως από τέτοια καύσιμα. Άλλες σημαντικές πηγές αερίων του θερμοκηπίου είναι τα μονωτικά και άλλα κατασκευαστικά υλικά όπως επίσης και τα κοινά συστήματα ψύξης και θέρμανσης (UNEP SBCI, 2009). Σε γενικές γραμμές, κατανάλωση ενέργειας στο στεγαστικό τομέα υπάρχει σε όλο τον κύκλο ζωής του κτηρίου σε διαδικασίες όπως:

- κατασκευή των δομικών υλικών
- μεταφορά των υλικών από τον χώρο παραγωγής στην τοποθεσία του νέου κτηρίου
- κατασκευή του κτηρίου
- λειτουργία του κτηρίου
- κατεδάφιση του κτηρίου και πιθανή ανακύκλωση υλικών

Η μεγαλύτερη ποσότητα ενέργειας και μάλιστα κατά πολύ καταναλώνεται στη φάση λειτουργίας του κτηρίου. Έτσι, μελέτες δείχνουν ότι περίπου το 80% των εκπεμπόμενων αερίων οφείλονται σε διαδικασίες όπως ψύξη, θέρμανση, εξαερισμός, θέρμανση νερού, φωτισμός και τηλεπικοινωνίες (Junnila, 2004). Βεβαίως η χρήση ενέργειας στη φάση της λειτουργίας εξαρτάται από μια ευρεία γκάμα παραγόντων όπως η τοποθεσία και το κλίμα, το επίπεδο ζήτησης και οι πηγές ενέργειας, η χρήση του κτηρίου, ο σχεδιασμός του κτηρίου και τα υλικά που κατασκευάστηκε, το εισόδημα και οι συνήθειες των ενοίκων του (UNEP SBCI, 2009). Μεγαλύτερη επίδραση από τα ανωτέρω έχει η ζήτηση και η πηγή της ενέργειας. Σε πολλές χώρες με χαμηλά εισοδήματα χρησιμοποιούν ξύλα και άλλες μορφές βιομάζας, κάτι που όσο αναπτύσσονται φθίνει και αντικαθίστανται από ηλεκτρική ενέργεια και πετρέλαιο που επιβαρύνουν πιο πολύ το περιβάλλον.

2.2.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ

Ο κτηριακός τομέας, μπορεί με τις κατάλληλες ενέργειες να σταματήσει να αποτελεί πεδίο υποβάθμισης του περιβάλλοντος και ενεργειακής σπατάλης και να γίνει ένα πεδίο με λιγότερες εκπομπές ρύπων και χρήση ενέργειας φιλικής προς το περιβάλλον. Όπως ειπώθηκε και ανωτέρω, στα νέα κτήρια είναι εύκολο και οικονομικά αποδοτικό να γίνει κάτι τέτοιο μέσω σωστού σχεδιασμού και σύγχρονων υλικών ενώ στα υπάρχοντα γίνεται μέσω ενεργειακής ανακαίνισης. Κάποιες έρευνες αποφαίνονται ότι οι δυνατότητες μείωσης της χρησιμοποιούμενης ενέργειας φτάνουν το 75% για νέες κατασκευές και 20-50% για υπάρχοντα κτήρια στα οποία έγιναν ενεργειακές βελτιώσεις (European Commission, 2011). Πράγματι, όπου έχουν πραγματοποιηθεί τέτοιες προσπάθειες τα οφέλη που εμφανίστηκαν ήταν πολλά και σπουδαία.

Με την καλύτερη ενεργειακή απόδοση των κτηρίων δεν επέρχεται μόνο η προφανής μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Με τις κατάλληλες αλλαγές και τη χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας μπορεί να μειωθούν και άλλοι τύποι μόλυνσης του περιβάλλοντος, που συναντώνται σε σημαντικό βαθμό σε αναπτυσσόμενες οικονομίες. Επιπλέον βελτιώνονται και οι συνθήκες υγιεινής στα σπίτια, αφού η ελλιπής συντήρηση των κτηρίων και κάποια παλιά υλικά είναι επιβλαβής για την υγεία. Ένα ακόμα πλεονέκτημα της μείωσης ενέργειας στις χώρες που εισάγουν ένα ποσοστό της είναι η μείωση αυτής της εξάρτησης και η ενίσχυση της ενεργειακής ασφάλειας τους. Επιπρόσθετα, τα νοικοκυριά και οι εταιρίες θα έχουν λιγότερα έξοδα για ενέργεια και άρα δυνατότητα διάθεσης εισοδημάτων και κερδών σε άλλους τομείς. Πολύ σημαντικά οφέλη όμως υπάρχουν και για την ανάπτυξη της οικονομίας ενός κράτους. Αφενός κερδίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων και οι επενδυτές αφού με την ενεργειακή αναβάθμιση ανεβαίνουν οι αξίες των ακινήτων τους και αφετέρου υπάρχει πρόσφορο έδαφος για το άνοιγμα εταιριών που έχουν αντικείμενο την παροχή προτάσεων και λύσεων για ενεργειακές ανακαινίσεις και σχεδιασμό ενεργειακών κτηρίων. Το τελευταίο στοιχείο οδηγεί και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στον ενεργειακό τομέα και κατ' επέκταση τη μείωση της ανεργίας.

Κάποια ακόμα πλεονεκτήματα της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτηρίων είναι τα παρακάτω (Ρεντζέλου, 2012) :

- ✓ Επιβράδυνση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής λόγω του κτηριακού τομέα.
- ✓ Θωράκιση των κατοικιών από φυσικές και ανθρωπογενείς καταστροφές.
- ✓ Ανάπτυξη του εμπορίου του άνθρακα, για τη μειωμένη εκπομπή διοξειδίου του άνθρακα.
- ✓ Δυνατότητα χρήσης περισσότερης ενέργειας σε περιοχές και χρήσεις που έχουν ανάγκη, μέσω της μείωσης της χρήσης ενέργειας σε κατοικίες για επιχειρήσεις.
- ✓ Βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών από τις εταιρίες στον ενεργειακό τομέα μέσω και της ανάπτυξης του ανταγωνισμού.

- ✓ Αναγέννηση του δομημένου περιβάλλοντος και βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης με βελτίωση της θέρμανσης, ψύξης, υγρασίας, εξαερισμού και ελαχιστοποίησης εξωτερικών θορύβων.
- ✓ Ολοκληρωμένα προγράμματα ανακαινίσεων που αφορούν και τον ενεργειακό και τον αισθητικό τομέα.

2.2.3 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ

Τύποι πολιτικών

Η μεγάλη σημασία του κτηριακού τομέα για ένα κράτος σε συνδυασμό με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των κτηρίων, οδηγούν στην ανάγκη χάραξης σχετικών πολιτικών. Ο κατάλογος των πολιτικών για ενεργειακή αποδοτικότητα περιγράφεται αναλυτικά στην οικονομική βιβλιογραφία, όμως η εφαρμογή τους στον κτηριακό τομέα είναι παραδόξως αρκετά σπάνια (Linares et al, 2010). Κατά βάση υπάρχουν τρεις εναλλακτικοί τύποι πολιτικών, που περιγράφονται αμέσως μετά.

Εντολή και έλεγχος (command and control)

Η προσέγγιση "εντολή και έλεγχος" ή command and control κατά τη διεθνή ορολογία, χρησιμοποιείται ευρέως από πολλές κυβερνήσεις με μικρές διαφοροποιήσεις. Συνήθως αφορά τα νέα κτήρια ή όσα πωλούνται και εφαρμόζονται μέσω νέων οικοδομικών κανονισμών με στόχευση την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων (Gago et al., 2012). Επιπλέον, κάποιες προδιαγραφές εφαρμόζονται στα συστήματα ψύξης και θέρμανσης των κτηρίων και έτσι αφορούν βελτιώσεις τόσο σε νέα όσο και σε υπάρχοντα κτίσματα.

Η αποδοτικότητα των νέων οικοδομικών κανονισμών εξαρτάται κυρίως από το σχεδιασμό τους και το ποσοστό των νέων κτηρίων στο συνολικό απόθεμα. Έτσι, οικοδομικοί κανονισμοί με προδιαγραφές ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης έχουν μεγαλύτερη επίδραση σε αναπτυσσόμενες οικονομίες όπως η Κίνα όπου παρατηρείται ραγδαία κατασκευαστική δραστηριότητα. Αντιθέτως, το εργαλείο αυτό έχει αισθητά μικρότερη επιρροή σε αναπτυγμένες χώρες όπου η πλειοψηφία των κτηρίων είναι ηλικίας πολλών ετών (Gago et al., 2012).

Το μειονέκτημα των πολιτικών command and control είναι ότι αφορά όλα τα κτήρια παραγνωρίζοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης. Όπως θα περιγραφεί και παρακάτω, η ανομοιογένεια του κτηριακού τομέα αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα εφαρμογής πολιτικών και απαιτείται ευελιξία και διαφορετικές προδιαγραφές ανά περιπτώσεις (π.χ ανάλογα με το κλίμα της περιοχής και τη χρήση του κτηρίου).

Φορολογία, λευκά πιστοποιητικά και επιδοτήσεις

Οι ενεργειακοί και περιβαλλοντικοί φόροι μπορούν να συνεισφέρουν σε αύξηση των τιμών για ενέργεια και έτσι να αναζητηθούν οικονομικά συμφέροντες τρόποι για ενεργειακή αποδοτικότητα. Στην πράξη οι πολιτικές αυτές παίρνουν συχνά τη μορφή φοροελαφρύνσεων σε νέες επενδύσεις (Gago et al., 2012). Αυτό σχετίζεται με το γεγονός ότι ενώ οι ενεργειακοί φόροι εφαρμόζονται ευρέως σε αρκετές χώρες για πολλά χρόνια στοχεύουν κυρίως στον τομέα των μεταφορών. Έτσι, προτείνονται και σχεδιάζονται συμπληρωματικά εργαλεία, όπως συμφωνίες για μείωση εκπομπών άνθρακα.

Μερικά παραδείγματα φοροελαφρύνσεων για την προώθηση ενεργειακής αποδοτικότητας στα κτήρια υπάρχουν στο "US 2009 Recovery Act" (Gago et al., 2012). Εκεί υπάρχουν εκπτώσεις που εφαρμόζονται με την αγορά των συστημάτων ψύξης, θέρμανσης και εξαερισμού και άλλες που εφαρμόζονται για την τοποθέτηση συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (φωτοβολταϊκά συστήματα, ανεμογεννήτριες, γεωθερμία).

Σε κάποιες ανεπτυγμένες χώρες όπως η Γαλλία, η Ιταλία και η Δανία εφαρμόζεται η πολιτική των λευκών πιστοποιητικών τα τελευταία χρόνια (Bertoldi et al., 2010). Αυτή περιλαμβάνει διάφορες υποχρεώσεις για του παραγωγούς ή πωλητές ενέργειας, στην κατεύθυνση των ενεργειακών βελτιώσεων για οικιακούς και εμπορικούς καταναλωτές.

Επιπλέον, στις πολιτικές αυτές εντάσσονται και απευθείας επιδοτήσεις ή δάνεια με χαμηλά επιτόκια προς ιδιοκτήτες κατοικιών για την ενεργειακή αναβάθμιση των ιδιοκτησιών τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις η επιτυχία εξαρτάται από τον τρόπο και χρόνο αποπληρωμής των ενεργειακών επενδύσεων και την μέριμνα για διαφορετική αντιμετώπιση υποπεριοχών μιας χώρας για την κάλυψη των ιδιαίτερων αναγκών τους.

Πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης

Τα τελευταία χρόνια τα διάφορα συστήματα πιστοποίησης προϊόντων έχουν επεκταθεί και στα κτήρια, δίνοντας ενεργειακές και περιβαλλοντικές πληροφορίες που είναι δύσκολα διαθέσιμες στην αγορά. Έτσι, τα ενεργειακά πιστοποιητικά προσφέρουν λεπτομερή ενημέρωση σχετικά με επίπεδα ενέργειας που χρειάζεται ένα κτήριο για να διατηρεί θερμική άνεση για τους ενοίκους του. Οι καταναλωτές με αυτή τη μέθοδο έχουν άμεση πρόσβαση σε αξιόπιστες πληροφορίες και κατά συνέπεια θα μπορούν να διαμορφώνουν τις προτιμήσεις τους και να αποφασίζουν όντας επαρκώς ενημερωμένοι για την ενεργειακή απόδοση ενός ακινήτου (Gago et al., 2012).

Τα ενεργειακά πιστοποιητικά είναι άλλοτε προαιρετικά και άλλοτε υποχρεωτικά, ακολουθούν όμως παρόμοια μεθοδολογία. Αρχικά, κάποιος ειδικός υπολογίζει την ενεργειακή κατανάλωση του κτηρίου, μελετώντας παράγοντες όπως συστήματα ψύξης, θέρμανσης, ζεστού νερού, φωτισμού ή ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Μετά την επεξεργασία των στοιχείων αυτών και διαφόρων άλλων το κτήριο βαθμολογείται σύμφωνα με κάποια κλίμακα και κατατάσσεται ενεργειακά, επιτρέποντας τη σύγκρισή του με άλλα. Σημαντικό στοιχείο της διαδικασίας αυτής είναι η παροχή κινήτρων και προτάσεων για ενεργειακές βελτιώσεις με σκοπό την άνοδο σε μεγαλύτερη ενεργειακή κατηγορία. Έτσι, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων επεμβαίνουν σε αυτά για να εξασφαλίσουν μεγαλύτερες τιμές πώλησης ή ενοικίασης των ιδιοκτησιών τους.

Βασικά εργαλεία

Οι δύο μεγάλες ενεργειακές κρίσεις της δεκαετίας του 1970 και τα μέτρα ενεργειακής απόδοσης που έλαβαν οι χώρες που την αντιμετώπισαν, αποτελούν σημαντικές εμπειρίες. Έχοντας αυτά ως βάση, οι αρμόδιοι φορείς που λαμβάνουν αποφάσεις και χαράσσουν πολιτικές πρέπει να έχουν υπόψη τους κάποια σημαντικά εργαλεία. Αυτά περιλαμβάνουν: προδιαγραφές και δείκτες ενεργειακής απόδοσης, δεδομένα και πληροφορίες για το στεγαστικό τομέα, σχεδιασμό και εφαρμογή μέτρων ενεργειακής αποδοτικότητας, συμβουλευτικό πλαίσιο επικοινωνίας και λήψης αποφάσεων (UNEP SBCI, 2009), κοινωνική ευθύνη και προστασία, τιμολόγηση της ενέργειας (Ρεντζέλου, 2012).

Προδιαγραφές και δείκτες ενεργειακής απόδοσης

Οι δείκτες ενεργειακής απόδοσης δείχνουν τις επιδόσεις του κτηρίου σχετικά με τη χρήση ενέργειας και την ενεργειακή αποδοτικότητά του. Οι ενεργειακές προδιαγραφές ορίζονται με βάση τους προηγούμενους δείκτες και ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του κτηρίου όπως χρήση, τοποθεσία, είδος, εμβαδόν, συστήματα θέρμανσης και άλλα. Τα εργαλεία αυτά μπορούν να εφαρμοστούν με τους παρακάτω κυρίως τρόπους:

- Οικοδομικούς κανονισμούς, που έχει αποδειχθεί ότι είναι από τους πιο αποτελεσματικούς και μη δαπανηρούς τρόπους για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου για υπάρχοντα και νέα κτίσματα.
- Χωροταξικούς σχεδιασμούς, όπου να καθορίζονται οι βέλτιστες λύσεις για τον προσανατολισμό και τη θέση κτηρίων, δημόσιων χώρων, υπηρεσιών και υποδομών.
- Πλαισίου διαχείρισης και συντήρησης κατοικιών, με καθορισμένες προδιαγραφές και απαιτήσεις ενέργειας.
- Ελέγχους λειτουργίας των συστημάτων του κτηρίου, που πραγματοποιούνται κατά την κατασκευή του κτηρίου και δείχνουν αν λειτουργούν σύμφωνα με τις τιθέμενες προδιαγραφές και τις ανάγκες του χρήστη.
- Ρυθμίσεις και βελτιστοποίηση της χρήσης ενέργειας από τους χρήστες, όπου οι ένοικοι των κτηρίων μπορούν με βάση τους ενεργειακούς δείκτες να αξιολογήσουν το κόστος και τα οφέλη από ενδεχόμενες ενεργειακές βελτιώσεις κατά τη φάση λειτουργίας του κτηρίου.
- Εθνικά αποθέματα εκπομπών άνθρακα, όπου δείχνουν τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου των κτηρίων μιας χώρας και δίνουν τη δυνατότητα διαχείρισης, μείωσης και οικονομικής εκμετάλλευσής τους.

Δεδομένα και πληροφορίες για το στεγαστικό τομέα

Οι περισσότερες χώρες έχουν αρκετά καλής ποιότητας και αξιοπιστίας δεδομένα για την ενεργειακή παραγωγή και κατανάλωση σε εθνικό επίπεδο. Παρόλα αυτά, λίγα κράτη διαθέτουν δεδομένα ανά είδος και χρήση ακινήτου (UNEP SBCI, 2009). Αυτό είναι μεγάλη πρόκληση για τις χώρες, λαμβάνοντας υπόψη τους διαφορετικούς τύπους κτηρίων που υπάρχουν. Η χάραξη ορθών και αποτελεσματικών πολιτικών για μείωση της μόλυνσης του περιβάλλοντος από τα κτήρια δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς δεδομένα όπως κλιματικές συνθήκες, θερμοκρασία, μέγεθος, ηλικία, υλικά κατασκευής, εξοπλισμός.

Σχεδιασμός και εφαρμογή μέτρων ενεργειακής αποδοτικότητας

Η ικανότητα των κυβερνήσεων και εμπλεκόμενων φορέων να σχεδιάσουν και να εφαρμόσουν τις πολιτικές για τη μείωση των αερίων του θερμοκηπίου, είναι ένα βασικό εργαλείο που συχνά παραβλέπεται. Για την επιτυχία του απαιτείται η συντονισμένη συνεργασία πολλών παραγόντων που σχετίζονται με το στεγαστικό τομέα. Οι βασικές ικανότητες που χρειάζονται είναι (UNEP SBCI, 2009):

- Συλλογή, ανάλυση και χρήση αξιόπιστων δεδομένων
- Εφαρμογή ρυθμιστικών πολιτικών μέσα από κατανόηση των στόχων που τίθενται
- Τεχνικές γνώσεις, δεξιότητες και εφαρμογή κατάλληλων προδιαγραφών

Συμβουλευτικό πλαίσιο επικοινωνίας και λήψης αποφάσεων

Ο κτηριακός τομέας είναι τόσο ευρύς που ένα κράτος δεν μπορεί να φέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα μείωσης εκπομπών ρύπων χωρίς τη βοήθεια όλων των ενδιαφερόμενων μερών. Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί να είναι δήμοι, ιδιωτικές επιχειρήσεις, μη κυβερνητικές οργανώσεις, πολίτες, εκπαιδευτικά και ερευνητικά ιδρύματα. Το κράτος πρέπει να συνομιλεί και να συντονίζει όλους τους ανωτέρω για να λαμβάνουν αποφάσεις και να τις διαδίδουν σε όλους τους πολίτες. Επιπλέον, είναι απαραίτητο να μπει το θέμα της ενεργειακής αποδοτικότητας ως κυβερνητική προτεραιότητα και να πραγματοποιηθούν και οι απαιτούμενες αλλαγές και εναρμονίσεις στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Κοινωνική ευθύνη και προστασία

Τα κράτη είναι απαραίτητο να φροντίσουν ώστε όλοι οι πολίτες τους να μπορούν να προσεγγίσουν την ενεργειακή αποδοτικότητα στα σπίτια τους και να μειώσουν την μόλυνση που προκαλείται από αυτά. Για τους ασθενέστερους οικονομικά κάτι τέτοιο είναι σχετικά ανέφικτο, αφού αναγκάζονται να καλύψουν μόνο τις βασικές ανάγκες τους (τροφή, ένδυση, στέγαση) με τα εισοδήματά τους και δεν έχουν τη δυνατότητα εξόδων για βελτιώσεις. Ο ρόλος ενός κράτους στο σημείο αυτό είναι η λήψη κοινωνικών μέτρων, παραμερίζοντας μια στενά τεχνοκρατική οπτική γωνία. Τα μέτρα αυτά θα πρέπει να συμβάλλουν στην πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή ενέργεια, τη μείωση της ενεργειακής φτώχειας, τον περιορισμό των κοινωνικών ανισοτήτων και αποκλεισμού και στη βελτίωση της κοινωνικής ευημερίας (Ρεντζέλου, 2012). Για όλα τα παραπάνω, πρέπει ασφαλώς να λαμβάνονται υπόψη εισοδηματικά κριτήρια σε συνδυασμό με τις ενεργειακές ανάγκες κάθε περιοχής ανάλογα με το κλίμα της.

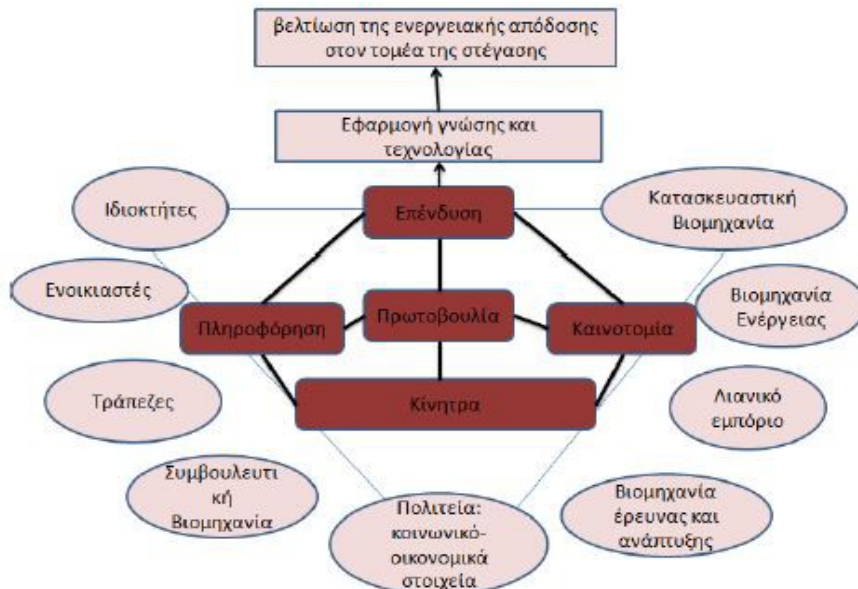
Τιμολόγηση της ενέργειας

Ένα χρήσιμο εργαλείο για την μείωση της σπατάλης ενέργειας στα κτήρια, είναι η οργάνωση της τιμολογιακής πολιτικής και των αντίστοιχων λογαριασμών. Εάν το κόστος ενέργειας σε κτήρια σχετικά μεγάλης ηλικίας είναι υψηλό, οι ιδιοκτήτες και οι ένοικοι τους είναι πιο πιθανό να μπουν σε διαδικασία μείωσης της περιττής ενέργειας ή ενεργειακών βελτιώσεων. Έτσι λοιπόν, όσο πιο μεγάλο το κόστος χρήσης ενέργειας τόσο πιο αποδοτικές και συμφέρουσες είναι οι επενδύσεις ενεργειακής αποδοτικότητας. Για να γίνουν αυτά βεβαίως, πρέπει οι καταναλωτές να γνωρίζουν λεπτομερώς μέσω των λογαριασμών την πραγματική χρήση της ενέργειας και από που προέρχεται. Στοιχείο κλειδί στο εργαλείο αυτό είναι η παρέμβαση του κράτους, ακόμα και αν οι εταιρίες παροχής ενέργειας είναι ιδιωτικές. Σκοπός της παρέμβασης πρέπει να είναι η προστασία των φτωχών καταναλωτών από τις αυξημένες τιμές και η προώθηση παραγωγής ενέργειας εναλλακτικών και "καθαρών" μορφών (ηλιακή, αιολική, γεωθερμική και άλλες).

Σύγχρονη προσέγγιση των 5-Ins'

Εκτός από την ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, οι σύγχρονες πρακτικές δίνουν βάρος στη διαθεσιμότητα της τεχνολογίας και το κόστος παροχής της ενεργειακής αποδοτικότητας μέσω υλικών και εργατικού δυναμικού (Ρεντζέλου, 2012). Σήμερα, υπάρχει ένα ευρύ φάσμα οικονομικών και αποδοτικών λύσεων τελευταίας τεχνολογίας που δίνουν ώθηση στα οφέλη από εξοικονόμηση ενέργειας. Επιπλέον, υπολογίζεται ότι 25-40% της άμεσης εξοικονόμησης ενέργειας μπορεί να επιτευχθεί στον τομέα των κατοικιών (Ρεντζέλου, 2012). Δυστυχώς, η διεθνής πείρα δείχνει ότι οι επενδύσεις για ενεργειακή αποδοτικότητα στα κτήρια γίνονται σε περιορισμένο βαθμό. Μπορεί λοιπόν η τεχνολογία να είναι κατανοητή, διαθέσιμη, αποδοτική και ραγδαία εξελισσόμενη, όμως υπάρχει υστέρηση στο θεσμικό και δομικό πλαίσιο για την εφαρμογή της.

Τα τελευταία χρόνια, τα παραπάνω θέματα συχνά μελετώνται και αναλύονται με την προσέγγιση των "5-INS" (5 αγγλικοί όροι-κλειδιά και συγκεκριμένα innovation, information, incentive, initiative, investment). Η προσέγγιση αυτή αναγνωρίζει κάποιες βασικές έννοιες που συνδέονται με τους ενδιαφερόμενους φορείς και δρουν έντονα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων. Όπως φαίνεται και στην Εικόνα 2, η ενίσχυση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτηρίων είναι αποτέλεσμα της εφαρμογής της τεχνολογίας και της γνώσης. Η εφαρμογή αυτή οδηγείται από τις 5 συνθήκες-όρους που περιγράφονται από τα "5-INS" και που στα ελληνικά είναι: καινοτομία, πληροφορία, κίνητρο, πρωτοβουλία και επένδυση.



Εικόνα 2: Παράγοντες που συμβάλλουν στην ενεργειακή απόδοση των κατοικιών
Πηγή: Ρεντζέλου, 2012

Οι οικονομικές επενδύσεις αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου και ταυτόχρονα έναν συνήθη περιορισμό. Εξίσου σημαντικές είναι και οι επενδύσεις χρόνου και προσπάθειας. Άλλο απαραίτητο στοιχείο είναι η πρωτοβουλία που κινεί τα νήματα και κατευθύνει τις επενδύσεις. Για τη λήψη πρωτοβουλιών λαμβάνονται υπόψη όλες οι διαθέσιμες πληροφορίες, η τεχνογνωσία και τα κάθε είδους κίνητρα. Επιπροσθέτως, υπάρχουν παράγοντες που εμπλέκονται κυρίως μέσω των τριών σημαντικότερων φορέων (κυβέρνηση, ιδιοκτήτες ακινήτων και κατασκευαστές).

Για να είναι αποδοτικό το παραπάνω σχήμα και η προσέγγιση των "5-INS", πρέπει οι αλληλεπιδράσεις να είναι αποτελεσματικές και να συνεργάζονται όλοι οι φορείς με τον καλύτερο τρόπο. Επιπλέον, είναι σημαντικό να λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής εφαρμογής ούτως ώστε να προσαρμόζονται σε αυτά και να ανταποκρίνονται στις κατά τόπους ανάγκες.

Δράσεις εμπλεκόμενων φορέων

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, υπάρχει πρόσφορο έδαφος για μείωση των εκπεμπόμενων ρύπων από τα κτήρια και βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους. Για να συμβεί όμως αυτό πρέπει να δρουν αποτελεσματικά και να θέτουν στόχους και προτεραιότητες όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς. Το γεγονός αυτό έχει τεράστια σημασία αφού ποτέ δεν μπορεί να λειτουργήσει θετικά μια δέσμη μέτρων και πολιτικών, αν δεν κάνει κάθε ενδιαφερόμενος το καλύτερο για αυτό. Παρακάτω

περιγράφονται συνοπτικά οι βασικές δράσεις των κυριότερων φορέων (UNEP SBCI, 2009):

Κυβερνήσεις και διεθνείς οργανισμοί

- Θέσπιση κανονισμών που καθιστούν υποχρεωτικές τις επενδύσεις για ενεργειακή αποδοτικότητα σε νέα κτήρια και την ενεργειακή βελτίωση των υπαρχόντων.
- Ορθή διαχείριση των αποθεμάτων άνθρακα και καθορισμός στόχων μείωσης των εκπομπών ρυπογόνων αερίων.
- Δημιουργία ταμείου για τη στήριξη επενδύσεων ανακαίνισης για ενεργειακή αποδοτικότητα στο απόθεμα κτηρίων.
- Υποστήριξη των διεθνών προσπαθειών και συμβάσεων για την κλιματική αλλαγή.
- Προώθηση προσπαθειών περιορισμού της σπατάλης ενέργειας.
- Ενεργειακή βελτίωση όλων των δημόσιων κτηρίων.

Δήμοι

- Δημιουργία και στήριξη προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης κτηρίων σε επίπεδο δήμου.
- Υποστήριξη μέτρων και στόχων μεταξύ γειτονικών δήμων για την κλιματική αλλαγή.
- Δημιουργία βραχυπρόθεσμων στρατηγικών και δράσεων για την κλιματική αλλαγή.
- Προσπάθειες για να γίνουν τα δημοτικά κτήρια ενεργειακά ουδέτερα.
- Κοινή δράση με την κεντρική διοίκηση για αξιολόγηση προγραμμάτων και επίτευξης στόχων.

Μη κυβερνητικές οργανώσεις και πολίτες

- Επικοινωνία και ενημέρωση όλων των πολιτών
- Εκπαίδευση επαγγελματιών για την ενασχόληση τους με την ενέργεια στον κτηριακό τομέα.
- Παροχή βοήθειας για την παρακολούθηση ποιότητας και προδιαγραφών στην ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων.
- Παροχή βοήθειας στις κοινότητες να υιοθετήσουν τρόπο ζωής που να μην μολύνει το περιβάλλον.

Ιδιώτες

- Συνεργασία με τις κυβερνήσεις για τη χάραξη και εφαρμογή πολιτικών.
- Προώθηση πλαισίου ανταλλαγής αποθέματος άνθρακα στα κτήρια.
- Ανακαινίσεις κτηρίων με στόχο τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.
- Υιοθέτηση λύσεων βιώσιμης κατοικίας.
- Έρευνα και ανάπτυξη για ενεργειακά ουδέτερα κτήρια.

Εκπαιδευτικά και ερευνητικά ιδρύματα

- Ανακαίνιση και κτίσιμο εκπαιδευτικών ιδρυμάτων ώστε να μην επιβαρύνουν το περιβάλλον.
- Ανάπτυξη της έρευνας σε ενέργεια, αέρια του θερμοκηπίου και σύνδεση με τις κοινωνίες.
- Συνεργασία με τους άλλους φορείς στην παροχή και ανάλυση δεδομένων για την κλιματική επίδραση στα κτήρια.
- Εισαγωγή μαθημάτων στα προγράμματα σπουδών για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων και την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση.

2.2.4 ΣΤΟΧΟΙ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΠΟΜΠΗΣ ΡΥΠΩΝ

Στην "Αξιολόγηση των εργαλείων για τη μείωση των εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου από τα κτήρια" (UNEP, 2007), οι συγγραφείς κατηγοριοποιούν τις εφαρμοζόμενες πολιτικές σε 4 κατηγορίες και συγκεκριμένα: ρυθμιστικά εργαλεία, οικονομικά εργαλεία, δημοσιονομικά εργαλεία και κίνητρα, δράσεις υποστήριξης, πληροφόρησης και εθελοντισμού. Οι πολιτικές αυτές αξιολογούνται με βάση την οικονομική αποδοτικότητα και τη γενικότερη αποτελεσματικότητά τους. Για να επιλέξουν κατάλληλες πολιτικές οι κυβερνήσεις και οι ενδιαφερόμενοι φορείς, πρέπει να έχουν αποσαφηνίσει ποιοι είναι οι στόχοι που επιθυμούν να πετύχουν. Οι στόχοι αυτοί είναι πέντε σε γενικές γραμμές και παρουσιάζονται αμέσως μετά (UNEP SBCI, 2009).

Στόχος 1: Βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υπαρχόντων κτηρίων

Σε γενικές γραμμές η ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου καθορίζεται από το ποσοστό της ενέργειας που χάνεται μέσω του κτηριακού κελύφους και το ποσοστό της απαιτούμενης ενέργειας για να επικρατούν συνθήκες άνεσης για τους ενοίκους του. Αυτά τα δύο ποσοστά αλληλεπιδρούν και πρέπει να ρυθμίζονται ταυτόχρονα για το βέλτιστο αποτέλεσμα.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού υπάρχουν αρκετές εναλλακτικές. Μια εξ αυτών είναι οι οικοδομικοί κανονισμοί όπως ειπώθηκε και παραπάνω, που εφαρμόζονται στις πιο πολλές χώρες με προβλέψεις για την ενεργειακή αποδοτικότητα νέων και παλαιών κτηρίων. Οι κανονισμοί αυτοί συχνά εφαρμόζονται μαζί με άλλα κίνητρα, όπως φοροελαφρύνσεις και αφορούν ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες χώρες. Μια ακόμα λύση είναι οι ενεργειακές επιθεωρήσεις και οι υποχρεωτικοί έλεγχοι της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου, σύμφωνα με τα σχέδια και τις προδιαγραφές του. Η λύση αυτή προτείνεται σε συνδυασμό με τον οικοδομικό κανονισμό. Επιπροσθέτως, υπάρχει η εναλλακτική των κρατικών επιδομάτων και υποβοήθησης δανείων. Με τον τρόπο αυτό, όπως έχει ξαναειπωθεί, οι κυβερνήσεις δίνουν κίνητρα στους ιδιοκτήτες κτηρίων να βελτιώσουν ενεργειακά την ιδιοκτησία τους με διάφορους τρόπους (π.χ. μονώσεις, αλλαγές σε συστήματα ψύξης-θέρμανσης, αλλαγές κουφωμάτων και υαλοπινάκων). Μια τελευταία εναλλακτική πρόταση για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων είναι οι λεγόμενες "εργολαβίες ενεργειακής απόδοσης" (Energy Performance Contracting – EPC), όπου ειδικός εργολάβος αναλαμβάνει εργασίες ενεργειακών βελτιώσεων ενός κτηρίου και πληρώνεται από τη μείωση του ενεργειακού κόστους που επιτυγχάνεται. Η πρακτική αυτή γίνεται όλο και πιο δημοφιλής, αφού δεν απαιτούνται μεγάλα κεφάλαια ή κρατική ενίσχυση.

Στόχος 2: Βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ηλεκτρικών συσκευών νοικοκυριών και επιχειρήσεων

Η θέρμανση ενός κτηρίου είναι η αιτία κατανάλωσης του μεγαλύτερου ποσοστού ενέργειας στις πιο πολλές χώρες, όμως οι ηλεκτρικές συσκευές αυξάνουν αρκετά την ενεργειακή κατανάλωση (IEA, 2006). Οι συσκευές ενός σπιτιού που χρειάζονται ενέργεια είναι κατά κύριο λόγο: συστήματα θέρμανσης, ψύξης και εξαερισμού, συστήματα για ζεστό νερό, φωτισμός, ηλεκτρονικοί υπολογιστές και άλλες ηλεκτρονικές συσκευές, ηλεκτρικές κουζίνες, ψυγεία, καταψύκτες, πλυντήρια και λοιπές "λευκές συσκευές".

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, προτείνονται τρία εργαλεία για την αποφυγή σπατάλης ενέργειας μέσω των συσκευών (UNEP SBCI, 2009). Το πρώτο εργαλείο είναι οι προδιαγραφές των συσκευών, αφού σε πολλές χώρες υπάρχουν συγκεκριμένα όρια στην κατανάλωση ενέργειας κάθε συσκευής. Κάτι τέτοιο εφαρμόζεται κατά κόρον για φωτισμό, θέρμανση-ψύξη, υπολογιστές και κλιματιστικά. Το εργαλείο αυτό είναι οικονομικά αποδοτικό, όμως δεν προσφέρει κίνητρα για

επιπλέον βελτιώσεις και πρέπει να εκσυγχρονίζεται ανά τακτά διαστήματα. Το δεύτερο εργαλείο για την επίτευξη αυτού του στόχου είναι κάποια δημοσιονομικά κίνητρα για την αγορά ενεργειακά αποδοτικού εξοπλισμού. Συνηθέστερη μορφή αυτού είναι η μείωση δασμών εισαγωγής ή του Φ.Π.Α σε ενεργειακά αποδοτικές συσκευές. Το τελευταίο εργαλείο είναι αυτό των προμηθειών μεγάλων ποσοτήτων ενεργειακά αποδοτικών συσκευών. Όσοι πραγματοποιούν τέτοιες μεγάλες προμήθειες, είτε από το δημόσιο είτε από τον ιδιωτικό τομέα, μπορούν να συνεργαστούν ούτως ώστε να επηρεάσουν την αγορά να ρίξει πιο πολύ βάρος στη βελτίωση της απόδοσης με ταυτόχρονη μείωση κατανάλωσης των παραγόμενων συσκευών.

Στόχος 3: Ενθάρρυνση των εταιριών παραγωγής και διανομής ενέργειας να μειώσουν τις εκπομπές ρύπων στα κτήρια

Οι δημόσιες και ιδιωτικές εταιρίες παροχής ενέργειας παίζουν καταλυτικό ρόλο στην επιθυμητή μείωση των εκπεμπόμενων ρύπων από τα κτήρια, διότι ασχολούνται με την παραγωγή και διανομή ηλεκτρισμού και άλλων μορφών ενέργειας. Μέσω της άρτιας συνεργασίας με τις κυβερνήσεις, μπορεί ευκολότερα να επιτευχθεί ο στόχος αυτός και να ενισχυθούν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Μια μέθοδος για την επίτευξη του τρίτου στόχου, είναι προγράμματα διαχείρισης της ζητούμενης ενέργειας (Demand side management – DSM), όπου γίνεται προσπάθεια μεταβολής και μείωσης της ζήτησης των καταναλωτών για ενέργεια. Αυτό μπορεί να αφορά συμβουλευτικές υπηρεσίες, εκστρατείες ενημέρωσης και λογαριασμοί με πληροφορίες κατανάλωσης. Μια άλλη μέθοδος είναι οι υποχρεώσεις ενεργειακής αποδοτικότητας (Energy efficiency obligations – EEOs), όπου είναι νομικές υποχρεώσεις των εταιριών ενέργειας να μειώσουν την κατανάλωση των πελατών τους μέσω ενεργειακής αποδοτικότητας. Όσοι πάροχοι αποτυγχάνουν πληρώνουν κάποιο πρόστιμο, ενώ αποτελεί ένα μη δαπανηρό μέτρο. Μια τρίτη μέθοδος είναι τα διάφορα σχήματα ενεργειακής πιστοποίησης και συγκεκριμένα τα λεγόμενα "λευκά πιστοποιητικά", που πιστοποιούν ότι έχει επιτευχθεί μείωση της κατανάλωσης ενέργειας με βάση κάποιο στόχο που τέθηκε αρχικά. Τα λευκά πιστοποιητικά δίνονται από ανεξάρτητες αρχές. Μια τελευταία μέθοδος αφορά ένα είδος φόρου στην κατανάλωση ενέργειας προς δημόσιο όφελος, τα έσοδα του οποίου κατευθύνονται σε μεγάλο βαθμό στην ενίσχυση της ενεργειακής αποδοτικότητας.

Στόχος 4: Αλλαγές στην συμπεριφορά και τις συνήθειες

Ένα από τα βασικά εμπόδια επενδύσεων στην ενεργειακή αποδοτικότητα είναι τα ποσά του αρχικού κόστους και των εξοικονομούμενων χρημάτων μελλοντικά (UNEP SBCI, 2009). Όταν οι τιμές στην ενέργεια είναι υψηλές, η επιθυμητή εξοικονόμηση μπορεί να πραγματοποιηθεί σε συντομότερο χρόνο ενώ το αντίθετο συμβαίνει όταν οι τιμές είναι χαμηλές. Οι κυβερνήσεις λοιπόν, επιδιώκουν με οικονομικά και άλλα εργαλεία να επηρεάσουν τη συμπεριφορά των καταναλωτών στη χρήση ενέργειας.

Ένα μέτρο που σχετίζεται με το στόχο αυτό είναι οι φόροι κατανάλωσης ενέργειας και εκπομπών άνθρακα. Με τον τρόπο αυτό επιχειρείται η αποθάρρυνση των καταναλωτών από την ενεργειακή σπατάλη και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Ένα δεύτερο εργαλείο είναι τα προγράμματα ενημέρωσης των πολιτών σε θέματα ενέργειας και ρύπων, σε συνδυασμό συνήθως και με άλλες πολιτικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες. Τέλος, υπάρχει το εργαλείο των "πράσινων υποθηκών", όπου παρέχονται δάνεια με ευνοϊκούς όρους για ενεργειακές βελτιώσεις παλαιών σπιτιών ή αγορά νέων ενεργειακά αποδοτικών και με κίνητρο των σημαντική εξοικονόμηση χρημάτων κατά το στάδιο λειτουργίας του κτηρίου.

Στόχος 5: Υποκατάσταση ορυκτών καυσίμων με ανανεώσιμες πηγές ενέργειας στα κτήρια

Παρότι οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας παράγουν παγκοσμίως λιγότερο από το 20% της ηλεκτρικής ενέργειας, η ανάπτυξή τους σε πολλές χώρες είναι γρήγορη και αξιοσημείωτη (UNEP SBCI, 2009). Μάλιστα, από το 2008 και μετά η ανάπτυξη αυτή άρχισε να γίνεται εντονότερη, με οδηγούς χώρες όπως οι Η.Π.Α, η Κίνα, η Γερμανία, η Ισπανία και η Ινδία. Δημοφιλέστερες εναλλακτικές μορφές ενέργειας είναι η υδροηλεκτρική, η αιολική και η βιομάζα. Το γεγονός αυτό είναι μείζονος σημασίας για τον κτηριακό τομέα και εκτός από την παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές αφορά και την κατανάλωση από τις ηλεκτρικές συσκευές.

Ένα βασικό εργαλείο για το στόχο αυτό είναι κάποιες πολιτικές για την αύξηση του μεριδίου των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στην αγορά. Οι πολιτικές αυτές θέτουν ορισμένους στόχους για τις χώρες που εφαρμόζονται καθώς και συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα. Επιπλέον, σε κάποιες χώρες όπως οι Η.Π.Α οι πάροχοι ενέργειας υποχρεούνται βάσει νόμου να παρέχουν συγκεκριμένα ποσοστά ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (Renewable Portfolio Standards- RPS). Ένα άλλο εργαλείο είναι οι πολιτικές ανάπτυξης και εφαρμογής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας εκτός δικτύου στα κτήρια. Λόγω του ότι σε αυτές τις πηγές ενέργειας το υψηλό κόστος εγκατάστασης αποτελεί τροχοπέδη, κάποιες χώρες έχουν κάνει υποχρεωτικές κάποιες εφαρμογές ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε επίπεδο νέων κτηρίων (π.χ. ηλιακοί θερμοσίφωνες). Τελευταίο εφαρμοζόμενο εργαλείο για τον πέμπτο στόχο είναι τα λεγόμενα "κτήρια μηδενικού άνθρακα" (Zero-Carbon Buildings). Με την ανάπτυξη της τεχνολογίας στον τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την προώθηση πράσινων και βιώσιμων σπιτιών, υπάρχει η τάση για μηδενικές εκπομπές άνθρακα (UNEP SBCI, 2009). Για παράδειγμα, τα παθητικά κτήρια εξασφαλίζουν θερμική άνεση χωρίς να διαθέτουν ενεργητικά συστήματα ψύξης και θέρμανσης ενώ καλύπτουν τις υπόλοιπες ενεργειακές ανάγκες τους με ανανεώσιμες πηγές. Ακόμη, στα κτήρια μηδενικής ενέργειας, η ενέργεια που παράγεται ισούται με την ενέργεια που καταναλώνεται και επιπλέον μπορεί να αποθηκευτεί για μελλοντική χρήση.

2.2.5 ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Παρά την μεγάλη κοινωνικοοικονομική και περιβαλλοντική σημασία της ενεργειακής αποδοτικότητας και της μείωσης των εκπομπών ρύπων από τα κτήρια, μέτρα και πολιτικές προς αυτή την κατεύθυνση έχουν εφαρμοστεί σε μικρή κλίμακα σε δημόσια και ιδιωτικά κτήρια. Από την άλλη, στις περισσότερες χώρες που εφαρμόστηκαν τέτοια εργαλεία σε μεγαλύτερο βαθμό δεν κατάφεραν να μειώσουν δραστικά τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου (UNEP SBCI, 2009). Ένας προφανής λόγος είναι η οικονομική ύφεση των τελευταίων ετών που στερεί πολύτιμα κρατικά κονδύλια προς την κατεύθυνση της ενεργειακής αποδοτικότητας, όμως δεν είναι ο μοναδικός. Τα κτήρια έχουν χαρακτηριστικά που τα κάνουν να διαφέρουν από άλλα προϊόντα και τομείς, όπως η μεγάλη διάρκεια ζωής τους, η ανάγκη συνεχούς δαπάνης χρημάτων για συντήρηση και λειτουργικά κόστη και η εμπλοκή πολλών παραγόντων από το σχεδιασμό μέχρι την κατεδάφιση ενός κτηρίου. Κάποια από τα σημαντικότερα προβλήματα που δυσκολεύουν την επίτευξη των στόχων στον ενεργειακό τομέα των κτηρίων είναι τα παρακάτω:

- Πολλά κτήρια που προσφέρουν μικρή μείωση ρύπων. Υπάρχουν εκατοντάδες εκατομμύρια κτήρια στον κόσμο και είναι ευκολότερη η μεγάλη ελάττωση εκπομπών μεγάλων κτηρίων και δυσκολότερη στις μικρές μονάδες.
- Η ύπαρξη πολλών εμπλεκόμενων. Τα κτήρια έχουν μεγάλη διάρκεια ζωής και εμπλέκονται σε αυτά διαφορετικοί ενδιαφερόμενοι όπως μηχανικοί, κατασκευαστές, αρχιτέκτονες,

ιδιοκτήτες και απλοί ένοικοι. Οι αποφάσεις που παίρνουν όλοι αυτοί επηρεάζουν την ενεργειακή απόδοση και τις εκπομπές αερίων από το κτήριο, είναι όμως δύσκολος ο συντονισμός και η συνεργασία τους.

- Το πρόβλημα της ετερογένειας του κτηριακού τομέα. Τα μέτρα που λαμβάνονται δεν μπορούν να είναι το ίδιο αποδοτικά σε όλες τις περιπτώσεις. Καταρχάς υπάρχει ο διαχωρισμός παλιών και νέων κτηρίων και όπως αναλύθηκε νωρίτερα, οι παρεμβάσεις είναι ευκολότερες και οικονομικότερες στα νεόδμητα. Επιπροσθέτως, τα κτήρια έχουν πολλές και διαφορετικές χρήσεις όπως κατοικία ενός ατόμου ή περισσότερων, γραφείο, κατάστημα, αποθήκη και άλλα. Οι ενεργειακές ανάγκες μπορεί να διαφέρουν κατά πολύ ακόμα και σε κτήρια με ίδια χρήση. Τα παραπάνω γεγονότα καθιστούν αναγκαία την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη εξειδίκευση των πολιτικών που εφαρμόζονται για να καλύπτουν τις ανάγκες κάθε υποπερίπτωσης.
- Το αρχικό κόστος επένδυσης για ενεργειακή αποδοτικότητα. Αυτό αποτελεί ίσως το βασικότερο εμπόδιο για την ενεργειακή βελτίωση υπαρχόντων κτηρίων και εξαρτάται από το χρόνο απόσβεσης. Το θέμα αυτό γίνεται εντονότερο σε όσους ενοικιάζουν διαμερίσματα, αφού δεν έχουν διάθεση να επενδύσουν σε κάτι που δεν τους ανήκει και ενδεχομένως μετακομίσουν πριν αποσβέσουν τα χρήματά τους.
- Έλλειψη σοβαρών κινήτρων. Συνήθως τα κίνητρα για ενεργειακές βελτιώσεις δεν φαντάζουν ικανά να ενεργοποιήσουν τους ιδιοκτήτες των κτηρίων, κάτι που δυσκολεύει ακόμα πιο πολύ λόγω της οικονομικής στενότητας που αντιμετωπίζει η πλειοψηφία των πολιτών από την οικονομική κρίση.
- Έλλειψη πληροφόρησης των καταναλωτών. Παρά την διάδοση του διαδικτύου οι καταναλωτές βρίσκουν με δυσκολία αξιόπιστες και κατανοητές πληροφορίες για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων, ενώ οι πάροχοι ενέργειας συμβάλλουν σε μικρό βαθμό στην ενημέρωση των πελατών τους για τα ενεργειακά ζητήματα και τις εκπομπές ρύπων.
- Έλλειψη ενημέρωσης για μέτρα ενεργειακής αποδοτικότητας χαμηλού κόστους. Τέτοια μέτρα μπορεί να είναι λάμπες οικονομίας ή συστήματα σκίασης μεταξύ άλλων και είναι ιδιαίτερος αποδοτικά.
- Έλλειψη δεικτών μέτρησης της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες σπιτιών και γραφείων δεν έχουν γνώση των δυνατοτήτων μείωσης της χρησιμοποιούμενης ενέργειας και οι υπάρχοντες δείκτες είναι συνήθως δυσνόητοι.
- Έλλειψη πρωτοβουλίας και προώθησης καινοτομιών. Οι πιο πολλές τεχνολογικές λύσεις και καινοτομίες δεν είναι ακόμα προσιτές στους πολλούς, ενώ και η έρευνα δημόσιων και ιδιωτικών φορέων είναι σχετικά περιορισμένη.

2.3 ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΤΗΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΩΡΕΣ ΤΟΥ UNECE

2.3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Όπως ειπώθηκε και ανωτέρω, η ανάγκη για ενεργειακά αποδοτικά κτήρια στις μέρες μας είναι μεγαλύτερη από ποτέ. Επιπλέον, οι κατοικίες ευθύνονται για τα μεγαλύτερα ποσοστά ενεργειακής κατανάλωσης του κτηριακού τομέα. Επομένως, οι χώρες του UNECE κάνουν εντατικές προσπάθειες για την επίτευξη της μέγιστης ενεργειακής αποδοτικότητας. Υπολογίζεται δε, ότι με τις υπάρχουσες τεχνολογικές λύσεις μπορεί να υπάρξει μείωση 30-50% στην ενεργειακή κατανάλωση ενός κτηρίου χωρίς ιδιαίτερα υψηλά κόστη (Metz et al, 2007). Επιπρόσθετα οφέλη που αναγνωρίζουν οι χώρες του UNECE είναι η βελτίωση της άνεσης διαβίωσης, οι μειώσεις στους

λογαριασμούς ενέργειας, η ελάττωση της ενεργειακής φτώχειας, η μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Να τονιστεί εδώ ότι οι επενδύσεις σε ενεργειακή αποδοτικότητα στα κτήρια είναι οικονομικότερες από αντίστοιχες σε νέους τρόπους παραγωγής ενέργειας (UNECE, 2013)

Τα κτήρια έχουν διάρκεια ζωής πάνω από εκατόν πενήντα έτη και είναι ανάμεσα στις ανθρωπογενείς κατασκευές που διαρκούν περισσότερο (UNECE, 2013). Το γεγονός αυτό συνεπάγεται ότι η πλειοψηφία των κτηρίων στις χώρες του UNECE που θα υπάρχει το 2050, έχει ήδη κτιστεί. Επιπλέον, το ποσοστό των νέων κτηρίων που κατασκευάζονται κάθε χρόνο αντιστοιχεί σε λιγότερο από 1% του αποθέματος (BPIE, 2011). Έτσι είναι ακόμα πιο σπουδαίο το ζήτημα της βελτιστοποίησης της ενεργειακής απόδοσης των υπάρχουσών κατοικιών, μέσω της μείωσης των εκπεμπόμενων αερίων και της κατανάλωσης. Για όλα τα παραπάνω, κάποιες χώρες (όπως οι Η.Π.Α) έχουν θέσει ψηλά στη λίστα προτεραιοτήτων τους τα προβλήματα του ενεργειακού τομέα των κτηρίων.

2.3.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ ΔΙΕΘΝΩΣ

Γενικά στοιχεία

Οι χώρες του UNECE παρουσιάζουν μεγάλες διαφορές στις εμπειρίες και την υπάρχουσα κατάσταση του ενεργειακού τομέα του αποθέματος των κατοικιών. Έτσι επί παραδείγματι, κάποιες χώρες με συνθήκες ψυχρών κλιμάτων καταναλώνουν άνω του 80% της οικιακής ενέργειας σε θέρμανση και ζεστό νερό (BPIE, 2011) ενώ υπάρχουν κράτη που δαπανούν πάνω από το 40% των ενεργειακών τους πόρων για τη θέρμανση των σπιτιών. Επιπροσθέτως, έχουν διεξαχθεί έρευνες που συμπεραίνουν ότι τουλάχιστον το 75% των κτηρίων της Ευρώπης χρειάζονται ενεργειακές βελτιώσεις (Gentsler et al, 2009). Κάποια από τα βασικότερα στοιχεία για την αύξηση των ενεργειακά αποδοτικών σπιτιών είναι τα παρακάτω (UNECE, 2011) :

- ✓ Ενημέρωση επί της ενεργειακής κατανάλωσης και αλλαγή συμπεριφοράς από τους ενοίκους.
- ✓ Ενεργειακές βελτιώσεις του αποθέματος κτηρίων για υψηλή ενεργειακή απόδοση.
- ✓ Υψηλές ενεργειακές προδιαγραφές για τα νέα κτήρια.
- ✓ Συστήματα και οικιακές συσκευές χαμηλής κατανάλωσης.
- ✓ Αντικατάσταση παλιού και μη αποδοτικού οικιακού εξοπλισμού με νέο.
- ✓ Χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια με περιβαλλοντικό χαρακτήρα.
- ✓ Προδιαγραφές κτηρίων φιλικές προς το περιβάλλον.
- ✓ Ελαχιστοποίηση του αποτυπώματος άνθρακα στον κτηριακό τομέα.
- ✓ Προσιτότητα οικιακής ενέργειας.

Δυτική Ευρώπη, Καναδάς και Η.Π.Α

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση τα τρία τέταρτα των κτηρίων αφορούν κατοικίες, εκ των οποίων συγκροτήματα κατοικιών είναι το 36% και μονοκατοικίες το 64% περίπου (BPIE, 2011). Λόγω της οικονομικής κρίσης κατά κύριο λόγο, το ετήσιο ποσοστό των νέων κατασκευών είναι ιδιαίτερος χαμηλό και συγκεκριμένα της τάξης του 1%. Ακόμη, πάνω από το 40% των κατοικιών στις χώρες αυτές κατασκευάστηκαν πριν το 1960. Αυτό σημαίνει ότι κτίστηκαν πριν θεσπιστούν προδιαγραφές και κανονισμοί ενεργειακής απόδοσης.

Οι πρώτοι ενεργειακοί κανονισμοί για τα κτήρια εισήχθησαν στις αρχές του 1970 λόγω της πετρελαϊκής και ενεργειακής κρίσης. Την περίοδο εκείνη οι τιμές των ορυκτών καυσίμων εκτινάχθηκαν στα ύψη και οι χώρες που έκαναν εισαγωγή ενέργειας αναγκάστηκαν να μειώσουν την κατανάλωση της. Στις Η.Π.Α και την Ευρώπη (πρώτα στη Γερμανία το 1976) σχεδιάστηκαν τα πρώτα ενεργειακά αποδοτικά κτήρια και δημιουργήθηκαν σχετικοί νόμοι και κανόνες (UNECE, 2013).

Τη δεκαετία του 1980 πάρθηκαν μέτρα ενεργειακής αποδοτικότητας για τα κτήρια στη Γαλλία, το Βέλγιο και τη Δανία. Τέτοια μέτρα ήταν η υψηλότερη τιμολόγηση της ενέργειας σε ώρες αιχμής και περιόδους αυξημένων αναγκών και η χαμηλότερη σε άλλες ώρες.

Τελικά, οι δυτικές χώρες ανέπτυξαν κανονισμούς για την ενεργειακή αποδοτικότητα όπως: νομοθεσία προώθησης μείωσης της κατανάλωσης και υποστήριξης νέων τεχνολογιών και έρευνας, προδιαγραφές σε εθνικό επίπεδο για νέα και υπάρχοντα κτήρια, εθνικά προγράμματα με οικονομικά και άλλα κίνητρα για την ενεργειακή αποδοτικότητα (UNECE, 2013).

Κεντρική Ευρώπη και χώρες της Βαλτικής

Οι χώρες αυτές περιλαμβάνουν δώδεκα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης που εντάχθηκαν μεταξύ των ετών 2004-2007. Εκεί, το μισό περίπου απόθεμα κατοικιών κτίστηκε μεταξύ των ετών 1960-1990 (BPIE, 2011) και αποτελούν κυρίως προκατασκευασμένα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών χωρίς πρόβλεψη ενεργειακής απόδοσης. Επιπλέον, οι μαζικές ιδιωτικοποιήσεις λόγω μετάβασης των οικονομιών από το σοσιαλισμό της δεκαετίας του 1990 οδήγησαν τεράστια ποσοστά ιδιοκτησίας σπιτιού που άγγιζαν το 90% (με το μέσο όρο της δυτικής Ευρώπης να είναι 65%).

Το απόθεμα κατοικιών σε πολλές χώρες με μεταβατικές οικονομίες είναι μεγάλης ηλικίας και κακής συντήρησης λόγω περιορισμένων πόρων, αλλαγής ιδιοκτησιακού καθεστώτος και κακής ποιότητας υλικών κατασκευής. Η ενεργειακή απόδοση αυτών των κτηρίων κρίνεται ως ιδιαίτερα χαμηλή.

Οι πρώτες ενεργειακές βελτιώσεις σε αυτές τις χώρες έγιναν στα μέσα του 1990 και ξεκίνησαν από πρωτοβουλίες ιδιοκτητών, χωρίς οργανωμένα προγράμματα. Τα εμπόδια που υψώθηκαν ήταν σημαντικά, αφού εκτός άλλων δεν υπήρχε άρτια συνεργασία μεταξύ των ιδιοκτητών και ακόμα η κρατική βοήθεια από πλευράς πόρων και πολιτικών ήταν περιορισμένη. Αργότερα, όλες αυτές οι χώρες εφάρμοσαν πιλοτικά προγράμματα για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων τους. Συχνό φαινόμενο είναι σήμερα η χρηματοδότηση και η προσφορά τεχνογνωσίας από διεθνείς οργανισμούς.

Ανατολική Ευρώπη, Καύκασος και Κεντρική Ασία

Το απόθεμα κατοικιών σε αυτές τις περιοχές έχει παρόμοια χαρακτηριστικά με εκείνο των χωρών της Κεντρικής Ευρώπης. Υπάρχουν πολλά συγκροτήματα κατοικιών που έχουν υποβαθμιστεί σημαντικά με τα χρόνια και έχουν χαμηλά επίπεδα ενεργειακής απόδοσης. Επιπλέον και εδώ υπάρχουν μεγάλα ποσοστά ιδιοκτητών κατοικιών μετά την διάλυση της Σοβιετικής Ένωσης.

Βασικό χαρακτηριστικό των χωρών αυτών είναι η τοποθεσία και το κλίμα τους, αφού βρίσκονται σε ψυχρές ζώνες. Το γεγονός αυτό κάνει ακόμα πιο επιτακτική την ανάγκη καλής απόδοσης σε θέρμανση και ενέργεια γενικά, κάτι που έχουν κατανοήσει οι κυβερνήσεις βάζοντάς το ψηλά στη λίστα προτεραιοτήτων.

Οι ενέργειες που γίνονται για ενεργειακή αποδοτικότητα βρίσκονται ακόμα σε πρώιμα στάδια, μέσω πιλοτικών και ερευνητικών προγραμμάτων με διαφορετικές τεχνολογίες και υλικά. Οι κινήσεις αυτές υποστηρίζονται συνήθως από διεθνείς οργανισμούς μέσω τεχνογνωσίας σε θέματα τεχνικά και νομοθεσίας. Η κρατική βοήθεια είναι και εδώ αρκετά περιορισμένη και έτσι πολλές από τις ενέργειες αφορούν ιδιωτική πρωτοβουλία και χρηματοδότηση.

2.3.3 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Γενικά στοιχεία

Τα νομοθετικά πλαίσια για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων διαφέρουν από χώρα σε χώρα και συνδέονται σε μεγάλο βαθμό με την οικονομική, κοινωνική και ιστορική διάσταση κάθε περιοχής. Έτσι, η νομοθεσία για την ενέργεια του οικιακού τομέα έχει αξιοσημείωτες διαφορές στην Ευρώπη και Βόρεια Αμερική σε σχέση με κράτη με μεταβατικές οικονομίες.

Οι κανονισμοί χτίζονται μέσα σε συγκεκριμένα νομοθετικά πλαίσια και σχετίζονται με τους εθνικούς νόμους. Επιπρόσθετα, αναλύονται και αναπτύσσονται εντός του γενικού πολιτικού πλαισίου κάθε χώρας. Γι' αυτό, κανένας νόμος δεν μπορεί να θεωρηθεί ως βέλτιστος για κάθε περίπτωση. Ακόμη, η ενεργειακή αποδοτικότητα είναι ένας μακροπρόθεσμος στόχος και ειδικά οι πολιτικές των κτηρίων είναι αποτελεσματικές για δύο με τρεις δεκαετίες (BPIE,2011).

Νομοθεσία και ενεργειακοί κανονισμοί

Ευρωπαϊκές Οδηγίες σχετικά με την ενέργεια

Για τα μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το θέμα της ενέργειας αφορά κατά κύριο λόγο κάθε κράτος ξεχωριστά. Η Ε.Ε. έχει περάσει αρκετές Οδηγίες προς τα κράτη που σκοπό έχουν να μειώσουν την ενεργειακή τους κατανάλωση. Οι Οδηγίες αυτές υπογραμμίζουν τους στόχους και τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα για τα κράτη, προτείνοντας τρόπους δράσης (UNECE, 2013). Η εθνική νομοθεσία προσαρμόζεται ώστε να συμβαδίζει με τις Οδηγίες. Με τον τρόπο αυτό κάθε κράτος προσαρμόζει στα δικά του δεδομένα τα προτεινόμενα από την Ε.Ε. και δημιουργεί ένα εθνικό νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο. Ακόλουθο αυτών, είναι οι διαφορετικές πολιτικές μεταξύ των κρατών της Ε.Ε. και μακροπρόθεσμα σχέδια που επιδιώκουν να ενισχύουν την ενεργειακή αποδοτικότητα και να μειώνουν τις εκπομπές άνθρακα.

Τη δεκαετία του 1990 και την πρώτη του 2000, η Ε.Ε. ανέπτυξε αρκετές Οδηγίες στην κατεύθυνση της ενεργειακής αποδοτικότητας. Οι πιο σημαντικές που αφορούν την αποδοτικότητα στις κατοικίες είναι (UNECE, 2013):

- Οδηγία Υπηρεσιών Ενέργειας (Energy Services Directive – ESD – 2006/32/EC)
- Ενεργειακή Απόδοση Κτηρίων (Energy Performance of Buildings – EPBD – 2002/91/EC με την τροποποίηση του 2010 με αριθμό 2010/31/EU)
- Οδηγία για οικολογικό σχεδιασμό των προϊόντων που καταναλώνουν ενέργεια (Directive on the Eco-Design of Energy-using Products 2005/32/EC)

Οικοδομικοί Κανονισμοί και προδιαγραφές

Οι οικοδομικοί κανονισμοί και προδιαγραφές των κτηρίων είναι βασικός οδηγός για επενδύσεις στην ενεργειακή αποδοτικότητα. Όταν αυτού του είδους οι προδιαγραφές είναι ενσωματωμένες στα εθνικά πρότυπα των κτηρίων, διασφαλίζονται διάφορες τεχνικές λεπτομέρειες στη φάση σχεδιασμού νέων κτηρίων ή ανακαίνισης των υπαρχόντων. Επιπλέον, όταν η ενεργειακή αποδοτικότητα λαμβάνεται υπόψη κατά το σχεδιασμό ενός νέου κτηρίου μπορεί να επιτευχθούν πολύ καλύτερα αποτελέσματα σε σχέση με μέτρα που λαμβάνονται εκ των υστέρων και περιορίζουν σημαντικά τις δυνατότητες παρέμβασης. Σε γενικές γραμμές βέβαια, τέτοιοι κανονισμοί εφαρμόζονται εδώ και σχετικά λίγα χρόνια.

Οι πρώτοι κανονισμοί που αφορούσαν ενεργειακές προδιαγραφές κτηρίων, συμπεριλαμβανομένης και της μόνωσης, υιοθετήθηκαν στα τέλη της δεκαετίας του 1950 και τη δεκαετία του 1960 στη Σκανδιναβία, όπου πολύ ψυχροί χειμώνες και άσχημες καιρικές συνθήκες μπορούν να έχουν επίδραση στη δημόσια υγεία (OECD/IEA, 2008). Επιπρόσθετα, η επιδίωξη της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης από τις κυβερνήσεις, οδήγησε στην αύξηση των απαιτήσεων για εσωτερική άνεση στα κτήρια. Μάλιστα, για το σκοπό αυτό αναπτύχθηκε μια διεθνής συνεργασία αρμόδιων φορέων. Να σημειωθεί εδώ ότι η νομοθεσία πρέπει να περιλαμβάνει μέτρα για οικονομία στην κατανάλωση ενέργειας και μετρήσεις της ηλεκτρικής ενέργειας και κατανάλωσης θερμότητας στα κτήρια.

Δύο σημαντικά πρότυπα του Διεθνούς Οργανισμού Τυποποίησης (International Organization for Standardization -ISO) για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων είναι (UNECE, 2013):

- ISO/TC 163 για τη θερμική συμπεριφορά και τη χρήση ενέργειας στο δομημένο περιβάλλον.
- ISO/TC 205 για το σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος.

Σήμερα, κάποιες χώρες της δυτικής Ευρώπης επεξεργάζονται ένα νέο νομικό πλαίσιο για την εφαρμογή των λεγόμενων έξυπνων μέτρων (smart meters). Σύμφωνα με τα μέτρα, αυτά καταγράφεται η κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας ανά ώρα και η πληροφορία αυτή στέλνεται πίσω στην εταιρία παροχής ενέργειας για έλεγχο και τιμολόγηση. Με τον τρόπο αυτό οι λογαριασμοί του ρεύματος είναι πιο ακριβείς και επιτρέπουν στους καταναλωτές να ελέγχουν πλήρως την κατανάλωση και τα κόστη.

Μορφές ιδιοκτησίας

Εκτός της αμιγώς ενεργειακής ενεργειακής νομοθεσίας, ιδιαίτερος σημαντικό είναι και το νομικό πλαίσιο που δεν αφορά άμεσα τον ενεργειακό τομέα των κτηρίων αλλά συνδέεται με αυτόν και επιτυγχάνει καλύτερα αποτελέσματα. Ο αστικός κώδικας για παράδειγμα, ρυθμίζει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και χρήσης σε διαμερίσματα και κοινόχρηστους χώρους. Ακόμη, η στεγαστική νομοθεσία ρυθμίζει τους κανόνες διαχείρισης και συντήρησης σε πολυκατοικίες, τις αρμοδιότητες των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων και τις βασικές αρχές για τον τρόπο λήψης αποφάσεων. Η πολιτική βούληση είναι ζωτικής σημασίας για την ανάπτυξη, εφαρμογή και τήρηση των σχετικών νόμων και κανονισμών (UNECE, 2013).

Στις περισσότερες δυτικοευρωπαϊκές χώρες, η πλειοψηφία των διαμερισμάτων κατέχεται από εταιρίες/οργανισμούς που τα διαχειρίζονται και τα ενοικιάζουν. Κάτι τέτοιο συμβαίνει στη Γερμανία, τη Δανία, τη Νορβηγία, την Ολλανδία και την Αγγλία. Συχνά δε, οι εταιρίες αυτές είναι ιδιαίτερα μεγάλες και έχουν στην ιδιοκτησία τους χιλιάδες διαμερίσματα. Επιπλέον, υπάρχουν

περιπτώσεις χωρών όπου διαμερίσματα κατοικιών ανήκουν σε δήμους (π.χ. Αυστρία) ή ασφαλιστικές εταιρίες (π.χ. Ελβετία). Σε ότι αφορά τις συνιδιοκτησίες, υπάρχουν διαφορετικά συστήματα μεταξύ των χωρών. Συνήθως, κάθε συνιδιοκτήτης έχει μια κατοικία που του ανήκει και οι κοινόχρηστοι χώροι με το οικόπεδο ανήκουν σε όλους με συγκεκριμένα ποσοστά. Κάτι τέτοιο παρατηρείται σε χώρες όπως η Ελλάδα, η Ισπανία, η Ιταλία, η Γερμανία και η Γαλλία.

Άλλες μια μορφή συνιδιοκτησίας βρίσκονται σε Αυστρία, Ολλανδία, Νορβηγία και Σουηδία. Εκεί, κάθε συνιδιοκτήτης κατέχει ορισμένα ποσοστό από την ιδιοκτησία και με βάση αυτό έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ενός συγκεκριμένου διαμερίσματος. Η διαχείριση του κτηρίου ως συνόλου γίνεται από στεγαστικές οργανώσεις.

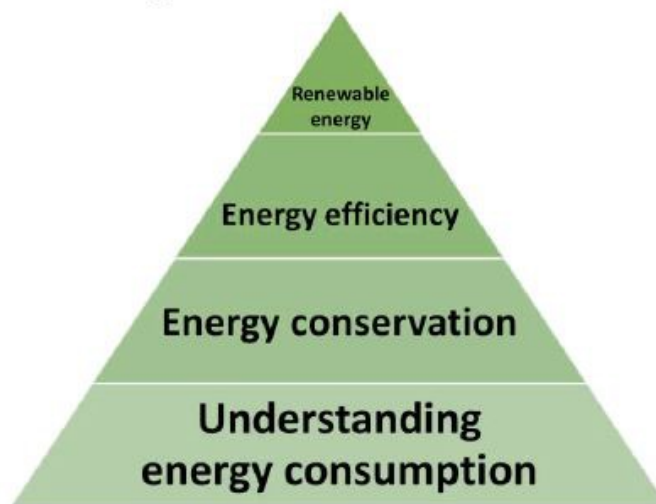
Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, τις χώρες της Βαλτικής, τον Καύκασο και την Κεντρική Ασία κυριαρχεί η ιδιοκτησία διαμερισμάτων από έναν ιδιοκτήτη μετά ασφαλώς από την ιδιωτικοποίηση των δημόσιων κατοικιών. Η αγορά ενοικίασης ακινήτου σχεδόν δεν υφίσταται, κάτι που επηρεάζει σημαντικά τις διάφορες πολιτικές στέγασης. Στις περιοχές αυτές ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος σε μια πολυκατοικία έχει δικαιώματα σε τμήματα κοινοχρήστων και ακάλυπτους χώρους. Επιπροσθέτως, με την ιδιωτικοποίηση των ιδιοκτησιών, οι νέοι ιδιοκτήτες ανέλαβαν και υποχρεώσεις συντήρησης των κοινόχρηστων και ακάλυπτων χώρων μαζί με συγκεκριμένες προδιαγραφές διατήρησης του διαμερίσματός τους σε καλή κατάσταση.

2.3.4 ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ

Γενικό πλαίσιο

Η κατανάλωση ενέργειας στα σπίτια εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη συμπεριφορά και τις συνήθειες των καταναλωτών. Για να επιτευχθεί η ενεργειακή αποδοτικότητα στον κτηριακό τομέα, είναι απαραίτητο όλοι οι εμπλεκόμενοι να έχουν κατανοήσει πως γίνεται η χρήση της ενέργειας. Πρέπει ακόμα να υπάρχει γνώση των πλεονεκτημάτων και των μεθόδων της διατήρησης της ενέργειας και επιπλέον της επίδρασης που έχουν στην ενεργειακή αποδοτικότητα.

Ένας εύληπτος τρόπος να γίνουν κατανοητά τα παραπάνω είναι η "Πυραμίδα της Ενέργειας" (Energy Pyramid). Όπως φαίνεται στην Εικόνα 3, η πυραμίδα αποτελείται από τέσσερα επίπεδα τα οποία πρέπει να έχουν κατακτηθεί σταδιακά για να υπάρξουν τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα.



Εικόνα 3: Πυραμίδα της Ενέργειας
Πηγή: Buffington, 2010

Κάτω κάτω υπάρχει το πεδίο της κατανόησης της κατανάλωσης ενέργειας (Understanding energy consumption). Αυτό θέτει τις βάσεις για κάθε μέτρο που πρόκειται να παρθεί και κάθε επένδυση που επιχειρείται να γίνει για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων. Για την κατανόηση της κατανάλωσης ενέργειας, οι εμπλεκόμενοι πρέπει να έχουν έγκυρες και ενημερωμένες πληροφορίες για την τεχνική κατάσταση των ιδιοκτησιών τους. Το βασικότερο μήνυμα των δραστηριοτήτων αυτού του πεδίου είναι ότι τα μέτρα για βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης δεν χρειάζεται να είναι δαπανηρά.

Το αμέσως επόμενο πεδίο από τη βάση είναι αυτό της διατήρησης της ενέργειας (energy conservation), η οποία εξαρτάται από τη συμπεριφορά των καταναλωτών. Για να υπάρξει οικονομία ενέργειας και χρήση της με πιο αποδοτικό τρόπο είναι απαραίτητες κάποιες αλλαγές στις συνήθειες των καταναλωτών, όπως το σβήσιμο των φώτων όταν δεν είναι απαραίτητα, η ρύθμιση θερμοστατών σε χαμηλότερες θερμοκρασίες το χειμώνα και μεγαλύτερες το καλοκαίρι και ο καθαρισμός των φίλτρων εξαερισμού. Τέτοιες ενέργειες έχουν ελάχιστο ή καθόλου κόστος.

Αμέσως παραπάνω στην πυραμίδα βρίσκεται η ενεργειακή αποδοτικότητα (energy efficiency), που περιλαμβάνει αγορά και εγκατάσταση ενεργειακά αποδοτικού εξοπλισμού και συστημάτων (UNECE, 2013). Δύο ενέργειες που αφορούν αυτό το πεδίο είναι η χρήση λαμπών οικονομίας αντί κανονικών και η τοποθέτηση διπλών τζαμιών στα κουφώματα.

Στη κορυφή της πυραμίδας δεσπόζουν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (renewable energy). Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι οι μορφές αυτές της ενέργειας πρέπει να εγκαθίστανται μετά από μέτρα κατανόησης της κατανάλωσης, διατήρησης και αποδοτικότητας της ενέργειας.

Εκστρατείες ενημέρωσης των πολιτών

Η κατανάλωση ενέργειας είναι ουσιαστικά αόρατη στους καταναλωτές και εκείνοι δεν γνωρίζουν με ακρίβεια πόση ενέργεια δαπανούν και πόσο μεγάλη διαφορά θα έχει η αλλαγή της καθημερινής τους συμπεριφοράς ή η επένδυση σε μέτρα ενεργειακής αποδοτικότητας. Επιπλέον, η κατανάλωση ενέργειας μπορεί να επηρεαστεί σε σημαντικό βαθμό από τις συνήθειες της γειτονιάς. Έτσι λοιπόν, όσων οι γείτονες δαπανούν λιγότερα για ενέργεια από τους ίδιους συνήθως επιθυμούν να μειώσουν τα κόστη τους.

Οι εκστρατείες ενημέρωσης μπορεί να είναι πολύ αποτελεσματικές για παράδειγμα, στη διάδοση πληροφοριών για τους λόγους που καθιστούν σημαντικό τον περιορισμό των ενεργειακών απωλειών και για το πώς αυτό θα επιτευχθεί στα διαμερίσματα. Κάτι τέτοιο μπορεί να περιλαμβάνει πληροφορίες για τεχνικές επισκευές και χρηματοδοτικά προγράμματα υποστήριξης τους, κρατικά προγράμματα και πρωτοβουλίες για την ενέργεια και μέτρα για την αποδοτικότερη χρήση των οικιακών συσκευών (UNECE, 2013).

Οι εκστρατείες ενημέρωσης είναι βοηθητικά μέτρα, οπότε πρέπει να έχουν ρυθμιστεί πρώτα ζητήματα νομοθεσίας και κανονισμών τα οποία θα στηρίξουν. Η ενημέρωση στις μέρες μας έχει και έναν δυνατό σύμμαχο, που είναι το διαδίκτυο εκτός των παραδοσιακών τρόπων όπως είναι η τηλεόραση, το ραδιόφωνο και τα φυλλάδια. Να τονιστεί εδώ ότι οι καμπάνιες αυτές δεν είναι μόνο αρμοδιότητα του κράτους, αλλά και όλων των άλλων εμπλεκόμενων ιδιωτικών φορέων.

Σε κάποιες ευρωπαϊκές χώρες (π.χ. Αυστρία και Φινλανδία) επικεντρώνονται στην ενημέρωση ενδιαφερόμενων σε σημαντικές στιγμές για μια κατοικία όπως πριν την έκδοση οικοδομικής άδειας ή πριν από μια ανακαίνιση. Σε αυτές τις περιπτώσεις η παρέμβαση των αρμόδιων αρχών αφορά τη δημιουργία και λειτουργία ειδικών κέντρων ενημέρωσης για θέματα ενέργειας των κτηρίων. Την οργάνωση αυτών των κέντρων μπορεί να αναλαμβάνουν οι κεντρικές ή τοπικές κυβερνήσεις, ιδιωτικοί οργανισμοί ή εν μέρει δημόσια ιδρύματα.

Πιλοτικά προγράμματα

Τα πιλοτικά προγράμματα στον στεγαστικό τομέα έχουν στόχο την παρουσίαση και ανάδειξη τεχνικών, οργανωτικών και οικονομικών ευκαιριών σε συνδυασμό με τη βιωσιμότητα, ενεργειακή αποδοτικότητα και άνεση μέσω ενεργειακών βελτιώσεων των κτηρίων (NECE, 2013). Επιπρόσθετα, μπορούν να προωθήσουν τεχνολογίες σχετικές με τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (π.χ. φωτοβολταϊκά συστήματα). Με τα προγράμματα αυτά γίνονται δοκιμές και ερευνώνται λύσεις για ενεργειακά θέματα στην πράξη, κάτι ιδιαίτερα σημαντικό αφού κάτι τέτοιο δίνει ευκαιρίες βελτιστοποίησης όταν το αντίστοιχο κανονικό πρόγραμμα μπει σε εφαρμογή. Επιπλέον, με την εφαρμογή πιλοτικών προγραμμάτων είναι δυνατός ο ακριβέστερος υπολογισμός κόστους διάφορων εργαλείων και μεθόδων.

2.3.5 ΤΕΧΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ

Γενικά στοιχεία

Οι επενδύσεις σε τεχνικά μέτρα για την οικονομία ενέργειας ωθούνται από μείωση δαπανών σε θέρμανση, ζεστό νερό και ηλεκτρισμό και βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και υγιεινής σε ένα σπίτι. Επιπλέον, αυτές οι επενδύσεις αυξάνουν και την αξία του ακινήτου. Πέραν αυτών των πλεονεκτημάτων, είναι σημαντική η μελέτη της οικονομικής βιωσιμότητας αυτών των τεχνικών παρεμβάσεων μαζί με τον χρόνο απόσβεσης των επενδύσεων.

Ανάλογα με τις προτεραιότητες κάθε ιδιοκτήτη και περίπτωσης κτηρίου, υπάρχουν τρεις τύποι ανακαινίσεων (Tallinn University of Technology, 2009) :

- Τύπος Α: Ανακαίνιση για τη διασφάλιση ασφάλειας και υγιεινής, όταν η ασφάλεια είναι πρώτη προτεραιότητα. Μέτρα για τον τύπο αυτό αφορούν το μέγιστο φορτίο που αντέχει το κτήριο, την πυρασφάλεια, την ασφάλεια χρήσης και την περιβαλλοντική ασφάλεια.

- Τύπος Β: Ανακαίνιση για ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου και επιμήκυνσης της διάρκειας ζωής του.
- Τύπος Γ: Ανακαίνιση για βελτίωση της ποιότητας του κτηρίου και της άνεσης διαβίωσης για τους ενοίκους του.

Γενικά, η μεγαλύτερη οικονομία ενέργειας επιτυγχάνεται με συντονισμένες προσπάθειες σε ολόκληρο το κτήριο, παρά σε μεμονωμένες κινήσεις κάθε διαμερίσματος. Ακόμη, οι προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης κάθε χώρας βοηθούν να γίνουν κατανοητοί οι ενεργειακοί στόχοι των επιμέρους ανακαινίσεων ή νέων κατασκευών. Με τα λαμβανόμενα μέτρα, δίνεται η δυνατότητα μείωσης της κατανάλωσης ενέργειας κατά ένα τρίτο περίπου.

Μέτρα οικονομίας ενέργειας μπορεί να εφαρμοστούν (UNECE, 2013):

- Στο κτηριακό κέλυφος (μαζί με τους εξωτερικούς τοίχους, τα παράθυρα, τα μπαλκόνια, τις πόρτες και την οροφή). Στα παλιά σπίτι δεν υπάρχει συνήθως μόνωση.
- Σε εσωτερικές δομές όπου υπάρχουν έντονες θερμικές απώλειες (όπως σαλόνια, σοφίτες και υπόγεια).
- Σε εσωτερικά μηχανικά συστήματα (όπως θέρμανσης, ζεστού νερού, εξαερισμού και αποχέτευσης).

Στο σημείο αυτό έχει ιδιαίτερη αξία να αναφερθεί ότι υπάρχουν τέσσερις στρατηγικές για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κατοικιών: κατεδάφιση, ανακαίνιση, συντήρηση και αδράνεια (Boon et al, 2004). Σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχοντων κτηρίων λοιπόν, υπάρχει το δίλημμα αν είναι προτιμότερη η ανακαίνιση ή η κατεδάφιση και δημιουργία νέας κατασκευής με τις επιθυμητές προδιαγραφές. Στην Ε.Ε. κατεδαφίζεται ένα πολύ μικρό ποσοστό κτηρίων, περί του 0,2% (UNECE, 2013). Γι' αυτό πρέπει να πραγματοποιείται ενδελεχής μελέτη και ανάλυση των μακροπρόθεσμων αποτελεσμάτων για να αποφασιστεί αν ένα παλιό κτήριο αξίζει να βελτιωθεί ή πρέπει να γκρεμιστεί.

Ανακαίνιση υπάρχοντων κτηρίων

Όταν παρθεί μια απόφαση για ανακαίνιση ενός κτηρίου, είναι ζωτικής σημασίας η εκπόνηση ενός αρχικού πλάνου. Υπάρχουν δύο επιλογές για τις παρεμβάσεις: η ανακαίνιση εις βάθος που γίνεται με μιας και η σταδιακή που γίνεται σε βάθος χρόνου και περνά από διάφορα στάδια.

Μια ανακαίνιση εις βάθος χρησιμοποιεί την τελευταία τεχνολογία για να βελτιστοποιήσει τις ενεργειακές δυνατότητες του κτηρίου, μειώνοντας σημαντικά τα κόστη. Επικεντρώνεται συνήθως του κτηριακό κέλυφος για να περιοριστούν οι απώλειες ενέργειας και μετά τις εργασίες επιτυγχάνεται μείωση της χρησιμοποιούμενης ενέργειας μέχρι και κατά 75% μέσω των βελτιώσεων σε θέρμανση, ψύξη, εξαερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό (GBPN, 2013). Για να γίνει αντιληπτό το μέγεθος της παραπάνω μείωσης, μια απλή ανακαίνιση προσφέρει ελάττωση της ενέργειας που καταναλώνεται κατά 20-30%.

Στις σταδιακές ανακαινίσεις τα μέτρα λαμβάνονται σε διάφορα στάδια. Μετά από κάθε στάδιο που πραγματοποιείται με σωστό και ποιοτικό τρόπο επιτυγχάνεται μεγάλη οικονομία ενέργειας, ενώ τα κόστη είναι σχετικά χαμηλά.

Σε γενικές γραμμές προτείνεται η ανακαίνιση εις βάθος, όμως σε περιοχές που η οικονομική κατάσταση δεν είναι ιδιαίτερα καλή και δεν υπάρχουν πόροι για επενδύσεις αυτή η επιλογή είναι

απρόσιτη. Εκεί λοιπόν προτιμάται η λύση της σταδιακής ανακαίνισης, η οποία χρειάζεται τα εξής για να έχει επιτυχία (UNECE, 2013) :

- ✓ Πρώτον, συστηματική αξιολόγηση της φυσικής κατάστασης του κτηρίου.
- ✓ Δεύτερον, ενασχόληση πρώτα με τις επείγουσες εργασίες (π.χ. διαρροή στη στέγη).
- ✓ Τρίτον, βελτιώσεις που γίνονται γρήγορα και με λίγα ή καθόλου έξοδα.
- ✓ Τέταρτον, σχεδιασμός των εντατικότερων εργασιών με το κατάλληλο χρονοδιάγραμμα.

Τέλος, είναι πολύ σημαντικό τα συστήματα θέρμανσης, ζεστού νερού και τα λοιπά να λειτουργούν και να συντηρούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές. Το στοιχείο αυτό βοηθά στην επιμήκυνση του χρόνου ζωής του κτηρίου και επιδρά ευεργετικά στην ενεργειακή αποδοτικότητα και την οικονομία.

Ενεργειακά μέτρα κατά την ανακαίνιση

Κάποια βασικά και πολύ αποτελεσματικά μέτρα που λαμβάνονται κατά τη φάση της ανακαίνισης ενός κτηρίου είναι τα παρακάτω (UNECE, 2013) :

- Μέτρηση της κατανάλωσης ενέργειας και νερού. Συστήματα ακριβούς καταγραφής της κατανάλωσης των παραπάνω πρέπει να εγκατασταθούν σε κάθε διαμέρισμα ή για το κτήριο συνολικά, ώστε οι πληρωμές των λογαριασμών να γίνονται με δικαιοσύνη και να προσαρμόζεται η συμπεριφορά των ενοίκων.
- Ενεργειακές επιθεωρήσεις και ενεργειακά πιστοποιητικά. Τέτοια πιστοποιητικά εκδίδονται με βάση τις προηγούμενες μετρήσεις και άλλα στοιχεία (όπως κλίμα, υλικά κατασκευής, συστήματα ψύξης/θέρμανσης, πηγές ενέργειας, θέση κτηρίου και προσανατολισμός) και είναι ένας αντικειμενικός τρόπος πληροφόρησης των ενοίκων για την ενεργειακή συμπεριφορά της ιδιοκτησίας τους με βάση μια αναγνωρισμένη μέθοδο.
- Αξιολόγηση της επίδραση και οικονομικής αποδοτικότητας των μέτρων ανακαίνισης. Η αξιολόγηση ξεκινά από την κατανόηση των μέτρων και των στόχων, συνεχίζει με τα πιο απλά και οικονομικά εργαλεία και καταλήγει στα πιο σύνθετα και δαπανηρά όπως η αλλαγές κουφωμάτων και οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- Μέτρα οικονομίας ενέργειας σε επίπεδο κτηρίου. Τέτοια μέτρα αφορούν όλους τους χώρους του κτηρίου που έχουν θερμικές απώλειες και μπορεί να είναι μόνωση των εξωτερικών τοίχων, αντικατάσταση των παλιών τζαμιών και κουφωμάτων και οι ηλιακοί θερμοσίφωνες.
- Οικονομικά στοιχεία για τη λήψη των ενεργειακών μέτρων. Αυτό αφορά το κόστος της αρχικής επένδυσης σε σχέση με την μελλοντική οικονομία και την περίοδο αποπληρωμής της επένδυσης.

Για την ενίσχυση των παραπάνω στοιχείων, δέκα προτεινόμενα βήματα για την επίτευξη ενεργειακής αποδοτικότητας στα κτήρια λόγω ανακαίνισης είναι (Meehan, 2010) :

- Ενεργειακή επιθεώρηση
- Μέτρα χαμηλού ή καθόλου κόστους
- Αντικατάσταση φωτισμού
- Ενίσχυση του κτηριακού κελύφους με στεγανοποίηση
- Αντικατάσταση μη αποδοτικών συσκευών
- Βελτίωση μόνωσης και εξαερισμού
- Σύγχρονα συστήματα ζεστού νερού
- Αντικατάσταση λέβητα
- Αντικατάσταση κουφωμάτων και τζαμιών

- Εγκατάσταση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας

Κατασκευή νέων κτηρίων

Η ενεργειακή απόδοση των νέων κτηρίων έχει επίδραση στον τομέα της κατανάλωσης ενέργειας για πολλά έτη, αφού ο χρόνος ζωής ενός κτηρίου είναι ιδιαίτερα μεγάλος. Τα νέα κτήρια έχουν συνήθως καλύτερα συστήματα και μόνωση με αποτέλεσμα να καταναλώνουν περίπου 50% λιγότερη ενέργεια από τα παλαιότερα. Οι αποφάσεις για την ενέργεια που λαμβάνονται στη φάση του σχεδιασμού (όπως το σχήμα και ο προσανατολισμός του κτηρίου, ο προσανατολισμός και το μέγεθος των ανοιγμάτων, τα υλικά κατασκευής) έχουν ιδιαίτερη βαρύτητα για το κόστος και την οικονομία ενέργειας των μελλοντικών ενοίκων.

Όπως έχει ειπωθεί και παραπάνω, οι οικοδομικοί κανονισμοί και οι προδιαγραφές των νέων κατασκευών για την ενέργεια έχουν μεγάλη αξία. Στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχουν εισαχθεί τέτοιου είδους προδιαγραφές, που μάλιστα τα τελευταία χρόνια είναι όμοιες μέσω διεθνών συνεργασιών και κοινών προτύπων. Η Ευρωπαϊκή Οδηγία της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων (European Energy Performance in Buildings- EPBD) για συγκεκριμένες ενεργειακές προδιαγραφές των νέων κτηρίων των κρατών-μελών της Ε.Ε. που ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2006 είναι ένα τέτοιο παράδειγμα (UNECE, 2013).

Οι οικοδομικοί κανονισμοί θέτουν κάποιες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής συμπεριφοράς και δίνουν τη δυνατότητα στους κατασκευαστές να επιτύχουν ακόμα καλύτερα αποτελέσματα. Σε αυτό βοηθά και η υπάρχουσα σύγχρονη τεχνολογία. Έτσι λοιπόν, στην Ευρώπη σήμερα κτίζονται σπίτια με πολύ υψηλότερες προδιαγραφές όπως κτήρια μειωμένης ενέργειας (low-energy buildings), παθητικά σπίτια (passive houses) και κτήρια μηδενικής ενέργειας (zero-energy buildings).

Τα κτήρια μειωμένης ενέργειας έχουν πολύ καλύτερη ενεργειακή απόδοση από τα συμβατικά κτήρια. Τα κτήρια μηδενικής ενέργειας έχουν εισαχθεί τα τελευταία χρόνια στις χώρες του UNECE και όπως έχει ξαναειπωθεί, καταναλώνουν ίση ή λιγότερη ενέργεια από αυτή που παράγουν μέσω ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Τα παθητικά κτήρια έχουν μεγάλη απήχηση τελευταία και αυξάνονται συνεχώς. Τα σπίτια αυτά προσφέρουν θερμική άνεση εντός τους χωρίς να έχουν κάποιο παραδοσιακό σύστημα ψύξης και θέρμανσης. Καταναλώνουν δε τόσο λίγη ενέργεια για τη λειτουργία τους, που εξαρτώνται σχεδόν καθόλου από τη χρήση ενέργειας (ESCO, 2008). Η άνθιση της τεχνολογίας σε κατασκευές και νέα υλικά, έχει ρίξει σημαντικά τα κόστη κατασκευής παθητικών σπιτιών και μάλιστα σε τέτοιο βαθμό που σχεδόν ταυτίζονται με τα κόστη των παραδοσιακών σπιτιών (περίπου 10-12% παραπάνω). Τα λειτουργικά κόστη είναι εξαιρετικά χαμηλότερα.

2.3.6 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ

Γενικά στοιχεία

Στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τα κυριότερα εργαλεία χρηματοδότησης σπιτιών για ενεργειακές βελτιώσεις είναι τα δάνεια από ιδιωτικές τράπεζες. Ένας άλλος τρόπος είναι μέσω πόρων των ιδιοκτητών κατοικιών που συγκεντρώνονται σε οργανισμούς ή χρησιμοποιούνται ως εγγύηση του δανείου που παίρνουν (UNECE, 2013).

Σε χώρες της ανατολικής Ευρώπης, όπου υπάρχει μεγαλύτερη δυσκολία εύρεσης πόρων, γίνεται προσπάθεια μετάβασης από κρατικούς μηχανισμούς σε αυτούς της ελεύθερης αγοράς καθώς επίσης και ώθησης των τραπεζών να δημιουργήσουν δανειοδοτικά προγράμματα για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων. Στις χώρες αυτές όπως επίσης και στην κεντρική Ευρώπη υπάρχουν στοχευμένα προγράμματα ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού του αποθέματος κατοικιών. Το κράτος βοηθά σε αυτές τις περιπτώσεις με επιχορηγήσεις.

Υπάρχουν τρεις κυρίως τύποι ρύθμισης της χρηματοδότησης ανακαίνισεων και ενεργειακών βελτιώσεων για διαμερίσματα (UNECE, 2013):

- ➔ Υποχρεωτικές προδιαγραφές για τη δημιουργία και χρήση πόρων για επισκευές και ανακαίνισεις από ιδιοκτήτες, οργανισμούς και συμπράξεις στον κτηριακό τομέα.
- ➔ Διανομή πόρων και επιδοτήσεων από το κράτος ή τους δήμους.
- ➔ Διευκόλυνση στη λήψη δανείων από δημόσια ή ιδιωτικά ιδρύματα.

Τελικά, η πιο δημοφιλής μέθοδος χρηματοδότησης είναι συνδυασμός αποθεματικών πόρων οργανισμών ιδιοκτητών ακινήτων και δανεισμού από τράπεζες.

Η εξοικονόμηση χρημάτων είναι το βασικό κίνητρο για την προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτηρίων. Οι μεγάλοι λογαριασμοί ενέργειας μειώνουν την περίοδο αποπληρωμής επενδύσεων σε ενεργειακές βελτιώσεις και ενεργοποιούν το ενδιαφέρον των πολιτών. Ακόμη, ισχυρό κίνητρο αποτελεί και η δημιουργία συνθηκών άνεσης που προσφέρει ένα ενεργειακά αποδοτικό σπίτι. Αποτέλεσμα αυτών είναι η οικονομία στην κατανάλωση ενέργειας από ιδιώτες και επιχειρήσεις.

Οι κρατικοί μηχανισμοί υποστήριξης είναι κυρίως (UNECE, 2013) :

- Υποστήριξη ιδιοκτητών κατοικιών με χαμηλά εισοδήματα που πραγματοποιούν ενεργειακές βελτιώσεις μέσω επιχορηγήσεων και ειδικών προγραμμάτων.
- Υποστήριξη για τη δημιουργία ειδικών οργανισμών χρηματοδότησης ενεργειακών βελτιώσεων που λαμβάνουν αποφάσεις, διανέμουν πόρους και καθορίζουν τα ποσοστά συμμετοχής ιδιωτών και κράτους.

Κρατική ενίσχυση ιδιοκτητών κατοικιών και δημιουργία χρηματοπιστωτικών οργανισμών

Σε κάποιες χώρες της κεντρικής Ευρώπης και της Βαλτικής, οι πόροι για χρηματοδότηση τμήματος της ανακαίνισης μεμονωμένων κατοικιών δίνονται από το κράτος ή τους δήμους ή συνδυασμό των δύο. Επιπλέον, δίνονται επιδοτήσεις και σε οργανισμούς ιδιοκτητών κατοικιών που διανέμονται μετά στους επιμέρους ιδιοκτήτες.

Οι κύριες μορφές κρατικών επιδοτήσεων προς τους ιδιοκτήτες κατοικιών είναι οι εξής:

- ✓ Επιδοτήσεις για ανακαίνιση διαμερισμάτων.
- ✓ Επιδοτήσεις για ενεργειακή επιθεώρηση.
- ✓ Επιδόματα σε χαμηλοεισοδηματίες (με συμμετοχή συχνά και ιδιωτών).

Σε κάποιες χώρες της κεντρικής Ευρώπης και της Βαλτικής επιπλέον, δίνεται έμφαση στη δημιουργία ειδικών οργανισμών χρηματοδότησης για ενεργειακές βελτιώσεις. Σε μερικές

περιπτώσεις οι οργανισμοί αυτοί παρέχουν δάνεια με εγγύηση, ενώ δεν είναι σπάνια και η συνεργασία τους με δημόσιες τράπεζες (UNECE, 2013). Επιπρόσθετα, τέτοιες ενέργειες πραγματοποιούν και οι δήμοι για την περιοχή ευθύνης τους υποστηριζόμενοι από κρατικές οικονομικές δομές.

Η δημιουργία από το κράτος ειδικών χρηματοπιστωτικών οργανισμών για ενεργειακές βελτιώσεις αφορά (UNECE, 2013):

- Διευκόλυνση των πολιτών για σύναψη δανείων με ευνοϊκούς όρους.
- Δανειοδότηση μέσω κρατικών οικονομικών οργανισμών.
- Μέτρα ελάττωσης του ρίσκου αποπληρωμής δανείων σε ιδιωτικές τράπεζες.
- Επιδότηση επιτοκίου δανείων ιδιωτικών τραπεζών.
- Φορολογικές μειώσεις.

Οικονομικοί μηχανισμοί μέσω της αγοράς

Εκτός από την κρατική υποστήριξη των ενεργειακών βελτιώσεων των κτηρίων, η ίδια η αγορά λαμβάνει μέτρα για την τόνωση των διαδικασιών αυτών. Σε αρκετές περιπτώσεις τα μέτρα ομοιάζουν με αυτά τους κρατους (οι πόροι όμως είναι ιδιωτικοί) και σε άλλες υπάρχει σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτών. Οι βασικοί μηχανισμοί από την πλευρά της αγοράς είναι δύο (UNECE, 2013):

- Δάνεια ιδιωτικών τραπεζών, αφού συχνά οι ιδιοκτήτες δεν διαθέτουν ίδιους πόρους για εις βάθος ανακαινίσεις.
- Συμβόλαια ενεργειακής απόδοσης κατοικίας. Μια εξειδικευμένη εταιρία παρέχει υπηρεσίες εξοικονόμησης ενέργειας όπως χρηματοδότηση, υπηρεσίες Μηχανικών, project management, συντήρησης εξοπλισμού, ενεργειακή επιθεώρηση, προτάσεις βελτίωσης ενεργειακής απόδοσης και εκπαίδευσης για αλλαγή συμπεριφοράς. Με το ενεργειακό συμβόλαιο, η εταιρία που αναλαμβάνει τις σχετικές εργασίες πληρώνεται από τα εξοικονομούμενα χρήματα μετά το πέρας των παρεμβάσεων.

2.4 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η πλειοψηφία των κτηρίων στη χώρα μας δεν παρουσιάζουν ικανοποιητική ενεργειακή απόδοση και γίνεται σπατάλη ενέργειας. Για το γεγονός αυτό ευθύνεται το απόθεμα κατοικιών που είναι σχετικά παλιό, αφού μάλιστα η οικοδομική δραστηριότητα πρακτικά δεν υφίσταται από το 2008 και μετά. Εκτός αυτού, υπάρχουν και εκατοντάδες χιλιάδες αυθαίρετα κτήρια που έχουν κατασκευαστεί χωρίς τις απαιτούμενες προδιαγραφές και στις περισσότερες των περιπτώσεων αποτελούν πηγές τεράστιας ενεργειακής σπατάλης και επιβάρυνσης του περιβάλλοντος.

Η σχετική ενεργειακή νομοθεσία για τα κτήρια είναι πολύ πρόσφατη (ουσιαστικά μετά το 2010 με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων) και σε αρκετά σημεία της προαιρετική. Οι ελλειπείς προδιαγραφές των οικοδομικών υλικών και των συστημάτων στα κτήρια οδηγούν σε σπίτια με άσχημες συνθήκες διαβίωσης και που παράλληλα παράγουν σημαντικές ποσότητες αερίων ρύπων που μολύνουν το περιβάλλον. Ακόμη, η πρόσφατη ευρωπαϊκή Οδηγία για την

ενεργειακή απόδοση των κτηρίων έδωσε την αφορμή για δράσεις σχετικά με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων στην Ελλάδα και την περιβαλλοντική υποβάθμιση εξαιτίας αυτών. Ακόμη, δημιουργούνται επενδυτικές ευκαιρίες και προοπτικές ανάκαμψης της οικονομίας του κτηριακού τομέα μέσω των ενεργειακών βελτιώσεων και ανακαινίσεων. Δημιουργείται έτσι ένα περιβάλλον δημιουργίας θέσεων εργασίας πάνω σε αυτό το σχετικά νέο πεδίο.

Το σημαντικότερο όφελος για τους πολίτες από των ενεργειακή αναβάθμιση των σπιτιών τους, είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής τους και της υγείας τους. Επιπρόσθετα, ξεπερνώντας την τροχόπεδη των αρχικού κεφαλαίου που απαιτείται (π.χ. μέσω προγραμμάτων επιδοτήσεων) εξοικονομούνται και πολλά χρήματα από τον οικογενειακό προϋπολογισμό για τη λειτουργία μιας κατοικίας. Οι πολίτες πρέπει να μπορούν να έχουν γνώση των ενεργειακών δεδομένων και της ποιότητας του σπιτιού τους και να οδηγούν τις συνήθειες τους για κατανάλωση ενέργειας με βάση αυτά. Η τοποθέτηση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων υψηλά στις προτεραιότητες της χώρας είναι μονόδρομος.

2.4.2 ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Η ελληνική νομοθεσία για την ενεργειακή κατανάλωση των κτηρίων μέχρι πρόσφατα καθόριζε μόνο τις απώλειες από το κτηριακό κέλυφος προς το εξωτερικό περιβάλλον, χωρίς να υπολογίζει τις υπόλοιπες συνιστώσες του περιβαλλοντικού ισοζυγίου (Ρεντζέλου, 2012). Έτσι, παρατηρούνται σε μεγάλο βαθμό ελλείψεις προστασία του κτηρίου από το εξωτερικό περιβάλλον, μη ορθολογικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός, κατασκευές που αγνοούν τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες και γενικά ελλείψεις στη νομοθεσία της περιβαλλοντικής και ενεργειακής διάστασης των κτηρίων. Όλα τα παραπάνω συντελούν σε (Ρεντζέλου, 2012):

- Διόγκωση του ενεργειακού ισοζυγίου
- Οικονομική συμπίεση των χαμηλότερων εισοδημάτων
- Αύξηση του ενεργειακού ελλείμματος
- Δυσκολία τήρησης των διεθνών δεσμεύσεων της χώρας για προστασία του περιβάλλοντος

Σε ότι αφορά το τελευταίο, η χώρα μας έχει υποχρεώσεις και δεσμεύσεις από την υπογραφή του Πρωτοκόλλου του Κιότο καθώς επίσης και από την εφαρμογή της Οδηγίας 2002/91/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2002 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Επιπλέον, να σημειωθεί ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έθεσε σε εφαρμογή το 2006 ένα γενικότερο πλάνο με τίτλο "Σχέδιο δράσης για την ενεργειακή απόδοση: Αξιοποίηση του δυναμικού". Στόχος του σχεδίου δράσης ήταν η κινητοποίηση του ευρύτερου κοινού, των φορέων χάραξης πολιτικής και των παραγόντων της αγοράς, καθώς και ο μετασχηματισμός της εσωτερικής αγοράς ενέργειας, έτσι ώστε να παρέχονται στους πολίτες της Ε.Ε. υποδομές (συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων), προϊόντα (συμπεριλαμβανομένων των ηλεκτρικών συσκευών και των αυτοκινήτων) και ενεργειακά συστήματα με τη μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση στον κόσμο (www.europarl.europa.eu).

Η προαναφερθείσα Οδηγία 2002/91/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ε.Ε. για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD), είναι ένα βασικό εργαλείο για την εξοικονόμηση ενέργειας στον κτηριακό τομέα και σχεδιάστηκε με βάση τις δεσμεύσεις του Πρωτοκόλλου του Κιότο και της Πράσινης Βίβλου για την Ευρωπαϊκή στρατηγική ασφαλείας του ενεργειακού εφοδιασμού (Ρεντζέλου, 2012). Με την Οδηγία αυτή ακόμη, η Ε.Ε. σκοπεύει και στη γενικότερη βελτίωση του κτηριακού δυναμικού της, με αναβάθμιση

της ποιότητας τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά.

Η Οδηγία έχει στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας στα κτήρια και θέτει προδιαγραφές και απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με (Ρεντζέλου, 2012):

- ✓ Πλαίσιο και μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων.
- ✓ Εφαρμογή ελάχιστων απαιτήσεων για την ενεργειακή απόδοση νέων κτηρίων.
- ✓ Εφαρμογή ελάχιστων απαιτήσεων για την ενεργειακή απόδοση μεγάλων υφιστάμενων κτηρίων που γίνεται εις βάθος ανακαίνιση.
- ✓ Ενεργειακή πιστοποίηση των κτηρίων.
- ✓ Τακτική επιθεώρηση των λεβήτων και εγκαταστάσεων κλιματισμού των κτηρίων.
- ✓ Αξιολόγηση των εγκαταστάσεων θέρμανσης όπου οι λέβητες είναι παλαιότητας άνω των 15 ετών.
- ✓ Σύσταση ανεξάρτητων και διαπιστευμένων εμπειρογνομόνων για την ενεργειακή επιθεώρηση των κτηρίων, σύνταξη συστάσεων και επιθεώρηση λεβήτων και εγκαταστάσεων κλιματισμού.

Να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι η Οδηγία ξεκίνησε να εφαρμόζεται στη χώρα μας μέσω του Κ.εν.Α.Κ. το 2010, παρότι στην υπόλοιπη Ευρώπη τέθηκε σε εφαρμογή από το 2003.

Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (ΚΕΝΑΚ)

Με την θεσμοθέτηση του Κ.εν.Α.Κ (υπάρχει αναφορά και στο τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας), δημιουργήθηκε ένας ολοκληρωμένος ενεργειακός σχεδιασμός για την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος. Κάποιες από τις βασικές του δράσεις περιγράφονται αμέσως μετά.

Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης

Η Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης αντικαθιστά τη μελέτη θερμομόνωσης και απαιτείται στην έκδοση οικοδομικής άδειας νέου κτηρίου και στην ριζική ανακαίνιση υφιστάμενου. Με τη μελέτη αυτή πιστοποιείται ότι ένα κτήριο πληρεί τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης του Κ.εν.Α.Κ.

Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) είναι ένα επίσημο έγγραφο στο οποίο αποτυπώνεται η ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου μετά από Ενεργειακή Επιθεώρηση και κατατάσσεται σε μια ενεργειακή κατηγορία (από Α+ το ανώτερο μέχρι Η το κατώτερο). Επιπλέον, στο Π.Ε.Α καταγράφονται και προτάσεις για τη βελτίωση της απόδοσης του κτηρίου. Η ισχύς του είναι 10 χρόνια και στη χώρα μας άρχισε να εφαρμόζεται τον Ιανουάριο του 2011 αρχικά σε όλα τα κτήρια άνω των 50 τ.μ (με κάποιες εξαιρέσεις που αναφέρονται στο επόμενο κεφάλαιο) και από τις αρχές του 2016 σε όλα ανεξαρτήτως εμβαδού.

Η έκδοση του Π.Ε.Α. Είναι υποχρεωτική και αποτελεί σημαντικό εργαλείο καταγραφής της ενεργειακής κατάστασης των υφιστάμενων κτηρίων και των δυνατοτήτων βελτίωσης τους με ενεργειακά εργαλεία, με ευεργετικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων και στο στεγαστικό τομέα γενικά. Αποσκοπεί δε στη μείωση των δαπανών των νοικοκυριών για θέρμανση και ψύξη, τον περιορισμό της ενεργειακής φτώχειας και την προστασία του περιβάλλοντος. Με το Π.Ε.Α κάθε

πολίτης έχει γνώση της ενεργειακής κατάστασης του χώρου που ζει και μπορεί να διαμορφώσει κατάλληλα τη συμπεριφορά του και τα ποσά που δαπανά για τον τομέα αυτό.

Ενεργειακές Επιθεωρήσεις (πλην κτηρίων)

Εκτός από τις Ενεργειακές Επιθεωρήσεις κτηρίων για την έκδοση Π.Ε.Α, θεσπίστηκαν και Επιθεωρήσεις εγκαταστάσεων θέρμανσης και κλιματισμού . Αυτές προβλέπεται από το νόμο να διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα ανάλογα με την εγκατεστημένη ισχύ, την παλαιότητα και το είδος του καύσιμου του συστήματος. Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές εκπαιδεύονται μέσω τριών προγραμμάτων ανάλογα με το είδος της Επιθεώρησης:

- Επιθεωρήσεις κτηρίων
- Επιθεωρήσεις λεβήτων και εγκαταστάσεων θέρμανσης
- Επιθεωρήσεις εγκαταστάσεων κλιματισμού

Πρόγραμμα "Εξοικονόμηση κατ' Οίκον"

Το Υ.Π.Ε.Κ.Α (Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής) με τη βοήθεια και συγχρηματοδότηση της Ε.Ε, προχώρησε σε μία δέσμη οικονομικών κινήτρων προκειμένου να πραγματοποιηθούν παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης των κτηρίων του οικιακού τομέα μέσω του Προγράμματος "Εξοικονόμηση κατ' Οίκον" . Σύμφωνα μάλιστα με στοιχεία του Υ.Π.Ε.Κ.Α, τα κτήρια στην Ελλάδα ευθύνονται περίπου για το 36% της συνολικής ενεργειακής κατανάλωσης ενώ κατά την περίοδο 2000–2005 αύξησαν την ενεργειακή τους κατανάλωση κατά περίπου 24%, μία από τις μεγαλύτερες αυξήσεις στην Ευρώπη. Έτσι, ήταν αναγκαία μια ολοκληρωμένη παρέμβαση με οικονομικές διευκολύνσεις/κίνητρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την ενεργειακή αναβάθμιση και τη μείωση των εκπεμπόμενων ρύπων από τα κτήρια.

Το πρόγραμμα "Εξοικονόμηση κατ' Οίκον" βασίζεται:

- ✓ στο νέο Ευρωπαϊκό Κανονισμό με αριθμό 307/2009 (ΕΕ L126/21.05.2009) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, με τον οποίο τροποποιείται ο Κανονισμός 1080/2006 βάσει του οποίου παρέχεται η δυνατότητα χρηματοδότησης μέσω του Ευρωπαϊκού ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης δράσεων βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας και χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις κατοικίες.
- ✓ στον Κανονισμό 539/2010 (ΕΕ L158/24.6.2010), με τον οποίο τροποποιείται ο Κανονισμός 1083/2006, βάσει του οποίου παρέχεται η δυνατότητα δαπανών από τα διαρθρωτικά ταμεία για τη χρηματοδότηση Ταμείων ή άλλων συστημάτων κινήτρων σχετικά με τις παραπάνω δράσεις.

Η υλοποίηση του προγράμματος στηρίζεται στην εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου που διαμορφώθηκε πρόσφατα, με τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (ΚΕΝΑΚ, Δ6/Β/5825/30.03.2010, ΦΕΚ Β' 407) και το Π.Δ. 100/30.09.2010 (ΦΕΚ 177 Α') για τους ενεργειακούς επιθεωρητές. Στόχος είναι να προσδιορισθούν οι ενεργειακές ανάγκες των κτηρίων όπως και επίσης και οι απαραίτητες παρεμβάσεις που θα οδηγήσουν στη μεγιστοποίηση της εξοικονομούμενης ενέργειας. Η συνδυασμένη εφαρμογή του προγράμματος και του εν λόγω θεσμικού πλαισίου εξασφαλίζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο υλοποίησης δράσεων εξοικονόμησης ενέργειας. Το Πρόγραμμα υλοποιήθηκε μέσω Ειδικού Ταμείου Χαρτοφυλακίου με τίτλο «Ταμείο Εξοικονομώ κατ' Οίκον» (ΑΠΟΦΑΣΗ 31654/ΕΥΘΥ1415/20.07.2010) ΦΕΚ Β' 1262. Ο αρχικός προϋπολογισμός του Προγράμματος ανέρχεται σε 396 εκ. €, με πεδίο εφαρμογής όλη τη χώρα και ενδεικτική περιφερειακή κατανομή στις 13 Περιφέρειες σύμφωνα με το Παράρτημα ΧΙΙΙ

(exoikonomisi.ypeka.gr).

Το Πρόγραμμα «Εξοικονόμηση κατ' Οίκον» προβλέπει την επιδότηση παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας σε κτήρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια ή άλλο νομιμοποιητικό έγγραφο, σε όλη τη χώρα, και ακόμα:

- Βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης χαμηλότερη ή ίση των 2.100 €/ τ.μ., όπως αυτή έχει διαμορφωθεί πριν τις 31.12.2009.
- Φέρουν οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του κτηρίου δε διαθέτει οικοδομική άδεια, θα πρέπει να προσκομισθεί σχετικό νομιμοποιητικό έγγραφο, από το οποίο να προκύπτει ότι το κτήριο υφίσταται νόμιμα. Για τις περιπτώσεις που η οικοδομική άδεια απωλέσθη ή τα σχετικά αρχεία βάσει των οποίων μπορεί να εκδοθεί το ως άνω νομιμοποιητικό έγγραφο δεν είναι άμεσα διαθέσιμα, η εν λόγω άδεια και το νομιμοποιητικό έγγραφο δύνανται να προσκομιστούν στο χρηματοπιστωτικό οργανισμό πριν την υπογραφή της δανειακής σύμβασης.
- Έχουν καταταχθεί βάσει του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) σε κατηγορία χαμηλότερη ή ίση της Δ.
- Δεν έχουν κριθεί κατεδαφιστέα.
- Οι ιδιοκτήτες τους έχουν συγκεκριμένο όριο εισοδημάτων.

Οι ωφελούμενοι κατατάσσονται σε τρεις εισοδηματικές κατηγορίες, από τις οποίες καθορίζεται και το ποσό επιδότησης και συγκεκριμένα (exoikonomisi.ypeka.gr):

- ➔ Ωφελούμενοι – Κίνητρα Κατηγορίας Α1: οι Ωφελούμενοι των οποίων το ατομικό δηλωθέν εισόδημα δεν ξεπερνά τις 12.000 € ή το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα δεν ξεπερνά τις 20.000 €. Για την κατηγορία αυτή, τα κίνητρα περιλαμβάνουν δάνειο ύψους 30% με επιδότηση επιτοκίου 100% και επιχορήγηση ύψους 70%, επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού όπως αυτός θα προκύπτει μετά τη διενέργεια της δεύτερης ενεργειακής επιθεώρησης, με απευθείας πληρωμή των αναδόχων/ προμηθευτών σε τραπεζικό λογαριασμό τους από την τράπεζα.
- ➔ Ωφελούμενοι – Κίνητρα Κατηγορίας Α2: Οι ωφελούμενοι των οποίων το ατομικό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 12.000 € και δεν ξεπερνά τις 40.000€ ή το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 20.000 € και δεν ξεπερνά τις 60.000€. Για την κατηγορία αυτή, τα κίνητρα περιλαμβάνουν δάνειο ύψους 65% με επιδότηση επιτοκίου 100% και επιχορήγηση ύψους 35%, επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού όπως αυτός θα προκύπτει μετά τη διενέργεια της δεύτερης ενεργειακής επιθεώρησης, με απευθείας πληρωμή των αναδόχων/ προμηθευτών σε τραπεζικό λογαριασμό τους από την τράπεζα.
- ➔ Ωφελούμενοι – Κίνητρα Κατηγορίας Β: Οι ωφελούμενοι των οποίων το ατομικό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 40.000 € και δεν ξεπερνά τις 60.000 € ή το οικογενειακό δηλωθέν εισόδημα είναι μεγαλύτερο των 60.000€ και δεν ξεπερνά τις 80.000€. Για την κατηγορία αυτή, τα κίνητρα περιλαμβάνουν δάνειο ύψους 85% με επιδότηση επιτοκίου 100% και επιχορήγηση ύψους 15%, επί του τελικού επιλέξιμου προϋπολογισμού όπως αυτός θα προκύπτει μετά τη διενέργεια της δεύτερης ενεργειακής επιθεώρησης, με απευθείας πληρωμή των αναδόχων/ προμηθευτών σε τραπεζικό λογαριασμό τους από την τράπεζα.

Τέλος, οι εργασίες που επιδοτούνται μετά από αίτηση και έγκρισής της στο Πρόγραμμα είναι οι παρακάτω:

- Αντικατάσταση κουφωμάτων (πλαίσια / υαλοπίνακες) και τοποθέτηση συστημάτων σκίασης.
- Τοποθέτηση θερμομόνωσης στο κέλυφος του κτηρίου συμπεριλαμβανομένου του δώματος / στέγης και της πιλοτής.
- Αναβάθμιση του συστήματος θέρμανσης και παροχής ζεστού νερού χρήσης.

Μετά την ολοκλήρωση του Προγράμματος και εν αναμονή ενός νέου αντίστοιχου, μπορεί να ειπωθεί υπήρχαν και υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις στην χρηματοδότηση. Όσο περνούσε ο καιρός και επιδειωνόταν η οικονομική κατάσταση στην Ελλάδα, τόσο μεγαλύτερες ήταν οι καθυστερήσεις της καταβολής των χρημάτων από τις Τράπεζες προς τους δικαιούχους. Μάλιστα, το καλοκαίρι το 2016 που έχει ολοκληρωθεί το Πρόγραμμα υπήρχαν αρκετές χιλιάδες δικαιούχων που δεν έχουν λάβει κάποιο ποσό, δυσχεραίνοντας κατά πολύ την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων. Για το ζήτημα αυτό υπάρχουν δεσμεύσεις από τους αρμόδιους ότι θα λυθεί σύντομα με εθνικούς πόρους και θα μπορέσουν να συνεχιστούν οι ενεργειακές βελτιώσεις πολλών σπιτιών ανά την επικράτεια.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην κατοχή διαφόρων φορέων του Δημοσίου, βρίσκονται χιλιάδες ακίνητα. Τα ακίνητα αυτά αφορούν γη, ολόκληρα κτήρια ή διαμερίσματα. Η διάθεση και αξιοποίηση τους είναι ένα διαχρονικό στοιχείο για τις ελληνικές κυβερνήσεις. Δυστυχώς, μέχρι σήμερα δεν υπάρχει άρτια και ορθολογική διαχείριση των ακινήτων με αποτέλεσμα να μένουν πολλά πολύτιμα περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου αναξιοποίητα ή έρμαιοι των καταπατητών και της φθοράς του χρόνου. Επιπλέον, υπάρχει το παράδοξο φαινόμενο διάφορες δημόσιες υπηρεσίες να πληρώνουν ενοίκιο για τη στέγασή τους ενώ υπάρχουν σε κοντινή απόσταση άδειες κρατικές υποδομές. Πέραν αυτών, η περιουσία του Δημοσίου θα μπορούσε, μέσω κοινωνικής πολιτικής, να δώσει λύσεις στο πρόβλημα των αστέγων ή ανθρώπων που δυσκολεύονται να πληρώσουν για κατοικία και βρίσκονται στα όρια της φτώχειας.

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται όλες οι φάσεις εκπόνησης καθώς και τα αποτελέσματα μελέτης για ορισμένα διαμερίσματα ιδιοκτησίας του ελληνικού Δημοσίου. Τα διαμερίσματα αυτά διαχειρίζεται η Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ) και τα διαθέτει σε άτομα χαμηλών συνήθως εισοδημάτων και με μειωμένο ενοίκιο. Μετά την περιγραφή των βασικών στοιχείων που αφορούν την ΕΤ.Α.Δ, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των αυτοψιών που διενεργήθηκαν στα εν λόγω διαμερίσματα της Αθήνας μέσω κειμένου, φωτογραφιών, σχεδιασμού κατόψεων και εισαγωγής της θέσης και των χαρακτηριστικών τους σε περιβάλλον GIS. Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της αξίας τους και αξιολόγηση της ενεργειακής τους αποδοτικότητας μέσω των διαδικασιών που προβλέπονται για τη δημιουργία Π.Ε.Α. Τέλος γίνονται προτάσεις (κοστολογημένες σε αρκετές περιπτώσεις) για την αναβάθμιση των διαμερισμάτων και για τη διάθεσή τους σε άτομα από τα αδύναμα οικονομικά στρώματα.

3.1 ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) είναι ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη διαχείριση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου (www.etasa.gr). Η ΕΤΑΔ ανήκει στο ελληνικό Δημόσιο και η εποπτεία της πραγματοποιείται από το Υπουργείο Οικονομικών.

Η ΕΤΑΔ ουσιαστικά πρόκειται για μετεξέλιξη της ανώνυμης εταιρίας "Εταιρία Αξιοποίησης Περιουσίας Ε.Ο.Τ" που συστάθηκε με το ν. 2636/1998. Με το πέρασμα των ετών η επωνυμία της Εταιρίας άλλαξε κάποιες φορές μέχρι την ισχύουσα, που καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.Μ.Η) στις 5 Ιανουαρίου 2016. Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του. Τα στοιχεία αυτά, μαζί με άλλα που ακολουθούν, αντλήθηκαν από την Α.Π. 443/5.1.2016 ανακοίνωση καταχώρισης στο Γ.Ε.Μ.Η, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας του Καταναλωτή.

Έδρα της ΕΤΑΔ ορίστηκε ο δήμος Αθηναίων και τα γραφεία της βρίσκονται στην οδό Βουλής, σε κοντινή απόσταση από την πλατεία Συντάγματος. Επιπλέον, υπάρχει η δυνατότητα ίδρυσης ή κατάργησης υποκαταστημάτων, παραρτημάτων ή κλιμακίων της Εταιρίας σε όλη την Επικράτεια με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η ΕΤΑΔ Α.Ε διαχειρίζεται ένα σημαντικό και μεγάλο χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Δημοσίου το οποίο περιλαμβάνει, σύμφωνα με τον ιστότοπο της Εταιρίας: 210 τουριστικά ακίνητα ανά την Ελλάδα, με σημαντική ποικιλία όπως τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα, Μουσεία, Σπήλαια, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις προς τουριστική αξιοποίηση, 8 Ολυμπιακά Ακίνητα, 70.000 περίπου τίτλους ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου καθώς και 1.052 ακίνητα που έχουν μεταβιβαστεί στο ΤΑΙΠΕΔ.

3.1.2 ΡΟΛΟΣ

Ο ρόλος της ΕΤΑΔ σχετίζεται με τη διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων της με βάση σύγχρονες μεθόδους και εργαλεία. Τα παραπάνω πραγματοποιούνται με το βλέμμα στραμμένο στην αναπτυξιακή πολιτική της χώρας και στοχεύοντας στην ανάπτυξη της οικονομίας, του τουρισμού και των τοπικών κοινωνιών. Επιπλέον, πρόθεση της ΕΤΑΔ είναι η προσέλκυση επενδύσεων και η ανάπτυξη συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, προς όφελος των τοπικών κοινωνιών και χωρίς να βλάπτεται το περιβάλλον και ο φυσικός πλούτος.

Σκοπός της Εταιρίας σύμφωνα με το Καταστατικό και το website της είναι τα εξής σημεία:

- Η διοίκηση, διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση των πάσης φύσεως περιουσιακών στοιχείων και επιχειρηματικών μονάδων, που της ανήκουν κατά κυριότητα ή έχουν περιέλθει σε αυτήν με νόμο ή με οποιαδήποτε άλλη πράξη (Τουριστικά, Ολυμπιακά, Αστικά, Αγροτικά και λοιπά ακίνητα) .
- Παροχή υπηρεσιών ανάπτυξης, διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων, καθώς και η παροχή σχετικών συμβουλευτικών υπηρεσιών.
- Διαχείριση Συμβάσεων μίσθωσης ή και παραχώρησης ακινήτων.
- Λειτουργία τουριστικών επιχειρηματικών μονάδων ως υποκαταστήματα (μαρίνες, ακτές,

ιαματικές πηγές)

- Αξιοποίηση της Περιουσίας, με ιδιωτικές επενδύσεις, μέσω διαγωνισμών εκμίσθωσης
- Ανάπτυξη ακινήτων, μέσω συγχρηματοδοτούμενων προγραμμάτων.
- Βραχυχρόνια μίσθωση εγκαταστάσεων και εξωτερικών χώρων σε όλη την Ελλάδα για τη διεξαγωγή διαφόρων ειδών εκδηλώσεων (εκθέσεων, συναυλιών, συνεδρίων, ημερίδων, δεξιώσεων κ.λπ.).
- Συμμετοχές (μετοχική συμμετοχή σε εταιρικά σχήματα ανάπτυξης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης τουριστικής περιουσίας).
- Κάθε άλλη δραστηριότητα που είναι συναφής με τους παραπάνω σκοπούς.

Για την επίτευξη των στόχων η ΕΤΑΔ πραγματοποιεί μια σειρά από ενέργειες σύμφωνα με το Καταστατικό της, όπως:

- ◆ Να αποκτά ακίνητα και κινητά πράγματα, να εκμεταλλεύεται ή να εκποιεί αυτά που της ανήκουν, να αξιοποιεί ακίνητα με ανοικοδόμηση, επισκευή, ανακαίνιση, αντιπαροχή και οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο ή μέθοδο, συμπεριλαμβανομένης της εκμετάλλευσης ήπιων μορφών ενέργειας.
- ◆ Να εκποιεί ακίνητα του Δημοσίου αρμοδιότητάς της.
- ◆ Να εκμισθώνει τα ακίνητα και τις επιχειρηματικές μονάδες που διοικεί και διαχειρίζεται ή έχει στην κυριότητά της.
- ◆ Να παραχωρεί για ορισμένο ή αόριστο χρόνο τη χρήση ακινήτων του Δημοσίου αρμοδιότητάς της, άνευ ανταλλάγματος, σε πολιτικές και στρατιωτικές υπηρεσίες του Δημοσίου για κάλυψη των στεγαστικών και λειτουργικών αναγκών τους.
- ◆ Να παραχωρεί για ορισμένο ή αόριστο χρόνο τη χρήση ακινήτων του Δημοσίου αρμοδιότητάς της σε ΟΤΑ, ΝΠΔΔ, ΝΠΙΔ δωρεάν ή έναντι ανταλλάγματος.
- ◆ Να μισθώνει ή να αποδέχεται την παραχώρηση σε αυτήν της χρήσης κινητών ή ακινήτων.
- ◆ Να αποδέχεται ή να αποποιείται δωρεές, κληρονομίες, κληροδοσίες, χορηγίες και άλλες χαριστικές παροχές από οποιαδήποτε πηγή, καθώς και να προβαίνει σε χορηγίες, κατά τις κείμενες διατάξεις.
- ◆ Να εκπονεί πάσης φύσεως μελέτες (τεχνικές, ανάπτυξης, οικονομο-τεχνικές, ερευνητικές, αγοράς, πολεοδόμησης κλπ.) και να υλοποιεί προγράμματα ανάπτυξης, ανάπλασης και διαχείρισης ακινήτων.
- ◆ Να συνάπτει δάνεια από το Δημόσιο, από ελληνικά ή αλλοδαπά πιστωτικά ιδρύματα, να παρέχει ή δέχεται εγγυήσεις, κατά τις κείμενες διατάξεις.
- ◆ Να συνιστά εταιρείες κάθε μορφής, να αποσχίζει και να εισφέρει κλάδους δραστηριότητάς της, δικαιώματα διαχείρισης, χρήσης και εκμετάλλευσης, καθώς και εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και να συμμετέχει σε εταιρείες, με ίδιο ή συναφή σκοπό.
- ◆ Να χρηματοδοτείται από εθνικούς ή κοινοτικούς πόρους για την εκτέλεση έργων και προγραμμάτων, αναπτυξιακών, υποδομής, γενικότερου δημόσιου ενδιαφέροντος ή κοινής ωφέλειας.
- ◆ Να προστατεύει με κάθε ένδικο μέσο και τρόπο τα περιουσιακά στοιχεία και τις επιχειρηματικές μονάδες που διοικεί, από πράξεις όπως καταπάτηση, βανδαλισμό, κλοπή ή φθορά.

3.1.3 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ

Η ΕΤΑΔ διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο πέντε έως επτά ατόμων με τριετή θητεία . Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, που αποτελεί το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε ζήτημα που την αφορά. Η τακτική σύγκλιση της Γενικής Συνέλευσης πραγματοποιείται κατά το πρώτο εξάμηνο από τη λήξη της εταιρικής χρήσης ενώ έκτακτη σύγκλιση γίνεται κατά τους ορισμούς του νόμου.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της ΕΤΑΔ, το Διοικητικό Συμβούλιο, ενεργώντας συλλογικά, είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την επιδίωξη του σκοπού της, και γενικά να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά την Εταιρεία, με εξαίρεση τα ζητήματα, τα οποία, κατά το νόμο ή το καταστατικό αυτό, υπάγονται στην αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης. Η σύγκλιση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται όποτε απαιτείται από το νόμο, το Καταστατικό και τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας. Οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των Συμβούλων και σε περίπτωση ισοψηφίας η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται. Ο αριθμός των αυτοπροσώπως παριστάμενων δεν μπορεί να είναι μικρότερος από τρεις.

Από πλευράς οργανωτικής δομής, η ΕΤΑΔ ακολουθεί τις βέλτιστες αρχές εταιρικής διακυβέρνησης και δεοντολογίας και ηθικές επιχειρηματικές πρακτικές. Οι μηχανισμοί ελέγχου της Εταιρίας συμφωνούν με την ελληνική νομοθεσία και τις διεθνείς πρακτικές. Επιπλέον, ο ανεξάρτητος Εσωτερικός Έλεγχος διασφαλίζει τη νομιμότητα, τη διαφάνεια, τους επιχειρησιακούς στόχους, την πολιτική και τις διαδικασίες της και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο. Επιπλέον, η ΕΤΑΔ διαθέτει Κώδικα Δεοντολογίας και Επιχειρηματικής Συμπεριφοράς, που θέτουν κανόνες για τη σωστή λειτουργία της Εταιρίας και των εργαζομένων της.

Η Εταιρία, σύμφωνα με τον ιστότοπό της, αποτελείται από τις εξής Διευθύνσεις, Γραφεία και Μονάδες:

- Γραφείο Προέδρου Δ.Σ. Και Διευθύνοντος Συμβούλου
- Γραφείο Νομικού Συμβούλου Διοίκησης
- Διεύθυνση Επιχειρησιακού Συντονισμού
- Διεύθυνση Διαχείρισης Περιουσίας
- Διεύθυνση Αξιοποίησης Ανάπτυξης
- Διεύθυνση Εκμετάλλευσης
- Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών
- Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών
- Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών

Επιπροσθέτως, υπάρχουν Περιφερειακά Κλιμάκια της ΕΤΑΔ στις εξής πόλεις:

- Άρτα
- Βόλο
- Ηράκλειο
- Θεσσαλονίκη
- Καβάλα
- Λαμία
- Πάτρα
- Ρόδο

3.1.4 ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα της ΕΤΑΔ (www.etasa.gr), η Εταιρία διαχειρίζεται έναν σημαντικό αριθμό ακινήτων σε όλη την Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο αυτό αποτελείται από πάνω από 71.000 τίτλους δημοσίων ακινήτων, (Πίνακας 3), 277 τουριστικά ακίνητα διαφόρων ειδών (Πίνακας 4) και 12 Ολυμπιακά ακίνητα από τα 23 συγκροτήματα που κατασκευάστηκαν για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 (Πίνακας 5). Να σημειωθεί εδώ ότι σε κάποια από τα τουριστικά ακίνητα αναπτύχθηκαν υποδομές από τον ΕΟΤ (Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού), ενώ υπάρχουν αρκετά ακόμα με σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης για το μέλλον.

Πίνακας 3: Δημόσια Ακίνητα που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ
Πηγή: www.etasa.gr

Είδος Ακινήτου	Αριθμός	Έκταση*
Αστικά	11.937	56.622.815
Αγροτικά	23.928	1.227.927.641
Παράκτια	2.187	161.968.315
Γήπεδα	7.373	127.161.163
Νησιά	597	233.088.958
Δάση	632	556.800.718
Αρχαιολογικοί χώροι	538	6.229.914
Οικισμοί	209	987.769
Λοιπά	24.058	1.057.084.202
Σύνολο	71.459	3.427.871.494

(*) Σε m^2

Πίνακας 4: Τουριστικά Ακίνητα που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ
Πηγή: www.etasa.gr

Είδος Ακινήτου	Αριθμός
Μεγάλες εκτάσεις *	27
Μαρίνες	7
Ξενοδοχεία Ξενία	31
Τουριστικά Περίπτερα	26
Ιαματικές πηγές	20
Campings	12
Χιονοδρομικά κέντρα	3
Συνοριακοί σταθμοί	2
Λοιπές εκτάσεις/Αιγιαλοί	136
Μνημεία	2
Νησίδες	6
Σπήλαια	1
Αρχοντικά	4
Σύνολο	277

(*) Με επιφάνεια > 100.000 m^2

Πίνακας 5: Ολυμπιακά Ακίνητα που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ
 Πηγή: www.etas.gr

Όνομασία Ακινήτου	Εμβαδόν γηπέδου*
1. Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας	44
2. Ολυμπιακός Πόλος Φαλήρου	757
3. Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο Μαρκόπουλου	1.029
4. Ολυμπιακό Σκοπευτήριο Μαρκόπουλου	306
5. Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχινιά	2.002
6. Ολυμπιακό Κέντρο Άνω Λιοσίων	79
7. Κέντρο Γραπτού Τύπου	14
8. Ολυμπιακό Κέντρο Γαλαταίου	93
9. Ολυμπιακό Κέντρο Γουδή	-
10. Παμπελοποννησιακό Στάδιο	152
11. Παγκρήτιο Στάδιο	198
12. Πανθεσσαλικό Στάδιο	126
Σύνολο	4.800

(*) Στρέμματα

3.1.5 ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΙ

Σημαντική καινοτομία για την αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, είναι η πραγματοποίηση Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων μέσω του ιστοτόπου www.e-publicrealestate.gr (Εικόνα 4) . Το site αυτό δημιουργήθηκε από το Τμήμα Πληροφορικής της Εταιρίας και είναι το μοναδικό αυτού του είδους στη χώρα μας και ένα από τα λίγα πανευρωπαϊκά.

Με τη δυνατότητα Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων επιτυγχάνεται η προβολή των ακινήτων σε όλο τον κόσμο κάτι που αυτομάτως αυξάνει τους πιθανούς αγοραστές/επενδυτές. Επιπλέον, οι διαδικασίες απλουστεύονται, η ταχύτητα αυξάνει σημαντικά και υπάρχει διαφάνεια και μεγαλύτερο οικονομικό όφελος για το Δημόσιο. Σύμφωνα με τον ιστότοπο της Εταιρίας, στόχος είναι η προβολή και αξιοποίηση των Δημοσίων Ακινήτων μέσω μίσθωσης ή πώλησης και κατ' επέκταση η ευκαιρία απόκτησης ακινήτων κάθε χρήσης από όλους τους Έλληνες ανά τον κόσμο. Επιπροσθέτως, στους επόμενους διαγωνισμούς θα πωλούνται μέσω της πλατφόρμας ακίνητα για λογαριασμό του ΤΑΙΠΕΔ (Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου)

Σύμφωνα με τα γραφόμενα της πλατφόρμας Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών, στον ιστότοπο μπορεί να εγγραφεί και να πάρει μέρος στους διαγωνισμούς οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή μεσίτης ακινήτου και μάλιστα χωρίς να είναι απαραίτητως Έλληνας πολίτης.

Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να αναζητήσει ακίνητα με τα χαρακτηριστικά που επιθυμεί (π.χ. είδος ακινήτου, περιοχή, τιμή και άλλα) , να εντοπίζει ανοικτούς ή προγραμματισμένους διαγωνισμούς, να εκδηλώσει ενδιαφέρον για κάποιο ακίνητο ή να καταθέσει προσφορά σε κάποιο από τους ανοικτούς διαγωνισμούς. Οι λεπτομέρειες των διαγωνισμών αναφέρονται αναλυτικά στο πεδίο "Όροι Διαγωνισμού" και μπορεί να διαφέρουν αναλόγως των ειδικών χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου.



The screenshot displays the website's interface. On the left, there are navigation buttons: 'Ανοικτοί Διαγωνισμοί Ακινήτων', 'Προγραμματισμένοι Διαγωνισμοί', 'Ενδιαφέροντα για Ακίνητο μη Προγραμματισμένου Διαγωνισμού', and 'Προσφορά σε Ανοικτό Διαγωνισμό'. The main content area is titled 'Επιλεγμένα Ακίνητα' and features two property listings. The first listing shows a house with a swimming pool, with details: 'Τιμή Εκκίνησης - Μακρονίσα, Πήλιο Μαγνησία' and a 'Περισσότερα' link. The second listing shows a house with a swimming pool, with details: 'Τιμή Εκκίνησης: €10.000.000', 'Χώρα, Μάνος Κυκλάδες', and a 'Περισσότερα' link. To the right is a map of Greece titled 'Χάρτης Ακινήτων'. Below this, there is a section for 'Ακίνητα' with two tabs: 'Διαγωνισμοί ΕΤΑΔ' and 'Διαγωνισμοί ΤΑΙΠΕΔ'. Under the 'ΕΤΑΔ' tab, three property listings are shown with images and details: 1. 'Μηλιές, Πήλιο: Αρχοντικό Ευαγγελ...', 'Χρόνος Έναρξης: 18/01/2016 09:00:00', 'Τιμή Εκκίνησης: -', 'Κωδικός Διαγωνισμού: Q109806'. 2. 'Αγ. Ελεούσα, Ρόδος: Πρώην Σανατό...', 'Χρόνος Έναρξης: 18/01/2016 09:00:00', 'Τιμή Εκκίνησης: -', 'Κωδικός Διαγωνισμού: Q50530'. 3. 'Ανδρίτσαινα, Ηλεία: Πρώην Ειρηνο...', 'Χρόνος Έναρξης: 18/01/2016 09:00:00', 'Τιμή Εκκίνησης: -', 'Κωδικός Διαγωνισμού: Q110463'.

Εικόνα 4: Ο ιστότοπος των Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Ακινήτων
Πηγή: <https://www.e-publicrealestate.gr>

3.1.6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για τη διαχείριση των ακινήτων της ΕΤΑΔ υπάρχει ο "Κανονισμός εκμισθώσεων, μισθώσεων, παραχωρήσεων, εκποιήσεων, ανταλλαγών, αγορών και αντιπαροχών της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.". Ο κανονισμός αφορά τις εξής διαδικασίες:

Εκμισθώσεις

Σε ότι αφορά τις συμβάσεις εκμισθώσεων, δηλαδή την παραχώρηση χρήσης κινητών και ακινήτων έναντι ανταλλάγματος, μπορούν να γίνουν με τους ακόλουθους τρόπους: ανοικτό διαγωνισμό (υποβάλλουν προσφορά όλοι), κλειστό διαγωνισμό (υποβάλλουν προσφορά όσοι έχουν προσκληθεί από την Εταιρία), πρόχειρο διαγωνισμό ή απευθείας (σύμφωνα με κάποιες προϋποθέσεις). Για να προσδιοριστεί η Εκτιμώμενη Μισθωτική Αξία (EMA) κάθε ακινήτου και η οποία θα είναι και η ελάχιστη αποδεκτή, συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης. Ο συντάκτης της Έκθεσης διαφέρει ανάλογα με την αξία του ακινήτου. Η όλη διαδικασία της προκήρυξης μαζί με τους όρους της καθορίζεται από το αρμόδιο Όργανο της ΕΤΑΔ, το οποίο κατακυρώνει το διαγωνισμό στον πλειοδότη κατά την ολοκλήρωσή του. Η τελική ενέργεια εκμίσθωσης είναι η υπογραφή της σύμβασης μεταξύ των δύο μερών, η οποία είναι δυνατόν και να παραταθεί μετά τη λήξη της. Σε κάθε άλλη περίπτωση ο μισθωτής υποχρεούται μετά τη λήξη της μίσθωσης να εκκενώσει και παραδώσει το μίσθιο αμέσως και απροφασίστως, διαφορετικά υπόκειται σε έξωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας περί απόδοσης του μισθίου που ισχύουν κάθε φορά

Μισθώσεις

Σχετικά με τις μισθώσεις, η ΕΤΑΔ δύναται να μισθώνει ακίνητα για την κάλυψη των αναγκών της μετά από αίτημα της αρμόδιας Διεύθυνσης και απόφαση του αρμόδιου οργάνου. Για τις διαδικασίες σύναψης συμβάσεων μίσθωσης ισχύουν τα προβλεπόμενα για τις εκμισθώσεις.

Παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος με ταυτόχρονη μίσθωση (lease-leaseback)

Για τη παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση από την Εταιρεία των ίδιων ακινήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ισχύουν τα προβλεπόμενα για τις εκμισθώσεις με τις αναγκαίες κάθε φορά προσαρμογές. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να υπάρξει συμφωνία και για κατασκευές νέων κτηρίων ή αλλαγές στα ήδη υπάρχοντα, μαζί με την παραχώρηση του δικαιώματος.

Παραχώρηση χρήσης

Η ΕΤΑΔ μπορεί να παραχωρεί τη χρήση ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου για αόριστο ή ορισμένο χρόνο, με τις εξής διαφοροποιήσεις:

- ✓ Χωρίς αντάλλαγμα σε Δημόσιες Υπηρεσίες για την κάλυψη λειτουργικών και στεγαστικών αναγκών τους.
- ✓ Σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου (ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ αντίστοιχα) που εκπληρώνουν κοινωφελείς σκοπούς, δωρεάν ή με αντάλλαγμα, για την κάλυψη στεγαστικών και λοιπών αναγκών τους.
- ✓ Σε ΟΤΑ άνευ ανταλλάγματος (για στέγαση μη κερδοφόρων-κοινωφελών δραστηριοτήτων) ή με αντάλλαγμα (για άσκηση οικονομικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων). Το αντάλλαγμα σε αυτή την περίπτωση είναι είτε καθορισμένο χρηματικό ποσό είτε ποσοστό επί των εσόδων από την άσκηση της δραστηριότητας.

Η παραχώρηση της χρήσης ακινήτου της ΕΤΑΔ γίνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου Οργάνου, κατά την οποία καθορίζονται και οι όροι αυτής. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δικαίωμα ανάκλησης της παραχώρησης χρήσης οποιαδήποτε στιγμή χωρίς αποζημίωση, μετά από προειδοποίηση ενός μήνα, για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

Εκποιήσεις

Οι εκποιήσεις κινητών ή και ακινήτων αρμοδιότητας της Εταιρείας πραγματοποιούνται ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης και απόφαση του Δ.Σ. ή του αρμόδιου οργάνου, είτε με ανοικτό ή κλειστό διαγωνισμό, είτε απευθείας, μετά από εκτίμηση της αξίας του προς εκποίηση ακινήτου (σύμφωνα με κάποιες προϋποθέσεις). Η εκποίηση συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα και τα σχέδια κατόψεων όλων των ορόφων για όσα είναι δομημένα, ενώ η εξόφληση του συμφωνηθέντος τιμήματος γίνεται εφάπαξ ή με έντοκες δόσεις. Για να προσδιοριστεί η Αξία Εκποίησης του ακινήτου συντάσσεται Έκθεση Εκτίμησης. Ο συντάκτης της Έκθεσης διαφέρει ανάλογα με την αξία του ακινήτου. Η όλη διαδικασία της προκήρυξης μαζί με τους όρους της καθορίζεται από το αρμόδιο Όργανο της ΕΤΑΔ, το οποίο κατακυρώνει το διαγωνισμό στον πλειοδότη κατά την ολοκλήρωσή του.

Μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων με ταυτόχρονη μίσθωση (sale-leaseback)

Για τις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι ανταλλάγματος επί κινητών ή ακινήτων της Εταιρείας, μεταβιβάσεις κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί κινητών ή ακινήτων της Εταιρείας έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση των ίδιων ακινήτων από την Εταιρεία ισχύουν τα προβλεπόμενα με τις αναγκαίες προσαρμογές. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να υπάρξει συμφωνία και για κατασκευές νέων κτηρίων ή αλλαγές στα ήδη υπάρχοντα, μαζί με την μεταβίβαση του δικαιώματος.

Αγορές ακινήτων

Οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία πραγματοποιούνται μετά από εισήγηση του αρμοδίου Οργάνου και απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 του συνόλου των μελών του), μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται οι όροι, η διαδικασία και οι λοιπές λεπτομέρειες. Για τις αγορές ακινήτων η ΕΤΑΔ μπορεί να προσφύγει στην αγορά ακινήτων απευθείας ή να συμμετέχει σε πλειστηριασμούς εκπλειστηριαζόμενων ακινήτων, όπου συντρέχει σοβαρός λόγος και μετά από απόφαση του Δ.Σ. σε κάθε άλλη περίπτωση δημοσιεύεται πρόσκληση ενδιαφέροντος για προσφορές ακινήτων με τα χαρακτηριστικά που αναζητά η Εταιρεία. Όλες οι λεπτομέρειες της προκήρυξης και η τελική απόφαση αγοράς είναι υπ' ευθύνη του αρμοδίου Οργάνου.

Ανταλλαγές και αντιπαροχές

Η ΕΤΑΔ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης και απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας δύναται να αποφασίζει με πλειοψηφία τουλάχιστον 2/3 των μελών του τη διερεύνηση της δυνατότητας ανταλλαγής ακινήτου ή ομάδας ακινήτων ή μέρος ακινήτου αρμοδιότητας της Εταιρείας με ακίνητο ή με ομάδα ακινήτων ή μέρος ακινήτου που ανήκει σε ιδιώτες ή στην ιδιωτική περιουσία Ν.Π.Δ.Δ. Το προς ανταλλαγή ακίνητο θα πρέπει να είναι ίσης αξίας ή διαφοράς αξίας μέχρι 20% (η διαφορά καταβάλλεται χρηματικώς) της αξίας του ακινήτου. Σε ό,τι αφορά τις αντιπαροχές, η ΕΤΑΔ, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης και απόφαση του Δ.Σ., μπορεί να προβαίνει στην αξιοποίηση των οικοπέδων αρμοδιότητάς της, με μερική ή ολική ανοικοδόμηση αυτών, με αντιπαροχή ποσοστών στο οικόπεδο μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούν σε αυτά, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος. Πριν τη λήψη σχετικής απόφασης γίνεται πλήρης μελέτη για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου, που αφορά όλα τα τεχνικά και οικονομικά ζητήματα.

3.2 ΑΥΤΟΨΙΕΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ

Σημαντικό κομμάτι της εργασίας είναι η επίσκεψη σε καθένα από τα εξεταζόμενα διαμερίσματα. Σκοπός των αυτοψιών είναι η καταγραφή στοιχείων που είναι απαραίτητα για τη συνέχεια της έρευνας όπως η κατάσταση των διαμερισμάτων, η θέση-γειτονιά τους, η εγγύτητα με μετρό και άλλα. Επιπλέον, σε αρκετά από αυτά μπορεί να δοθεί η δυνατότητα επικοινωνίας με τους ενοίκους και η απόκτηση πληροφοριών, που θα ήταν αδύνατο να γίνει από μια και μόνο επίσκεψη.

Οι αυτοψίες πραγματοποιήθηκαν σε δύο ημέρες. Στις 9 Δεκεμβρίου 2015 έγινε επίσκεψη σε οκτώ διαμερίσματα των οδών: Αγίου Μελετίου 4Α, Αδμήτου 54, Αλκαμένους και Προύσης (δύο

διαμερίσματα), Ηπείρου 43, Ιουλιανού 31, Μακεδονίας 15 και Ξεναγόρα 2. Στις 20 Ιανουαρίου 2016 έγινε αυτοψία σε τέσσερα διαμερίσματα στις οδούς: Ιεροσολύμων 9, Μιχαήλ Βόδα 227, Μάρνης 32 και Νεοφύτου Μεταξά 30. Μετά το πέρας των αυτοψιών σχεδιάστηκαν νέες κατόψεις για όλα τα διαμερίσματα, που παρουσιάζουν τη σημερινή εικόνα των ακινήτων (βλέπε Παράρτημα).

Ο χρόνος παραμονής στο κάθε διαμέρισμα εξαρτήθηκε από πολλούς παράγοντες (όπως το μέγεθος και η διαρρύθμισή του) και κυρίως από την ύπαρξη ή όχι εγκεκριμένης κάτοψης. Σε όσα διαμερίσματα δεν υπάρχει κάτοψη έγιναν λεπτομερείς μετρήσεις και σχεδιάστηκαν νέες κατόψεις, κάτι που απαίτησε επιπλέον χρόνο από τα υπόλοιπα ακίνητα. Τα αποτελέσματα των αυτοψιών για κάθε διαμέρισμα παρουσιάζονται αναλυτικά στις παρακάτω παραγράφους. Σημειώνεται ότι επρόκειτο να γίνουν επισκέψεις σε έξι ακόμα διαμερίσματα, κάτι που τελικά δεν κατέστη δυνατό για διάφορους λόγους.

3.2.2 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΥΤΟΨΙΩΝ

ΑΓ. ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στο ισόγειο πενταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=59,60$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας δεν ήταν διαθέσιμος. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι στην πρόσοψη και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν τα ανοίγματα τους σε ακάλυπτο χώρο.

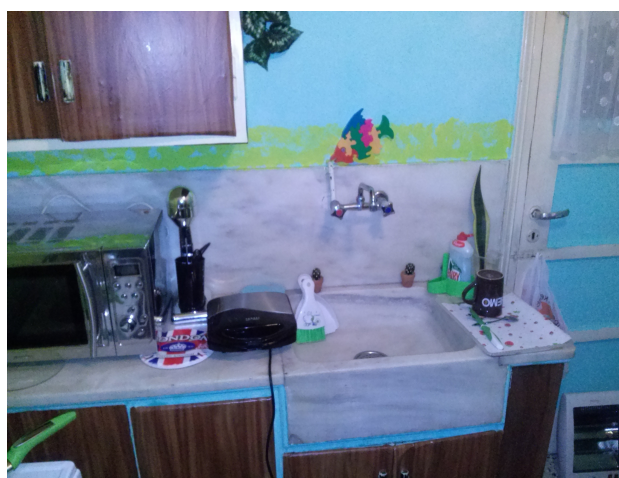
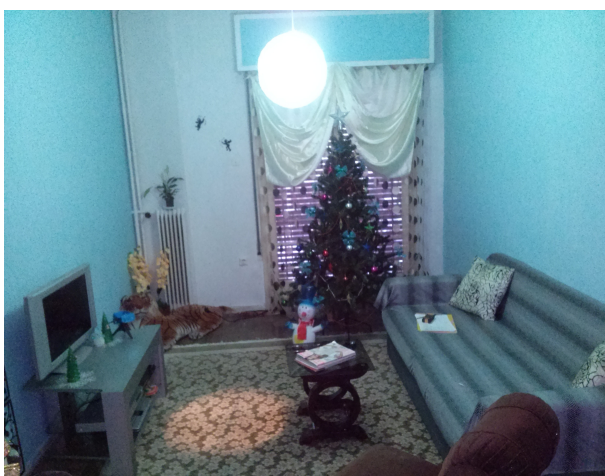
Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1957 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση (κάτι που θα επαναληφθεί σε όλα τα διαμερίσματα) ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η υπόθεση αυτή δεν απέχει από την πραγματικότητα της εποχής, αφού συνήθως οι πολυκατοικίες της δεκαετίας αυτής και των δύο επόμενων κατασκευάζονταν άμεσα στο πλαίσιο της μεγάλης ανοικοδόμησης του κέντρου της Αθήνας. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας περίπου 60 ετών (Εικόνα 5). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με πολλά ισόγεια καταστήματα.



Εικόνα 5: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Αγ. Μελετίου 4Α
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 6,7). Επιπλέον ήταν πρόσφατα βαμμένο και ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 170 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 20 €, ενώ ήταν και το μοναδικό μισθωμένο διαμέρισμα που είχε πετρέλαιο θέρμανσης με κόστος περίπου 35-40 € για τους μήνες που ήταν απαραίτητο.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 6,7: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Αγ. Μελετίου 4Α
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΑΔΜΗΤΟΥ 54

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον 4ο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=27,30$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι Δ/2419/1966. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χολ, σαλόνι-υποδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι στην πρόσοψη, η κουζίνα έχει παράθυρο σε ακάλυπτο χώρο και το μπάνιο σε φωταγωγό.

Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1966 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας περίπου 50 ετών (Εικόνα 8). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με αρκετά ισόγεια καταστήματα. Επιπλέον, το διαμέρισμα αυτό έχει το πλεονέκτημα της εγγύτητας με μετρό και ηλεκτρικό, αφού βρίσκεται απέναντι από το σταθμό "Αττική".



Εικόνα 8: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Αδμήτου 54
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας είχε μόλις μισθωθεί και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν μέτρια και βρισκόταν υπό καθεστώς εργασιών ελαιοχρωματισμού και λοιπών εργασιών που δεν είχαν ολοκληρωθεί (Εικόνες 9,10). Η σύνδεση νερού και ηλεκτρικού δεν ήταν ακόμα έτοιμη. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 105 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 6-8 €, ενώ δεν είχε πετρέλαιο όπως ισχύει με την πλειοψηφία των διαμερισμάτων.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος, η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας και ακόμα ο Ηλεκτρολογικός Πίνακας είναι παλιού τύπου.



Εικόνες 9,10: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Αδμήτου 54
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ (97 Τ.Μ.)

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον 2ο όροφο πενταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν Ε=97,00 τ.μ. Στην ίδια πολυκατοικία και όροφο βρίσκεται και δεύτερο διαμέρισμα ιδιοκτησίας της Ε.Τ.Α.Δ και περιγράφεται παρακάτω. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Από την αυτοψία και τις μετρήσεις προέκυψαν διαφορές σε σχέση με το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας και συγκεκριμένα: αλλαγή στην είσοδο, ενοποίηση δύο χώρων (χωλ και living room κατά της Άδειας), ένα τμήμα του δωματίου υπηρεσίας (κατά την Άδεια) έχει ενοποιηθεί με χωλ και living room και ένα άλλο έχει ενοποιηθεί με το διπλανό μπάνιο. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 31375/1970. Το διαμέρισμα αυτό είναι γωνιακό και αποτελείται από χωλ, σαλόνι, 3 υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, κουζίνα και 2 μπάνια. Έχει δύο μπαλκόνια στις οδούς Αλκαμένους και Προύσης και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν παράθυρα σε φωταγωγό.

Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1970 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας κάτι λιγότερο από 50 ετών (Εικόνα 11). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με ελάχιστα ισόγεια καταστήματα.



Εικόνα 11: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στις οδούς Αλκαμένους και Προύσης
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν ελεύθερο, με τελευταία χρήση κατοικία. Η κατάσταση του εσωτερικά ήταν μέτρια προς κακή και απαιτούνταν αρκετές εργασίες για να γίνει κατοικήσιμο (Εικόνες 12,13). Καταγράφηκαν σπασμένα τζάμια σε μπαλκονόπορτες, χαλασμένοι διακόπτες και αρκετή σκόνη παντού. Τα κοινόχρηστα σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ υπολογίζονται σε περίπου 30 € μηνιαίως.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο ένα μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος, ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 12,13: Εσωτερικό διαμερίσματος στις οδούς Αλκαμένους και Προύσης
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ (52 Τ.Μ.)

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον 2ο όροφο πενταώροφης πολυκατοικίας (όπως και το ανωτέρω διαμέρισμα) και έχει εμβαδόν $E=52,00$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 31375/1970. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει δύο μπαλκόνια στην οδό Προύσης και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν παράθυρα σε φωταγωγό.

Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1970 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας κάτι λιγότερο από 50 ετών. Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, όπως προαναφέρθηκε αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με ελάχιστα ισόγεια καταστήματα.

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν ελεύθερο, με τελευταία χρήση κατοικία. Η κατάσταση του εσωτερικά ήταν μέτρια προς κακή και απαιτούνταν αρκετές εργασίες για να γίνει κατοικήσιμο (Εικόνες 14,15). Καταγράφηκαν μικροφθορές στα είδη υγιεινής, υγρασία στο ταβάνι του μπάνιου, κομμένα καλώδια και αρκετή σκόνη παντού. Τα κοινόχρηστα σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ υπολογίζονται σε περίπου 15 € μηνιαίως.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο ένα μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος, η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας και ακόμα ο ηλεκτρολογικός πίνακας είναι παλιού τύπου.



Εικόνες 14,15: Εσωτερικό διαμερίσματος στις οδούς Αλκαμένους και Προύσης
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΗΠΕΙΡΟΥ 43

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον τέταρτο όροφο επταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=70,00$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 35370/1970. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, 2 υπνοδωμάτια, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι στην πρόσοψη και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν τα ανοίγματα τους στο φωταγωγό.

Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1970 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια αυτής της ηλικίας (Εικόνα 16). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με πολλά ισόγεια καταστήματα. Επιπλέον, κάθετη στην οδό Ηπείρου και σε πολύ κοντινή απόσταση είναι η οδός Αχαρνών, μια από τις κεντρικότερες της πρωτεύουσας.



Εικόνα 16: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Ηπείρου 43
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν πολύ καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 17,18). Επιπλέον ήταν πρόσφατα βαμμένο και ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 150 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 12 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.

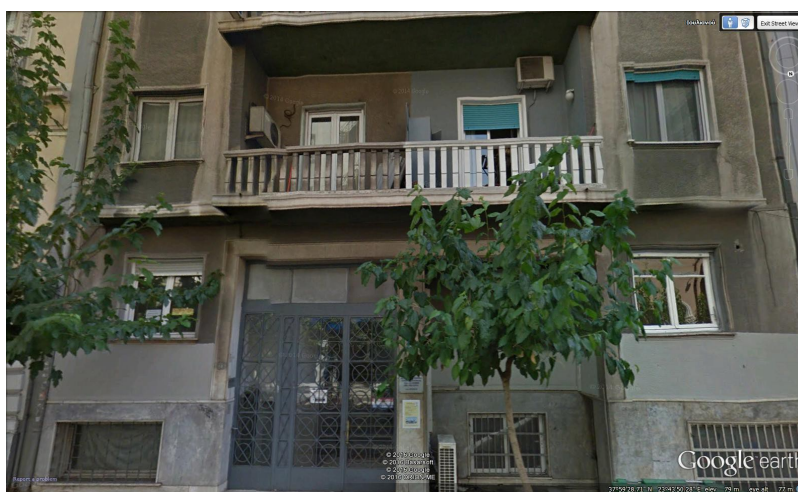


Εικόνες 17,18: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Ηπείρου 43
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον 1ο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν E=44,50 τ.μ. Κατά την αυτοψία δεν ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου έτσι μετρήθηκαν αναλυτικά οι χώροι και οι λεπτομέρειές του και σχεδιάστηκε νέα κάτοψη. Ομοίως, ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας δεν ήταν διαθέσιμος. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χολ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει δύο μπαλκόνια σε ακάλυπτο χώρο, ενώ και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν παράθυρα επίσης σε ακάλυπτο.

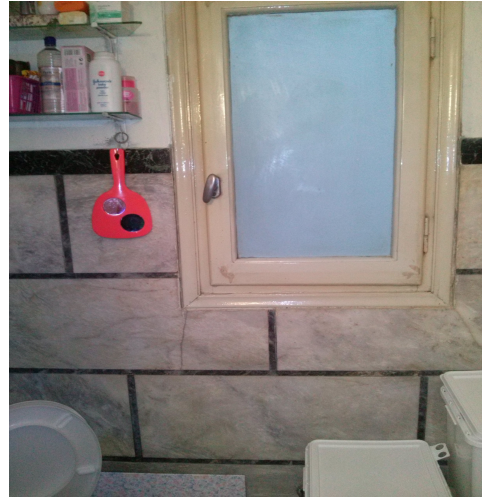
Σύμφωνα με την Ε.Τ.Α.Δ, η κατασκευή της πολυκατοικίας έγινε το 1956. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας 60 ετών (Εικόνα 19). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με μερικά ισόγεια καταστήματα. Επιπλέον, κάθετη στην οδό Ιουλιανού και σε πολύ κοντινή απόσταση είναι η οδός Πατησίων (28ης Οκτωβρίου), μια από τις κεντρικότερες της πρωτεύουσας.



Εικόνα 19: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Ιουλιανού 31
Πηγή: Google Earth

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν σχετικά καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 20,21). Επιπλέον οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 140 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 8-10 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τεντών στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ο νεροχύτης μαρμάρινος, ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 20,21: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Ιουλιανού 31
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον 3ο όροφο επταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=50,00$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Από την αυτοψία και τις μετρήσεις προέκυψε μια διαφορά σε σχέση με το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας και συγκεκριμένα στην κουζίνα υπάρχει και παράθυρο με πόρτα που οδηγεί σε ακάλυπτο, ενώ στην Άδεια εμφανίζεται μια μπαλκονόπορτα. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 15404/1959. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι στην οδό Αριστοτέλους, η κουζίνα έχει πόρτα και παράθυρο προς ακάλυπτο χώρο και το μπάνιο παράθυρο σε φωταγωγό.

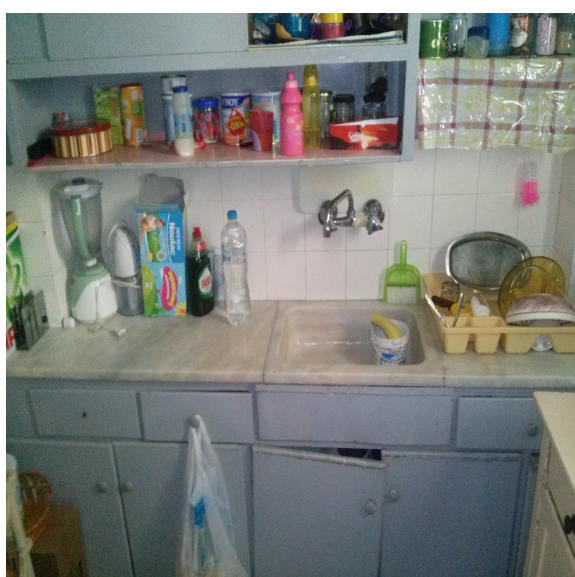
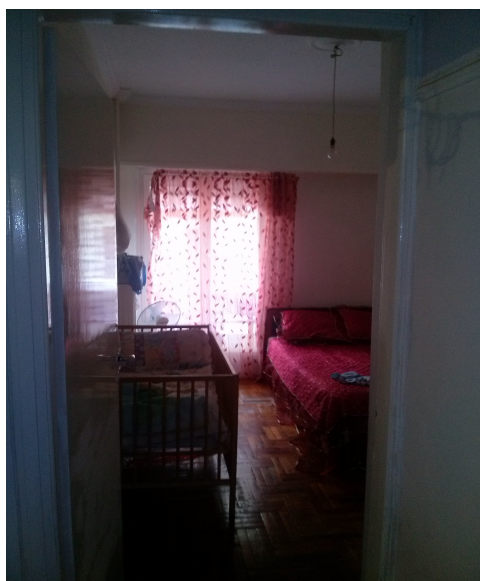
Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1959 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας περίπου 57 ετών (Εικόνα 22). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με πολλά ισόγεια καταστήματα.



Εικόνα 22: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Μακεδονίας 15
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν σχετικά καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 23,24). Επιπλέον οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 110 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 12-15 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τεντών στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ο νεροχύτης μαρμάρινος, ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 23,24: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Μακεδονίας 15
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στο δεύτερο όροφο επταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=49,70$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι Δ/4891/1966. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι στην οδό Ξεναγόρα, η κουζίνα έχει πόρτα και παράθυρο προς ακάλυπτο χώρο και το μπάνιο παράθυρο σε φωταγωγό. Να σημειωθεί ότι η Ξεναγόρα είναι πεζόδρομος, γεγονός θετικό για μια πολυκατοικία από άποψη θορύβου και κινδύνου από αυτοκίνητα για τους πεζούς.

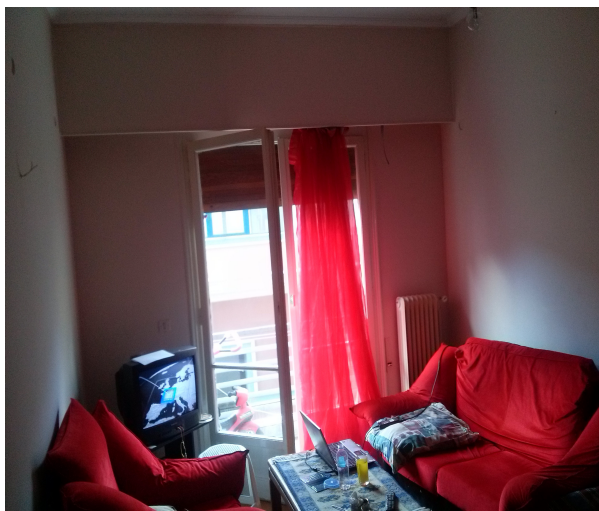
Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας είναι του 1966 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια ηλικίας περίπου 50 ετών (Εικόνα 25). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με πολλά ισόγεια καταστήματα.



Εικόνα 25: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Ξεναγόρα 2
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν κατοικία. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν καλή και η μόνη εμφανής βλάβη ήταν ένα ραγισμένο τζάμι μπαλκονόπορτας (Εικόνες 2,3). Επιπλέον οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 160 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 9-12 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τεντών στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ο νεροχύτης μαρμάρινος, ενώ η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 26,27: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Ξεναγόρα 2
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στο ισόγειο εξώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=44,28$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 2510/1958. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει δύο παράθυρα στην οδό Ιεροσολύμων χωρίς μπαλκόνι και η κουζίνα έχει παράθυρο σε φωταγωγό.

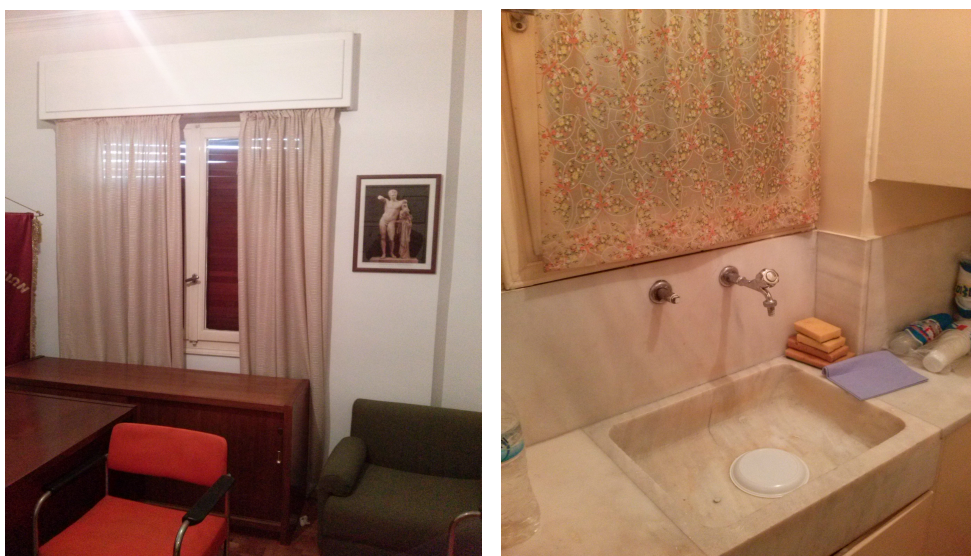
Και σε αυτή την περίπτωση γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος με την Οικοδομική Άδεια. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια τέτοιας παλαιότητας (Εικόνα 28). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με λίγα ισόγεια καταστήματα.



Εικόνα 28: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Ιεροσολύμων 9
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν γραφείο. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν σχετικά καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 29,30). Παρόλα αυτά, μέλος του Συλλόγου που στεγάζεται στο συγκεκριμένο διαμέρισμα ανέφερε πρόβλημα στις σωληνώσεις που δημιουργεί υγρασία και δυσοσμία, για τα οποία ενδεχομένως ευθύνεται γειτονικό διαμέρισμα. Εκτός αυτών, οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 50 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 7-8 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τεντών στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ο νεροχύτης μαρμαρίνος, ο ηλεκτρολογικός πίνακας και οι διακόπτες είναι παλαιού τύπου, ενώ τέλος η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 29,30: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Ιεροσολύμων 9
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΜΙΧΑΗΛ ΒΟΔΑ 227

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στο ισόγειο πενταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=48,00$ τ.μ. Κατά την αυτοψία δεν ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου έτσι μετρήθηκαν αναλυτικά οι χώροι και οι λεπτομέρειές του και σχεδιάστηκε νέα κάτοψη. Ομοίως, ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας δεν ήταν διαθέσιμος. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χολ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι σε ακάλυπτο χώρο και η κουζίνα με το μπάνιο έχουν παράθυρα σε φωταγωγό.

Στοιχεία για την ηλικία της πολυκατοικίας δεν δόθηκαν. Από την αυτοψία συμπεραίνεται ότι κατά πάσα πιθανότητα έχει κατασκευαστεί τη δεκαετία μεταξύ 1960 και 1970. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια αντίστοιχης παλαιότητας (Εικόνα 31). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες παλιές πολυκατοικίες με αρκετά ισόγεια καταστήματα. Επιπλέον, το διαμέρισμα αυτό έχει το πλεονέκτημα της εγγύτητας με σταθμό του ηλεκτρικού, αφού βρίσκεται σε απόσταση 100 περίπου μέτρων από το σταθμό "Άγιος Νικόλαος".



Εικόνα 31: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Μιχαήλ Βόδα 227
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν ελεύθερο, με τελευταία χρήση κατοικία. Η κατάσταση του εσωτερικά ήταν μέτρια προς κακή και απαιτούνταν αρκετές εργασίες για να γίνει κατοικήσιμο (Εικόνες 32,33). Καταγράφηκαν μικροφθορές στα είδη υγιεινής, πολλά σημεία των τοίχων που χρειάζονται σοβάτισμα και βάνιμο και πολλή σκόνη παντού. Τα κοινόχρηστα σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ υπολογίζονται σε περίπου 20-30 € μηνιαίως μαζί με πετρέλαιο θέρμανσης, για το οποίο δεν υπάρχουν στοιχεία.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο ένα μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος, η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας και ακόμα ο ηλεκτρολογικός πίνακας είναι παλιού τύπου.



Εικόνες 32,33: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Μιχαήλ Βόδα 227
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΜΑΡΝΗΣ 32

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον τρίτο όροφο οκταώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=52,11$ τ.μ. Κατά την αυτοψία ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου και ήταν δυνατή η σύγκριση των διαστάσεων του σχεδίου με μετρήσεις που έγιναν επί τόπου. Από την αυτοψία και τις μετρήσεις προέκυψε μια διαφορά σε σχέση με το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας και συγκεκριμένα οι χώροι living room και κοιτώνας έχουν ενοποιηθεί και δεν υπάρχει μεταξύ τους τοίχος. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας δεν ήταν διαθέσιμος. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χωλ, σαλόνι/υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι και ένα παράθυρο στην οδό Μάρνης, ενώ το μπάνιο και η κουζίνα έχουν παράθυρα σε φωταγωγό.

Το σχέδιο της Οικοδομικής Άδειας που μας δόθηκε είναι του 1963, οπότε υποθέτουμε ότι εκείνη τη χρονιά κατασκευάστηκε η πολυκατοικία. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια τέτοιας παλαιότητας (Εικόνα 34). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας, μερικά νεοκλασικά και αρκετά ισόγεια καταστήματα και γραφεία. Είναι μια περιοχή σε ιδιαίτερος κεντρικό σημείο της Αθήνας.



Εικόνα 34: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην οδό Μάρνης 32
Πηγή: Google Earth

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν μισθωμένο και η χρήση του ήταν γραφείο. Η κατάσταση του διαμερίσματος εσωτερικά ήταν πολύ καλή και δεν είχε εμφανείς βλάβες (Εικόνες 35,36). Ακόμη, οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις λειτουργούσαν κανονικά. Το μηνιαίο μίσθωμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ ανέρχεται στα 50 €. Επιπλέον, τα κοινόχρηστα κάθε μήνα είναι περίπου 8-10 € και ακόμα δεν έχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η παρουσία κλιματιστικού (που ανήκει στο Σύλλογο που ενοικιάζει το διαμέρισμα), η απουσία τεντών στο μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι παλιά, ο νεροχύτης μαρμάρινος, οι διακόπτες σε κάποιους χώρους είναι παλαιού τύπου, ενώ τέλος η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας.



Εικόνες 35,36: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Μάρνης 32
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΝΕΟΦΥΤΟΥ ΜΕΤΑΞΑ 30

Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον τρίτο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας και έχει εμβαδόν $E=43,00$ τ.μ. Κατά την αυτοψία δεν ήταν διαθέσιμη η κάτοψη του συγκεκριμένου ορόφου έτσι μετρήθηκαν αναλυτικά οι χώροι και οι λεπτομέρειές του και σχεδιάστηκε νέα κάτοψη. Ο αριθμός της Οικοδομικής Άδειας είναι 1872/1953. Το διαμέρισμα αυτό αποτελείται από χολ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Έχει ένα μπαλκόνι και ένα παράθυρο στην οδό Μαμούρη, ενώ η κουζίνα με το μπάνιο έχουν παράθυρα σε φωταγωγό.

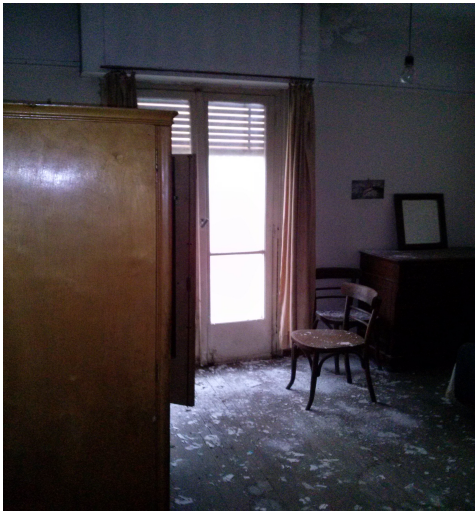
Η Οικοδομική Άδεια είναι του έτους 1953 και χάριν ευκολίας γίνεται η υπόθεση ότι η πολυκατοικία κατασκευάστηκε το ίδιο έτος. Η κατάσταση της πολυκατοικίας είναι μέτρια, κάτι αναμενόμενο για κτήρια παλαιότητας άνω των 60 ετών (Εικόνα 37). Όσον αφορά τη γειτονιά της πολυκατοικίας, αποτελείται ως επί το πλείστον από πολυώροφες πολυκατοικίες αντίστοιχης παλαιότητας με αρκετά ισόγεια καταστήματα, απέναντι της υπάρχει σχολικό συγκρότημα και λίγα μέτρα υπάρχει πάρκο και γήπεδα μπάσκετ. Επιπλέον, το διαμέρισμα αυτό έχει το επιπλέον πλεονέκτημα της εγγύτητας με σταθμό του μετρό και του σιδηροδρόμου, αφού βρίσκεται σε απόσταση 120 περίπου μέτρων από το "Σταθμό Λαρίσης".



Εικόνα 37: Εξωτερική όψη πολυκατοικίας στην Νεοφύτου Μεταξά 30
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το διαμέρισμα κατά την ημέρα της αυτοψίας ήταν ελεύθερο, με τελευταία χρήση κατοικία. Η κατάσταση του εσωτερικά ήταν μέτρια προς κακή και απαιτούνταν αρκετές εργασίες για να γίνει κατοικήσιμο (Εικόνες 38,39). Καταγράφηκαν σοβαρές φθορές στους τοίχους και η ανάγκη για σοβάτισμα και βάνιμο, υγρασία σε πολλά σημεία του ταβανιού και αρκετή σκόνη παντού. Τα κοινόχρηστα σύμφωνα με τα στοιχεία που δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ υπολογίζονται σε περίπου 9 € μηνιαίως, ενώ δεν υπάρχει πετρέλαιο θέρμανσης.

Το διαμέρισμα αυτό, έχει ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακών βελτιώσεων, για να καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός σύγχρονου σπιτιού και να αναβαθμίσει την αξία του. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις για κάθε διαμέρισμα περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενες παραγράφους. Από την αυτοψία καταγράφηκε η ύπαρξη ξύλινων κουφωμάτων με μονά τζάμια, η απουσία κλιματιστικών μηχανημάτων, τέντας στο ένα μπαλκόνι και ηλιακού θερμοσίφωνα. Επιπροσθέτως, τα ντουλάπια της κουζίνας είναι πολύ παλιά και ο νεροχύτης μαρμάρινος, η πόρτα της εισόδου δεν είναι ασφαλείας και ακόμα οι διακόπτες είναι παλιού τύπου.



Εικόνες 38,39: Εσωτερικό διαμερίσματος στην οδό Μάρνης 32
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

3.3 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΕ GIS

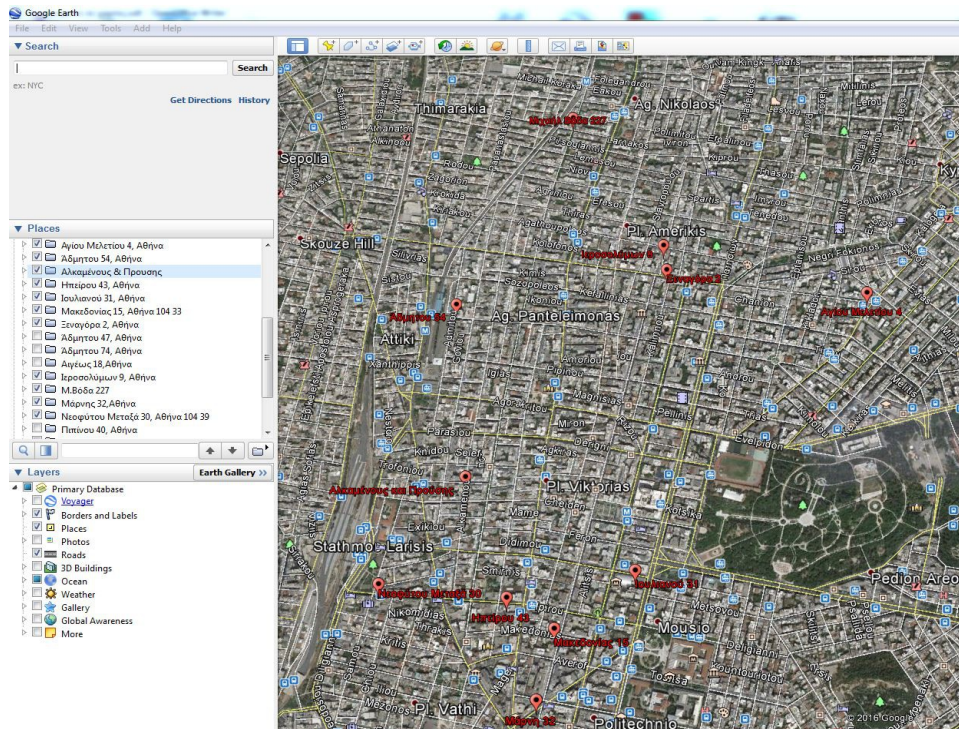
3.3.1 ΓΕΝΙΚΑ

Τα εξεταζόμενα διαμερίσματα επιλέχθηκαν με βάση την εγγύτητα μεταξύ τους ούτως ώστε να μπορέσουμε να τα εξετάσουμε ως ομάδα με κοινά χαρακτηριστικά τοποθεσίας. Επιλέχθηκαν λοιπόν διαμερίσματα γύρω από την οδό 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων). Για να γίνει πιο κατανοητή η θέση των ακινήτων στο χώρο, κρίθηκε χρήσιμος ο εντοπισμός τους πάνω σε online υπόβαθρο-χάρτη (Google Earth). Επιπλέον, οι θέσεις των διαμερισμάτων μαζί με χρήσιμες πληροφορίες για αυτά (εμβαδόν, έτος κατασκευής, αριθμό οικοδομικής άδειας και άλλα) παρουσιάστηκαν και σε περιβάλλον GIS (Geographic Information System).

3.3.2 ΘΕΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΧΑΡΤΗ

Για τα διαμερίσματα που εξετάζονται στην παρούσα εργασία έχουν δοθεί στοιχεία της θέσης τους (διεύθυνση). Παρόλα αυτά, η παρουσίαση θέσεων σε κάποιο υπόβαθρο-χάρτη ήταν πάντα ο πιο εύληπτος τρόπος κατανόησης κάποιων απόλυτων και σχετικών θέσεων. Με άλλα λόγια, κάποιος που διαβάσει ένα χάρτη μπορεί εύκολα να καταλάβει πού βρίσκεται ένα από τα ακίνητα βλέποντας και την ευρύτερη περιοχή του, ενώ παράλληλα μπορεί να αντιληφθεί σε αδρές γραμμές και τις αποστάσεις μεταξύ των διαμερισμάτων. Επιπλέον, μπορούν να εξαχθούν και άλλα στοιχεία, όπως η εγγύτητα των ακινήτων με υποδομές, κεντρικούς οδικούς άξονες, αξιοθέατα και δημόσιους χώρους, που χωρίς την παρουσία χάρτη θα ήταν ιδιαίτερος δύσκολο.

Για τους παραπάνω λόγους, επιλέχθηκε να εντοπιστούν τα διαμερίσματα στο ελεύθερο για όλους περιβάλλον του Google Earth. Η διαδικασία ήταν πολύ απλή. Αρχικά σημειώθηκε η διεύθυνση του διαμερίσματος στη γραμμή αναζήτησης. Μόλις εντοπίστηκε η θέση πάνω στο χάρτη και εξακριβώθηκε ότι είναι η ορθή, έγινε αλλαγή στη γλώσσα (από αγγλικά σε ελληνικά) στην ετικέτα που δημιουργήθηκε για τη διεύθυνση και επιλέχθηκε ένας κοινός τρόπος παρουσίασης του σημείου πάνω στο υπόβαθρο για να είναι κοινό σε όλες τις περιπτώσεις (εικονίδιο, χρώμα και μέγεθος). Το αποτέλεσμα φαίνεται στην Εικόνα 40.



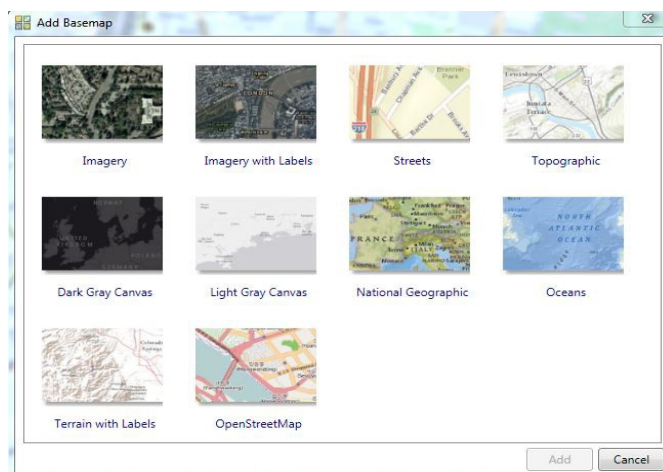
Εικόνα 40: Θέση των διαμερισμάτων σε χάρτη
 Πηγή: Google Earth

3.3.3 ΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ GIS

Ένα Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (Geographic Information System) είναι ένα ψηφιακό σύστημα που διαχειρίζεται χωρικά δεδομένα (αποθηκεύει, αναλύει, παρουσιάζει, οπτικοποιεί) και συσχετιζόμενες ιδιότητές τους. Αποτελείται από έναν διαδραστικό χάρτη-υπόβαθρο που περιέχει χρήσιμες πληροφορίες για το χρήστη (τις οποίες διαχειρίζεται κατά το δοκούν), μαζί με περιγραφικά χαρακτηριστικά που αποθηκεύονται σε πίνακες και συνοδεύουν τα στοιχεία του χάρτη. Μια τέτοια ενέργεια πραγματοποιείται μέσω προγραμμάτων GIS, που παρέχουν όλα τα κατάλληλα και απαραίτητα εργαλεία οπτικοποίησης γεωγραφικών πληροφοριών και εισαγωγής περιγραφικών χαρακτηριστικών. Το πρόγραμμα που χρησιμοποιήθηκε ήταν το ArcGIS της ESRI.

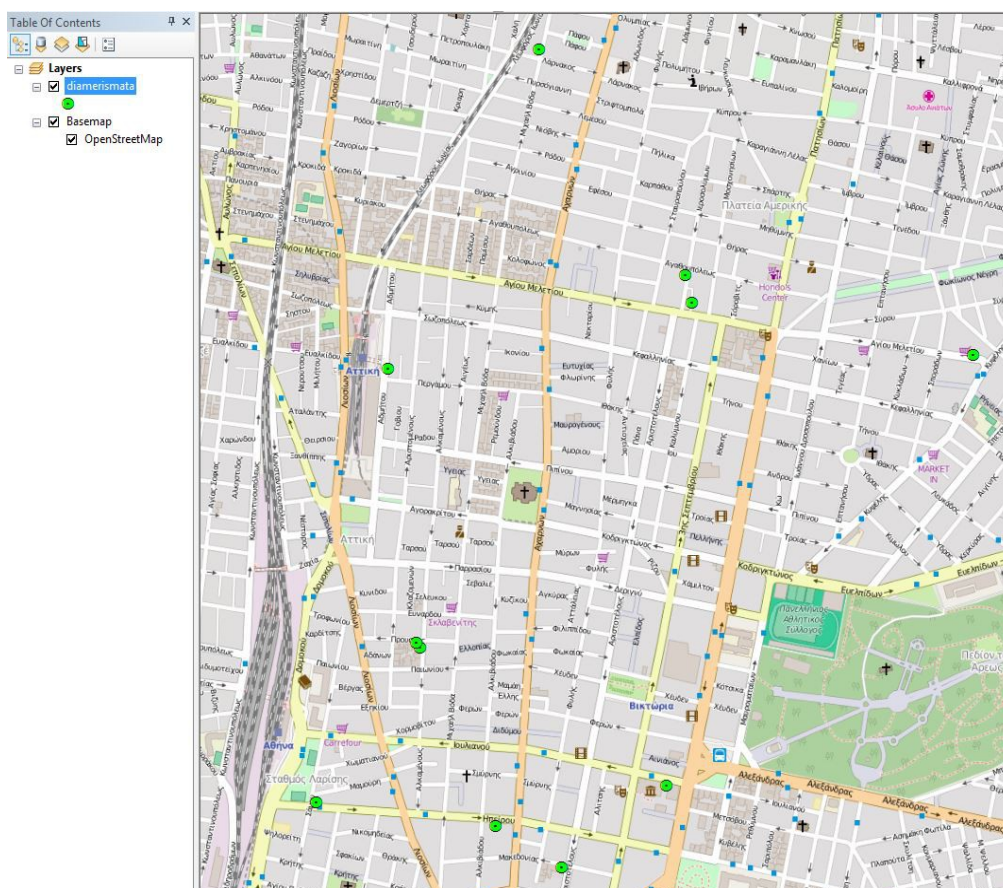
Η διαδικασία αυτή είναι ιδιαίτερος χρήσιμη σε περιπτώσεις διαχείρισης ακινήτων και χρησιμοποιείται κατά κόρον τα τελευταία χρόνια από υπηρεσίες και εταιρίες που διαχειρίζονται χωρικά δεδομένα, μεσιτικά γραφεία, μηχανικούς και άλλους. Στόχος στην προκειμένη περίπτωση ήταν η εμφάνιση διαφόρων χρήσιμων χαρακτηριστικών κάθε διαμερίσματος σε πίνακα, με ένα κλικ πάνω στη θέση του στο χάρτη.

Το πρώτο βήμα για τη δημιουργία του διαδραστικού χάρτη σε ArcGIS, ήταν η επιλογή υποβάθρου πάνω στο οποίο θα μπουν οι θέσεις των ακινήτων. Το λογισμικό δίνει δυνατότητα χρήσης έτοιμων υποβάθρων (Εικόνα 41) και έτσι δεν χρειάστηκε στο πλαίσιο αυτής της εργασίας η εισαγωγή δικού μας χάρτη-υποβάθρου. Έτσι λοιπόν, το υπόβαθρο που επιλέχθηκε ήταν το Open Street Map.



Εικόνα 41: Επιλογές υποβάθρων στο ArcGIS

Έχοντας πλέον το υπόβαθρο πάνω στο οποίο θα δημιουργήσουμε το σύστημά μας, προχωρήσαμε στο δεύτερο βήμα που είναι η εισαγωγή σημείων που αντιστοιχούν στις θέσεις των διαμερισμάτων. Για να γίνει αυτό, εισήχθη ένα σημείο για κάθε διαμέρισμα με βάση τη διεύθυνσή του στο χάρτη. Τα σημεία των διαμερισμάτων σημειώθηκαν με έναν πράσινο κύκλο με μια τελεία στη μέση για να είναι ευδιάκριτα (Εικόνα 42).



Εικόνα 42: Υπόβαθρο και θέσεις διαμερισμάτων στο ArcGIS

Το τρίτο και τελευταίο βήμα ήταν η δημιουργία Πίνακα Χαρακτηριστικών (Attribute Table) που περιέχει χρήσιμες πληροφορίες για κάθε διαμέρισμα. Τα χαρακτηριστικά που θεωρήθηκε ότι πρέπει να περιέχονται είναι τα εξής:

- διεύθυνση ακινήτου (address)
- εμβαδόν (area)
- όροφος (floor)
- έτος κατασκευής (year)
- κατάσταση (state)
- οικοδομική άδεια (building permit)
- τελευταία χρήση (last use)
- σε χρήση σήμερα -ναι ή όχι (in use)
- κωδικός κάτοψης (abk code)
- τιμή ενοικίου (rental price)

Τα στοιχεία αυτά μπήκαν ως στήλες στον Πίνακα Χαρακτηριστικών και συμπληρώθηκαν για κάθε ένα διαμέρισμα. Τα στοιχεία είτε δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ είτε εξήχθησαν μέσω των αυτοψιών. Όπου δεν ήταν διαθέσιμα στοιχεία η γραμμή έμεινε κενή (Εικόνα 43).

Με την εισαγωγή των χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών κάθε διαμερίσματος σε GIS, η διαχείριση των πληροφοριών για κάθε ακίνητο γίνεται πολύ απλή και εύχρηστη. Άλλο ένα πλεονέκτημα είναι η δυνατότητα ερωτήσεων και η εξαγωγή απαντήσεων στο σύνολο ή υποομάδες των δεδομένων (π.χ. ποιά διαμερίσματα έχουν ενοίκιο κάτω από 100 ευρώ, σε τι ακτίνα εκτείνονται τα ακίνητα, σε τι κατάσταση είναι η πλειοψηφία τους). Ακόμα, γίνεται με εύκολο και σύντομο τρόπο η εισαγωγή, διόρθωση και διαγραφή στοιχείων.

SHAPE*	address	area	floor	year	state	building_permit	last use	in use	abk code	rental price
Point	Αγίου Μελτίου 4	59,60	0	1957	very good		house	yes	2970	170
Point	Ξεναγόρα 2	49,70	2	1966	good	Δ/4891/16.11.1966	house	yes	2391	160
Point	Ιεροσολύμων 9 & Αγαθουπόλεως	44,28	0	1958	good	2510/16.03.1958	office	yes	1140	50
Point	Μιχαήλ Βόδα 227	48,00	0	<Null>	medium	<Null>	house	no	3059	<Null>
Point	Αδμήτου 54	27,30	4	1966	medium	Δ/2419/1966	house	yes	3143	105
Point	Αλκαμένους & Προύσης	97,00	2	1970	bad	31375/11.09.1970	house	no	3027	<Null>
Point	Αλκαμένους & Προύσης	52,00	2	1970	bad	31375/11.09.1970	house	no	3028	<Null>
Point	Νεοφύτου Μεταξά 30	43,00	3	1953	bad	1872/31.03.1953	house	no	3021	<Null>
Point	Ητταίου 43	70,00	4	1970	very good	35370/1970	house	yes	2982	150
Point	Μακεδονίας 15	50,00	3	1959	very good	15404/24.10.1959	house	yes	2592	110
Point	Μάρνης 32	52,11	3	1963	very good	<Null>	office	yes	1405	50
Point	Ιουλιανού 31	44,50	1	1956	good	<Null>	house	yes	3022	140

Εικόνα 43: Πίνακας Χαρακτηριστικών των διαμερισμάτων στο ArcGIS

3.4 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

3.4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στο κεφάλαιο αυτό θα εκτιμηθεί η εμπορική αξία των εξεταζόμενων διαμερισμάτων, με μια από τις βασικές εκτιμητικές μεθόδους. Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων είναι:

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Συγκριτική Μέθοδος
- Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης ή Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης
- Υπολειμματική Μέθοδος ή Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης
- Μέθοδος Εισοδήματος ή Εισοδηματική Μέθοδος

Η Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης είναι εκτιμητική μέθοδος, που εφαρμόζεται συνήθως σε ακινήτα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, για τα οποία δεν υπάρχει διαμορφωμένη αγορά και απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες, όπως βιομηχανίες, μονοκατοικίες, αποθήκες κλπ. Η αξία του ακινήτου προκύπτει από την άθροιση της αξίας των βασικών συστατικών του στοιχείων, γης και κτίσματος (Φιλιππακοπούλου, 2012-13). Η αξία της γης προκύπτει συνήθως από τη συγκριτική μέθοδο (αναλύεται παρακάτω). Η αξία του κτιρίου προκύπτει από τον προϋπολογισμό του κόστους ενός παρεμφερούς νεόδμητου ακινήτου και όταν το κτίριο είναι παλαιό, εφαρμόζεται ο κατάλληλος μειωτικός συντελεστής, που αποτυπώνει τη φυσική και τη λειτουργική φθορά του (Φιλιππακοπούλου, 2012-13).

Η Υπολειμματική Μέθοδος εφαρμόζεται συνήθως για την εκτίμηση αδόμητης γης, κτισμάτων που χρήζουν ανακατασκευής, ημιτελών κτηρίων και διατηρητέων κτιρίων. Ουσιαστικά καθορίζει την αξία ενός ακινήτου που πηγάζει από τη δυναμική που διαθέτει για περαιτέρω ανάπτυξη, ανάπλαση ή ανακατασκευή, ακόμα και μέσω της απλής αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης και με τελικό στόχο τη βέλτιστη χρήση του.

Η Εισοδηματική Μέθοδος χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις των ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα, δηλαδή ακίνητα που ενδιαφέρουν επενδυτές. Γενικά, ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφάλαιό του σε κάποιο ακίνητο, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή. Η μέθοδος αυτή έχει δύο τεχνικές. Η πρώτη ονομάζεται Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης και μετατρέπει το εισόδημα που αποφέρει ένα ακίνητο σε τρέχουσα αξία με τη χρήση ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Η δεύτερη ονομάζεται Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών και βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγει μέσω της καθημερινής και συνεχούς χρήσης-εκμετάλλευσής του (Φιλιππακοπούλου, 2012-13).

3.4.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Τελευταία αναλύεται η Συγκριτική Μέθοδος, η οποία και θα χρησιμοποιηθεί στην παρούσα εργασία για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας των διαμερισμάτων. Πρόκειται για τη βασικότερη εκτιμητική μέθοδο, που μπορεί να εφαρμοστεί για την εκτίμηση κάθε ακινήτου, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης διαμορφωμένης αγοράς και συνακόλουθα εξεύρεσης συγκριτικών στοιχείων (Φιλιππακοπούλου, 2012-13). Επιπλέον, συνηθίζεται να εφαρμόζεται και ως έλεγχος μετά από τις άλλες μεθόδους.

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στην ανάλυση πρόσφατων μεταβιβάσεων πανομοιότυπων ακινήτων με το εκτιμώμενο. Αυτή η διαδικασία απαιτεί τη γνώση επαρκών καταγραφών των εμπορικών συναλλαγών και κυρίως στο κοντινό παρελθόν. Η σύγκριση των στοιχείων και η ανάλυση των διαφορετικών παραγόντων που επηρεάζουν τις πραγματικές αξίες στις οποίες έλαβαν χώρα οι μεταβιβάσεις μας οδηγεί στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου.

3.4.3 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Το βασικό πεδίο εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου είναι τα **ακίνητα με χρήση κατοικίας**. Αυτά είναι είτε μονοκατοικίες είτε διαμερίσματα και κατέχουν και τη μερίδα του λέοντος στην κτηματαγορά της Ελλάδας. Αυτό γίνεται εύκολα αντιληπτό και μια απλή επίσκεψη σε ιστοσελίδα αναζήτησης ακινήτων. Το στοιχείο αυτό γίνεται ακόμα πιο έντονο αναλογιζόμενοι τη σχέση των Ελλήνων με την ιδιοκτησία κατοικίας για ιδιοκατοίκηση ή εισόδημα, ιδιαίτερα πριν από την οικονομική κρίση.

Η συγκριτική μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και σε **ακίνητα με εμπορική χρήση**, όπως καταστήματα ή γραφεία. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να προσεχθούν και παράγοντες όπως η εμπορικότητα ενός δρόμου σε σχέση με έναν άλλο και σε συνδυασμό με χωροταξικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής των ακινήτων.

Ένα άλλο πεδίο εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου είναι η **αγροτική γη**. Χωρίζεται σε γη που καλλιεργεί ο ιδιοκτήτης της και γη που καλλιεργεί μισθωτής, με όρους που ποικίλλουν (μίσθιο, τμήμα της παραγωγής, συνδυασμός τους και άλλα). Για τη σύγκριση ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπόψη του παράγοντες, όπως η ποιότητα και το είδος του εδάφους, ο τύπος των προϊόντων που μπορούν να καλλιεργηθούν στη συγκεκριμένη γη, η κατάσταση των κτισμάτων μέσα στο αγρόκτημα, και βεβαίως η τοποθεσία της γης.

Ένα τελευταίο πεδίο εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου είναι η **αναπτυσσόμενη γη**, δηλαδή γη στην οποία μπορεί να γίνει καλύτερη αξιοποίηση από την υπάρχουσα κατάσταση. Η αξιοποίηση μπορεί να αφορά κατοικία (πολυκατοικία, συγκρότημα κατοικιών και άλλα), εμπόριο (π.χ ένα πολυκατάστημα) ή βιομηχανία. Για τη λήψη απόφασης της βέλτιστης χρήσης εξετάζονται πολλοί παράγοντες όπως η τοποθεσία, το κοινό που θα προσελκυθεί, υποδομές της ευρύτερης περιοχής, πολεοδομικά χαρακτηριστικά και άλλα.

3.4.4 ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σημαντικό στοιχείο των συγκρίσεων μεταξύ των ακινήτων, είναι η μοναδικότητα του καθενός. Δύο ακίνητα δεν είναι ποτέ απολύτως όμοια μεταξύ τους και οι λόγοι για αυτό είναι αρκετοί. Οι βασικοί είναι οι παρακάτω:

Τοποθεσία

Η τοποθεσία κάθε ιδιοκτησίας είναι μοναδική, ακόμα και στις περιπτώσεις διαμερισμάτων στο ίδιο κτίριο καταλαβαίνουμε ότι μερικά έχουν π.χ καλύτερη θέα από κάποια άλλα, είναι σε καλύτερο όροφο ή είναι διαμπερή. Έτσι, γίνεται αντιληπτό ότι η τοποθεσία είναι μοναδική για κάθε μορφή ιδιοκτησίας.

Φυσική Κατάσταση

Η φυσική κατάσταση κάθε ιδιοκτησίας διαφέρει και εξαρτάται από την φροντίδα των ενοίκων της σε οτιδήποτε χαλάει και θέλει επισκευή, όπως για παράδειγμα η υγρασία στους τοίχους. Επιπλέον, σε πολλές κατοικίες γίνονται πέρα από τις επιδιορθώσεις και παρεμβάσεις ανακαίνισης που τις τοποθετούν σε καλύτερη μοίρα από ανάλογες κατοικίες

Συμβόλαια

Αφορά τα διαμερίσματα που διατίθενται με ενοίκιο και όχι τα προς πώληση. Η χρονική διάρκεια ενός μισθώματος, το ποσό του ενοικίου και οι τυχόν ειδικοί όροι που υπογράφονται μεταξύ των συμβαλλομένων μπορεί να έχουν σημαντικές διαφορές και να καθιστούν δύο διαμερίσματα μη συγκρίσιμα ως προς αυτό το χαρακτηριστικό.

Σκοπός

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι βασικός παράγοντας κατά την επιλογή της μεθόδου που πρέπει να ακολουθήσουμε. Έτσι, αν για παράδειγμα σκοπός της εκτίμησης της αξίας μιας κατοικίας είναι η επένδυση χρημάτων τότε η συγκριτική μέθοδος δεν είναι η καλύτερη που θα μπορούσε να επιλεγεί και μια από τις άλλες μεθόδους θα έφερνε ρεαλιστικότερα αποτελέσματα.

Χρόνος

Πρέπει να καταλάβουμε ότι η κτηματαγορά δεν είναι κάτι στατικό αλλά είναι μια αγορά που εξελίσσεται σύμφωνα με βάση οικονομικούς παράγοντες. Έτσι η τιμή που εκτιμήθηκε για μία κατοικία κατά μία χρονική περίοδο δεν είναι βέβαιο ότι θα ισχύει σε περίπτωση μεταπώλησής της ή ενοικίασής της. Ο παράγοντας χρόνος πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο κοντά στα συγκρινόμενα στοιχεία.

3.4.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Η μεθοδολογία της Συγκριτικής μεθόδου είναι απλή και περιλαμβάνει τρία βήματα:

1. Έρευνα αγοράς για εξεύρεση κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων
2. Αναγωγές των συγκριτικών στοιχείων βάσει κριτηρίων
3. Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου (Φιλίππακοπούλου, 2012-13)

Οι βασικές πηγές πληροφόρησης στη μέθοδο αυτή είναι οι μεσίτες, οι κατασκευαστές και οι αγγελίες. Οι δύο πρώτες παρέχουν στοιχεία πρόσφατων αγοραπωλησιών αντίστοιχων ακινήτων ενώ οι αγγελίες δίνουν την τάση των ζητούμενων τιμών στην αγορά. Τονίζεται εδώ ότι τα στοιχεία πρέπει να είναι αξιόπιστα, αντιπροσωπευτικά και συναφή με τα ακίνητα που μελετώνται. Όταν τα στοιχεία προέρχονται από μεσίτες ή κατασκευαστές, πρέπει να διασφαλίζεται ότι πληροφορίες τους είναι ακριβείς και αληθείς.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η επίσκεψη και αυτοψία στα υπό εξέταση ακίνητα, όπου αυτό είναι δυνατό. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να δει ιδίως όμμασι τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής.

Κατά την αυτοψία ο εκτιμητής θα πρέπει να προβεί στις παρακάτω ενέργειες:

- Ταυτοποίηση του ακινήτου
- Έλεγχος της κατασκευής του ακινήτου
- Έλεγχος αυθαιρεσιών του ακινήτου σε σχέση με την Οικοδομική Άδεια
- Έλεγχος της ποιότητας κατασκευής
- Καταγραφή της θέσης και του προσανατολισμού του ακινήτου
- Κριτική επί της θέας του

- Καθορισμός της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης του ακινήτου (π.χ. για οικόπεδα)
- Έλεγχος ειδικών χαρακτηριστικών επί της τοποθεσίας του ακινήτου (π.χ. εγγύτητα σε μετρό)

Όλα τα στοιχεία που θα συλλέξει ο εκτιμητής κατά την αυτοψία, σε συνδυασμό με τη συλλογή των κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων από την έρευνα της περιοχής, θα τον βοηθήσουν να πραγματοποιήσει τις σωστές αναγωγές για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου.

Τα κριτήρια βάσει των οποίων γίνονται οι αναγωγές, είναι κατά βάση τα παρακάτω:

- Θέση
- Ηλικία
- Μέγεθος
- Ποιότητα κατασκευής
- Κατάσταση συντήρησης
- Θέα
- Παραρτήματα
- Ιδιαιτερότητες (έλλειψη ανελκυστήρα, γειτνίαση με πυλώνες υψηλής τάσεως, δουλεία εισόδου και άλλα)
- Προβολή
- Εμπορικότητα
- Λειτουργικότητα
- Πρόσοψη (Φιλιππακοπούλου, 2012-13)

Τα παραπάνω στοιχεία δεν έχουν την ίδια βαρύτητα για όλα τα είδη των ακινήτων. Έτσι, άλλοι παράγοντες βαρύνουν πιο πολύ κατοικίες και άλλοι γραφεία ή καταστήματα. Κάποιες ποσοτικές αναγωγές που γίνονται για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας είναι οι εξής (Μπακιρτζόγλου Χ., 2012):

Αναγωγές γραφείων

- Παλαιότητα: $1/(1+\alpha)^t$ όπου t =παλαιότητα, α =ετήσιο εισόδημα απαξίωσης
- Προσανατολισμός/ Γωνιακό: 5%
- Ποιότητα κατασκευής: 5% - 10%
- Όροφος/Εμπορικότητα δρόμου: κυμαίνεται
- Κατάσταση εσωτερικού: 15%
- Μέγεθος: 5-10%

Αναγωγές διαμερισμάτων

- Παλαιότητα : $1/(1+\alpha)^t$ όπου t =παλαιότητα, α =ετήσιο εισόδημα απαξίωσης
- Όροφος: 2,00% / ρετιρέ: 5,00% / ισόγεια διαμερίσματα: - 15%
- Ποιότητα κατασκευής: 5% - 10%. Η ποιότητα κατασκευής είναι μία σχετική παράμετρος

ανάλογα με την περιοχή μελέτης και εξαρτάται μόνο από την εμπειρία του εκτιμητή.

- Προσανατολισμός/Γωνιακό: 5%
- Μέγεθος: 5%-10%. Το μέγεθος είναι μία ιδιαίτερη παράμετρος επίδρασης επί της τιμής κάθε ακινήτου και έχει πάντα σχέση με το μέσο μέγεθος πώλησης αντιστοίχων με το προς εκτίμηση ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή. Ο συντελεστής μπορεί να είναι θετικός ή αρνητικός κατά περίπτωση.
- Διαρρύθμιση: 10%. Η διαρρύθμιση της κατασκευής είναι μία σχετική παράμετρος ανάλογα με την περιοχή μελέτης και εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία του εκτιμητή.
- Συνιδιοκτησία: 10%. Η ύπαρξη συνιδιοκτησίας σε ένα ακίνητο είναι μια παράμετρος που επηρεάζει την τιμή του αρνητικά. Η ύπαρξη περισσότερων του ενός ιδιοκτητών δημιουργεί σε αρκετές περιπτώσεις δυσκολίες και καθυστερήσεις σχετικά με την ενοικίαση ή πώληση του ακινήτου.
- Κατάσταση εσωτερικού: 15%
- Έλλειψη ανελκυστήρα για 2ο όροφο και πάνω: -10%
- Έλλειψη θέρμανσης: -5%

Πέρα από τους εμπειρικούς συντελεστές που αναφέρθηκαν, το Υπουργείο Οικονομικών έχει δώσει και αυτό σειρά συντελεστών που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Αν και αφορούν τον υπολογισμό της αντικειμενικής και όχι της εμπορικής αξίας των ακινήτων, οι συντελεστές αναγωγής έχουν σημασία για την εν λόγω μεθοδολογία. Οι συντελεστές αυτοί φαίνονται στον παρακάτω Πίνακα 5:

Πίνακας 5: Αναγωγές σύμφωνα με τους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών.

Όροφος	Συντελεστής ορόφου	Έτη	Συντελεστής παλαιότητας	Επιφάνεια	Συντελεστής επιφανείας
1	1,00	1-5	0,90	>=25 τ.μ.	1,05
2	1,05	6-10	0,80	26-100	1,00
3	1,10	11-15	0,75	101-200	1,05
4	1,15	16-20	0,70	201-300	1,10
5	1,20	21-25	0,65	301-500	1,20

Αναγωγές καταστημάτων

- Εμπορικότητα – τοποθεσία. Πρόκειται για το συντελεστή που έχει την μέγιστη επίδραση επί της τελικής αγοραίας αξίας ενός εμπορικού χώρου. Το στοιχείο της εμπορικότητας δεν είναι σταθερό μέσα στο χρόνο και εξελίσσεται, θετικά ή αρνητικά για μια περιοχή.
- Μήκος πρόσοψης. Η πρόσοψη έχει ιδιαίτερη σημασία στους εμπορικούς χώρους.
- Σχέση πρόσοψης / βάθους
- Γωνιακό: 5%

- Ελεύθερο ύψος
- Ύπαρξη υπογείου/μεσοπατώματος
- Στοά
- Πρόσβαση
- Στάθμευση
- Ποιότητα κατασκευής/βαθμός συντήρησης
- Παλαιότητα: Η παλαιότητα ενός εμπορικού χώρου δε λαμβάνεται σοβαρά υπόψη κατά την εκτίμηση της αγοραίας αξίας. Έτσι για παράδειγμα, η αξία καταστημάτων σε παλιά ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχής μεγάλης εμπορικότητας διαφέρει ελάχιστα ή καθόλου από την αξία καινούργιων γειτονικών καταστημάτων.

Αναγωγές οικοπέδων

- Γωνιακό: 5%- 10%
- Μέγεθος / Σχήμα : 5% - 10 %
- Πρόσοψη σε 2 δρόμους : συντελεστής 1.08
- Δουλειά διόδου: συντελεστής 0.70
- Απαλλοτριωτέο: συντελεστής 0.80
- Συνιδιοκτησία: συντελεστής 0.90
- Αναστολή οικοδομικών αδειών: συντελεστής 0.90
- Μη οικοδομήσιμο – τακτοποιήσιμο: συντελεστής 0.80
- Μη οικοδομήσιμο – μη τακτοποιήσιμο: συντελεστής 0.60
- Σχέση συντελεστή δόμησης (σ.δ) εκτιμώμενου / σ.δ συγκρινόμενου

3.4.6 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Η Συγκριτική Μέθοδος, όπως ειπώθηκε, είναι η πιο ευρέως χρησιμοποιούμενη για την εύρεση εμπορικών αξιών ακινήτων. Όμως, υπάρχουν σε αυτή προβλήματα που είτε πρέπει να αντιμετωπιστούν είτε οδηγούν στην επιλογή μιας άλλης μεθόδου. Τα κυριότερα προβλήματα είναι:

- ➔ Έλλειψη πραγματικών στοιχείων για συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί, λόγω του ότι τα πραγματικά ποσά αγοραπωλησιών μεταφέρονται κυρίως προφορικά γιατί τα περισσότερα συμβόλαια γίνονται στην αντικειμενική αξία των ακινήτων.
- ➔ Αγορά ακινήτων με λίγες μεταβιβάσεις, που αναγκάζουν τον εκτιμητή να χρησιμοποιήσει παλαιότερα στοιχεία ή ζητούμενες τιμές.
- ➔ Εξάρτηση της πείρας του εκτιμητή και της γνώσης του για την τοπική αγορά, αφού δεν υπάρχουν τυποποιημένοι κανόνες συντελεστών και αναγωγών.

3.4.7 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Για την εκτίμηση της εμπορικής (αγοραίας) αξίας των εξεταζόμενων Δημόσιων διαμερισμάτων του Κέντρου της Αθήνας, έγινε χρήση της Συγκριτικής Εκτιμητικής Μεθόδου. Όπως παρουσιάστηκε σε προηγούμενη παράγραφο, έγιναν οι απαραίτητες αυτοψίες στα εξεταζόμενα ακίνητα και έγιναν γνωστά τα χαρακτηριστικά του καθενός. Στη συνέχεια και για να γίνει η εκτίμηση της αξίας τους, αναζητήθηκαν στοιχεία αγοραπωλησιών από μεσίτες (Ασπίς Περιστερίου) και ζητούμενων τιμών (Χρυσή Ευκαιρία – www.xe.gr) για να γίνουν οι αναγωγές και οι συγκρίσεις.

Σημειώνεται ότι λόγω της ύπαρξης μεγάλου αριθμού αγγελιών για διαμερίσματα με χαρακτηριστικά όμοια με τα εξεταζόμενα, οι αναγωγές είναι περιορισμένες. Ειδικότερα δε ο παράγοντας χρόνος θεωρείται ότι δεν επηρεάζει, αφού επιλέχθηκαν περιπτώσεις διαμερισμάτων σε παρόμοιες χρονολογίες κατασκευής. Επιπλέον, κατόπιν και συζητήσεως με μεσίτες μεγάλου μεσιτικού γραφείου (Ασπίς) που δραστηριοποιείται στις περιοχές ενδιαφέροντος, οι τιμές διαμερισμάτων από τα τέλη του 1950 έως τα τέλη του 1960 έχουν πολύ μικρές αποκλίσεις σε σχέση με τον όροφο, τη θέα, την απόσταση από μετρό και την ανακαίνιση ή μη, που είναι οι βασικές παράμετροι που μελετώνται.

Πιο συγκεκριμένα, κατά την έρευνα αγοραπωλησιών παρόμοιων διαμερισμάτων από στοιχεία των μεσιτών διαπιστώθηκαν:

- Οι τιμές ανεξαρτήτως ορόφου είναι 200-300 €/m², με τα 200 €/m² να αφορούν κυρίως ισόγειο και πρώτο όροφο.
- Οι τιμές για τα ρετιρέ αυξάνονται κατά 100 €/m², δηλαδή είναι της τάξεως των 300-400 €/m².
- Οι τιμές για ανακαινισμένα διαμερίσματα αυξάνονται κατά 100 €/m².
- Οι τιμές για διαμερίσματα με θέα και πολύ κοντά σε μετρό ή ηλεκτρικό αυξάνονται κατά 50 €/m².
- Οι τιμές στις γκαρσονιέρες, που έχουν μεγάλη ζήτηση, μπορεί να είναι λίγο ανεβασμένες.
- Οι τιμές στα μεγάλα διαμερίσματα με δύο υπνοδωμάτια είναι κατά τι χαμηλότερες σε σχέση με αντίστοιχα διαμερίσματα τριών υπνοδωματίων, λόγω σπανιότητας.
- Οι τιμές των νεόδμητων είναι σαφώς παραπάνω (κάτι όμως που δεν αφορά καμία από τις περιπτώσεις που εξετάζονται).
- Υπάρχει σχετική κινητικότητα αγοραπωλησιών στις περιοχές ενδιαφέροντος

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων επιλέχθηκε ως καταλληλότερη μέθοδος για την εκτίμηση του διαμερίσματος, διότι κατά την έρευνα αγοράς που διεξήχθη βρήκαμε επαρκή και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία από σχετικά πρόσφατες πωλήσεις διαμερισμάτων, καθώς και ζητούμενες τιμές προς πώληση διαμερισμάτων στην περιοχή του εκτιμώμενου. Οι αξίες που βρέθηκαν ανά διαμέρισμα μαζί με τις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν παρουσιάζονται αμέσως μετά.

ΑΔΜΗΤΟΥ 54

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού E=27,30 m², βρίσκεται στον 4ο όροφο εξαώροφης πολυκατοικίας στην οδό Αδμήτου 54. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι/υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1966. Η κατάσταση του διαμερίσματος, όπως και της

πολυκατοικίας, είναι μέτρια καθώς δεν έχει ανακαινιστεί πρόσφατα. Επιπλέον, βρίσκεται απέναντι από το μετρό Αττική.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 300 €/m² (250 + 50 λόγω εγγύτητας με το μετρό).
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, ισογείου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 188 € / m². Το συγκριτικό 2 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας σε μετρό κατά 10% και λόγω ορόφου κατά 15%. Επίσης να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, ισογείου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 207 € / m². Το συγκριτικό 3 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας σε μετρό κατά 10% και λόγω ορόφου κατά 15%. Επίσης να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, ισογείου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 271 € / m². Το συγκριτικό 4 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας σε μετρό κατά 10% και λόγω ορόφου κατά 15%. Επίσης να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 3ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 487 € / m². Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας σε μετρό κατά 10% και λόγω ορόφου κατά 5%. Επίσης να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	300	1	1	1	1	300
2	188	1,1	1	1,15	0,8	190
3	207	1,1	1	1,15	0,8	209
4	271	1,1	1	1,15	0,8	274
5	487	1,1	1	1,05	0,8	450

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **285 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **7781 €**.

ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=49,70 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον 2ο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας στην οδό Ξεναγόρα 2. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι,υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1966. Η κατάσταση του διαμερίσματος, όπως και της πολυκατοικίας, είναι σχετικά καλή.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m^2 .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 360 € / m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 279 € / m^2 . Το συγκριτικό 3 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 365 € / m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 327 € / m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	360	1	1	1	0,8	288
3	279	1	1	1,05	0,8	235
4	365	1	1	1	0,8	292
5	327	1	1	1	0,8	262

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 265 € / m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **13171 €**.

ΑΓΙΟΥ ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=59,60 \text{ m}^2$, βρίσκεται στο ισόγειο πενταώροφης πολυκατοικίας στην οδό Αγ. Μελετίου 4. Αποτελείται από χολ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1957. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι σχετικά καλή.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 200 €/m^2 . Σημειώνεται ότι πρόκειται για τη χαμηλότερη τιμή λόγω του ότι είναι ισόγειο .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και καλύτερης κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 323 €/m^2 . Το συγκριτικό 2 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ανακαίνισης κατά 10%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 411 €/m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 383 €/m^2 . Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 383 €/m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού υ στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	200	1	1	1	1	200
2	323	1	0,9	1	0,8	233
3	411	1	1	1	0,8	329
4	383	1	1	0,95	0,8	291
5	383	1	1	1	0,8	306

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 272 €/m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **16211 €**.

ΜΑΡΝΗΣ 32

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=52,11 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον τρίτο όροφο οκταώροφης πολυκατοικίας στην οδό Μάρνης 32. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, κουζίνα και μπάνιο. Η κατασκευή της πολυκατοικίας έγινε το 1963. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι πολύ καλή και η παρούσα χρήση του είναι γραφείο.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m^2 .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 327 € / m^2 . Το συγκριτικό 2 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 4ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 370 € / m^2 . Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 % και λόγω ανακαίνισης κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 356 € / m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 385 € / m^2 . Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	327	1	1	0,9	0,8	236
3	370	1	0,9	0,95	0,8	253
4	356	1	1	1	0,8	285
5	385	1	1	1,05	0,8	323

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 270 € / m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **14070 €**.

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=50,00 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον τρίτο όροφο οκταώροφης πολυκατοικίας στην οδό Μακεδονίας 15. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1959. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι αρκετά καλή.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m^2 .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 356 € / m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 6ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 363 € / m^2 . Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 15 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 392 € / m^2 . Το συγκριτικό 4 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 385 € / m^2 . Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	356	1	1	1	0,8	285
3	363	1	1	0,85	0,8	247
4	392	1	1	1,1	0,8	345
5	385	1	1	1,05	0,8	323

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 290 € / m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **14500 €**.

ΗΠΕΙΡΟΥ 43

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=70,00 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον τέταρτο όροφο επτάώροφης πολυκατοικίας στην οδό Ηλείου 43. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, 2 υπνοδωμάτια, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1970. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι πολύ καλή.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m^2 .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 338 € / m^2 . Το συγκριτικό 2 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 3ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 347 € / m^2 . Το συγκριτικό 3 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 338 € / m^2 . Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 7ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 357 € / m^2 . Το συγκριτικό 5 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 15 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικό υ στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	338	1	1	0,95	0,8	257
3	347	1	1	1,05	0,8	291
4	338	1	1	0,95	0,8	257
5	357	1	1	0,85	0,8	243

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 260 € / m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **18200 €**.

ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=44,50 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον πρώτο όροφο εξαώροφης πολυκατοικίας στην οδό Ιουλιανού 31. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η κατασκευή της πολυκατοικίας χρονολογείται στο 1956. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι μέτρια.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 200 €/m^2 . Σημειώνεται ότι πρόκειται για τη χαμηλότερη τιμή λόγω ορόφου .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, ισογείου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 267 €/m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 3ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 356 €/m^2 . Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 3ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 313 €/m^2 . Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 400 €/m^2 . Το συγκριτικό 5 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικό υ στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	200	1	1	1	1	200
2	267	1	1	1	0,8	214
3	356	1	1	0,9	0,8	256
4	313	1	1	0,9	0,8	225
5	400	1	1	0,95	0,8	304

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα 240 €/m^2 και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **10680 €**.

N. ΜΕΤΑΞΑ 30

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού $E=43,00 \text{ m}^2$, βρίσκεται στον τρίτο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας στην οδό Ν. Μεταξά 30, λίγα μέτρα μακριά από το μετρό του Σταθμού Λαρίσης. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1953. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι μέτρια προς κακή, λόγω ελλιπούς συντήρησης (το διαμέρισμα είναι ελεύθερο).

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 300 €/m^2 ($250 + 50$ λόγω εγγύτητας με το μετρό).
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 356 €/m^2 . Το συγκριτικό 2 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας με σταθμό του μετρό κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 4ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, κοντά στο σταθμό του μετρό, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 442 €/m^2 . Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, κοντά στο σταθμό του μετρό, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 417 €/m^2 . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 356 €/m^2 . Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας με σταθμό του μετρό κατά 10 %. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού ή στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	300	1	1	1	1	300
2	356	1,1	1	1	0,8	313
3	442	1	1	0,95	0,8	336
4	417	1	1	1	0,8	334
5	356	1,1	1	1	0,8	313

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **319 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **13717 €**.

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ 11 (52 Τ.Μ.)

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού E=52,00 m², βρίσκεται στον δεύτερο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας στην οδό Αλκαμένους και Προύσης 11. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1970. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι μέτρια προς κακή, λόγω ελλιπούς συντήρησης (το διαμέρισμα είναι ελεύθερο).

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m².
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 309 € / m². Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 377 € / m². Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας με σταθμό του μετρό κατά 10 % και λόγω ορόφου κατά 15%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 273 € / m². Το συγκριτικό 4 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 269 € / m². Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού ύ στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	309	1	1	1	0,8	247
3	377	0,9	1	0,85	0,8	231
4	273	1	1	1,05	0,8	229
5	269	1	1	1,05	0,8	226

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **237 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **12324 €**.

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ 11 (97 Τ.Μ)

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού E=97,00 m², βρίσκεται στον δεύτερο όροφο εξώροφης πολυκατοικίας στην οδό Αλκαμένους και Προύσης 11. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, 3 υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, κουζίνα και 2 μπάνια. Η οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας είναι του 1970. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι μέτρια προς κακή, λόγω ελλιπούς συντήρησης (το διαμέρισμα είναι ελεύθερο).

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 300 €/m² (250 + 50 λόγω των τριών υπνοδωματίων που το καθιστά πλεονεκτικό).
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 4ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 360 € / m². Το συγκριτικό 2 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 484 € / m². Το συγκριτικό 3 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 15%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 4ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 368 € / m². Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 10%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 450 € / m². Το συγκριτικό 5 υστερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	300	1	1	1	1	300
2	360	1	1	0,9	0,8	259
3	484	1	1	0,85	0,8	329
4	368	1	1	0,9	0,8	265
5	450	1	1	1,05	0,8	378

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **306 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **29682 €**.

ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού E=44,28 m², βρίσκεται στο ισόγειο επταώροφης πολυκατοικίας στην οδό Ιεροσολύμων 9. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, γραφείο, κουζίνα και μπάνιο. Η κατασκευή της πολυκατοικίας έγινε το 1958. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι σχετικά καλή και η παρούσα χρήση του είναι γραφείο.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 200 €/m². Σημειώνεται ότι πρόκειται για τη χαμηλότερη τιμή λόγω του ότι είναι ισόγειο .
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 300 € / m². Το συγκριτικό 2 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω εγγύτητας με σταθμό ηλεκτρικού κατά 10%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 364 € / m². Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 367 € / m². Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5%. Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 5ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 348 € / m². Το συγκριτικό 5 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 20%. Να ληφθεί υπόψη ότι

πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	200	1	1	1	1	200
2	300	0,9	1	1	0,8	216
3	364	1	1	1	0,8	291
4	367	1	1	0,95	0,8	279
5	348	1	1	0,8	0,8	223

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **242 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **10716 €**.

ΜΙΧΑΗΛ ΒΟΔΑ 227

Περιγραφή ακινήτου:

Το διαμέρισμα αυτό εμβαδού E=48,00 m², βρίσκεται στο ισόγειο πενταώροφης πολυκατοικίας στην οδό Μ. Βόδα 227. Αποτελείται από χωλ, σαλόνι, υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο. Δεν είναι γνωστή η χρονολογία κατασκευής της πολυκατοικίας, όμως με βάση τον τρόπο κατασκευής η ανέγερση τοποθετείται τη δεκαετία 1960-1970. Η κατάσταση του διαμερίσματος είναι μέτρια προς κακή λόγω ελλιπούς συντήρησης (το διαμέρισμα είναι ελεύθερο). Επιπροσθέτως, βρίσκεται πολύ κοντά στο σταθμό "Άγιος Νικόλαος" του ηλεκτρικού.

Συγκριτικά στοιχεία

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μεσιτικού γραφείου, η μέση τιμή σύμφωνα με τις αγοραπωλησίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι περίπου 250 €/m² (200 + 50 λόγω εγγύτητας με σταθμό του ηλεκτρικού).
2. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, κοντά στον ηλεκτρικό, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 250 € / m². Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
3. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας και ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, κοντά στον ηλεκτρικό, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 408 € / m². Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.
4. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφανείας, 2ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 380 € / m². Το συγκριτικό 4 υπερτερεί του εκτιμώμενου λόγω ορόφου κατά 5% και ταυτόχρονα υστερεί

λόγω μη εγγύτητας με ηλεκτρικό ή μετρό κατά 10% . Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

5. Διαμέρισμα αντίστοιχης επιφάνειας, 1ου ορόφου, σε κοντινή απόσταση από το εκτιμώμενο, κοντά στον ηλεκτρικό, παρόμοιας παλαιότητας και κατάστασης, διατίθεται προς πώληση έναντι 400 € / m². Να ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για ζητούμενη τιμή και όχι για πραγματοποιηθείσα συναλλαγή.

Πίνακας Σύγκρισης

Συγκριτικό στοιχείο	Τιμή μονάδας συγκριτικού στοιχείου	Αναγωγή λόγω θέας – εγγύτητας μετρό	Αναγωγή λόγω ανακαίνισης	Αναγωγή λόγω ορόφου	Αναγωγή λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας εκτιμώμενου
1	250	1	1	1	1	250
2	250	1	1	1	0,8	200
3	408	1	1	1	0,8	326
4	380	1,1	1	0,95	0,8	318
5	400	1	1	1	0,8	320

Λαμβάνοντας υπόψη το σχετικό πίνακα αναγωγών η τιμή μονάδος του εκτιμώμενου βάσει της συγκριτικής μεθόδου διαμορφώνεται στα **283 € / m²** και η τελική **εμπορική αξία** του είναι **13584 €**.

3.4.8 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Πέραν της εμπορικής αξίας που προσδιορίστηκε παραπάνω, είναι χρήσιμο να αναφέρουμε και την αντικειμενική αξία των διαμερισμάτων. Παρότι θεωρείται ότι οι αντικειμενικές αξίες στην πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν ανταποκρίνονται στις τιμές της αγοράς, ειδικά μετά την οικονομική κρίση που βύθισε τις εμπορικές αξίες, εντούτοις είναι μια αντικειμενική καταγραφή προς σύγκριση. Οι εμπορικές αξίες αφουγκράζονται πολύ περισσότερο την πραγματικότητα, όμως ο τρόπος που εξάγονται και εν πολλοίς είναι στην κρίση του μελετητή μπορεί να θεωρηθεί μεροληπτικός και μη αξιόπιστος.

Οι αντικειμενικές αξίες αναπροσαρμόστηκαν μετά από εννέα χρόνια στη χώρα μας (Φ.Ε.Κ 48 Β'-20/1/2016 με αριθ. ΠΟΛ 1009), για τιμές ζώνης μεγαλύτερες από 600 € και μικρότερες από 4000 €. Βεβαίως οι μειώσεις αυτές δεν κατάφεραν να δείξουν ικανοποιητικά την υπάρχουσα κατάσταση, μόνο να την πλησιάσουν σε ένα μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με τις παλαιότερες τιμές.

Ο υπολογισμός των αντικειμενικών αξιών έγινε με βάση φυλλάδια της Εφορίας και Πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών. Οι κύριοι συντελεστές είναι οι εξής:

- ◆ Τιμή ζώνης
- ◆ Όροφος
- ◆ Εμβαδόν
- ◆ Παλαιότητα
- ◆ Πρόσοψη
- ◆ Εμπορικότητα

Βάζοντας τις κατάλληλες τιμές σε κάθε διαμέρισμα προέκυψαν τα εξής αποτελέσματα αντικειμενικών αξιών :

Διαμέρισμα	Εμπορική Αξία (€)	Αντικειμενική Αξία (€)
Αδμήτου 54	7781	21662
Ξεναγόρα 2	13171	32560
Αγίου Μελετίου 4	16211	64368
Μάρνης 32	14070	49869
Μακεδονίας 15	14500	47850
Ηπείρου 43	18200	70035
Ιουλιανού 31	10680	42586
Ν. Μεταξά 30	13717	30650
Αλκαμένους και Προύσης 11 (52 τ.μ.)	12324	37674
Αλκαμένους και Προύσης 11 (97 τ.μ.)	29682	70276
Ιεροσολύμων 9	10716	31084
Μ. Βόδα 227	13584	44928

Παρατηρούμε ότι οι αντικειμενικές αξίες είναι κατά πολύ μεγαλύτερες από τις εμπορικές που υπολογίστηκαν νωρίτερα (περίπου τρεις φορές κατά μέσο όρο). Αυτό σημαίνει ότι ναι μεν οι τιμές αυτές είναι ένας αμερόληπτος τρόπος σύγκρισης και υπολογισμών αλλά απέχει σημαντικά από την υπάρχουσα κατάσταση.

3.5 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ

3.5.1 ΓΕΝΙΚΑ

Μετά το πέρας των αυτοψιών και μαζί με στοιχεία που δόθηκαν εκ των υστέρων από την Ε.Τ.Α.Δ. (π.χ. χρήση πετρελαίου), ακολουθήθηκε η διαδικασία έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) για τα εξεταζόμενα διαμερίσματα. Σκοπός δεν ήταν η έκδοση νέων πιστοποιητικών, αλλά η ολοκλήρωση των διαδικασιών που καταλήγουν στην ενεργειακή κατάταξη των ακινήτων, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (Κ.Εν.Α.Κ)- Φ.Ε.Κ 407Β-9/4/2010). Το λογισμικό που χρησιμοποιήθηκε είναι το "ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ", στο οποίο εισάγονται όλα τα απαραίτητα δεδομένα του ακινήτου (θα αναλυθούν παρακάτω) και στο τέλος των υπολογισμών εξάγεται η ενεργειακή κατηγορία του.

3.5.2 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Ο Κ.Εν.Α.Κ στο άρθρο 14 αναφέρει για το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α) κτιρίων:

Απεικονίζει την ενεργειακή κατάσταση του κτιρίου.

Στο ΠΕΑ αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα γενικά στοιχεία του κτιρίου, η υπολογιζόμενη ετήσια συνολική κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτιρίου αναφοράς και του εξεταζόμενου κτιρίου, η ετήσια κατανάλωση ενέργειας ανά πηγή ενέργειας και τελική χρήση, η πραγματική ετήσια συνολική τελική κατανάλωση ενέργειας, οι υπολογιζόμενες και πραγματικές ετήσιες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα, καθώς και συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου.

Κάθε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση πράξεως αγοραπωλησίας ακινήτου υποχρεούται να μνημονεύσει στο συμβόλαιο τον αριθμό πρωτοκόλλου του ΠΕΑ και να επισυνάψει σε αυτό επίσημο αντίγραφο του ΠΕΑ.

Σε κάθε μίσθωση ακινήτου, ο αριθμός πρωτοκόλλου του ΠΕΑ πρέπει να συμπληρώνεται στα σχετικά πεδία των ηλεκτρονικών δηλώσεων μίσθωσης που υποβάλλονται μετά την 09/11/2015 βάσει του άρθρου 58, παρ. 3, Ν.4342 /2015.

Σε περίπτωση που το ΠΕΑ εκδίδεται στο πλαίσιο προγραμμάτων για τον οικιακό τομέα χρηματοδοτούμενων από εθνικούς ή/και κοινοτικούς πόρους, οι συστάσεις του Ενεργειακού Επιθεωρητή αναφέρονται, κατά προτεραιότητα, με βάση τις επιλέξιμες, κάθε φορά, επεμβάσεις.

Το Π.Ε.Α, μέχρι το τέλος του 2015 αφορούσε ακίνητα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 50 τ.μ. Από την αρχή του 2016 υπάρχει υποχρέωση έκδοσής του για όλα τα ακίνητα ανεξαρτήτως εμβαδού. Η διάρκεια ισχύος κάθε πιστοποιητικού είναι δέκα χρόνια.

Πιο συγκεκριμένα, η έκδοση Π.Ε.Α είναι υποχρεωτική για τις παρακάτω περιπτώσεις (www.kenak.gr):

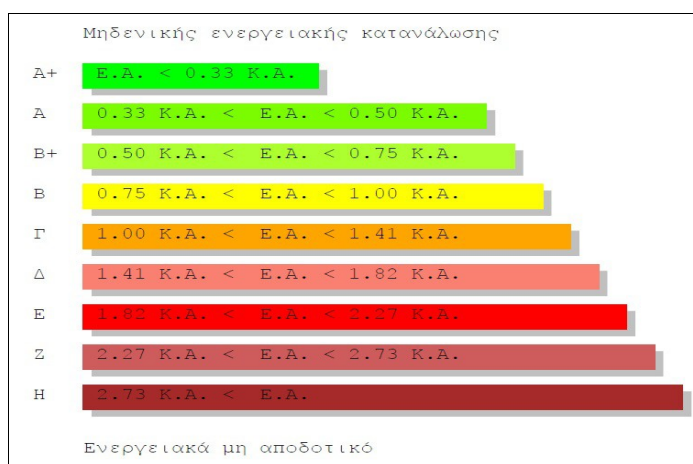
- ✓ Ενοικίαση ενιαίου ή τμήματος κτιρίου (διαμέρισμα ή κατάστημα) ανεξαρτήτως εμβαδού
- ✓ Πώληση ή αγορά ενιαίου ή τμήματος κτιρίου (διαμέρισμα ή κατάστημα) ανεξαρτήτως εμβαδού
- ✓ Με την ολοκλήρωση της κατασκευής κάθε νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου κτιρίου
- ✓ Για την ένταξη κτιρίων κατοικίας στο πρόγραμμα Εξοικονόμηση Κατ' Οίκον

Τα κτήρια που εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης Π.Ε.Α είναι εκείνα με χρήσεις :

- ◆ βιομηχανίας
- ◆ βιοτεχνίας
- ◆ αγροτικής χρήσης (πλην κατοικιών)
- ◆ εργαστηρίου
- ◆ αποθήκης
- ◆ στάθμευσης αυτοκινήτων
- ◆ πρατήρια υγρών καυσίμων

Τα Π.Ε.Α εκδίδονται μετά από ενεργειακή επιθεώρηση του κτηρίου, από πιστοποιημένους Ενεργειακούς Επιθεωρητές. Η διαδικασία της επιθεώρησης απαιτεί τα αρχιτεκτονικά και ηλεκτρομηχανολογικά σχέδια της Άδειας και στοιχεία κατανάλωσης ενέργειας (π.χ αν χρησιμοποιείται πετρέλαιο, τα στοιχεία του λέβητα και την ποσότητα πετρελαίου που χρειάζεται

ανά έτος). Έχοντας αυτά τα έγγραφα στα χέρια του, ο Επιθεωρητής πραγματοποιεί αυτοψία και καταγράφει στοιχεία όπως τύπος και διαστάσεις κουφωμάτων, μονώσεις, διαστάσεις και προσανατολισμός τοίχων, συστήματα θέρμανσης, ψύξης και ζεστού νερού, μήκη προβόλων, συστήματα σκιάσεων, αποστάσεις από γειτονικά κτήρια και άλλα. Όλα αυτά τα στοιχεία και μετά από την κατάλληλη επεξεργασία, εισάγονται στο TEE KENAK μαζί με πληροφορίες θέσης του ακινήτου και τα στοιχεία των ιδιοκτητών. Το αποτέλεσμα είναι η κατάταξη του ακινήτου σε μια από τις ενεργειακές κατηγορίες (A+ η ανώτερη και H η κατώτερη – Εικόνα 44) και η έκδοση του Ενεργειακού Πιστοποιητικού. Επιπλέον, προτείνονται παρεμβάσεις για να ανέβει ενεργειακή κατηγορία το ακίνητο, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.



Εικόνα 44: Ενεργειακές Κατηγορίες κατά Κ.Εν.Α.Κ

3.5.3 ΧΡΗΣΗ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ

Για την εύρεση της ενεργειακής κατηγορίας κάθε διαμερίσματος κατά τον Κ.Εν.Α.Κ, έγιναν οι απαραίτητες μετρήσεις τις ημέρες των αυτοψιών και μετά από κατάλληλη επεξεργασία εισήχθησαν στο πρόγραμμα TEE KENAK. Σκοπός του συγκεκριμένου τμήματος της εργασίας αυτής, όπως προαναφέρθηκε, δεν ήταν να εκδοθούν νέα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης. Τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται στην επόμενη παράγραφο παρακάτω στοχεύουν σε μια εκτίμηση της ενεργειακής κατάστασης των ακινήτων, ούτως ώστε να φανούν κάποιες αδυναμίες και να προταθούν λύσεις και βελτιώσεις. Εξάλλου, η ενεργειακή επιθεώρηση απαιτεί δεδομένα (στοιχεία λέβητα, μηχανολογικά σχέδια κ.α.) τα οποία δεν ήταν διαθέσιμα και επιπλέον θα ξέφευγε από το πλαίσιο και τα ζητούμενα της Διπλωματικής.

Για την κατάταξη των διαμερισμάτων σε κάποια ενεργειακή κατηγορία έπρεπε να συμπληρωθούν όλα τα κενά πεδία του προγράμματος TEE KENAK, ξεκινώντας από τα στοιχεία του ιδιοκτήτη και την τοποθεσία του ακινήτου. Στα πεδία αυτά εισήχθησαν τα ίδια στοιχεία σε κάθε περίπτωση, αφού δεν ήταν κάτι που επηρεάζει το τελικό αποτέλεσμα (Εικόνα 2). Δόθηκε μόνο προσοχή στο πεδίο "Κλιματολογικά δεδομένα", όπου επιλέχθηκε "Αθήνα (Νέα Φιλαδέλφεια)" σε σχέση με το "Αθήνα (Ελληνικό)" λόγω εγγύτητας (Εικόνα 45).

Μελέτη Εκτύπωση Αποτελέσματα Έκθεση Προβολή Βοήθεια

Γενικά στοιχεία κτηρίου

Εισαγωγή στοιχείων

Χρήση κτηρίου: Πολυκατοικία

ΚΑΕΚ: 02 Τύπος κτηρίου: Αρ. Ιδιοκτησίας: Δ2

Όνομα ιδιοκτήτη: ΜΠΕΖΙΡΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Ιδιοκτησιακό καθεστώς: Βιοταξ

Ταχυδρομική διεύθυνση: ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 5 ΚΟΡΙΝΘΟΣ

Στοιχεία επικοινωνίας υπεύθυνου: Ιδιοκτήτης

Όνοματεπώνυμο: ΜΠΕΖΙΡΙΑΝΝΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Τηλέφωνο / Φαξ: [Redacted]

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο: [Redacted]

Πολυεδαφικό γραφείο έκδοσης οικοδομικής άδειας	Έτος	Αριθμός	Έτος ολοκλήρωσης	Τύπος
ΚΟΡΙΝΘΟΥ	1968	1617	1970	

Κλιματολογικά δεδομένα

Αθήνα (Η. Φαλαδέλφεια) Υψόμετρο πάνω από 500 (m) Ζώνη: Ζώνη Β

Πηγές δεδομένων

Αρχιτεκτονικά σχέδια Φάλλο Συντήρησης Λέβητα Έντυπο Ενεργειακής Επιθεώρησης Λέβητα

Η/Μ Σχέδια Φάλλο Συντήρησης Συστήματος Κλιματισμού Έντυπο Ενεργειακής Επιθεώρησης Συστήματος Θέρμανσης

Τιμολόγια ενεργειακών καταναλώσεων Έντυπο Ενεργειακής Επιθεώρησης Συστήματος Κλιματισμού

Δελτία αποστολής ή τιμολόγια αγοράς υλικών Πληροφορίες από Ιδιοκτήτη/Διαχειριστή

Εικόνα 45: Λογισμικό TEE-KENAK

Στην επόμενη σελίδα που συμπληρώθηκε εισήχθησαν στοιχεία του κτηρίου όπως η συνολική, η θερμαινόμενη και η ψυχόμενη επιφάνεια με τους αντίστοιχους όγκους, τον αριθμό του ορόφου που βρίσκεται το διαμέρισμα και το ύψος του ορόφου. Άλλα πεδία που δεν συμπληρώθηκαν γιατί είτε δεν υπήρχαν στο ακίνητο είτε δεν βρέθηκαν πληροφορίες είναι τα συστήματα του κτηρίου (π.χ. φωτοβολταϊκά), μονάδες κατανάλωσης πηγών ενέργειας (π.χ. πετρέλαιο), ύδρευση, άρδευση, αποχέτευση και ανελκυστήρες (Εικόνα 46).

Μελέτη Εκτύπωση Αποτελέσματα Έκθεση Προβολή Βοήθεια

Επιλέξτε τα συστήματα του κτηρίου: ΣΗΘ Φωτοβολταϊκά Ανεμογεννήτριες αστικού περιβάλλοντος

Γενικά: Ύδρευση, αποχέτευση, άρδευση, Ανελκυστήρες

Περιγραφή: Υπάρχον κτήριο

Χρήση κτηρίου: Πολυκατοικία

Συνολική επιφάνεια (m²): 27.30 Συνολικός όγκος (m³): 81.9

Θερμαινόμενη επιφάνεια (m²): 27.30 Θερμαινόμενος όγκος (m³): 81.9

Ψυχόμενη επιφάνεια (m²): 13.65 Ψυχόμενος όγκος (m³): 40.95

Αριθμός ορόφων: 4 Ύψος τυπικού ορόφου (m): 3 Ύψος ισογείου (m):

Έκθεση κτηρίου: Ενδιάμεσο

Αριθμός θερμαντικών ζωνών: 1

Αριθμός μη θερμαινόμενων χώρων: 0 Αριθμός ηλιακών χώρων: 0

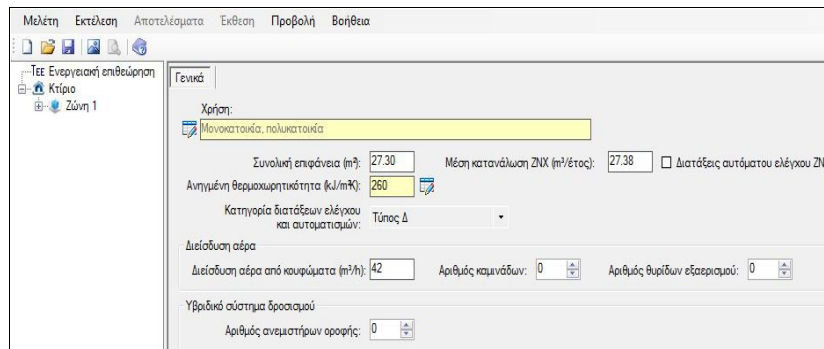
Θερμάνωση των κατακόρυφων δομημένων στοιχείων

Πηγή ενέργειας	Θέρμανση	Ψύξη	Αερισμός	ΖΝΧ	Φωτισμός	Συσκευές	Κατανάλωση	Μονάδες	Περίοδος κατανάλωσης
Πετρέλαιο θέρμανσης	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	k	00/00/00 - 01/01/10
*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			00/00/00 - 01/01/10

Συνθήκες θερμικής άνεσης Συνθήκες ακουστικής άνεσης Συνθήκες οπτικής άνεσης Ποιότητα εσωτερικού αέρα

Εικόνα 46: Λογισμικό TEE-KENAK

Σειρά είχε η συμπλήρωση πεδίων με στοιχεία όπως ανηγμένη θερμοχωρητικότητα, μέση κατανάλωση ζεστού νερού χρήσης και διείσδυση αέρα από κουφώματα (Εικόνα 47). Για κάποια στοιχεία, όπως η διείσδυση αέρα, προηγήθηκαν υπολογισμοί σε υπολογιστικό φύλλο (Εικόνα 48)



Εικόνα 47: Λογισμικό TEE-KENAK

ΣΤΑΘΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ	ΑΝΟΙΓΜΑ	ΕΙΔΟΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ	ΥΨΟΣ ΑΝΟΙΓΜ. [Hw]	ΠΛΑΤΟΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ [Ww]	ΠΟΔΙΑ ΑΝΟΙΓΜ.	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ [m2]	Διείσδυση του αέρα [m³/h/m²]	Διείσδυση του αέρα [m³/h]
N1	Πόρτα	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	1,30	0,00	2,86	7,40	21,16
N2	Πόρτα	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	1,30	0,00	2,86	7,40	21,16
N3	Πόρτα	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	1,30	0,00	2,86	7,40	21,16
Δ1	Πόρτα	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	1,30	0,00	2,86	7,40	21,16
Δ2	Παράθυρο	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	1,30	1,30	1,17	8,70	10,18
A1	Παράθυρο	Κουφώματα με μεταλλικό ή συνθετικό πλαίσιο	2,20	0,60	1,50	0,42	8,70	3,65

Εικόνα 48: Υπολογιστικό φύλλο για υπολογισμούς του TEE KENAK

Εν συνεχεία, εισάγονται στοιχεία που αφορούν τις αδιαφανείς επιφάνειες (τοιχοί και αδιαφανείς πόρτες – Εικόνα 49) και τις διαφανείς επιφάνειες (παράθυρα και μπαλκονόπορτες). Οι συντελεστές (θερμοπερατότητας, γωνιακοί, απόστασης εμποδίου από ορίζοντα, πρόβολο και πλευρικές προεξοχές) και τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται εδώ εξήχθησαν από υπολογιστικό φύλλο, όπως στην παραπάνω παράγραφο. Για τις αδιαφανείς επιφάνειες, κάποιιοι συντελεστές σχετίζονται με τον τύπο του ανοίγματος (τύπος και ποσοστό πλαισίου, τύπος υαλοπίνακα)

Τύπος	Περιγραφή	γ (deg)	β (deg)	Εμβαδόν (m²)	U (W/m²K)	α' (°)	α'' (°)	F _{hor,h} (°)	F _{hor,e} (°)	F _{ov,h} (°)	F _{ov,e} (°)	F _{fin,h} (°)	F _{fin,e} (°)	
1	Τοίχος	T1	187	90	14.92	2.46	0.60	0.80	1	1	0.77	0.63	1	1
2	Τοίχος	T2	7	90	1.05	2.38	0.60	0.80	0	0	1	1	1	1
3	Τοίχος	T3	97	90	0.99	1.23	0.60	0.80	0	0	1	1	1	1
4	Τοίχος	TU1	277	90	7.56	1.19	0.60	0.80	0	0	1	1	1	1
5	Πόρτα	Θ1	277	90	1.80	1.75			0	0	1	1	1	1
* 6														

Εικόνα 49: Λογισμικό TEE-KENAK

Στην τελευταία σελίδα του TEE KENAK συμπληρώνονται αναλυτικά στοιχεία για τα συστήματα του διαμερίσματος για θέρμανση (Εικόνα 50), ψύξη και ζεστό νερό χρήσης. Οι συντελεστές που εισήχθησαν εδώ ήταν του Κτηρίου Αναφοράς (κτίριο με τα ίδια γεωμετρικά χαρακτηριστικά, θέση, προσανατολισμό, χρήση και χαρακτηριστικά λειτουργίας με το εξεταζόμενο κτίριο. Το κτίριο αναφοράς πληροί τις ελάχιστες προδιαγραφές και έχει καθορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά τόσο στα εξωτερικά δομικά στοιχεία του, όσο και στις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που αφορούν τη θέρμανση, ψύξη και κλιματισμό των εσωτερικών χώρων, την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης και το φωτισμό – σύμφωνα με τον Κ.Εν.Α.Κ), λόγω έλλειψης επαρκών στοιχείων.

Επιλέξτε τα συστήματα της ζώνης: Ύψωνασι Μηχανικός αερισμός Ηλεκτρικός αερισμός Φωτισμός

Θέμα: Ψύξη Σθλ

Παραγωγή

Παραγωγή	Τύπος	Πηγή ενέργειας	Ισχύς (kW)	B. An. (%)	COP (%)	Ιαν. (%)	Φεβ. (%)	Μαρ. (%)	Απρ. (%)	Μαϊ. (%)	Ιουν. (%)	Ιουλ. (%)	Αυγ. (%)	Σεπ. (%)	Οκτ. (%)	Νοε. (%)	Δεκ. (%)
1	Αέθριος	Πετρέλαιο	0	0.935	1.0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
2																	

Δίκτυο θέρμανσης

Δίκτυο θέρμανσης	Τύπος	Ισχύς (kW)	Χώρος θέρμανσης	B. An. (%)	Μόνωση
1	Δίκτυο θέρμανσης θερμότητας	0	Εσωτερικοί χώροι και 20% απ.	0.75	
2	Αερισμοί				

Θερμικές μονάδες

Θερμικές μονάδες	Τύπος	B. An. (%)
1		0.93

Βοηθητικές μονάδες

Βοηθητικές μονάδες	Τύπος	Αρ. (%)	Ισχύς (kW)
1	Αντλία	1	0.0273
2		1	0

Εικόνα 50: Λογισμικό TEE-KENAK

Με τη συμπλήρωση και αυτών των στοιχείων, είναι δυνατή η εξαγωγή αποτελεσμάτων. Τα αποτελέσματα αυτά αφορούν την ενεργειακή κατάταξη του κτηρίου, τις απαιτήσεις και κατανάλωση ενέργειας από διάφορες πηγές και την οικονομοτεχνική ανάλυση βελτιώσεων του κτηρίου αναφοράς και του υπάρχοντος κτηρίου. Για την εργασία αυτή δίνεται βάση μόνο στην ενεργειακή κατάταξη. Στην επόμενη παράγραφο παρουσιάζεται η ενεργειακή κατάταξη κάθε διαμερίσματος σύμφωνα με τους υπολογισμούς που έγιναν. Σε τρεις περιπτώσεις μάλιστα δόθηκαν από την Ε.Τ.Α.Δ πρόσφατα Ενεργειακά Πιστοποιητικά και κατέστη δυνατή η σύγκριση των αποτελεσμάτων τους.

3.5.4 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

ΑΓΙΟΥ ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων (με τη βοήθεια του Google Earth), οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος (π.χ. άλλο διαμέρισμα, ακάλυπτος χώρος, κοινόχρηστος χώρος και άλλα), η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο (Εικόνα 51) και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το TEE KENAK, όπως αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο. Η ενεργειακή κατάταξη του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών ήταν στην προτελευταία κατηγορία (Z), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 52). Επιπροσθέτως, για το διαμέρισμα αυτό υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α και έτσι έγινε σύγκριση των αποτελεσμάτων. Στο Π.Ε.Α λοιπόν, η ενεργειακή κατηγορία του διαμερίσματος είναι η τελευταία (H), όπως φαίνεται και στην Εικόνα 53. Η διαφορά αυτή κατά μια κατηγορία οφείλεται στο γεγονός ότι στους δικούς μας υπολογισμούς δεν ελήφθησαν υπόψη ή δεν ήταν διαθέσιμα όλα τα απαραίτητα στοιχεία και έτσι είτε κάποια πεδία έμειναν κενά είτε χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία του Κτηρίου Αναφοράς. Παρόλα αυτά, τα αποτελέσματα είναι πολύ κοντά και συγκλίνουν στο ότι το διαμέρισμα είναι ενεργειακά μη αποδοτικό και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις (αναλύονται σε επόμενες παραγράφους)

ΤΟΙΧΟΣ 1 v.1.202 beta

Κατηγορία Στοιχείου: Μιστική ή Διάχυση Δρομική Οπισθοληθοδομή, φέρουσα ή πλήρωσης (με ή χωρίς κλειστά διάκενα αέρα) (δα)

Θερμάνωση Στ.: Χωρίς θερμομονωτική προστασία

Περιγραφή Στοιχείου: Σε επαφή με αέρα

Είδος Στοιχείου: Επιχραμένο και από τις δύο όψεις

Τυπική Τιμή του Συντελ. Θερμοπερατότητας: 2,20 [W/(m²*K)] Σε επαφή με Μη Θερμάνωμένο Χώρο και σύμφωνα με τον πίνακα 3.6 U=0.1 W/(m²*K)

Υψος Τοίχου (H): 3,00m
 Πλάτος Τοίχου (Lw): 9,70m
 Προσανατολισμός Επιφάνειας (deg): 91,00α
 Απόσταση Εμποδίου (L): 8,00m
 Απόσταση Αριστερού Πλευρικού Προβόλου (L₁): 3,00m
 Απόσταση Δεξιού Πλευρικού Προβόλου (L₂): 0,00m

Ελεύθερος Οριζώντιος Πλευρικός Προβόλος
 Δεν Υπάρχει Προβόλος
 Υπάρχει Αριστερός Προβόλος
 Υπάρχει Δεξιός Προβόλος

Ετος έκδοσης οικοδομικής άδειας: Προ του 1981
 Τύπος κτηρίου: Μη γωνιακό κτήριο
 Αριθμός ορόφων: >5 ορόφοι

ποσοστό φέροντος οργανισμού επί της επιφάνειας: 30%
 No λαμβάνεται το ποσοστό Φ.Ο.

Εμβαδόν Ανοιγμάτων: 8,94m²
 Εμβαδόν Τοίχου: 3,00*9,70=8,73-8,94=11,43m²
 Εμβαδόν Δομικού Στοιχείου: 3,00*9,70*30%=8,73m²
 Τιμή του Συντελ. Θερμοπερατότητας Φέροντος Στοιχείου: 3,40 [W/(m²*K)]

Συντελεστές Σκίασης Αδιαφανών Στοιχείων

f _{hor_h}	f _{hor_c}	f _{ov_h}	f _{ov_c}	f _{fin_h}	f _{fin_c}
0,922	0,936	0,758	0,689	1,000	1,000

Γωνία θέσης 'α': 10,62
 Γωνία θέσης 'β': 38,66
 Γωνία Αριστερού Πλευρικού Προβόλου 'γ': 00,00
 Γωνία Δεξιού Πλευρικού Προβόλου 'γ': 00,00

Συντελεστές Σκίασης Ανοιγμάτων

ΥΨΟΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ [Hv]	ΠΛΑΤΟΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ [Lw]	ΠΟΔΙΑ ΑΝΟΙΓΜΑΤΟΣ	Απόστ. υαλοστασίων από εξωτερική παραστά τοίχου [W]	Απόσταση ανοίγμ. από το ΑΡΙΣΤ. Πλευρικό Προβόλο [L ₁]	Απόσταση ανοίγμ. από το ΔΕΞΙΟ Πλευρικό Προβόλο [L ₂]	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΝΟΙΓΜ. [m²]	Γωνία 'α' ορι (°)	Γωνία 'β' ορι (°)	Γωνία 'γ' ορι (°)	Γωνία 'γ' κτιρ. (°)	f _{hor_h}	f _{hor_c}	f _{ov_h}	f _{ov_c}	f _{fin_h}	f _{fin_c}
Μπαλκ/πλα	2,20	1,30	0,00	0,05	6,45	1,95	2,86	13,28	33,34		0,885	0,915	0,793	0,735	1,000	1,000
Μπαλκ/πλα	2,20	1,30	0,00	0,05	4,65	3,75	2,86	13,28	33,34		0,885	0,915	0,793	0,735	1,000	1,000
Μπαλκ/πλα	2,20	1,10	0,00	0,05	0,15	8,45	2,42	13,28	33,34		0,885	0,915	0,793	0,735	1,000	1,000

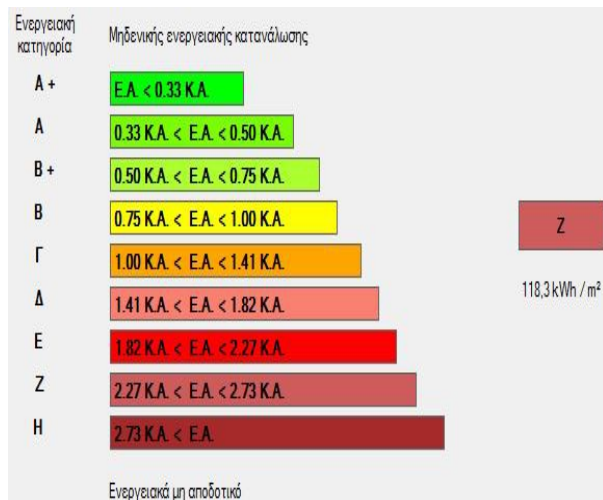
Τύπος	Περιγραφή	γ (deg)	β (deg)	Εμβαδόν (m²)	U (W/m²K)	α* (°)	ε* (°)	f _{hor_h}	f _{hor_c}	f _{ov_h}	f _{ov_c}	f _{fin_h}	f _{fin_c}
Τοίχος	ΤΟΙΧΟΣ 1	91	90	20,96	2,45	0,40	0,80	0,92	0,94	0,76	0,69	1,00	1,00

Τύπος	Περιγραφή	γ (deg)	β (deg)	Εμβαδόν (m²)	U (W/m²K)	ε* (°)	f _{hor_h}	f _{hor_c}	f _{ov_h}	f _{ov_c}	f _{fin_h}	f _{fin_c}
Ανοιγόμενο κούφωμα	M1	91	90	2,86	Ανοιγόμενα		0,88	0,91	0,79	0,74	1,00	1,00

ΔΙΑΦΑΝΗ

ΔΙΑΦΑΝΗ

Εικόνα 51: Υπολογιστικό φύλλο για υπολογισμούς του ΤΕΕ KENAK



Διεύθυνση: ΑΓΙΟΥ ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α
 Τ.Κ.: 11361
 Πόλη: ΑΘΗΝΑ
 Έτος κατασκευής: 1958
 Συνολική επιφάνεια [m²]: 59.6
 Θερμανόμενη επιφάνεια [m²]: 59.6
 Όνομα ιδιοκτήτη: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΒΑΘΜΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ

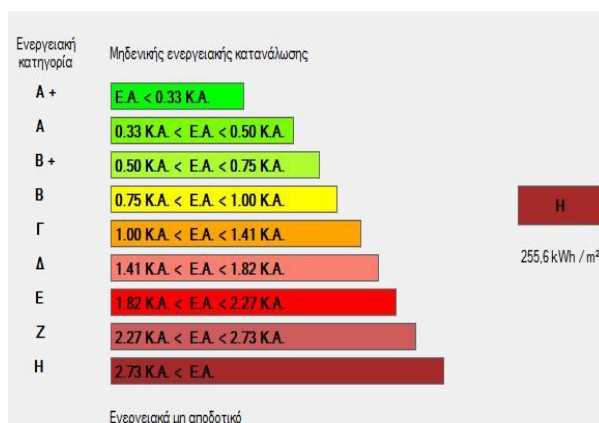
EP ≤ 0.33 · Rp	A+
0.33 · Rp < EP ≤ 0.5 · Rp	A
0.5 · Rp < EP ≤ 0.75 · Rp	B+
0.75 · Rp < EP ≤ 1.0 · Rp	B
1.0 · Rp < EP ≤ 1.41 · Rp	Γ
1.41 · Rp < EP ≤ 1.82 · Rp	Δ
1.82 · Rp < EP ≤ 2.27 · Rp	E
2.27 · Rp < EP ≤ 2.73 · Rp	Z
2.73 · Rp < EP	H

Εικόνες 52,53: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αγ. Μελετίου από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία (αριστερά), Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αγ. Μελετίου σύμφωνα με Π.Ε.Α (δεξιά)

ΑΔΜΗΤΟΥ 54

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ KENAK, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες

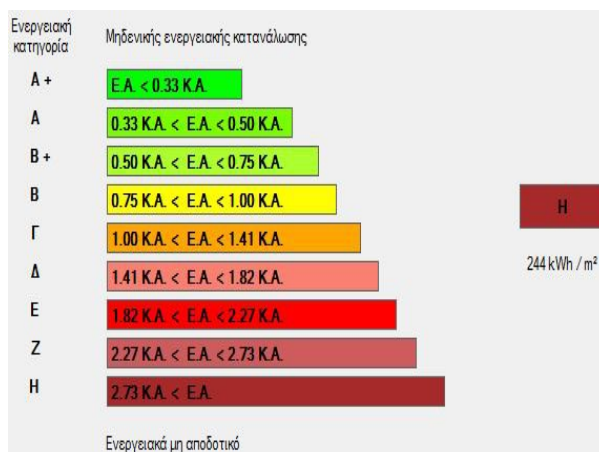
παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 54) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 54: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αδμήτου από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ (97 Τ.Μ.)

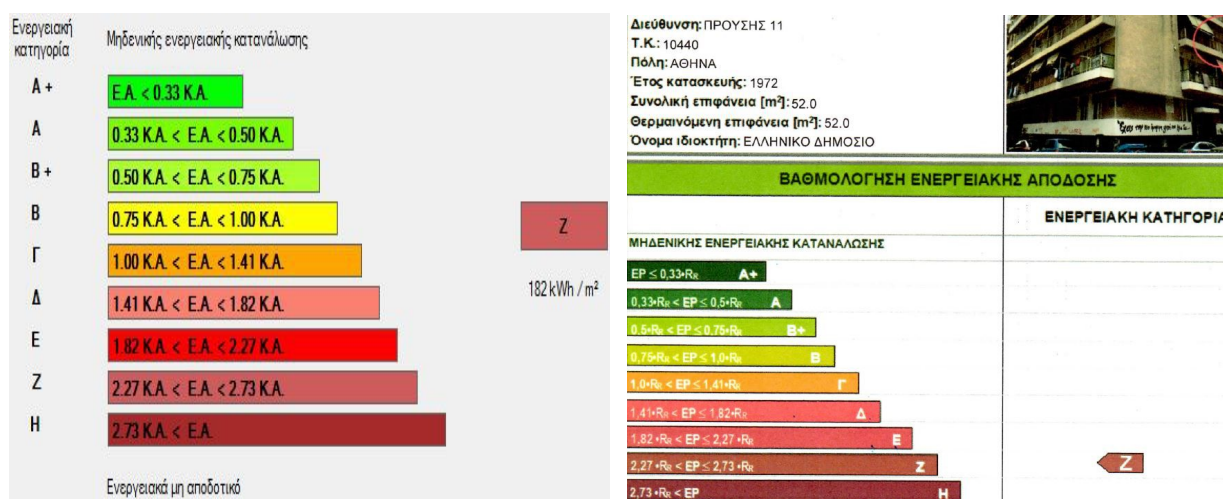
Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 55) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 55: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αλκαμένους και Προύσης (97 τ.μ.) από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ ΚΑΙ ΠΡΟΥΣΗΣ (52 Τ.Μ.)

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Η ενεργειακή κατάταξη του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών ήταν στην προτελευταία κατηγορία (Ζ), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 56). Επιπροσθέτως, για το διαμέρισμα αυτό υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α και έτσι έγινε σύγκριση των αποτελεσμάτων. Στο Π.Ε.Α λοιπόν, η ενεργειακή κατηγορία του διαμερίσματος είναι επίσης η προτελευταία (Ζ), όπως φαίνεται και στην Εικόνα 57. Επομένως, τα δύο αποτελέσματα ταυτίζονται και συμφωνούν ότι το διαμέρισμα είναι ενεργειακά μη αποδοτικό και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Η ταύτιση αυτή επιπλέον, φανερώνει ότι οι υπολογισμοί που έγιναν στο πλαίσιο της εργασίας ήταν σωστοί .

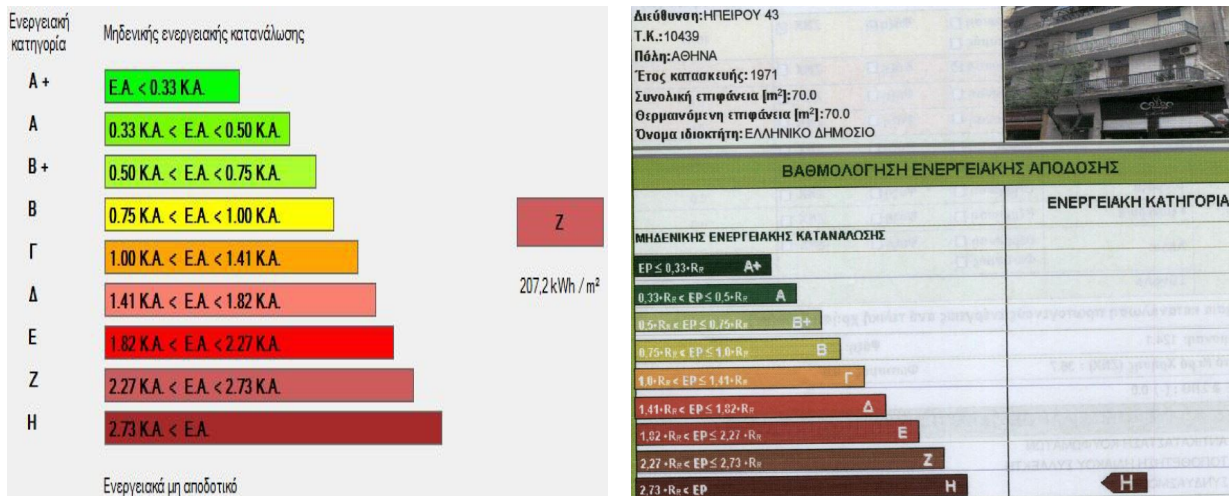


Εικόνες 56,57: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αλκαμένους και Προύσης (52 τ.μ.) από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία (αριστερά) , Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Αλκαμένους και Προύσης (52 τ.μ.) σύμφωνα με Π.Ε.Α (δεξιά)

ΗΠΕΙΡΟΥ 43

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Η ενεργειακή κατάταξη του ακινήτου μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών ήταν στην προτελευταία κατηγορία (Ζ), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 58). Επιπροσθέτως, για το διαμέρισμα αυτό υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α και έτσι έγινε σύγκριση των αποτελεσμάτων. Στο Π.Ε.Α λοιπόν, η ενεργειακή κατηγορία του διαμερίσματος είναι η τελευταία (Η), όπως φαίνεται και στην Εικόνα 59. Η διαφορά αυτή κατά μια κατηγορία οφείλεται στο γεγονός ότι στους δικούς μας υπολογισμούς δεν ελήφθησαν υπόψη ή δεν ήταν διαθέσιμα όλα τα απαραίτητα στοιχεία και έτσι είτε κάποια πεδία έμειναν κενά είτε χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία του

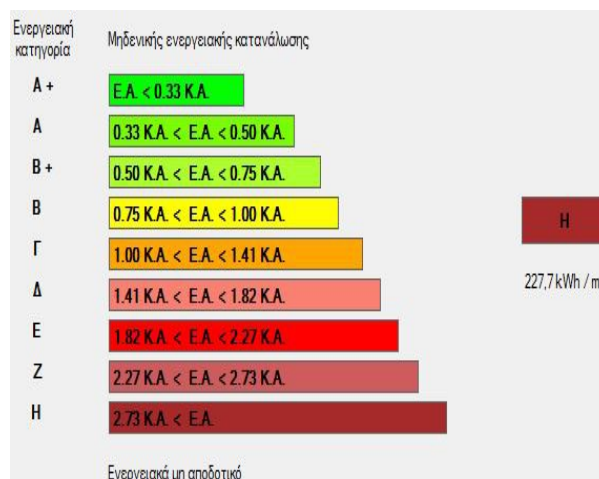
Κτηρίου Αναφοράς. Παρόλα αυτά, τα αποτελέσματα είναι πολύ κοντά και συγκλίνουν στο ότι το διαμέρισμα είναι ενεργειακά μη αποδοτικό και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις.



Εικόνες 58,59: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ηλείρου από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία (αριστερά) , Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ηλείρου σύμφωνα με Π.Ε.Α (δεξιά)

ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31

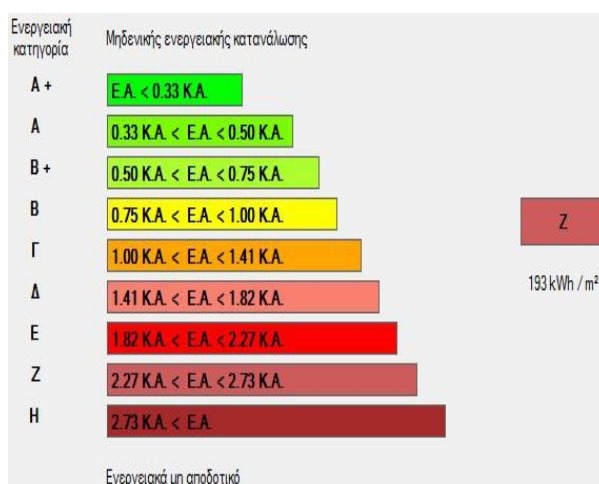
Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 60) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 60: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ιουλιανού από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15

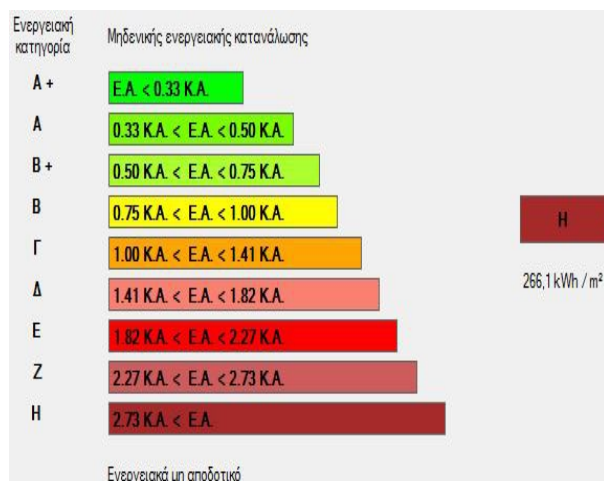
Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην προτελευταία κατηγορία (Ζ), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 61) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 61: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Μακεδονία από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2

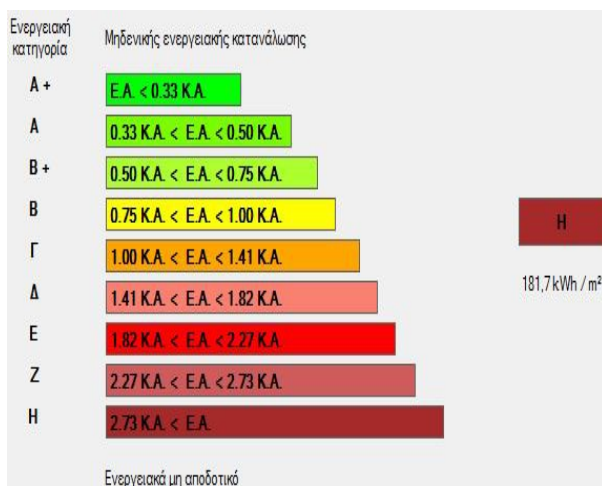
Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (Η), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 62) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 62: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ξεναγόρα από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και τον τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 63) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.

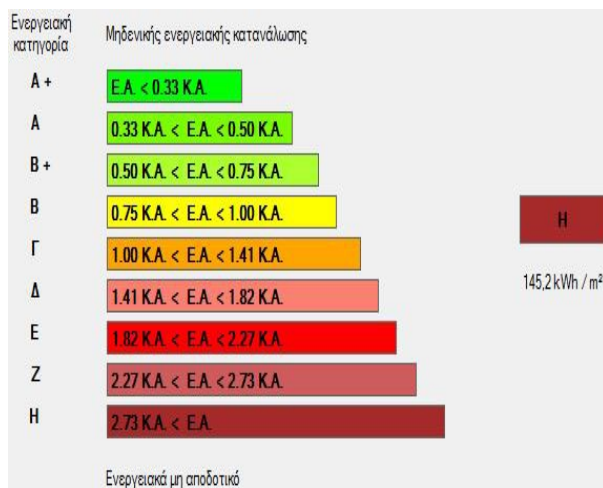


Εικόνα 63: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ιερουσαλýmων από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΜΑΡΝΗΣ 32

Για το διαμέρισμα αυτό, αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν στο σχέδιο χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και τον τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι

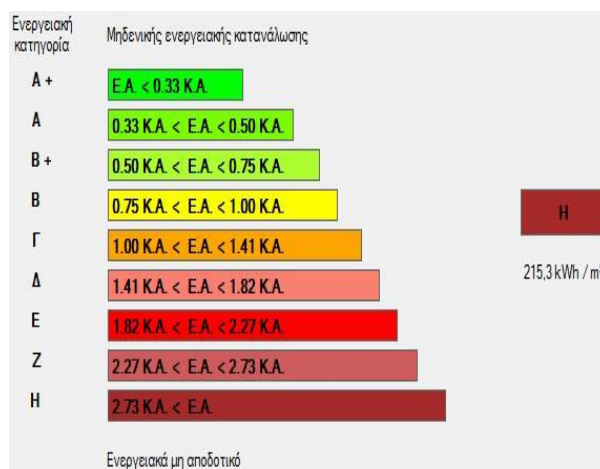
πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 64) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 64: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Μάρνη από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΜΙΧΑΗΛ ΒΟΔΑ 227

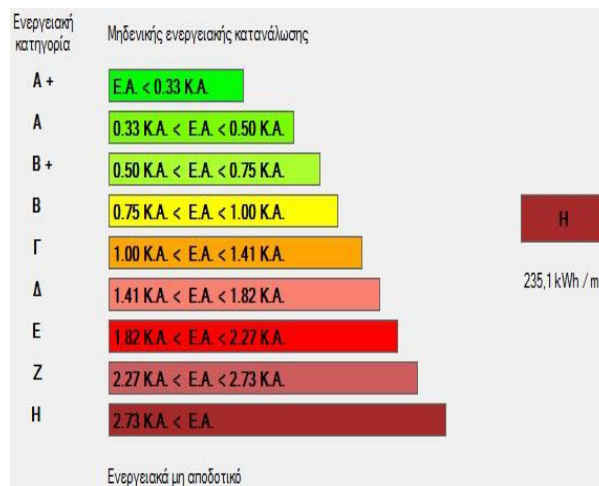
Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο σχέδιο και αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν πάνω της χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το ΤΕΕ ΚΕΝΑΚ, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 65) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 65: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Μ. Βόδα από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

ΝΕΟΦΥΤΟΥ ΜΕΤΑΞΑ 30

Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο σχέδιο και αφού σχεδιάστηκε η νέα κάτοψη που το παρουσιάζει στη σημερινή του μορφή, σημειώθηκαν πάνω της χρήσιμες πληροφορίες όπως ο προσανατολισμός των τοίχων, οι διαστάσεις των τοίχων και των ανοιγμάτων (μαζί με τα υλικά και των τύπο κατασκευής τους), με τι συνορεύει κάθε τοίχος, η απόσταση και το ύψος των εμποδίων, οι διαστάσεις των προβόλων και οι πλευρικές προεξοχές. Όλα αυτά εισήχθησαν σε υπολογιστικό φύλλο και υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για το TEE KENAK, όπως αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες παραγράφους. Το ακίνητο τελικά, κατατάσσεται στην τελευταία κατηγορία (H), κάτι που δείχνει ότι είναι ενεργειακά μη αποδοτικό (Εικόνα 66) και χρειάζεται ενεργειακές βελτιώσεις. Για το διαμέρισμα αυτό δεν υπήρχε διαθέσιμο Π.Ε.Α για να πραγματοποιηθεί σύγκριση των αποτελεσμάτων.



Εικόνα 66: Ενεργειακή κατάταξη διαμερίσματος στην Ν. Μεταξύ από υπολογισμούς για τη Διπλωματική Εργασία

3.5.5 ΣΧΟΛΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Όπως περιγράφηκε παραπάνω όλα τα διαμερίσματα ανήκουν στις δύο τελευταίες ενεργειακές κατηγορίες, Z και H, που αφορούν παλαιές κατασκευές και είναι το μεγαλύτερο ποσοστό των κτηρίων. Τα αποτελέσματα αυτά κρίνονται ως αναμενόμενα, με βάση τα χαρακτηριστικά των διαμερισμάτων που εντοπίστηκαν κατά τις αυτοψίες και το χρόνο κατασκευής τους. Πρόκειται επιπλέον για ακίνητα που έχουν γίνει λίγες ή καθόλου εργασίες συντήρησης και ανακαίνισης, σε ότι αφορά τα ενεργειακά χαρακτηριστικά τους τουλάχιστον και διατηρούν κάποια στοιχεία προηγούμενων δεκαετιών τα οποία χαρακτηρίζονται σήμερα ως ενεργειακά ασύμφορα (π.χ. ξύλινα κουφώματα με μονά τζάμια). Κτήρια σε αυτές τις βαθμίδες χρήζουν κάποιων παρεμβάσεων που μπορούν να προσφέρουν εξοικονόμηση ενέργειας και χαμηλότερου κόστους λειτουργίας. Οι παρεμβάσεις αυτές περιγράφονται σε επόμενη παράγραφο και αφορούν βασικές και σχετικά οικονομικές αλλαγές, που όμως μπορούν να ανεβάσουν ενεργειακή κατηγορία και μετά της βραχυπρόθεσμης απόσβεσής τους να προσφέρουν μικρότερες εκπομπές ρυπογόνων στοιχείων στην ατμόσφαιρα (π.χ. άνθρακας) και σημαντική οικονομία χρημάτων στους ενοίκους των διαμερισμάτων.

3.6 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

3.6.1 ΓΕΝΙΚΑ

Σε προηγούμενο κεφάλαιο παρουσιάστηκαν διάφορες κατηγορίες "πράσινων κτηρίων", δηλαδή κτήρια με πολύ καλή ή εξαιρετική ενεργειακή απόδοση και η σημασία τους για την προστασία του περιβάλλοντος μέσω της μείωσης ή εξάλειψης ρυπογόνων πηγών ενέργειας. Στην παράγραφο αυτή θα παρουσιαστούν τρόποι για να βελτιωθεί η ενεργειακή απόδοση των εξεταζόμενων διαμερισμάτων.

Από την αυτοψία στα διαμερίσματα εντοπίστηκαν κάποια στοιχεία που χρειάζονται αντικατάσταση ή επισκευή, με στόχο την βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους. Σημειώνεται εδώ ότι οι παρεμβάσεις που θα αναφερθούν είναι σχετικά μικρού κόστους και μπορούν να πραγματοποιηθούν γρήγορα, έχοντας παράλληλα απόσβεση κόστους σε μικρό χρονικό ορίζοντα. Μια εκ βάθρων αλλαγή στον ενεργειακό τομέα θα ήταν αρκετά δύσκολη και οικονομικά ασύμφορη για το σκοπό που χρησιμοποιούνται τα διαμερίσματα αυτά. Εξάλλου δεν πρέπει να παραγνωρίζεται και η μεγάλη ηλικία των ακινήτων (45 χρόνια και πάνω). Για τον υπολογισμό του κόστους έγινε αναζήτηση στο διαδίκτυο και επιλέχθηκαν σχετικά οικονομικές προσφορές σε αντικείμενα με υψηλή ενεργειακή απόδοση. Έτσι λοιπόν σε κάθε διαμέρισμα προτείνονται τα παρακάτω:

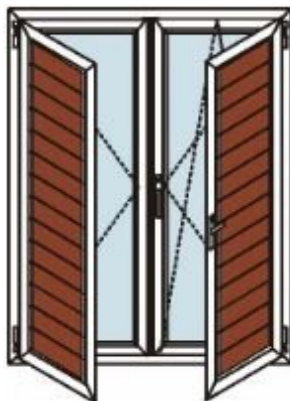
- ✓ **Κουφώματα αλουμινίου:** Επιλέχθηκαν θερμομονωτικά κουφώματα, με διπλά και ενεργειακά τζάμια προς αντικατάσταση των ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων με μονά τζάμια που έχουν τα διαμερίσματα. Υπολογίζεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό των θερμικών απωλειών σε ένα σπίτι, που μπορεί να φτάσει και το 35%, οφείλεται στα παράθυρα. Έτσι με την αλλαγή που αναφέρθηκε στα κουφώματα μπορεί να εξοικονομηθεί ενέργεια έως και 35% (www.oikal.gr, thermansipress.gr). Οι τιμές που επιλέχθηκαν ως αντιπροσωπευτικές ήταν από τον ιστότοπο "home-metal.blogspot.gr". Συγκεκριμένα αφορούν:

Παράθυρα

Δίφυλλο ανοιγόμενο με ανακλινόμενο τζάμι (διπλό), δίφυλλο ανοιγόμενο πατζούρι με κάσα ενιαία (Εικόνα 67) .

Τιμή με ΦΠΑ: 393 € / τ.μ

Τιμή με ΦΠΑ για ενεργειακά τζάμια κ θερμομονωτικό κούφωμα = 470 € / τ.μ



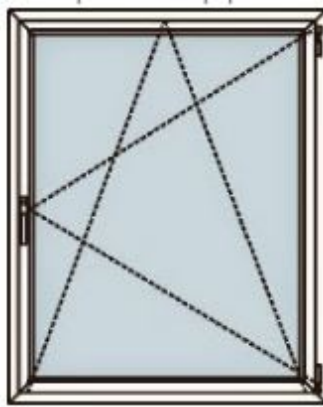
Εικόνα 67: Νέο παράθυρο διαμερισμάτων

Παράθυρα WC

Μονόφυλλο ανοιγόμενο / ανακλινόμενο τζάμι (Εικόνα 68) .Ο τύπος αυτός του παραθύρου θα τοποθετηθεί σε τουαλέτες και σε κουζίνες.

Τιμή με ΦΠΑ: 439 € / τ.μ

Τιμή με ΦΠΑ για ενεργειακά τζάμια κ θερμομονωτικό κούφωμα = 527 € / τ.μ



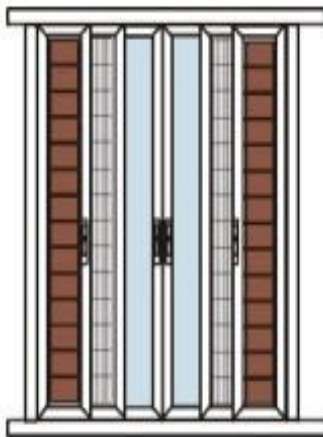
Εικόνα 68: Νέο παράθυρο WC διαμερισμάτων

Μπαλκονόπορτες

Δίφυλλο συρόμενο χωνευτό τζάμι με σίτα και πατζούρι (Εικόνα 69).

Τιμή με ΦΠΑ: 327 € / τ.μ

Τιμή με ΦΠΑ για ενεργειακά τζάμια κ θερμομονωτικό κούφωμα = 392 € / τ.μ



Εικόνα 69: Νέα μπαλκονόπορτα διαμερισμάτων

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη διαδικτυακή έρευνα τα θερμομονωτικά κουφώματα κοστίζουν 5-15% παραπάνω από τα απλά και τα ενεργειακά τζάμια 20-40% παραπάνω και έτσι επιλέχθηκε οι τιμές να αυξηθούν συνολικά κατά 20% αφού αυτές που βρέθηκαν αφορούν απλά τζάμια και κουφώματα αλουμινίου. Επιπλέον, σε φωταγωγούς ή κλειστούς χώρος δεν βάζουμε θερμομονωτικά κουφώματα και ενεργειακά τζάμια για μείωση κόστους.

- ✓ **Κλιματιστικά:** Επιλέχθηκαν κλιματιστικά ενεργειακής κλάσης A++ , που είναι η δεύτερη

καλύτερη για όσο το δυνατόν χαμηλότερη κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος. Επιπλέον, επιλέχθηκαν μηχανήματα θερμικής ενέργειας 9000 BTU που μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες μικρών δωματίων και διαμερισμάτων. Σκοπός των κλιματιστικών είναι η θέρμανση και η ψύξη των διαμερισμάτων χωρίς πετρέλαιο και με μεγαλύτερη οικονομία. Η τιμή εξήχθη μετά από σύγκριση από τη διαδικτυακή πλατφόρμα "www.skrouz.gr".

Τιμή με ΦΠΑ: 380 €

- ✓ **Τέντες:** Επιλέχθηκαν απλές τέντες με αντιρίδες και υπολογίστηκε ένα μέσο ύψος τέντας 2,5 μέτρα. Σκοπός της τοποθέτησης τεντών στα μπαλκόνια των διαμερισμάτων είναι η προστασία από την υπερθέρμανση το καλοκαίρι λόγω της ηλιακής ακτινοβολίας. Η τιμή εξήχθη μετά από σύγκριση από τη διαδικτυακή πλατφόρμα "www.skrouz.gr" και περιλαμβάνει και την εγκατάστασή τους.

Τιμή με ΦΠΑ: 27,06 € / τ.μ

- ✓ **Ηλιακός θερμοσίφωνας:** Επιλέχθηκε μετά από συγκρίσεις ένας επιλεκτικός ηλιακός θερμοσίφωνας 100lt. Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες εξασφαλίζουν οικονομία με τη μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας, και συμβάλλουν σημαντικά στην προστασία του περιβάλλοντος αφού χάρη σε αυτούς αποφεύγεται η έκλυση δεκάδων τόνων διοξειδίου του άνθρακα στην ατμόσφαιρα. Ο τύπος αυτός αποδίδει 15-30% περισσότερο σε σχέση με τους απλούς (www.assosboilers.com)

Τιμή με ΦΠΑ: 300 €

3.6.2 ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΕΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Στην παράγραφο αυτή παρουσιάζονται οι ενεργειακές βελτιώσεις που χρειάζεται να γίνουν σε κάθε διαμέρισμα σύμφωνα με τις ανάγκες που διαπιστώθηκαν κατά τις αυτοψίες. Ταυτόχρονα, υπολογίζεται και το κόστος κάθε αλλαγής με τιμές που συλλέχθηκαν και αναφέρθηκαν παραπάνω.

ΑΓ. ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α

Τέντες

Μπαλκόνι στην Αγ. Μελετίου, διαστάσεων: 5,90 μ. x 2,50 μ. = 14,75 τ.μ x 27,06 € = 390 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο: 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 3,19 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1250 €

Μπαλκονόπορτα M2: 3,19 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1250 €

Παράθυρο π1 wc= 0,42 τ.μ x 439 € / τ.μ = 180 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2680 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 3750 €

ΑΔΜΗΤΟΥ 54

Τέντες

Υπάρχει τέντα που θέλει επισκευή σε μπαλκόνι επί της Αδμήτου : 150 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνα

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνα: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,75 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1070 €

Παράθυρο π1: 0,75 τ.μ x 470 € / τ.μ = 350 €

Παράθυρο π2 wc: 0,36 τ.μ x 439 € / τ.μ = 150 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 1570 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 2400 €

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ (97 τ.μ)

Τέντες

Μπαλκόνι στην Αλκαμένους, διαστάσεων: 9,29 μ. x 2,50 μ. = 23,23 τ.μ x 27,06 € = 620 €

Κλιματιστικά

Τρία κλιματιστικά στα υπνοδωμάτια : 3 x 380 € = 1140 €

Ηλιακός θερμοσίφωνα

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνα: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M2: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M3: 2,42 τ.μ x 392 € / τ.μ = 940 €

Μπαλκονόπορτα M4: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120€

Μπαλκονόπορτα M5: 3,30 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1290 €

Παράθυρο π1 wc: 0,48 τ.μ x 439 € / τ.μ = 210 €

Παράθυρο π2 wc (κουζίνα): 0,39 τ.μ x 439 € / τ.μ = 170 €

Παράθυρο π3 wc: 0,39 τ.μ x 439 € / τ.μ = 170 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 6100 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 8160 €

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ (52 τ.μ)

Τέντες

Μπαλκόνι στην Προύσης, διαστάσεων: 6,70 μ. x 2,50 μ. = 16,75 τ.μ x 27,06 € = 450 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 3,30 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1290 €

Μπαλκονόπορτα M2: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Παράθυρο π1 wc (κουζίνα): 0,48 τ.μ x 439 € / τ.μ = 210 €

Παράθυρο π2 wc: 0,40 τ.μ x 439 € / τ.μ = 170 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2790 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 3920 €

ΗΠΕΙΡΟΥ 43

Τέντες

Το διαμέρισμα διαθέτει τέντες στα μπαλκόνια.

Κλιματιστικά

Δύο κλιματιστικά στα υπνοδωμάτια : 2 x 380 € = 760 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M2: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M3: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Παράθυρο π1 wc : 0,49 τ.μ x 439 € / τ.μ = 210 €

Παράθυρο π2 wc (κουζίνα): 0,64 τ.μ x 439 € / τ.μ = 280 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 3850 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 4910 €

ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31

Τέντες

Μπαλκόνι στον ακάλυπτο, διαστάσεων: 6,80 μ. x 2,50 μ. = 17 τ.μ x 27,06 € = 460 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M2: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Παράθυρο π1 : 0,79 τ.μ x 470 € / τ.μ = 370 €

Παράθυρο π2 : 0,65 τ.μ x 470 € / τ.μ = 200 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2910 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 4050 €

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15

Τέντες

Μπαλκόνι στην Αριστοτέλους, διαστάσεων: 6,40 μ. x 2,50 μ. = 16 τ.μ x 27,06 € = 430 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Μπαλκονόπορτα M2: 2,86 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1120 €

Παράθυρο π1: 0,70 τ.μ x 470 € / τ.μ = 320 €

Παράθυρο π2 wc : 0,15 τ.μ x 439 € / τ.μ = 60 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2620 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 3730 €

ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2

Τέντες

Μπαλκόνι στην Ξεναγόρα, διαστάσεων: 10,20 μ. x 2,50 μ. = 25,5 τ.μ x 27,06 € = 690 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 3,30 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1290 €

Μπαλκονόπορτα M2: 1,76 τ.μ x 392 € / τ.μ = 680 €

Μπαλκονόπορτα M3: 3,30 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1290 €

Μπαλκονόπορτα M4: 1,76 τ.μ x 392 € / τ.μ = 680 €

Παράθυρο π1: 0,77 τ.μ x 470 € / τ.μ = 360 €

Παράθυρο π2 : 0,48 τ.μ x 470 € / τ.μ = 220 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 4520 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 5890 €

ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9

Τέντες

Το διαμέρισμα δεν έχει μπαλκόνι, οπότε δεν χρειάζεται εγκατάσταση τεντών.

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Παράθυρο π1: $1,44 \text{ τ.μ} \times 470 \text{ €} / \text{τ.μ} = 670 \text{ €}$

Παράθυρο π2: $1,44 \text{ τ.μ} \times 470 \text{ €} / \text{τ.μ} = 670 \text{ €}$

Παράθυρο π3 wc= $0,63 \text{ τ.μ} \times 439 \text{ €} / \text{τ.μ} = 270 \text{ €}$

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 1610 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 2290 €

M. ΒΟΔΑ 227

Τέντες

Μπαλκόνι στον ακάλυπτο, διαστάσεων: $3,90 \text{ μ.} \times 2,50 \text{ μ.} = 9,75 \text{ τ.μ} \times 27,06 \text{ €} = 260 \text{ €}$

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: $2,86 \text{ τ.μ} \times 392 \text{ €} / \text{τ.μ} = 1120 \text{ €}$

Παράθυρο π1: $1,96 \text{ τ.μ} \times 470 \text{ €} / \text{τ.μ} = 920 \text{ €}$

Παράθυρο π2 wc (κουζίνα)= $0,43 \text{ τ.μ} \times 439 \text{ €} / \text{τ.μ} = 180 \text{ €}$

Παράθυρο π3 wc= $0,43 \text{ τ.μ} \times 439 \text{ €} / \text{τ.μ} = 180 \text{ €}$

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2400 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 3340 €

ΜΑΡΝΗΣ 32

Τέντες

Μπαλκόνι στην Μάρνης, διαστάσεων: $3,20 \text{ μ.} \times 2,50 \text{ μ.} = 8 \text{ τ.μ} \times 27,06 \text{ €} = 210 \text{ €}$

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: $3,08 \text{ τ.μ} \times 392 \text{ €} / \text{τ.μ} = 1200 \text{ €}$

Παράθυρο π1: $1,92 \text{ τ.μ} \times 470 \text{ €} / \text{τ.μ} = 900 \text{ €}$

Παράθυρο π2 wc (κουζίνα)= $0,48 \text{ τ.μ} \times 439 \text{ €} / \text{τ.μ} = 210 \text{ €}$

Παράθυρο π3 wc= $0,70 \text{ τ.μ} \times 439 \text{ €} / \text{τ.μ} = 300 \text{ €}$

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 2610 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 3500 €

N. ΜΕΤΑΞΑ 30

Τέντες

Μπαλκόνι στην Μαμούρη, διαστάσεων: 3,56 μ. x 2,50 μ. = 8,90 τ.μ x 27,06 € =240 €

Κλιματιστικά

Ένα κλιματιστικό στο υπνοδωμάτιο : 380 €

Ηλιακός θερμοσίφωνας

Ένας ηλιακός θερμοσίφωνας: 300 €

Κουφώματα

Μπαλκονόπορτα M1: 2,64 τ.μ x 392 € / τ.μ = 1030€

Παράθυρο π1: 1,68 τ.μ x 470 € / τ.μ = 780 €

Παράθυρο π2 wc (κουζίνα)= 0,90 τ.μ x 439 € / τ.μ = 390 €

Παράθυρο π3 wc (κουζίνα)= 1,90 τ.μ x 439 € / τ.μ = 830 €

Παράθυρο π4 wc (κουζίνα)= 0,68 τ.μ x 439 € / τ.μ = 290 €

Παράθυρο π5 wc= 0,50 τ.μ x 439 € / τ.μ = 210 €

Συνολικό Κόστος κουφωμάτων: 3530 €

Κόστος ενεργειακών βελτιώσεων: 4450 €

Ολικό κόστος ενεργειακών βελτιώσεων διαμερισμάτων: 50390 €

Υπολογίζοντας μια έκπτωση της τάξεως του 15% στις ενεργειακές βελτιώσεις, λόγω του ότι πρόκειται για πολλά διαμερίσματα και μπορούν να επιτευχθούν καλύτερες τιμές, το συνολικό κόστος φθάνει τελικά:

Ολικό κόστος ενεργειακών βελτιώσεων διαμερισμάτων με 15% έκπτωση: 42800 €

3.7 ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

3.7.1 ΓΕΝΙΚΑ

Από την αυτοψία στα διαμερίσματα εντοπίστηκαν κάποια στοιχεία που χρειάζονται αντικατάσταση ή επισκευή, για να βελτιωθεί η εικόνα, η χρηστικότητα και η ασφάλεια των διαμερισμάτων. Επιπλέον, τα ανακαινισμένα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερα αξία στην αγορά ακινήτων και η ανάγκη αυτή αυξάνεται στα παλιά διαμερίσματα όπως αυτά της παρούσας εργασίας. Σημειώνεται εδώ ότι οι παρεμβάσεις που θα αναφερθούν είναι σχετικά μικρού κόστους και μπορούν να πραγματοποιηθούν γρήγορα, έχοντας παράλληλα απόσβεση κόστους σε μικρό χρονικό ορίζοντα. Έτσι λοιπόν προτείνεται μια σειρά από εργασίες, που εξειδικεύονται σε κάθε διαμέρισμα ανάλογα με τις ανάγκες του. Για τον υπολογισμό του κόστους έγινε αναζήτηση στο διαδίκτυο και επιλέχθηκαν σχετικά οικονομικές προσφορές από την πλατφόρμα "skroutz.gr" και τους ιστότοπους "mastoras1.wordpress.com" και "www.elaioxromatismoi.gr". Οι προτεινόμενες εργασίες είναι οι παρακάτω (μαζί με τα αντίστοιχα κόστη):

- ✓ **Πόρτα ασφαλείας:** 400 €
- ✓ **Εσωτερικοί ελαιοχρωματισμοί:** 4 € / τ.μ (περιλαμβάνει εργασία και οικολογικά χρώματα)
- ✓ **Ανοξείδωτος νεροχύτης κουζίνας:** 80 € (περιλαμβάνει την τοποθέτηση)
- ✓ **Αλλαγή ηλεκτρολογικού Πίνακα:** 150 €
- ✓ **Ηλεκτρολογικές εργασίες:** (τιμή ανάλογα με το είδος της εργασίας)
- ✓ **Υδραυλικές εργασίες μπάνιου:** (τιμή ανάλογα με το είδος της εργασίας)

Αμέσως μετά παρουσιάζονται οι προτεινόμενες εργασίες σε κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά και η αντίστοιχη κοστολόγηση. Σημειώνεται ότι για τους ελαιοχρωματισμούς κάθε διαμερίσματος, υπολογίστηκαν τα αντίστοιχα τετραγωνικά που χρειάζονται βάψιμο αφαιρώντας τα κουφώματα ή τμήματα με πλακάκια τοίχου.

3.7.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΑΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

ΑΓ. ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α

- ➔ Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- ➔ Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 480 €

ΑΔΜΗΤΟΥ 54

- ➔ Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- ➔ Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- ➔ Ηλεκτρολογικός Πίνακας: 150 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 630 €

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ (97 Τ.Μ.)

- ➔ Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- ➔ Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- ➔ Ηλεκτρολογικός Πίνακας: 150 €
- ➔ Αλλαγή 4 χαλασμένων διακοπών φωτισμού: 15 € εργασία + 8 € υλικά = 23 €
- ➔ Εσωτερικοί ελαιοχρωματισμοί: 340 τ.μ. x 4 € = 1360 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 2010 €

ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ (52 Τ.Μ.)

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- Ηλεκτρολογικός Πίνακας: 150 €
- Αλλαγή χαλασμένων πριζών: 15 € εργασία + 8 € υλικά = 23 €
- Αντιμετώπιση υγρασίας στο ταβάνι του WC : 100 €
- Εσωτερικοί ελαιοχρωματισμοί: 213 τ.μ. x 4 € = 850 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 1600 €

ΗΠΕΙΡΟΥ 43

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 400 €

ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 480 €

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 480 €

ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 480 €

ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- Αλλαγή διακοπών και πριζών (παλιού τύπου): 100 €
- Ηλεκτρολογικός Πίνακας: 150 €
- Αντιμετώπιση υγρασίας στο ταβάνι : 150 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 880 €

Μ. ΒΟΔΑ 227

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- Ηλεκτρολογικός Πίνακας: 150 €
- Εσωτερικοί ελαιοχρωματισμοί: 185 τ.μ. x 4 € = 740 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 1370 €

ΜΑΡΝΗΣ 32

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- Αλλαγή διακοπών και πριζών κουζίνας (παλιού τύπου): 30 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 510 €

Ν. ΜΕΤΑΞΑ 30

- Πόρτα ασφαλείας: 400 €
- Ανοξείδωτος νεροχύτης: 80 €
- Αλλαγή διακοπών και πριζών (παλιού τύπου): 50 €
- Αντιμετώπιση υγρασίας στο ταβάνι : 150 €
- Εσωτερικοί ελαιοχρωματισμοί: 208 τ.μ. x 4 € = 830 €

Συνολικό Κόστος Ανακαίνισης: 1510 €

Ολικό κόστος ανακαίνισης διαμερισμάτων: 10830 €

Υπολογίζοντας μια έκπτωση της τάξεως του 15% στις εργασίες ανακαίνισης, λόγω του ότι πρόκειται για πολλά διαμερίσματα και μπορούν να επιτευχθούν καλύτερες τιμές, το συνολικό κόστος φτάνει τελικά:

Ολικό κόστος ανακαίνισης διαμερισμάτων με 15% έκπτωση: 9200 €

Έτσι λοιπόν, το υπολογιζόμενο κόστος των προτεινόμενων ενεργειακών βελτιώσεων και εργασιών ανακαίνισης για τα 12 εξεταζόμενα διαμερίσματα υπολογίζεται στα 52.000 €. Το ποσό αυτό θα μπορούσε είτε να δοθεί από τα αρμόδια κρατικά ταμεία. Παρόλα αυτά, οι σύγχρονες πρακτικές προτείνουν χρηματοδότηση τέτοιων εγχειρημάτων είτε μέσω σύμπραξης ιδιωτικών και δημοσίων κεφαλαίων είτε μέσω ενός πλάνου αυτοχρηματοδότησης κάθε διαμερίσματος από τα έσοδά του και ορίζοντα αποπληρωμής μερικών ετών. Με τους παραπάνω τρόπους μπορεί να καταστεί ευκολότερα βιώσιμο ένα εγχείρημα βασικών και ουσιαστικών αλλαγών στα εξεταζόμενα ακίνητα του Δημοσίου.

3.7.3 ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Εκτός από το κόστος των εργασιών ενεργειακής αναβάθμισης και ανακαίνισης, είναι χρήσιμο να υπολογιστούν προσεγγιστικά και όλα τα υπόλοιπα κόστη που υπεισέρχονται από άλλες απαραίτητες ενέργειες. Επιπλέον, μαζί με αυτά πρέπει να γίνει αναφορά και στο χρόνο που χρειάζεται για να γίνουν όλες αυτές οι εργασίες. Έτσι, η ΕΤΑΔ και γενικά κάθε φορέας που διαχειρίζεται δημόσια ακίνητα μπορεί να έχει μια εικόνα ανθρωποωρών και κόστους για την αναβάθμιση διαμερισμάτων. Τονίζεται ότι οι τιμές που θα χρησιμοποιηθούν προσδοκούν να δείξουν μια τάξη μεγέθους και όχι να υπολογίζουν χρόνο και κόστος με ακρίβεια.

Συγκεντρωτικά, οι εργασίες που απαιτούνται σύμφωνα με την εμπειρία μας από την παρούσα εφαρμογή (με την υπόθεση ότι τα σχέδια του διαμερίσματος και τα υπόλοιπα απαραίτητα στοιχεία είναι διαθέσιμα) είναι:

- Εντοπισμός διαμερίσματος
- Αυτοψία γειτονιάς και διαμερίσματος, με λήψη φωτογραφιών και προσδιορισμό των αναγκών τους
- Καταγραφή στοιχείων κάτοψης
- Καταγραφή στοιχείων για Π.Ε.Α
- Υπολογισμός αξιών των διαμερισμάτων
- Σχεδιασμός νέας κάτοψης
- Δημιουργία Π.Ε.Α
- Εύρεση συνεργείων για τις αναβαθμίσεις-ανακαινίσεις
- Επίβλεψη εργασιών αναβάθμισης-ανακαίνισης και έγγραφη ενημέρωση Υπηρεσίας Δόμησης

Θεωρούμε ότι απαιτείται για τον εντοπισμό, την αυτοψία, την καταγραφή στοιχείων κάτοψης και Π.Ε.Α και τη μετάβαση από το ένα διαμέρισμα στο άλλο μισή εργάσιμη μέρα για κάθε διαμέρισμα κατά μέσο όρο. Επομένως, για τα 12 διαμερίσματα της εφαρμογής απαιτούνται 6 μέρες για τις παραπάνω εργασίες.

Σε μια εργάσιμη μέρα υπολογίζεται ότι μπορούν να σχεδιαστούν 3 κατόψεις διαμερισμάτων, οπότε χρειάζονται 4 μέρες για όλα τα διαμερίσματα.

Για την έκδοση του Π.Ε.Α χρειάζεται περίπου 1 μέρα για κάθε διαμέρισμα, άρα 12 μέρες για το σύνολο των ακινήτων της εφαρμογής.

Για τον υπολογισμό των αξιών των διαμερισμάτων (εμπορικών και αντικειμενικών), θεωρείται ότι απαιτείται περίπου μια μέρα ανά τρία διαμερίσματα. Έτσι λοιπόν, για τα δώδεκα διαμερίσματα χρειάζονται 4 μέρες.

Για τη εύρεση των συνεργείων για τις αναβαθμίσεις-ανακαινίσεις, μετά από λήψη προσφορών, θεωρούμε ότι 2 εργάσιμες μέρες είναι αρκετές.

Τέλος, για τις εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης και ανακαίνισης κάθε διαμερίσματος απαιτούνται περίπου 10 μέρες ανά διαμέρισμα. Στην υπόθεσή μας, θα χρησιμοποιηθούν δύο συνεργεία που θα δουλεύουν παράλληλα για να μειωθεί ο χρόνος. Επιπρόσθετα, τις μέρες αυτές είναι απαραίτητη η παρουσία επιβλέποντα μηχανικού για να διασφαλιστεί ότι όλα θα πραγματοποιηθούν με τον προβλεπόμενο τρόπο, ο οποίος θα ενημερώσει εγγράφως 48 ώρες πριν κάποιες από τις εργασίες (τοποθέτηση κλιματιστικού και ηλιακού θερμοσίφωνα, αλλαγή κουφωμάτων και υαλοπινάκων).

Συνοψίζοντας, ο χρόνος που απαιτείται προσεγγιστικά για τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν στα δώδεκα διαμερίσματα της ΕΤΑΔ είναι 148 μέρες με ένα συνεργείο εργασιών ή 88 μέρες με δύο διαφορετικά συνεργεία που εργάζονται παράλληλα.

Σε ότι αφορά τα κόστη των ανωτέρω εργασιών οι υπολογισμοί είναι οι εξής:

- **Εντοπισμός, αυτοψία, καταγραφή στοιχείων κάτοψης και Π.Ε.Α, σχεδιασμός νέας κάτοψης, εύρεση συνεργείων**

Οι εργασίες αυτές θα κοστολογηθούν ανάλογα με τις ώρες ενασχόλησης. Θεωρώντας ένα μέσο μισθό νέου Μηχανικού 900 € το μήνα, η αμοιβή ανά μέρα εργασίας είναι περίπου 40 € και ανά ώρα εργασίας 5 €. Επομένως, για τις 12 μέρες που θεωρούμε ότι απαιτούν τα παραπάνω, το κόστος είναι 480 € .

- **Υπολογισμός αξιών των διαμερισμάτων**

Για το υπολογισμό των εμπορικών και αντικειμενικών αξιών των διαμερισμάτων υπολογίζουμε κόστος 150 € κατά μέσο όρο ανά διαμέρισμα, σύμφωνα με τιμές της αγοράς. Έτσι, το κόστος για τα δώδεκα διαμερίσματα είναι 1800 €.

- **Έκδοση Π.Ε.Α**

Για την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης, θεωρούμε ένα μέσο διαμέρισμα 60 τ.μ. με κόστος 1,85 € ανά τετραγωνικό μέτρο. Επομένως, το κόστος για ένα διαμέρισμα είναι 110 € περίπου, ενώ για τα δώδεκα διαμερίσματα είναι 1320 €.

- **Επίβλεψη Μηχανικού**

Για την επίβλεψη των πραγματοποιούμενων εργασιών από Μηχανικό καθώς και την απαιτούμενη έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, υπολογίζεται κόστος 300 € ανά

διαμέρισμα, ενώ για τα δώδεκα διαμερίσματα είναι 3600 €.

Συνοψίζοντας, το συνολικό κόστος των λοιπών εργασιών που προαναφέρθηκαν για τα δώδεκα διαμερίσματα της εφαρμογής είναι 7200 €.

3.7.4 ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα Εργασία ασχοληθήκαμε με ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα των διαμερισμάτων της ΕΤΑΔ, που μάλιστα βρίσκονται σε κοντινές θέσεις. Για να γίνουν πιο κατανοητά τα κόστη και ο χρόνος που απαιτείται για την αναβάθμιση των διαμερισμάτων, θα πραγματοποιηθεί αναγωγή των αποτελεσμάτων στο σύνολο των διαμερισμάτων της Εταιρίας στην Αθήνα. Μη έχοντας απόλυτα νούμερα για το σύνολο των διαμερισμάτων, επιλέγεται η αναγωγή να γίνει σε πεντακόσια διαμερίσματα. Η τάξη μεγέθους αυτή θεωρείται ότι δεν απέχει πολύ από την πραγματικότητα.

Ο χρόνος που υπολογίστηκε για τις εργασίες των δώδεκα διαμερισμάτων, με την υπόθεση ότι εργάζεται μόνο ένα συνεργείο, είναι 148 μέρες. Για ένα πλήθος 500 διαμερισμάτων ωστόσο, θα ήταν χρονικά ασύμφορο να εργαστεί μόνο ένα συνεργείο και έτσι γίνεται η υπόθεση ότι υπάρχουν 10 συνεργεία που δουλεύουν παράλληλα. Τελικά, ο χρόνος που απαιτείται για το πλήθος των πεντακοσίων διαμερισμάτων είναι 616 μέρες.

Σε ότι αφορά τα κόστη των λοιπών εργασιών (600 € / διαμέρισμα κατά μέσο όρο), των εργασιών ενεργειακής αναβάθμισης (4200 € / διαμέρισμα κατά μέσο όρο) και ανακαίνισης (900 € / διαμέρισμα κατά μέσο όρο), σύμφωνα με τους προηγούμενους υπολογισμούς και ανηγμένα σε 500 διαμερίσματα είναι:

- Κόστος ενεργειακής αναβάθμισης: 2.100.000 €
- Κόστος ανακαίνισης: 450.000 €
- Κόστος λοιπών εργασιών: 300.000 €
- ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ: 2.850.000 €

Για να γίνει αντιληπτό το κόστος όλων των εργασιών, θα επιχειρηθεί να γίνει σύγκριση με τα έσοδα των διαμερισμάτων μέσω του ενοικίου. Σύμφωνα λοιπόν με στοιχεία που δόθηκαν από την ΕΤΑΔ για τα τρέχοντα ενοίκια των μισθωμένων διαμερισμάτων, το μέσο ενοίκιο κάθε μήνα είναι της τάξεως των 120 €. Αυτό σημαίνει ότι τα ετήσια έσοδα μέσω του ενοικίου για τα 500 διαμερίσματα είναι περίπου 720.000, με την προϋπόθεση ότι όλα είναι μισθωμένα. Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την ΕΤΑΔ το 75% του ενοικίου πηγαίνει στο Υπουργείο Οικονομικών και μόλις το 25% μένει στην Εταιρία για την κάλυψη των αναγκών των ακινήτων. Έχοντας λοιπόν ως δεδομένο ότι τα διαμερίσματα αυτά εξαιρούνται κάθε φόρου ακίνητης περιουσίας (αφού ανήκουν στο κράτος) και θεωρώντας ότι όλο το ποσό του ενοικίου πηγαίνει στη βελτίωση του ακινήτου, χρειάζεται κάτι λιγότερο από τέσσερα χρόνια για να ολοκληρωθούν οι προαναφερθείσες εργασίες. Το χρονικό διάστημα είναι ιδιαιτέρως μεγάλο (πόσο μάλλον αν συνεχίσει να διαχειρίζεται μόνο το 25% των ενοικίων), οπότε θα ήταν λογικό να αναζητηθούν άλλες λύσεις χρηματοδότησης.

3.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

3.8.1 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Κοινωνική και προσιτή κατοικία

Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας, παρουσιάστηκαν στοιχεία για την κοινωνική και προσιτή κατοικία. Για να γίνει μάλιστα πιο παραστατική και κατανοητή η παράθεση των χαρακτηριστικών αυτών, δόθηκαν παραδείγματα προσέγγισης της στέγασης με κρατική μέριμνα σε διάφορα μέρη του κόσμου. Ένα πρώτο συμπέρασμα για τα ανωτέρω, είναι η τάση παρέμβασης του κράτους για τη διευκόλυνση της στέγασης των πολιτών του. Σε κάποιες περιοχές μάλιστα αυτό συμβαίνει για πάνω από εκατό έτη. Οι κρατικές παρεμβάσεις είναι εντονότερες σε δύσκολες περιόδους (πόλεμοι, οικονομική ύφεση, ενεργειακή κρίση, φυσικές καταστροφές), χωρίς όμως να λείπει και σε περιόδους ευμάρειας και ηρεμίας. Στις μέρες μας όπου τα οικονομικά στοιχεία των κρατών σε όλο σχεδόν τον κόσμο είναι σε δυσμενή φάση, η φροντίδα του κράτους έχει επείγουσα σημασία. Επειδή όμως η στεγαστική βοήθεια απαιτεί κάποιο κόστος και τα κρατικά ταμειακά διαθέσιμα δεν επαρκούν, υπάρχει ανάγκη αλλαγής των παλαιών πολιτικών και προσεγγίσεων με νέες λιγότερο δαπανηρές, όπως επίσης και ενεργό συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα για την παροχή πόρων, οργάνωσης και τεχνογνωσίας. Η Ελλάδα, όπου πλέον δεν έχει προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, έχει περισσότερο ανάγκη από ποτέ την δημιουργία τέτοιων μηχανισμών.

Ένα άλλο συμπέρασμα που εξήχθη για την εποχή μας στα θέματα κοινωνικής κατοικίας είναι η αύξηση των ανθρώπων που έχουν ανάγκη την κοινωνική και προσιτή κατοικία. Μέχρι πριν μια δεκαετία περίπου, όπου οι οικονομίες των ανεπτυγμένων χωρών ήταν ισχυρές, αυτοί που ζητούσαν κρατική στεγαστική βοήθεια ήταν άτομα με πολύ χαμηλά ή καθόλου εισοδήματα. Πλέον, σε αυτούς (που έχουν πολλαπλασιαστεί) προστίθενται και άτομα της λεγόμενης μεσαίας τάξης που έχουν δει τα εισοδήματά τους να συρρικνώνονται χρόνο με το χρόνο. Χαρακτηριστικό στοιχείο είναι η αδυναμία εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων, που πιέζει ακόμα πιο πολύ τους ανθρώπους αυτούς. Άλλη μια κατηγορία ανθρώπων που αντιμετωπίζουν στεγαστικό θέμα είναι οι νέοι, που βρίσκονται αντιμέτωποι με ανεργία ή ιδιαίτερος χαμηλά εισοδήματα και αναγκάζονται (όσοι έχουν αυτή τη δυνατότητα) να μένουν για πολλά χρόνια στο πατρικό τους σπίτι. Τέλος, αυξημένη είναι και η ανάγκη στέγασης ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων, όπως τα Α.μ.Ε.Α και οι ηλικιωμένοι.

Ένα τελευταίο σημαντικό συμπέρασμα του πρώτου κεφαλαίου είναι η ύπαρξη διαφορετικών μορφών παροχής κοινωνικής κατοικίας και η μετάβαση στην πιο σύγχρονη πολιτική της προσιτής κατοικίας που αφορά περισσότερους ανθρώπους. Έτσι η κρατική παρέμβαση του κράτους δεν αφορά μόνο κατασκευή νέων κατοικιών για κοινωνική στέγαση όπως συνέβαινε κατά κόρον παλαιότερα, αλλά την αξιοποίηση των υπαρχουσών κατοικιών. Η κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας, η συχνή ύπαρξη πληθώρας αναξιοποίητων σπιτιών και η οικονομική δυσπραγία είναι οι προφανείς αιτίες. Η κρατική βοήθεια εκτός από κατοικίες προς αγορά και ενοικίαση με χαμηλές τιμές έχει να κάνει και με επιδοτήσεις (ενοικίου, ενεργειακών βελτιώσεων κ.α.) καθώς επίσης και με προγράμματα δανειοδότησης με ευνοϊκούς όρους. Οι διαφορετικές αυτές πολιτικές, πρέπει να εφαρμόζονται προσαρμοσμένα στις ανάγκες κάθε υποπεριοχής, με ενεργό ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης και πάντα σε συνδυασμό με συμπλέουσες πολιτικές γης και οικοδομικούς κανονισμούς.

Ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναπτύχθηκαν ζητήματα που αφορούν την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων και της επίδρασης που έχουν οι εκπομπές αερίων ρύπων στην ατμόσφαιρα. Τα κτήρια ευθύνονται για μεγάλα ποσοστά εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, τα οποία με τη σειρά τους συμβάλλουν στην κλιματική αλλαγή. Έτσι λοιπόν, εκτός των άλλων ενεργειών για την ελάττωση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής στον πλανήτη γίνονται εντατικές προσπάθειες αλλαγών στον κτηριακό τομέα. Οι αλλαγές αυτές επιδιώκουν την ύπαρξη και κατασκευή κτηρίων φιλικών προς το περιβάλλον και γενικότερα την προώθηση της βιώσιμης στέγασης. Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια τα κτήρια επιβαρύνουν το περιβάλλον σε κάθε φάση τους από την κατασκευή μέχρι την κατεδάφισή τους. Επομένως, οι ενέργειες αυτές πρέπει να αφορούν ολοκληρωμένες λύσεις για όλη τη διάρκεια ζωής του κτηρίου και όχι σπασμωδικά μέτρα.

Για τον παραπάνω λόγο αλλά και εξαιτίας διαφόρων ακόμα πλεονεκτημάτων γίνονται συντονισμένες προσπάθειες παγκοσμίως για την ενεργειακή αποδοτικότητα των κτηρίων. Αυτό αφορά την αναβάθμιση των ενεργειακών προδιαγραφών των νέων και υπαρχόντων κτηρίων, ούτως ώστε να καταναλώνουν όσο το δυνατόν λιγότερη ενέργεια. Εκτός από την ατμόσφαιρα, ένα κτήριο με υψηλή ενεργειακή απόδοση έχει επιπλέον βελτιωμένες συνθήκες διαβίωσης, υγιεινής και άνεσης. Επιπρόσθετα τέτοιου είδους σπίτια έχουν σημαντικά οικονομικά οφέλη, αφού μετά την απόσβεση της αρχικής επένδυσης (π.χ. μονώσεις, ενεργειακά τζάμια και κουφώματα, χρήση Α.Π.Ε) τα έξοδα για χρήση ενέργειας μειώνονται σημαντικά σε ποσοστά που ξεπερνούν το 50%. Οι κυβερνήσεις και όλοι οι εμπλεκόμενοι με την κτηριακό τομέα φορείς αναγνωρίζουν την τεράστια σημασία της ενεργειακής αποδοτικότητας κτηρίων στον οικονομικό και περιβαλλοντικό τομέα και λαμβάνουν μέτρα ενεργειακών βελτιώσεων και πιστοποίησης. Ακόμη, εκτός από κάθε χώρα ξεχωριστά γίνονται ενέργειες και σε διεθνές επίπεδο όπως για παράδειγμα οι αντίστοιχες προαναφερθείσες Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η χώρα μας βρίσκεται στα πρώτα στάδια εφαρμογής πολιτικών και προγραμμάτων ενεργειακής αποδοτικότητας σε σχέση με άλλες χώρες τις Ε.Ε.

Ένα τελευταίο χρήσιμο συμπέρασμα του δευτέρου κεφαλαίο είναι η τάση για κτήρια χαμηλής ή μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, καθώς και παθητικά κτήρια. Οι σύγχρονες τεχνολογίες και υλικά κατασκευής ανοίγουν νέους ορίζοντες στο κτίσιμο των σπιτιών. Η μεγάλη διάρκεια ζωής των κτηρίων καθιστά επιτακτική την ανάγκη δραστικών αλλαγών τον τρόπο που είχαμε συνηθίσει να σχεδιάζουμε τα σπίτια. Με την ανάπτυξη των Α.Π.Ε, επιδιώκεται τα σπίτια στο άμεσο μέλλον να έχουν σχεδόν μηδενικές ενεργειακές ανάγκες και έτσι να έχουν αισθητά λιγότερα λειτουργικά έξοδα και να μην επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Μελέτη Δημόσιων διαμερισμάτων

Η μελέτη των δώδεκα εξεταζόμενων διαμερισμάτων στο κέντρο της Αθήνας, ιδιοκτησίας του ελληνικού Δημοσίου, εξήγαγε πολλά χρήσιμα συμπεράσματα. Το βασικό, είναι η δυσκολία συντήρησης και αναβάθμισης τους με αποτέλεσμα να είναι σε σχετικά κακή κατάσταση και να έχουν μικρή αξία. Σημαντικό ρόλο σε αυτό παίζει το μικρό ποσοστό του ήδη πολύ χαμηλού ενοικίου που παραμένει στη Ε.Τ.Α.Δ (25%).

Ένα άλλο συμπέρασμα αφορά τη στεγαστική πολιτική του κράτους. Έτσι λοιπόν, παρατηρείται απουσία πολιτικών κοινωνικής και προσιτής στέγασης μετά το κλείσιμο του Ο.Ε.Κ. Αυτό δυσχεραίνει την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών σημαντικής μερίδας ανθρώπων της χώρας μας.

Ακόμη, τα ακίνητα που διατίθενται προς ενοικίαση με χαμηλή τιμή και προς χαμηλοεισοδηματίες

από κρατικούς φορείς όπως η Ε.Τ.Α.Δ, είναι σχετικά λίγα σε σχέση με τη Δημόσια περιουσία και τις ζητούμενες ανάγκες. Υπάρχει αδυναμία πλήρους και αξιόπιστης καταγραφής των δημοσίων κατοικιών ώστε να μπορούν να χαρακτηθούν και οι κατάλληλες πολιτικές. Η πολυετής καθυστέρηση ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου σε συνδυασμό με αστοχίες του αρχικού του σχεδιασμού (π.χ. μη καταγραφή εξαρχής των κρατικών ακινήτων) είναι ένας βασικός παράγοντας για αυτό.

Άλλο ένα συμπέρασμα για τα εξεταζόμενα διαμερίσματα, αφορά την ενεργειακή απόδοσή τους. Έτσι, τα ακίνητα αυτά είναι ενεργειακά μη αποδοτικά και βρίσκονται στις κατώτερες κατηγορίες σύμφωνα με τα Ενεργειακά Πιστοποιητικά. Για αυτό βεβαίως ευθύνεται, σε μεγάλο βαθμό, η παλαιότητα τους. Επιπλέον, στα παλιά αυτά διαμερίσματα έχουν γίνει ελάχιστες εργασίες ανακαίνισης. Αποτέλεσμα της κακής ενεργειακής απόδοσης και της μέτριας ως κακής ποιότητά τους είναι τα αυξημένα λειτουργικά και ενεργειακά έξοδα όπως επίσης και οι μη επαρκείς συνθήκες διαβίωσης των ενοίκων τους. Επομένως είναι επιτακτική η ανάγκη βελτιώσεων των διαμερισμάτων και για να επιτευχθεί απαιτείται χρηματοδότηση. Για την εύρεση πόρων θα μπορούσε να συμμετάσχει και ο ιδιωτικός τομέας. Για να επεκταθεί το παραπάνω, χρειάζεται ένα νέο βιώσιμο πλάνο σύμφωνα με το οποίο κάθε σπίτι θα συντηρείται και βελτιώνεται μέσω των ενοικίων που εισπράττονται από αυτό.

Τα παραπάνω προβλήματα σε συνδυασμό με την τοποθεσία των ακινήτων σε γειτονίες που έχουν υποβαθμιστεί τα τελευταία χρόνια, έχουν οδηγήσει τις εμπορικές αξίες των εξεταζόμενων διαμερισμάτων (και προφανώς και άλλων αντίστοιχων) σε πτώση. Έτσι λοιπόν, το κράτος πρέπει να φροντίσει να προστατεύσει την περιουσία του και να την αναπτύξει μέσα από ολοκληρωμένα προγράμματα προσιτής στέγασης.

3.8.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΔ

Σύμφωνα με την ελληνική και διεθνή βιβλιογραφία για τη διαχείριση των δημοσίων διαμερισμάτων, υπάρχουν κυρίως τρεις προσεγγίσεις: η πώληση, η διάθεση στην ελεύθερη αγορά και η κοινωνική και προσιτή κατοικία.

Η πρώτη προσέγγιση, αυτή της πώλησης, μπορεί να υιοθετηθεί εάν θεωρηθεί ότι το Κράτος έχει πλήρη αδυναμία διάθεσης, συντήρησης και διαχείρισης των ακινήτων. Επιπλέον, μπορεί να είναι και μια πράξη που προκαλείται από άμεση ανάγκη εσόδων. Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να προσδιοριστεί ο τρόπος της πώλησης (μαζικά ή ξεχωριστά) και η τιμή. Για το τελευταίο, είδαμε ότι υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των αντικειμενικών και εμπορικών αξιών οπότε πιθανώς θα πρέπει να προσδιοριστεί μια τιμή μεταξύ αυτών των δύο (περίπου 30.000 € ανά διαμέρισμα). Για την παρούσα Εργασία δεν προτείνεται η πώληση των δημοσίων διαμερισμάτων, αφού σκοπός είναι η προσιτή διάθεσή τους από τους αρμόδιους φορείς σε άτομα που έχουν ανάγκη.

Η δεύτερη προσέγγιση είναι αυτή της διάθεσης στην ελεύθερη αγορά, η οποία ακολουθείται από την ΕΤΑΔ. Η διάθεση αυτή γίνεται σε τιμές χαμηλότερες από αυτές της αγοράς και βασική αιτία για αυτό είναι η παλαιότητα και κακή κατάσταση των διαμερισμάτων (όπως ειπώθηκε αναλυτικά σε προηγούμενες παραγράφους) σε συνδυασμό με τις υποβαθμισμένες γειτονίες που βρίσκονται πολλά εξ αυτών. Η λύση αυτή όμως είναι αμφίβολο κατά πόσο είναι η ενδεδειγμένη, αφού πολλά από τα διαμερίσματα μένουν ελεύθερα στην πράξη και λόγω της υποβάθμισης που έχουν υποστεί με τα χρόνια δεν είναι εύκολο να νοικιαστούν σε τιμές κοντά σε αυτές της αγοράς και να μπορούν να συντηρούνται. Επιπλέον όπως ειπώθηκε και νωρίτερα, στην ιδανική περίπτωση που όλα τα διαμερίσματα είναι μισθωμένα χρειάζονται σχεδόν τέσσερα χρόνια για την αναβάθμισή τους. Με την προϋπόθεση βεβαίως ότι όλο το ενοίκιο θα μένει στην ΕΤΑΔ για τις ανάγκες των

διαμερισμάτων.

Η τρίτη προσέγγιση, που προκρίνεται στην παρούσα Διπλωματική Εργασία, είναι αυτή της προσιτής διάθεσης μέσω μιας μορφής κοινωνικά ενοικιαζόμενης κατοικίας. Ο φορέας που το πραγματοποιεί αυτό θα μπορούσε να είναι η ΕΤΑΔ ή κάποιο άλλος δημόσιος Οργανισμός, σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση που γνωρίζει τις ανάγκες κάθε γειτονιάς. Με την προσέγγιση αυτή, τα διαμερίσματα σταματούν να διατίθενται στην ελεύθερη αγορά και δίνονται σε δικαιούχους έναντι μειωμένου ενοικίου. Το είδος των δικαιούχων θα καθορίζεται από τον αρμόδιο φορέα σύμφωνα με εισοδηματικά και άλλα κριτήρια (μέσω εγγραφής σε λίστες με σειρά προτεραιότητας), στα πρότυπα των Η.Π.Α, της Αγγλίας και άλλων ευρωπαϊκών χωρών. Επιπλέον, μπορεί να διατίθεται ένα ποσοστό αναβαθμισμένων διαμερισμάτων σε άτομα της λεγόμενης μεσαίας τάξης με ενοίκιο μεταξύ του κοινωνικού και της ελεύθερης αγοράς για προσιτή κατοικία, όπως στην "ενδιάμεση κατοικία" του Ηνωμένου Βασιλείου. Τα έσοδα των διαμερισμάτων στην περίπτωση αυτή πηγαίνουν εξολοκλήρου στον φορέα διαχείρισης.

Οι πόροι που απαιτούνται για την αναβάθμιση των διαμερισμάτων και υπολογίστηκαν προηγουμένως, μπορούν να βρεθούν με δύο τρόπους: είτε μέσω κρατικών κονδυλίων και διευκολύνσεων είτε μέσω συνεργασίας με ιδιωτικούς φορείς. Στη διεθνή βιβλιογραφία και λόγω της δυσχερούς οικονομικής πραγματικότητας εφαρμόζεται συνήθως ο δεύτερος τρόπος τα τελευταία χρόνια. Ειδικές εταιρίες αναλαμβάνουν τη διαχείριση των κοινωνικά ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων για μερικά χρόνια, αναλαμβάνοντας και το κόστος της αναβάθμισής τους. Ασφαλώς υπάρχει κρατική φροντίδα ούτως ώστε το κέρδος αυτών των ιδιωτικών εταιριών να είναι λελογισμένο και να μην ξεπερνά ένα κατώφλι.

Με την ενεργειακή αναβάθμιση και ανακαίνιση των διαμερισμάτων υποθέτουμε ότι ότι μέσο ενοίκιο από 120 € (ιδιαίτερος χαμηλή τιμή) πηγαίνει στα 180 €, που είναι και πάλι πολύ χαμηλότερο από τις τιμές αντίστοιχων διαμερισμάτων στις ίδιες περιοχές. Επιπλέον ορίζεται κέρδος 10% για τις εταιρίες που αναλαμβάνουν την αναβάθμιση και διαχείριση, με τα έσοδα που απομένουν να πηγαίνουν στα ταμεία του δημόσιου αρμόδιου φορέα. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς που έγιναν προηγουμένως προκύπτει:

- **Μέσο κόστος εργασιών αναβάθμισης ανά διαμέρισμα:** 6300 €
- **Μέσο ενοίκιο μετά την αναβάθμιση:** 180 € το μήνα, άρα έσοδα 2160 € το χρόνο
- **Χρόνος απόσβεσης με κέρδος 10%:** 3 χρόνια και 3 μήνες

Παρατηρείται λοιπόν, ότι η εταιρία που αναλαμβάνει την βελτίωση των διαμερισμάτων θέλει κάτι παραπάνω από τρία χρόνια για να επιτύχει το συμφωνηθέν κέρδος. Μετά το διάστημα αυτό τα διαμερίσματα περνούν πάλι στη διαχείριση του δημόσιου φορέα, που πλέον όμως έχει να διαθέσει ανακαινισμένα και ενεργειακώς αναβαθμισμένα ακίνητα. Να τονιστεί εδώ ότι η συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα μπορεί να είναι διαρκής και να αφορά διάφορα άλλα ζητήματα (π.χ. τεχνογνωσία).

Κάποια από τα οφέλη της τρίτης προσέγγισης είναι (Philippakopoulou et al, 2015):

- Μείωση της χρησιμοποιούμενης ενέργειας από τα διαμερίσματα
- Μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα από τα διαμερίσματα
- Παροχή κοινωνικής και προσιτής κατοικίας
- Βελτίωση και αναβάθμιση του παλιού αποθέματος κατοικιών
- Αύξηση της αξίας των διαμερισμάτων
- Ελάχιστη δυνατή επιβάρυνση του κράτους, μέσω της συνεργασίας με τους ιδιωτικούς φορείς

3.8.3 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στο τελευταίο κομμάτι της εργασίας, προτείνονται λύσεις σε προβλήματα που περιγράφηκαν στις παραπάνω σελίδες. Οι προτάσεις αυτές γίνονται με γνώμονα τη διεθνή εμπειρία και τάσεις και στοχεύουν στην επαρκέστερη παροχή κατοικίας σε όλους, την ενεργειακή αναβάθμιση του κτηριακού δυναμικού και την αρτιότερη διαχείριση της Δημόσιας περιουσίας για κατοικία. Επιπλέον, είναι καλό τα διάφορα προτεινόμενα εργαλεία να αποτελούν τμήματα ενός συνόλου ολοκληρωμένων λύσεων και να μην εφαρμόζονται μεμονωμένα. Επομένως προτείνονται:

- Ορθολογική και αξιόπιστη καταγραφή και διαχείριση της δημόσιας περιουσίας. Παρακολούθηση και αξιολόγηση κάθε διαδικασίας. Σε αυτό θα συνεισφέρει σημαντικά η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου σε όλη την επικράτεια.
- Δημιουργία προγραμμάτων και πολιτικών προσιτής κατοικίας από το κράτος και σε συνεργασία με ιδιώτες, που να καλύπτουν τις ανάγκες όλων των πολιτών που δυσκολεύονται να συντηρήσουν σπίτι, κατά τα διεθνή πρότυπα (π.χ Αγγλία). Έμφαση μπορεί να δοθεί στα σπίτια του Δημοσίου που παραμένουν ανενεργά και έτσι να αξιοποιηθούν και να αναβαθμιστούν. Έτσι θα πραγματοποιηθεί κοινωνική στεγαστική πολιτική με ελάχιστους πόρους, οι οποίοι μάλιστα μπορεί να προέρχονται από ιδιωτικά και ευρωπαϊκά κονδύλια.
- Δημιουργία ολοκληρωμένων προτάσεων στέγασης των αδυνάτων, σε συνδυασμό με έργα αναβάθμισης των γειτονιών για να μην υπάρχει γκετοποίηση και αποκλεισμός, όπως στις Η.Π.Α.
- Τροποποίηση των οικοδομικών κανονισμών, με περιβαλλοντική σκοπιά. Επιπλέον, κανονισμοί για τους οικονομικά ασθενέστερους και τις ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες και υποχρεωτική παροχή ενός ποσοστού για προσιτή κοινωνική κατοικία στις νέες οικοδομές (όπως συμβαίνει τη Γαλλία).
- Παροχή κοινωνικής κατοικίας και από ιδιωτικούς οργανισμούς, υπό την αιγίδα και τον έλεγχο του κράτους. Προσαρμογή των κανόνων διάθεσης και διαχείρισης των διαμερισμάτων στην ελεύθερη αγορά.
- Κοινωνικά ενοικιαζόμενες κατοικίες με μεταβαλλόμενα ενοίκια, ανάλογα με τα ετήσια εισοδήματα των ενοίκων.
- Κίνητρα όπως φοροελαφρύνσεις σε ιδιώτες που θα παραχωρούν τα διαμερίσματα τους για κάποια χρόνια σε χρήσεις προσιτής και κοινωνικής κατοικίας.
- Στεγαστική πολιτική που λαμβάνει υπόψη τις τοπικές συνθήκες και δεν είναι ίδια για όλη τη χώρα. Σε αυτό μπορεί να αναβαθμιστεί ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης για παροχή προσιτής κατοικίας, όπως συμβαίνει στις πιο πολλές δυτικές χώρες.
- Συνεργασία δημόσιου, ιδιωτικού τομέα και ξένων ειδικών σε θέματα στέγασης.
- Προσιτή κατοικία για μεσαία εισοδήματα, νέους και ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες, όπως προτάσσουν οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες.
- Προγράμματα κατοικίας για πρόσφυγες και μετανάστες, με ενσωμάτωση τους στην

ελληνική πραγματικότητα.

- Υποχρέωση ενεργειακής αποδοτικότητας όλων των δημοσίων κτηρίων.
- Δημιουργία προγραμμάτων ενεργειακών βελτιώσεων με κίνητρα, για ιδιωτικές κατοικίες.
- Κίνητρα εγκατάστασης Α.Π.Ε. στα σπίτια.
- Διαχείριση των αποθεμάτων άνθρακα από το κράτος κατά τα διεθνή πρότυπα.
- Στόχοι μείωσης εκπεμπόμενων ρύπων από τα κτήρια σε βάθος χρόνου, εναρμονισμένοι με τους στόχους της Ε.Ε.
- Πιστοποιητικά εκπομπής ρύπων στα κτήρια και πρόστιμα σε όσους ξεπερνούν τα όρια.
- Ενημέρωση και κατανοητή σήμανση των δεδομένων ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, για να μπορούν οι ένοικοι να προσαρμόζουν τις συνήθειές τους.
- Υψηλές και υποχρεωτικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα νέα κτήρια.
- Σε βάθος κάποιων ετών, υποχρεωτική ενεργειακή αναβάθμιση όλων των παλαιών κτηρίων.
- Προώθηση παθητικών κτηρίων και κτηρίων μειωμένης/μηδενικής ενέργειας.
- Προγράμματα αντικατάστασης παλιών οικιακών συσκευών υψηλής κατανάλωσης.
- Εκσυγχρονισμός και αναβάθμιση περιβαλλοντικής εκπαίδευσης σε σχολεία και Πανεπιστήμια.
- Παροχή δανείων με βοήθεια του κράτους και της Ε.Ε. για ενεργειακές βελτιώσεις.
- Κίνητρα αλλά και υποχρέωση στις εταιρίες παροχής ενέργειας να στραφούν σε Α.Π.Ε.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Amann, W. (2013), *Housing Review 2013 on 23 countries in the Europe and Central Asia region*. Vienna. Institute for Real Estate Construction and Housing Ltd.

Baqutaya A. , Ariffin A. , Raji F. (2016), *Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups*, International Journal of Social Science and Humanity, Vol. 6, No. 6, June 2016

Barker K. (2004), *Review of Housing Supply*, U.K

Bertoldi, P., Rezessy, S., Lees, E., Baudry, P., Jeandel, A., Labanca, N. (2010), *Energy supplier obligations and white certificate schemes: Comparative analysis of experiences in the European Union*, Energy Policy

Boon, C. and Sunikka, M. (2004), *Introduction to sustainable urban renewal. CO2 reduction and the use of performance agreements: experience from the Netherlands*, Delft University of Technology

Bouzarovski S.(2014), Energy poverty in the European Union: landscapes of vulnerability. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment*. Vol.3, No. 3, pp. 276–289

BPIE (2011), *Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings*

Braga, M. and P. Palvarini (2013), *Social Housing in the EU*. Brussels: The European Parliament
-Buffington, D. E. (2010), *The Energy Pyramid*. In: *Mushroom News*, Volume 58, Number 5 - May 2010

Carswell T. Andrew (2012), *The Encyclopedia of Housing – Second Edition*, University of Georgia

CECODHAS (2007), *Housing Europe 2007 review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*, Brussels: CECODHAS Housing Europe

Collins M., Crowe D., Carliner M., “Supply-Side Constraints on Low-Income Homeownership.” In Nicolas P. Retsinas and Eric S. Belsky, eds. (2002), *Low Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. Washington: Brookings Institution

Collinson R., Ellen I. J., Ludwig J. (2015), *Low Income Housing Policy*, NBER conference on means-tested transfer programs, August

CECODHAS (2011), *2012 Housing Europe Review. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels: CECODHAS Housing Europe

Department of Communities and Local Government (2006), *Delivering Affordable Housing*, U.K

Duda M., Belsky E. (2002), “The Anatomy of the Low-income Homeownership Boom.” In Nicolas P. Retsinas, and Eric S. Belsky, eds., *Low Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. Washington: Brookings Institution

- EconStats (2014), US Housing: Completions Annual
- Elsinga M. and H. Lind (2012), *The effect of EU-legislation on rental systems in Sweden and the Netherlands*, KTH Royal Institute of Technology Working Paper. Vol. 01/2012
- ESCO (2008), *Что такое пассивный дом? (What is a passive house?)*, E-journal of the Energy Service Company "Ecological systems" #7, July 2008
- European Commission (2011), *Energy Efficiency Plan 2011*, COM (2011) 109 final, Brussels
- Eurostat (2011), EU-27 construction activity falls by 16 % from its pre-crisis high by the second quarter of 2011. *Eurostat Statistics in Focus*. Vol. 61/2011
- Gago A., Hanemann M., Ramos A. (2012), *Climate Change, Buildings and Energy Prices*, ALCOA Foundation
- GBPN (2013), *What is a deep renovation definition? Executive Summary*, March 2013
- Gentsler, I.V., Petrova, E.F. Sivaev, S.B. and T.B. Lykova (2009), *Energy Efficiency in multifamily building*, Institute for Urban Economics, Moscow
- Ghekiere, L. (2007), *Le développement du logement social dans l' Union européenne.*, Caisse Nationale des Allocations Familiales
- Ghekiere L., Social Housing as a service of general interest in Scanlon, K and Whitehead, C (2008) *Social Housing in Europe II: A review of policies and outcomes*
- Haffner K., & Doll M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*. Delft University of Technology: CECODHAS European Social Housing Observatory
- Hammar, M. (2014), *Governments do invest in rental housing*. *Global Tenant: International Union of Tenants Quarterly Magazine*. Vol. April
- Hays, R. Allen (1995), *The Federal Government and Urban Housing: Ideology and Change in Public Policy* (Second.), Albany, New York: State University of New York Press
- IEA (2006), *Fact Sheet: Buildings and Appliances*, Energy Technology Perspectives: Scenarios & Strategies to 2050, Paris, France
- IEA (2008), *Energy efficiency requirements in building codes. Energy efficiency policies for new buildings*, Information paper, International Energy Agency, OECD, Paris
- IMF - International Monetary Fund (2011), *Global Financial Stability Report. Durable Financial Stability: Getting There from Here*, IMF World Economic and Financial Surveys
- Junnila Seppo (2004), *An Environmental Impact of an Office Building throughout its Life Cycle*, Espoo, Helsinki University of Technology Construction Economics and Management (Doctoral Dissertation)
- Katz B., Turner M. A., Brown K. D., Cunningham M., Sawyer N. (2003), *Rethinking local affordable housing strategies: Lessons from 70 years of policy and practice*, The Brookings

Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and The Urban Institute

Lawson, J., Milligan, V., & Yates, J. (2012). *Housing Supply Bonds - A Suitable Instrument to Channel Investment towards Affordable Housing in Australia?* Australian Housing and Urban Research Institute

Linares, P., Labandeira, X. (2010), *Energy efficiency: Economics and policy*, Journal of Economic Surveys

Meehan, C. (2010), *Put Your Home on an Energy Diet with the Pyramid of Conservation*, Building Industry News, March 23

Metz, B., Davidson, O.R., Bosch, P.R., Dave, R. and L.A. Meyer (eds.) (2007), *Contribution of Working Group III to the Fourth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*, Cambridge University Press, Cambridge, United Kingdom and New York, NY, United States

Mitchell, J. Paul (1985), *Federal Housing Policy and Programs: Past and Present.*, New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research

Nabutola W. (2004), *Afordable Housing in Kenya: A Case Study of Policy on Informal Settlements*, 3rd FIG Regional Conference, Jakarta Indonesia, October 2004

OECD/IEA (2008), *Energy efficiency requirements in building codes, energy efficiency policies for new buildings*, Information paper by Jens Laustsen

Philippakopoulou M., Potsiou Ch. (2015), *The Urgent Need for Developing Affordable Housing Policy in Greece*, Annual World Bank Conference on Land and Poverty 2015 – Linking Land Tenure and Use for Shared Prosperity, Washington DC

Pittini A., L. E. (2011). *Housing Europe Review 2012, The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory

Ponzo I. (2010), *Immigrant Integration Policies and Housing Policies: The Hidden Links*. Torino: Forum of International and European Research on Immigration (FIERI)

Scanlon K., Fernandez-Arriagoitia M., Whitehead C. (2015), *Social Housing in Europe*, European Poilicy Analysis (17).pp. 1-12, Swedish Institute for European Policy Studies

Sweatman, P., Managan, K. (2010), *Financing Energy Efficiency Building Retrofits*, Climate Strategy and Partners, Madrid

Tallinn University of Technology (2009), *Constructive and physical condition of residential brick buildings in Estonia and their predictable life span*, Report on the research

UN (1948), *United Nations Universal Declaration of Human Rights*. Paris: United Nations

UNECE (2006), *Guidelines on social housing. Principles and examples*. Geneva: United Nations

UNECE (2012), *Green Homes. Towards energy-efficient housing in the UNECE region*

UNECE (2013), *Good Practices For Energy-Efficient Housing in the UNECE Region*, United Nations

UNECE (2015a), *Social Housing in the UNECE Region – Models, Trends and Challenges*

UNECE (2015b), *The Geneva UN Charter on Sustainable Housing – Ensure access to decent, adequate, affordable and healthy housing for all*, United Nations, April 2015

UNEP (2007), *Assessment of Policy Instruments for Reducing Greenhouse Gas Emissions from Buildings*, lead authors D. Urge-Vorsatz, and S. Koeppel. UNEP, Paris, France

UNEP SBCI (2009), *Buildings and Climate Change – Summary for Decision Makers*, Sustainable United Nations

Voss W. (2012), *Promoting Affordable Housing within Market Economy*, Task Force on Property and Housing I 6165, FIG Working Week, Rome

Whitehead C. and K. Scanlon (2007), *Social Housing in Europe I*, London: London School of Economics

Wright, Gwendolyn (1981), *Building the Dream: A Social History of Housing in America*. New York, NY: Pantheon Books

Ανακοίνωση Αριθμού Πρωτοκόλλου 443/5.1.2016 "Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»", Γενική Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας του Καταναλωτή

Μπακιρτζόγλου Χάρης (2012), Εισαγωγή στις εκτιμήσεις ακινήτων, Θεσσαλονίκη, ΤΕΕ-ΤΚΜ

Μπαλτά Χ. (2013), *Πολιτικές για την κοινωνική κατοικία στην Ευρώπη*, Διπλωματική Εργασία Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Αθήνα

Ρεντζέλου Α. (2012), *Συνδυασμένα μέτρα για τα αυθαίρετα που βοηθούν άμεσα την οικονομία και το περιβάλλον*, Διπλωματική Εργασία Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Αθήνα

Σιάννα Κ. (2013), *Πολιτική γης για την κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα*, Διπλωματική Εργασία Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, Αθήνα

Φιλιππακοπούλου Μαρία (2012-2013), Εφαρμογές Εκτιμητικών Μεθόδων, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών

Διαδίκτυο (Σεπτέμβριος 2016)

Google Earth

Διαδικτυακή εφημερίδα:

http://www.eastlondonadvertiser.co.uk/news/heritage/boundary_of_old_nichol_s_vice_filth_death_1_666236

Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου: <http://www.etasa.gr/page.aspx>

Εταιρία Θερμοσιφώνων και Λεβήτων: www.assosboilers.com

Εταιρία Κουφωμάτων και Θυρών: home-metal.blogspot.gr

Εταιρία Συστημάτων Αλουμινίου: www.oikal.gr

Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο: http://www.europarl.europa.eu/atyourservice/el/displayFtu.html?ftuId=FTU_5.7.3.html

Ιστοσελίδα UNECE: <http://www.unece.org/mission.html>

Ιστοσελίδα για ζητήματα θέρμανσης: thermansipress.gr

Ιστοσελίδα για τον ΚΕΝΑΚ: <http://www.kenak.gr>

Μηχανή Αναζήτησης Προϊόντων: www.skroutz.gr

Πρόγραμμα "Εξοικονομώ": <http://exoikonomisi.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=652&language=el-GR>

Τεχνική Βοήθεια: mastoras1.wordpress.com

Υπηρεσίες Ελαιοχρωματισμών: www.elaioxromatismoι.gr

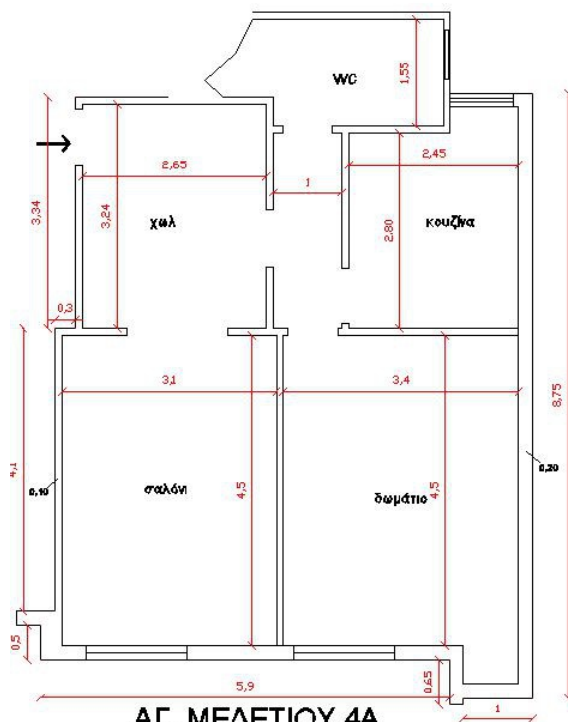
Χρυσή Ευκαιρία: www.xe.gr

Προφορική επικοινωνία

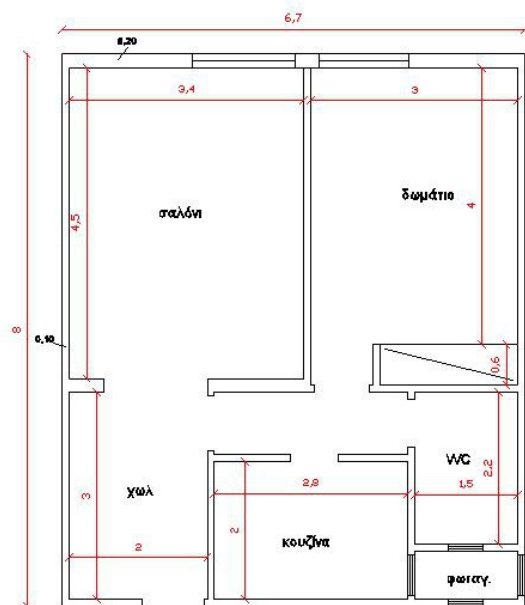
Μεσιτικό Γραφείο "Ασπίς" Περιστερίου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

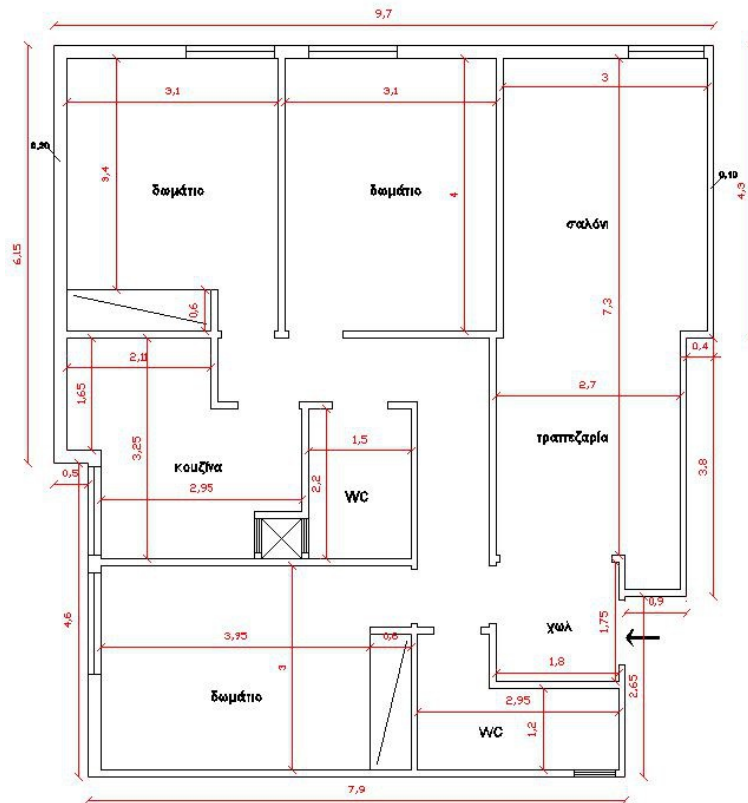
Κατόψεις εξεταζόμενων διαμερισμάτων



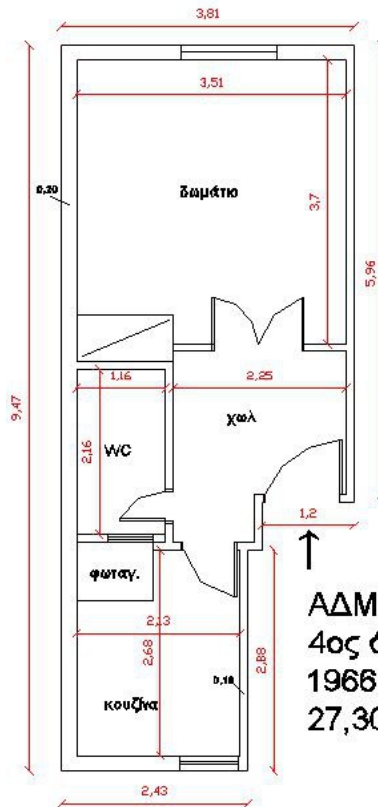
ΑΓ. ΜΕΛΕΤΙΟΥ 4Α
Ισόγειο
1957
59,60 τ.μ.



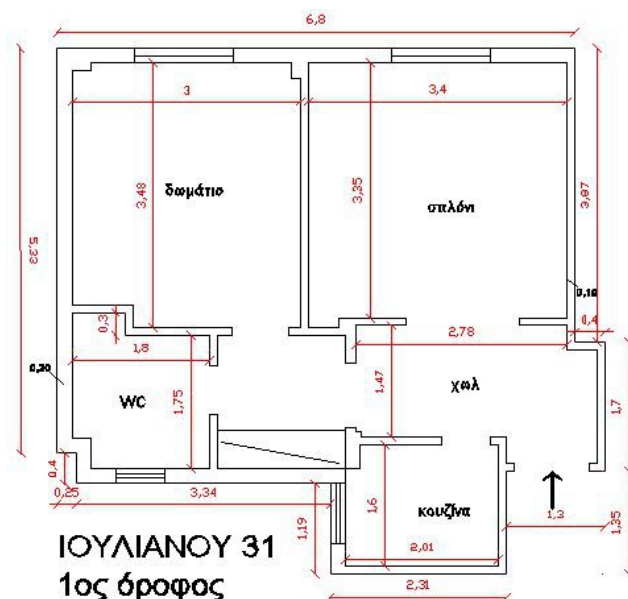
↑ ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ 11
2ος όροφος
1970
52,00 τ.μ.



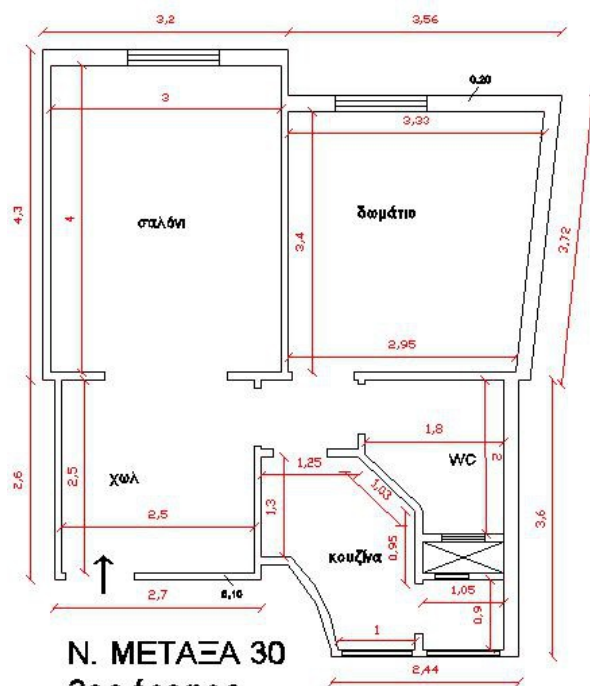
ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ & ΠΡΟΥΣΗΣ 11
 2ος όροφος
 1970
 97,00 τ.μ.



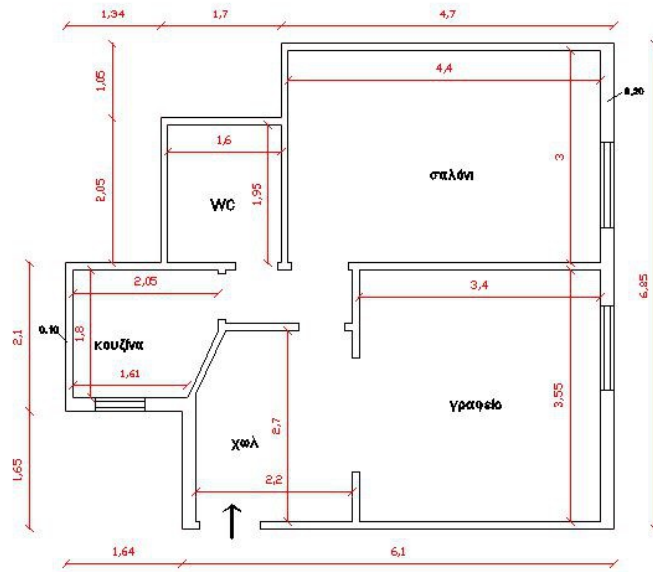
ΑΔΜΗΤΟΥ 54
 4ος όροφος
 1966
 27,30 τ.μ.



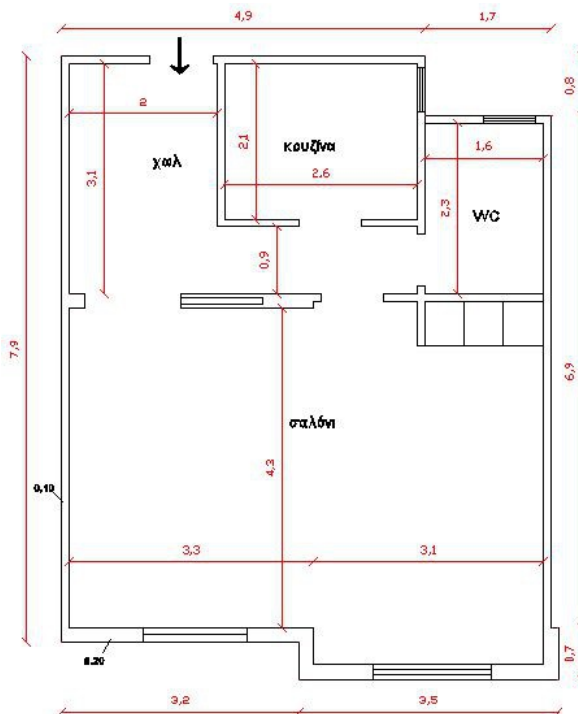
ΙΟΥΛΙΑΝΟΥ 31
1ος όροφος
άγνωστο
44,50 τ.μ.



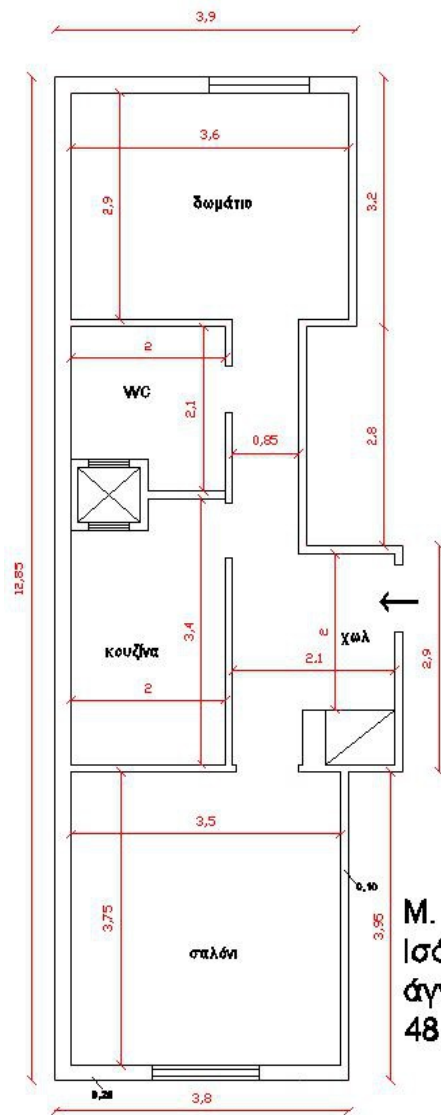
N. ΜΕΤΑΞΑ 30
3ος όροφος
1953
43,00 τ.μ.



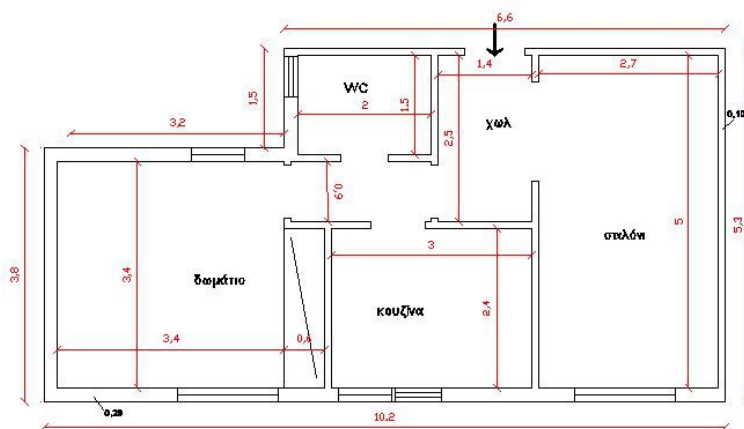
ΙΕΡΟΣΟΛΥΜΩΝ 9
Ισόγειο
1958
44,28 τ.μ.



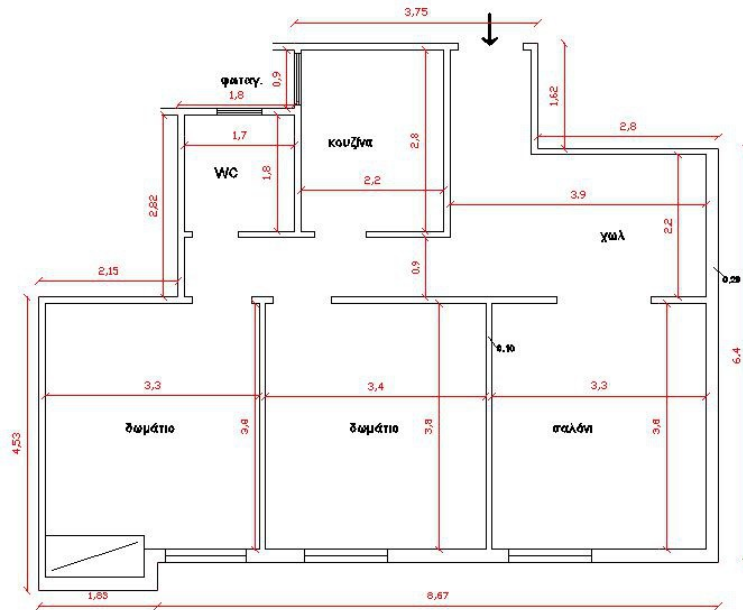
ΜΑΡΝΗΣ 32
3ος όροφος
1963
52,11 τ.μ.



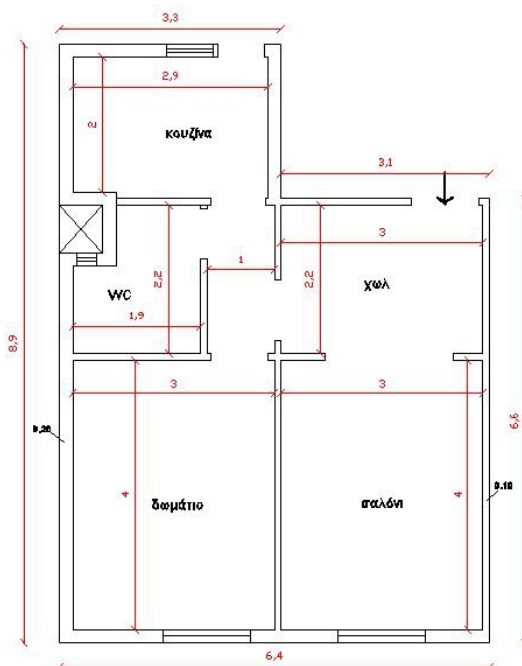
M. ΒΟΔΑ 227
Ισόγειο
άγνωστο
48,00 τ.μ.



ΞΕΝΑΓΟΡΑ 2
2ος όροφος
1966
49,70 τ.μ.



ΗΠΕΙΡΟΥ 43
4ος όροφος
1970
70,00 τ.μ.



ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ 15
3ος όροφος
1959
50,00 τ.μ.

