



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

[ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ]



[ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ]

ΤΕΡΖΙΔΑΚΗ ΜΑΡΙΑ

[ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ]

ΒΑΪΟΥ ΝΤΙΝΑ

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	ii
Εισαγωγή.....	1
Μεθοδολογική διαδρομή_ Ερευνητική διαδικασία.....	2
Ορισμοί.....	3
1 Άξονες προσέγγισης της στεγαστικής κινητικότητας	5
1.1 Παράγοντες που επιδρούν στη στεγαστική κινητικότητα.....	7
1.1.1 Κύκλος της ζωής & μεταβολές στη σύνθεση των νοικοκυριών	9
1.1.2 Δομές κατοίκησης & στεγαστικές διαδρομές.....	9
1.1.3 Εργασιακή συνθήκη.....	10
1.1.4 Οικονομική δυναμικότητα.....	10
1.1.5 Καθεστώς ενοίκησης	11
1.1.6 Γειτονίες: τόποι- αφετηρίες & τόποι-προορισμοί.....	11
1.1.7 Η αγορά ακινήτων	12
1.2 Εκούσιες και ακούσιες μετακινήσεις.....	14
2 Στεγαστική κινητικότητα & διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα: η περίπτωση της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.....	15
2.1 Η παραγωγή του ελληνικού αστικού χώρου- στεγαστική κινητικότητα μέχρι την κρίση 15	
2.2 Οι συνθήκες της οικονομικής κρίσης 2008-2016	19
2.2.1 Οικονομική δυναμικότητα.....	19
2.2.2 Κτηριακό αποθεματικό και κρίση στέγης.....	25
2.2.3 Οι επιδράσεις στις αξίες γης και την κτηματαγορά	26
2.2.4 Η κατάσταση στο μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας την περίοδο της κρίσης	28
2.2.5 Συμπεράσματα- διατύπωση υποθέσεων εργασίας	30
3 Ερευνητικά ερωτήματα- Ζητήματα προς διερεύνηση	32
3.1 Σχεδιασμός της έρευνας	32
3.2 Άξονες διερεύνησης του θέματος- κύκλοι συζητήσεων.....	35
4 Στεγαστικές διαδρομές_ Δεδομένα από την έρευνα πεδίου.....	37
4.1 Κατεύθυνση και απόσταση.....	37
4.1.1 Μεταστεγάσεις εντός της γειτονιάς ή της αρχικής περιοχής κατοικίας	38
4.1.2 Μεταστεγάσεις προς γειτονικές περιοχές κατοικίας	38

4.1.3	Μεταστεγάσεις εντός του αστικού και περιαστικού χώρου σε μεγάλες αποστάσεις	38
4.2	Διαδρομές σε σχέση με τις στεγαστικές δομές, τα σχήματα κατοίκησης και το καθεστώς ενοίκησης.....	39
4.2.1	Καθεστώτα ενοίκησης.....	39
4.2.2	Στεγαστικές δομές και σχήματα κατοίκησης.....	41
4.2.3	Χαρακτηριστικά κατοικιών και ποιότητα κατοίκησης.....	43
4.3	Συσχέτιση των στεγαστικών διαδρομών με τις διακυμάνσεις στην οικονομική δυναμικότητα και τους παράγοντες που συνηγόρησαν στην απόφαση για μετακίνηση	44
4.3.1	Πηγές εισοδημάτων.....	44
4.3.2	Δαπάνες & κόστος διαβίωσης.....	45
4.3.3	Εξέλιξη της οικονομικής δυναμικότητας.....	47
4.3.4	Επιπτώσεις της οικονομικής δυναμικότητας και άλλων παραγόντων στις στεγαστικές διαδρομές.....	48
4.4	Οι γειτονιές και οι συνέπειες της οικονομικής κρίσης σε αυτές.....	49
4.4.1	Δομημένο περιβάλλον και καθεστώτα ενοίκησης.....	49
4.4.2	Ρυθμός ανανέωσης των κατοίκων	51
4.4.3	κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των γειτόνων	51
4.4.4	Οι γειτονιές ως κοινότητες	52
4.4.5	Ομοιογένεια και ανομοιογένεια στις γειτονιές σε σχέση με τα εισοδήματα.....	53
4.4.6	Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις γειτονιές	54
4.5	Η εμπειρία από την αγορά ακινήτων και η επίδραση της στη στεγαστική κινητικότητα	55
4.6	Κοινωνικές προσδοκίες και προσωπικά συναισθήματα γύρω από τη στέγη	57
5	Συμπεράσματα.....	60
6	Βιβλιογραφία.....	62

Εισαγωγή

Η παρούσα εργασία διερευνά την ενδοαστική στεγαστική κινητικότητα ατόμων και νοικοκυριών στο λεκανοπέδιο της Αττικής την περίοδο της οικονομικής κρίσης, από το 2008 μέχρι σήμερα (2016), μέσα από τη σύνδεση των στεγαστικών διαδρομών ατόμων και νοικοκυριών με τις πορείες ζωής τους.

«...η μετακίνηση είναι συνυφασμένη με την ανθρώπινη κοινωνική ιστορία, δεν είναι κάτι το οποίο συμβαίνει σήμερα ή άρχισε να συμβαίνει πριν από ένα ή δύο αιώνες. Αποτελεί συστατικό στοιχείο των κοινωνιών το οποίο διαμορφώνει και διαμορφώνεται από τους τρόπους οργάνωσης των κοινωνικών σχέσεων» (Πετράκου & Ιωσηφίδης, 2012)

Η αλλαγή του τύπου διαμονής νοικοκυριών και ατόμων, που συμπυκνώνεται στον όρο 'στεγαστική κινητικότητα', είναι ένα φαινόμενο που μπορεί να παρατηρηθεί συνεχώς, σε οποιαδήποτε οικονομική, πολιτική και κοινωνική συγκυρία. Είναι μία διαδικασία συνεπής με την εξέλιξη των κοινωνιών αλλά και εγγενής στην εξέλιξη των πόλεων.

«Τα νοικοκυριά [...]θα μπορούσαν να θεωρηθούν μονάδες λήψης αποφάσεων, των οποίων η συνολική απόκριση στις ευκαιρίες στέγασης είναι κεντρικής σημασίας για την αλλαγή της κοινωνικής οικολογίας της πόλης» (Κnox & Pinch, 2009) Ένα πλέγμα παραγόντων διαμορφώνει την απόφαση για μετακίνηση και συνάμα επιδρά στις γεωγραφίες των μεταστεγάσεων. Από τη μια, οι ήδη διαμορφωμένες κοινωνιοχωρικές και οικονομικές δυναμικές, όπως αυτές έχουν ιστορικά προκύψει, και τα χαρακτηριστικά του αστικού χώρου¹ καθώς και η αγορά στεγαστικών ακινήτων επιδρούν στους προσανατολισμούς των μετακινήσεων σε πολλαπλές γεωγραφικές κλίμακες (σε επίπεδο πόλης, αστικών περιοχών και γειτονιών) αλλά και στις μεταβάσεις μεταξύ διαφορετικών δομών κατοίκησης (ως προς το καθεστώς ενοίκησης, τα χαρακτηριστικά των κατοικιών, τις προσδοκίες κ.α.). Από την άλλη, οι εξελίξεις στον κύκλο ζωής των ατόμων και τις συνθέσεις των νοικοκυριών, τις δομές κατοίκησης, τις στεγαστικές διαδρομές και προσδοκίες, την εργασία, την οικονομική δυναμική εγκολπώνονται στις αποφάσεις για μετακίνηση και στη χωρική της έκφραση.

Ωστόσο, στην περίοδο που εξετάζεται, οι προεκτάσεις της οικονομικής κρίσης στον τομέα της εργασίας, της οικονομικής δυναμικής των ατόμων ή νοικοκυριών και της κατοικίας, αλλά και οι επιδράσεις της στην αγορά στεγαστικών ακινήτων συγκροτούν παράγοντες που δύνανται να έχουν κρίσιμες συνέπειες στην εξέλιξη του φαινομένου. Σκοπός της εργασίας είναι να διερευνήσει τους τρόπους που η οικονομική κρίση ενδεχόμενα μεταβάλλει τη στεγαστική κινητικότητα των ανθρώπων, σε ποιο βαθμό την ενθαρρύνει και προς ποιες κατευθύνσεις.

¹ Και περιαστικού στην πραγματικότητα.

Μεθοδολογική διαδρομή_ Ερευνητική διαδικασία

Η πρώτη προσέγγιση του θέματος γίνεται μέσα από τη βιβλιογραφική έρευνα. Το μεταφρασμένο στα ελληνικά βιβλίο των Knox & Pinch, «Κοινωνική γεωγραφία των πόλεων»² αποτέλεσε έναν βασικό οδηγό για την προσέγγιση του θέματος. Ενώ, ως πηγές αξιοποιήθηκαν μια σειρά κειμένων, κυρίως άρθρων και μελετών, στην αγγλική γλώσσα που επικεντρώνονται στη μέτρηση της στεγαστικής κινητικότητας και την παραμετροποίηση της. Η αναζήτηση αυτή αναδεικνύει ορισμένες κρίσιμες παραμέτρους και κατευθύνσεις που συνδυαζόμενες μπορούν να συγκροτούν τη βάση για την περαιτέρω έρευνα. Το πρώτο κεφάλαιο της εργασίας αποτελεί μια συνοπτική παρουσίαση αυτού του ερευνητικού σταδίου.

Στη συνέχεια, επιχειρείται η ερμηνευτική προσέγγιση των κοινωνιοχωρικών εξελίξεων που συντελούν (στο σήμερα, αλλά και ιστορικά συνετέλεσαν) στη διαμόρφωση της σημερινής κατάστασης του ελληνικού αστικού χώρου, και ειδικότερα του αθηναϊκού, καθώς και η επίδρασή τους στην ανάπτυξη ενδοαστικής στεγαστικής κινητικότητας. Στην ανάλυση τίθενται οι εξής άξονες: ο πρώτος αφορά τις διαδικασίες παραγωγής του αστικού χώρου και τη στεγαστική κινητικότητα μέχρι την κρίση, ο δεύτερος τις εκφάνσεις της οικονομικής κρίσης και τις αλλαγές που συντελούνται ως συνέπειές της. Η έρευνα επικεντρώνεται στις μεταβολές που παρατηρούνται τη χρονική περίοδο 2008-2016, ωστόσο για λόγους πληρότητας στη διερεύνηση του θέματος κρίνεται σκόπιμη η αναφορά σε επιπλέον θέματα, ακόμα κι αν αυτά δεν εντάσσονται χρονικά στην εξεταζόμενη περίοδο. Με βάση τους παραπάνω άξονες, οργανώνονται οι ενότητες του κεφαλαίου 2.

Στο επόμενο στάδιο, η έρευνα επικεντρώνεται στις στεγαστικές διαδρομές ατόμων και νοικοκυριών και έχει ποιοτικό χαρακτήρα. Τα δεδομένα προκύπτουν από έρευνα πεδίου, με την προσωπική επαφή με άτομα που έχουν μετακομίσει πρόσφατα και μέσα από συζητήσεις που πραγματοποιούνται μαζί τους. Η επικοινωνία με τους πληροφορητές και η επιλογή αυτών στηρίχθηκε στα κοινωνικά δίκτυα, αρχικά τα προσωπικά μου και στη συνέχεια των ίδιων (χινοστοιβάδα). Από τις συζητήσεις, δέκα (10) είχαν τη μορφή συνεντεύξεων όπου οι ερωτηθέντες καλούνταν να μοιραστούν την στεγαστική τους εμπειρία και να τη συνδέσουν με τις αλλαγές που συνέβησαν στη ζωή τους την περίοδο της οικονομικής κρίσης, τους λόγους που έλαβαν την απόφαση για μετακίνηση και τους παράγοντες που οδήγησαν στην επιλογή του επόμενου τόπου κατοίκησης - κατοικίας και γειτονιάς. Ως θέματα συζήτησης τέθηκαν, επιπλέον: οι διαδικασίες αναζήτησης νέας κατοικίας των πληροφορητών και η επαφή τους με τις τοπικές αγορές ακινήτων, οι συνθήκες στις αρχικές, ενδιάμεσες (για όσα νοικοκυριά είχαν πραγματοποιήσει πολλαπλές μεταστεγάσεις), και τελικές γειτονιές, η συχνότητα και αιτιότητα των μετακινήσεων γνωστών και φίλων, οι στεγαστικές προσδοκίες και τα συναισθήματα που προκαλεί η στεγαστική επισφάλεια κ.α. Οι συνεντεύξεις δομήθηκαν σε κύκλους με συγκεκριμένη θεματολογία, όπως περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω³. Στο βαθμό που τα μετακινούμενα υποκείμενα είναι άτομα ή νοικοκυριά και οι παράγοντες που προκαλούν τις μετακινήσεις στην πραγματικότητα αλληλεπιδρούν μεταξύ τους, κρίνεται ότι οι συνεντεύξεις ως μέθοδος ενδείκνυται

² Knox, P., & Pinch, S. (2009). Στεγαστική κινητικότητα και αλλαγή γειτονιάς. In *Κοινωνική Γεωγραφία των Πόλεων* (pp. 434-465). Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλας.

³ Στο κεφ.3

για τη διερεύνηση του θέματος της εργασίας. Αξιοσημείωτο είναι ότι οι ίδιοι οι πληροφορητές θέτουν ερωτήματα και διαπιστώνουν αιτιολογικές σχέσεις σε σχέση με τις μεταστεγάσεις που υπερβαίνουν το αρχικό πλαίσιο της έρευνας, ενώ η μέθοδος των συνεντεύξεων επιτρέπει η προσωπική αντίληψη των πραγμάτων και η συναίσθηση του οικείου- κοινωνικών σχέσεων-, της ανασφάλειας, του φόβου, τις αβεβαιότητας κ.α να εκφραστούν. Ο σχεδιασμός της έρευνας περιγράφεται αναλυτικά στο κεφάλαιο 3, ενώ στο κεφάλαιο 4 παρουσιάζονται επεξεργασμένα τα δεδομένα που προκύπτουν σε αυτό το στάδιο της έρευνας.

Τα συμπεράσματα της πορείας της εργασίας αποτελούν το 5^ο κεφάλαιο, στο οποίο επιπλέον προτείνονται κατευθύνσεις για νέες έρευνες.

Ορισμοί

Ο όρος **‘στεγαστική κινητικότητα’** (residential mobility) αναφέρεται σε σχετικά μικρής απόστασης μεταγκαταστάσεις οι οποίες πραγματοποιούνται εντός της κοινότητας (intra-community), δηλαδή συμβαίνουν εντός της πόλης και δεν διαρρηγνύουν το πλέγμα των εργασιακών, πολιτισμικών και κοινωνικών δεσμών των μετακινούμενων υποκειμένων και της ίδιας της κοινότητας (Clark, 1970). Σε αρκετές έρευνες η στεγαστική κινητικότητα απαντάται με τον προσδιορισμό **‘ενδόαστική’** (intra-urban) που δίνει έμφαση στο χωρική διάσταση του φαινομένου και συνιστά βασική διάκρισή του όρου από αυτόν της **‘μετανάστευσης’** (migration) που αναφέρεται σε μεγαλύτερες μετακινήσεις πέρα από τα όρια των αστικών ή μητροπολιτικών περιοχών.

Ο Clark (1970) σε έρευνά του κατατάσσει **τα μετακινούμενα υποκείμενα** σε τέσσερις κατηγορίες: (α) άτομο (single), (β) ομάδα ατόμων (group of singles), (γ) ζευγάρια (couples), (δ) οικογένειες (families). Γενικά, στη βιβλιογραφία, ελληνική και ξενόγλωσση, χρησιμοποιείται ευρύτατα ο όρος **‘νοικοκυριό’** (household), ενώ ως υποκείμενα της στεγαστικής κινητικότητας μπορεί να αναφέρονται και **‘άτομα’**. Η χρήση των δύο εννοιών, η οποία υιοθετείται στην παρούσα εργασία, απορρέει από το γεγονός ότι στη διαδικασία της στεγαστικής κινητικότητας συχνά συμβαίνουν μετασχηματισμοί των νοικοκυριών, μονοπρόσωπων ή πολυπρόσωπων (σύμφωνα με τον ορισμό της ΕΛΣΤΑΤ που ακολουθεί), που συνδέονται με τον κύκλο ζωής (life cycle)⁴. Επίσης οι δομές κατοίκησης είναι ολοένα και πιο εμπλουτισμένες στις μέρες μας και μπορούν να παρατηρηθούν μετακινήσεις νοικοκυριών ή ατόμων που δεν ανταποκρίνονται στην διάκριση του Clark, που επισημάνθηκε νωρίτερα.

Από την Ελληνική Στατιστική Αρχή⁵ ως **‘νοικοκυριό’** θεωρείται: **α.** *“Δύο ή περισσότερα άτομα που διαμένουν μαζί, προμηθεύονται από κοινού τα απαραίτητα για τη συντήρησή τους και τρώγουν, κατά κανόνα, μαζί (πολυπρόσωπο νοικοκυριό). Η ομάδα του πολυπρόσωπου αυτού νοικοκυριού μπορεί να αποτελείται μόνο από συγγενή άτομα ή μόνο από μη συγγενή άτομα ή, τέλος, από συνδυασμό και των δύο περιπτώσεων”.* **β.** *“Κάθε άτομο που μένει μόνο του σε μια χωριστή κατοικία ή διαμένει μαζί με άλλα άτομα σε μια κατοικία, αλλά δε συνδέεται μαζί τους, δηλαδή δεν τρώγει μαζί με αυτούς, ώστε να*

⁴ Το θέμα αναλύεται στο κεφ. 1

⁵[http://www.statistics.gr/documents/20181/979694/Εννοιες++Ορισμοί+Απογραφής+Πληθυσμού+και+Κατοικιών+\(+2001+\)/1ffb164d-f264-41f4-85e4-ba5f7870e5c3?version=1.0](http://www.statistics.gr/documents/20181/979694/Εννοιες++Ορισμοί+Απογραφής+Πληθυσμού+και+Κατοικιών+(+2001+)/1ffb164d-f264-41f4-85e4-ba5f7870e5c3?version=1.0)

αποτελέσει μέλος του νοικοκυριού τους (**μονοπρόσωπο νοικοκυριό**). Στο νοικοκυριό περιλαμβάνονται οι οικότροφοι και οι υπηρέτες, που τρώγουν μαζί με τα άλλα μέλη του νοικοκυριού, χρησιμοποιούν όλες τις ανέσεις του νοικοκυριού και εξαρτώνται από αυτό". Επισημαίνεται ότι "το νοικοκυριό δεν ταυτίζεται πάντοτε με την έννοια της οικογένειας. Το νοικοκυριό το απαρτίζουν άτομα, που μένουν μαζί, φροντίζουν από κοινού για τη συντήρησή τους και τρώνε κατά κανόνα μαζί. Την οικογένεια, όμως, την απαρτίζουν άτομα που συνδέονται μεταξύ τους μόνο με συγγένεια". Τα άτομα τα οποία για λίγο χρονικό διάστημα φιλοξενούνται σε ένα νοικοκυριό θεωρούνται **προσωρινώς φιλοξενούμενα**'. "Αν σε ένα νοικοκυριό υπάρχουν περισσότεροι από 5 οικότροφοι, θεωρείται ότι στο νοικοκυριό αυτό υπάρχει χωριστό οικοτροφείο-πανσιόν, οι δε ένοικοί του θεωρούνται χωριστά μονοπρόσωπα νοικοκυριά, αν είναι άτομα μονά, ή πολυπρόσωπα νοικοκυριά, αν είναι οικογένειες".

1 Άξονες προσέγγισης της στεγαστικής κινητικότητας

“...Η διαδικασία της αλλαγής τόπου διαμονής συνιστά μια θεμελιώδη δυναμική για τις μεταβολές στις συνθήκες διαβίωσης ατόμων και νοικοκυριών. Συνάμα, αποτελεί το κλειδί για την κατανόηση των μεταβαλλόμενων γεωγραφικών κατοίκησης στις μητροπολιτικές περιοχές.” (Dieleman, 2001)

Η μετακίνηση ατόμων ή νοικοκυριών από μία κατοικία προς κάποια άλλη μεταβάλλει τον τόπο κατοίκησης των μετακινούμενων υποκειμένων ακόμα και όταν αυτή συντελείται σε ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους, πολύ περισσότερο όταν η μετακίνηση περιλαμβάνει την αλλαγή γειτονιάς ή/και περιοχής εντός του αστικού χώρου. Κάθε μετακίνηση επιφέρει μεταλλαγές στην κοινωνική σύνθεση και τα δημογραφικά χαρακτηριστικά τόσο των τόπων- αφητηριών όσο και των τόπων- προορισμών. Οι μετακινήσεις δεν είναι ανεξάρτητες της φυσιογνωμίας των αστικών περιοχών ως δομημένων περιβάλλοντων και κοινωνικών συνθέσεων. Η κινητικότητα επηρεάζει τη διαθεσιμότητα και την κατανομή των κενών χώρων- κυρίως κατοικιών – στον ιστό της πόλης και η κινητικότητα ως φαινόμενο που επιδρά στη φυσιογνωμία των αστικών (υπό)περιοχών δύναται να προκαλέσει εκ νέου μετακινήσεις.

Η αναδιάταξη της κατανομής του πληθυσμού στις στεγαστικές δομές επιφέρει κοινωνικούς μετασχηματισμούς, τροποποιώντας την κοινωνική σύνθεση των γειτονικών της πόλης και ως εκ τούτου τη συνοχή της. Η ‘σταθερότητα’ των γειτονιών διατηρείται, όχι όταν δεν ανανεώνεται ο πληθυσμός, αλλά όταν οι πληθυσμιακές μεταβολές δεν επιτρέπουν την αναπαραγωγή του κοινωνικού συστήματος και της ‘τάξης’ που κάθε γειτονιά έχει ήδη διαμορφώσει (Skogan, 1986). Οι υψηλοί ρυθμοί ανανέωσης των κατοίκων λόγω κινητικότητας δεν εξασφαλίζουν τον αναγκαίο χρόνο για την κοινωνική δικτύωση των γειτόνων και τη λειτουργία της γειτονιάς ως ‘κοινότητας’. Ο βαθμός κοινωνικής ανάμιξης ή ομοιογένειας έχει ιδιαίτερη σημασία για το πώς η στεγαστική κινητικότητα δύναται να επηρεάσει μία περιοχή. Φαίνεται ότι αν οι πληθυσμιακές μεταβολές αναμοχλεύουν την ομοιογένεια των γειτονιών μπορούν να προκαλέσουν νέες μετακινήσεις. Στις πόλεις που ο κοινωνικός διαχωρισμός έχει έντονη χωρική έκφραση, και επομένως οι επιμέρους περιοχές χαρακτηρίζονται περισσότερο ή λιγότερο από ομοιογένεια, η εκδήλωση κινητικότητας με κοινωνική αιτιότητα, όπως περιγράφεται, είναι αυξημένη⁶.

Πολλοί μελετητές⁷ του φαινομένου, ήδη από τη δεκαετία του ’50, έχουν προχωρήσει στη διατύπωση μοντέλων στεγαστικής κινητικότητας στην προσπάθεια σύνδεσης των τάσεων για μετακίνηση με τα χαρακτηριστικά των μετακινούμενων υποκειμένων (ατόμων ή νοικοκυριών) και τη χωρική τους έκφραση. Τα μοντέλα στηρίζονται σε έρευνες πεδίου σε αστικές περιοχές που επιχειρούν τόσο τον ποσοτικό υπολογισμό του ρυθμού στεγαστικής κινητικότητας, όσο και την ποιοτική διερεύνηση των παραγόντων που επιδρούν στις μετακινήσεις. Στις πιο σύγχρονες έρευνες προβληματοποιείται η ενδεχομενικότητα των μετακινήσεων και αναζητούνται κανονικότητες στις

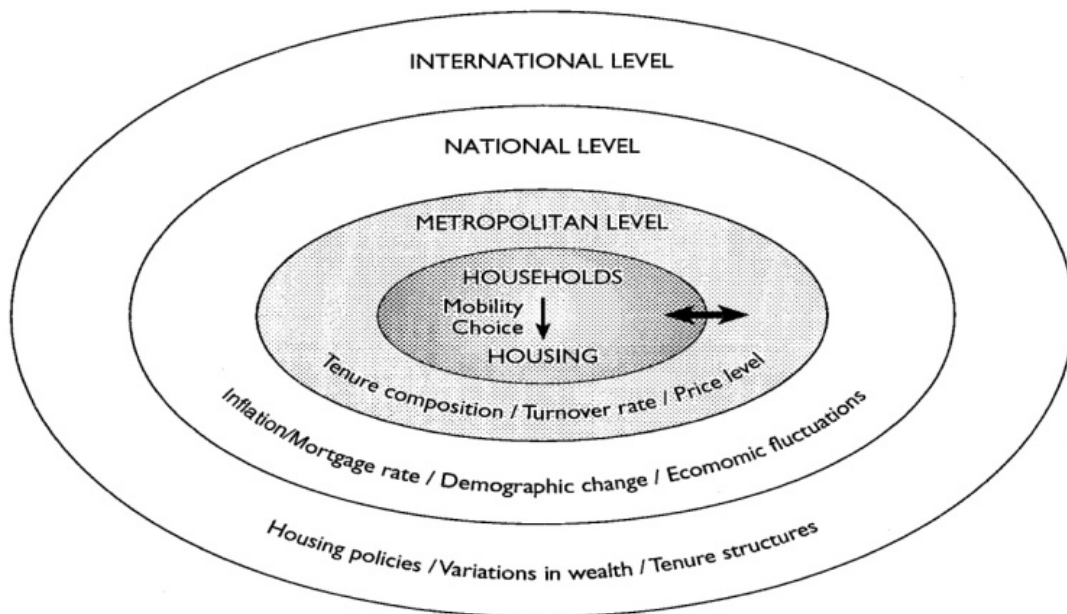
⁶ Στην περίπτωση της Αθήνας που τα επίπεδα διαχωρισμού είναι χαμηλά και κυριαρχεί η κοινωνική ανάμιξη τουλάχιστον στο μεγαλύτερο τμήμα της πόλης, με εξαίρεση το Καβούρι και την Εκάλη σύμφωνα με τον Μαλούτα (2004), η στεγαστική κινητικότητα δεν αυτοεντείνεται.

⁷ (Clark, 1970) (Dieleman, 2001)

γεωγραφίες των μεταβάσεων μεταξύ διαφορετικών καθεστώτων ενοίκησης, μεταξύ διαφορετικών ομάδων αναφοράς με βάση την κοινωνική θέση, υπό την επίδραση της γειτονιάς ως 'κοινότητας' κ.α.

Ο Strassman (2001) επισημαίνει ότι υπάρχουν διαφοροποιήσεις στις προσεγγίσεις της στεγαστικής κινητικότητας μεταξύ των ερευνητών από την Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες, οι οποίες απορρέουν από το γεγονός ότι η πρόσβαση στην κατοικία έχει διαφορετικό χαρακτήρα και ότι η εμπλοκή των κυβερνήσεων στην 'αγορά κατοικίας' ως παρόχων ή ως ρυθμιστών της χρηματοδότησης, της κατασκευής αλλά και της κοστολόγησης, επίσης, διαφέρει. Οι Ευρωπαίοι ερευνητές δίνουν έμφαση στην ανάλυση σε μικρο- επίπεδο και τονίζουν την πολυπλοκότητα της διαδικασίας της μετακίνησης. Οι Αμερικανοί ερευνητές δίνουν προτεραιότητα στη δύναμη της αγοράς και στην οικονομική πλευρά του θέματος. Από τον Dieleman (2001) διακρίνονται, επίσης, οι προσεγγίσεις που δίνουν έμφαση στις κοινωνικές παραμέτρους της στεγαστικής κινητικότητας.

Αναγνωρίζοντας τη συνθετότητα του φαινομένου της στεγαστικής κινητικότητας και τα πολλαπλά ερωτήματα που ανακύπτουν στη διερεύνησή του οι Dieleman, Clark, & Deurloo (2000) οργανώνουν τις προσεγγίσεις ανά γεωγραφικό επίπεδο αναφοράς σύμφωνα με το διάγραμμα που ακολουθεί (Γράφημα 1). Τον πυρήνα συνιστούν οι προσεγγίσεις που επικεντρώνονται στη συμπεριφορά των νοικοκυριών, τα χρονικά όρια σε σχέση με την κατοίκηση σε ένα χώρο και τις στεγαστικές επιλογές σε μικρο-κλίμακα. Τα γεωγραφικά επίπεδα αναφοράς είναι τρία: το μητροπολιτικό, το εθνικό και το διεθνές. Σε μητροπολιτικό επίπεδο διερευνώνται οι συνθήκες στις επιμέρους αγορές κατοικίας που επιδρούν στην αντιστοίχιση των νοικοκυριών με τις μορφές στέγασης. Σε εθνικό επίπεδο προσεγγίζονται οι οικονομικές και δημογραφικές καταστάσεις που διαμορφώνονται και οι μεταβολές τους με την πάροδο του χρόνου. Σε διεθνές επίπεδο μελετώνται οι διαφοροποιήσεις στις στεγαστικές πολιτικές, τον πλούτο και το ιδιοκτησιακό καθεστώς από χώρα σε χώρα.



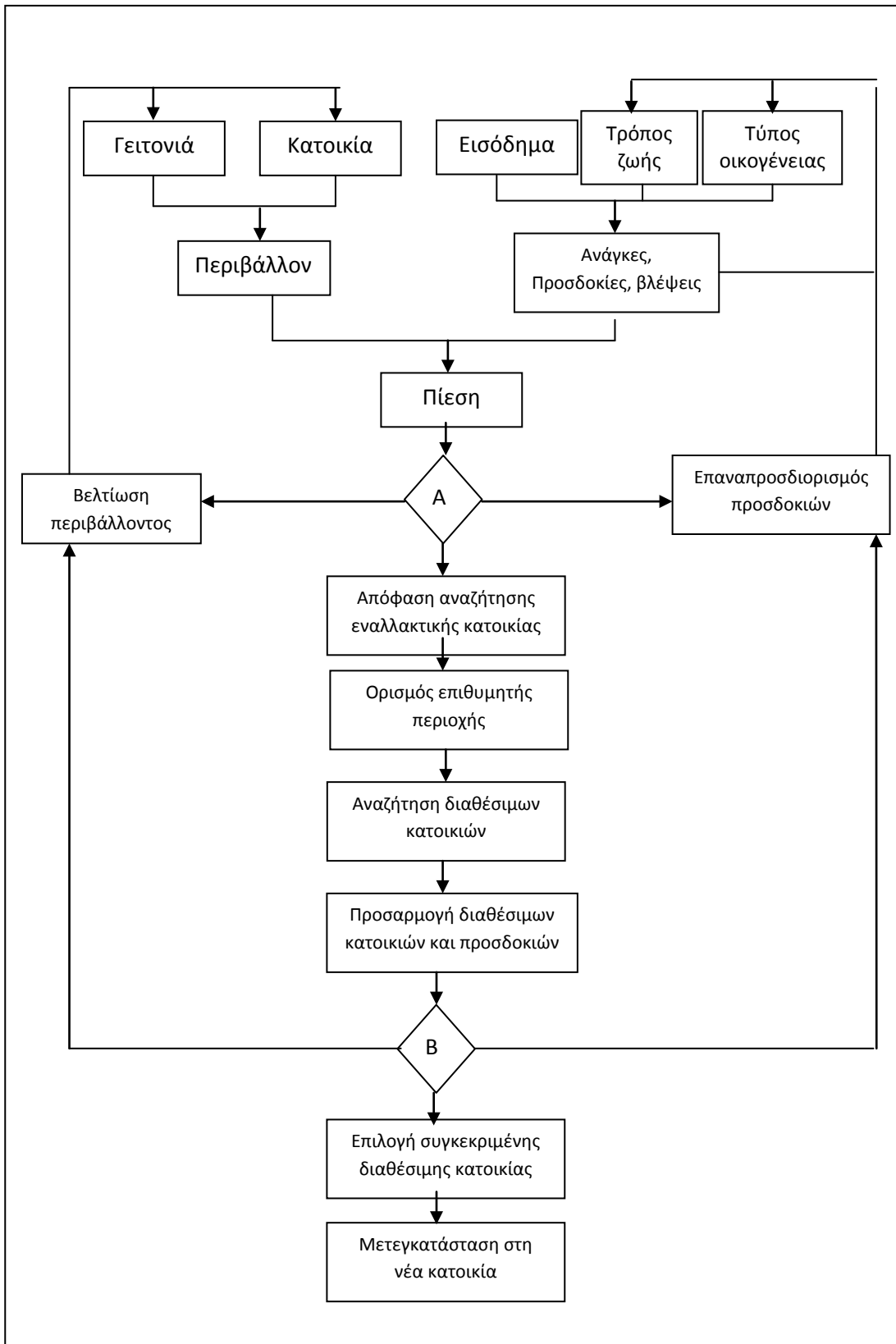
ΓΡΑΦΗΜΑ 1: Γεωγραφικά επίπεδα προσέγγισης της στεγαστικής κινητικότητας/ Πηγή: (Dieleman, Clark, & Deurloo, 2000)

1.1 Παράγοντες που επιδρούν στη στεγαστική κινητικότητα

Στο βαθμό που το φαινόμενο της στεγαστικής κινητικότητας στον αστικό χώρο, όπως έχει ήδη αναφερθεί, προκύπτει αθροιστικά από τις μετακινήσεις νοικοκυριών και ατόμων από μία στεγαστική δομή προς μία άλλη, είναι οι συμπεριφορές των δρώντων υποκειμένων που τίθενται στο επίκεντρο της έρευνας. Οι μετασχηματισμοί των νοικοκυριών αλλά και οι μεταβολές στις επιθυμίες τους μέσα από τη διαδικασία της κοινωνικής εξέλιξης διαμορφώνουν τις στεγαστικές προσδοκίες. Άλλοτε είναι οι συνθήκες σε άλλα γεωγραφικά επίπεδα που καθορίζουν τους ρυθμούς της στεγαστικής κινητικότητας και τις τάσεις που αναπτύσσονται. Η εργασιακή συνθήκη, η οικονομική δυναμικότητα, η περιουσιακή κατάσταση, το καθεστώς ενόικησης, οι κοινωνικές σχέσεις και προσδοκίες, αλλά και η ποιότητα της στέγης, της τοποθεσίας και του περιβάλλοντος σε σχέση με τις εξυπηρετήσεις που παρέχει αποτελούν ορισμένους βασικούς παράγοντες που δύνανται να επιδράσουν στην πρόθεση για αλλαγή του χώρου διαμονής. Στην επιλογή του προορισμού οι ήδη εδραιωμένες σχέσεις γειτονιάς, η επιτακτικότητα της μετακίνησης, η προσωρινότητα της μετεγκατάστασης, οι προσδοκίες για τη στεγαστική διαδρομή συνιστούν καθοριστικούς παράγοντες.

Οι ενδοαστικές μετακινήσεις μπορούν να μελετηθούν ως το αποτέλεσμα της ταυτόχρονης αλληλεπίδρασης παραγόντων που απωθούν τους ανθρώπους από τους αρχικούς τόπους διαμονής (τόπους- αφετηρίες) τους και παραγόντων που τους προσελκύουν σε νέους τόπους –προορισμούς.

Σύμφωνα με τις θεωρίες που επικεντρώνονται στη συμπεριφορά και τον τρόπο λήψης αποφάσεων, της απόφαση για μετακόμιση, σύμφωνα με τους Brown και Moore (1970), μεσολαβούν το στάδιο της έλλειψης ικανοποίησης από την υφιστάμενη στεγαστική κατάσταση, που συνδέεται με αλλαγές στη σύνθεση του νοικοκυριού είτε με εξωτερικές μεταβολές που λειτουργούν πιεστικά για τα υποκείμενα διαμορφώνοντας την πρόθεση για μετακίνηση και το στάδιο της αναζήτησης των διαθέσιμων στεγαστικών επιλογών σε επίπεδο κτηριακού αποθέματος. Σύμφωνα με το γράφημα που ακολουθεί, «στη διαδικασία της στεγαστικής κινητικότητας, η πρώτη αποφαση – αυτή που αφορά αν θα γίνει μετακόμιση- μπορεί να θεωρηθεί προϊόν της πίεσης που δημιουργείται από την ασυμφωνία ανάμεσα στις ανάγκες, τις προσδοκίες και τις βλέψεις του νοικοκυριού από τη μια μεριά και τις τρέχουσες συνθήκες στέγασης και περιβαλλοντικού περιγυρου από την άλλη» (Knox & Pinch, 2009) Όταν η ισχύς της πίεσης ξεπεράσει τα ανεκτά όρια (σημείο «Α»- στο γράφημα), τότε το νοικοκυριό επιλέγει μεταξύ (α)της βελτίωσης του περιβάλλοντος, (β) την περιστολή των βλέψεων ή (γ) την μετεγκατάσταση. Της αναζήτησης των διαθέσιμων στεγαστικών επιλογών προηγείται ο προσδιορισμός των κριτηρίων βάσει των οποίων μπορούν να αξιολογηθούν. Ακολουθεί η τελική επιλογή.



ΓΡΑΦΗΜΑ 2 : Ένα μοντέλο στεγαστικής κινητικότητας/ Πηγή δεδομένων: Robson (1975:33)/ Ανάκτηση : (Knox & Pinch, 2009)

Η ικανοποίηση ή η έλλειψή της από τη διαμονή σε μία στεγαστική δομή έχει να κάνει με την ποιότητα κατοίκησης που εξασφαλίζεται (ή όχι) σε επίπεδο μικρο-χώρου και σε επίπεδο περιβάλλοντος. Στα ζητήματα που αναφέρονται στο μικρο-χώρο στέγασης μπορούν να περιληφθούν οι φυσικές συνθήκες που διασφαλίζει, η χωρική άνεση σε σχέση με τις ανάγκες των κατοίκων, ο τύπος και το 'στυλ' του ο αριθμός των δωματίων, το κόστος σε σχέση με την οικονομική δυναμικότητα τους, το καθεστώς ενοίκησης. Σε σχέση με το περιβάλλον, η ικανοποίηση προέρχεται από τα φυσικά πλεονεκτήματα μίας τοποθεσίας (σε ύψωμα με θέα, κοντά στο βουνό ή τη θάλασσα κ.α.), η κοινωνική σύνθεση της γειτονιάς, η σχετική θέση του χώρου στέγασης σε σχέση (α) με τις εξυπηρετήσεις της περιοχής και η προσβασιμότητα σε υποδομές, αλλά και (β) το 'πεδίο δράσης' κάθε ατόμου, περιλαμβανομένης της πρόσβασης στην εργασία, την εκπαίδευση, την αναψυχή κ.α. Αξίζει, ωστόσο να σημειωθεί ότι τα διαφορετικά πλαίσια αναφοράς των ατόμων και νοικοκυριών, που συνδέονται με την ηλικία, το ταξικό περιβάλλον, τη θρησκεία, την εθνοτική προέλευση, τις προηγούμενες εμπειρίες από όλες τις πλευρές της αστικής ζωής, επιδρούν τόσο στην ερμηνεία της στεγαστικής κατάστασης, όσο και στη διαμόρφωση των προσδοκιών και επιθυμιών.

Για πολλά νοικοκυριά σε κακή οικονομική κατάσταση οι κατοικίες λειτουργούν περισσότερο «ως καταφύγια από τον έξω κόσμο, παρά ως βάση για την επιδίωξη και πραγμάτωση ενός επιθυμητού τρόπου ζωής» (Knox & Pinch, 2009). Στις περιπτώσεις αυτές, που οι στεγαστικές επιθυμίες περιορίζονται στο επίπεδο της επιβίωσης, η 'κινητική' συμπεριφορά των ατόμων ή νοικοκυριών μπορεί να συνδεθεί περισσότερο με την λειτουργία δικτύων αλληλοϋποστήριξης, ενώ συχνά εντάσσεται στις στρατηγικές επιβίωσης ευρύτερων πληθυσμιακών ομάδων (οικογενειών ή/ και κοινοτήτων) από τις μετακινούμενες.

1.1.1 Κύκλος της ζωής & μεταβολές στη σύνθεση των νοικοκυριών

Μέσα από έρευνες πεδίου έχει φανεί ότι οι μετακινήσεις μπορούν να συνδεθούν με αλλαγές στη σύνθεση των νοικοκυριών. Αυτές μπορεί να αφορούν τη μεγέθυνση ή τη συρρίκνωση της οικογένειας λόγω της απόκτησης παιδιών ή της ενηλικίωσής τους, λόγω της σύναψης γάμων ή αντίθετα, της διάλυσής τους ή λόγω του θανάτου μελών. Η διάσπαση των πολυπρόσωπων νοικοκυριών και η δημιουργία νέων συνιστά μια τέτοια περίπτωση που συχνά ακολουθείται από μεταστεγάσεις. Οι μεταβολές στον κύκλο της ζωής συνεπάγονται μεταβολές στις ανάγκες των νοικοκυριών για χώρο – άλλοτε περισσότερο και άλλοτε λιγότερο (Rossi, 1955). Ωστόσο, κάθε άτομο ή νοικοκυριό αντιλαμβάνεται και προσδιορίζει διαφορετικά τις απαιτήσεις του σε χώρο.

1.1.2 Δομές κατοίκησης & στεγαστικές διαδρομές

Οι δομές κατοίκησης, που παρατηρούνται στην πραγματικότητα, δε μπορούν να αντιστοιχηθούν μόνο στους τύπους των νοικοκυριών. Σε πολλές περιπτώσεις, κάτω από την ίδια στέγη μπορεί να διαμένουν περισσότερα νοικοκυριά, μονοπρόσωπα ή πολυπρόσωπα. Ενώ η στέγη δε μπορεί πάντα να ταυτίζεται με την κατοικία, στο βαθμό που ως καταλύματα λειτουργούν μια σειρά από ιδρύματα, ξενώνες, ξενοδοχεία κ.α ή χώροι που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Επισημαίνεται ότι στις στεγαστικές διαδρομές κάποιων ανθρώπων αποτελεί στάδιο, ακόμα και η παραμονή 'στο δρόμο'.

Τα σχήματα κατοίκησης διαφέρουν από πόλη σε πόλη και απορρέουν από τα στεγαστικά πρότυπα κάθε κοινωνίας. Επιπρόσθετα, οι στρατηγικές επιβίωσης που διαμορφώνονται σε κάθε κοινωνιο-οικονομική συγκυρία επιδρούν στις χωρικές που παράγονται ακόμα και εντός των στεγαστικών δομών. Για παράδειγμα, για τον περιορισμό των εξόδων της κατοικίας προκύπτουν συγκατοικήσεις φοιτητών, συναδέλφων ή μελών των ευρύτερων οικογενειών ή στη βάση ισχυρών κοινωνικών δεσμών σε τμήματα κατοικιών φιλοξενούνται οικεία πρόσωπα. Άλλοτε είναι οι προσδοκίες κάθε ατόμου σε σχέση με την προσωπική του πορεία ζωής και τη στεγαστική του διαδρομή που υπαγορεύουν τις στεγαστικές επιλογές κάθε σταδίου. Άλλοτε, είναι η οικογενειακή στρατηγική που καθρεφτίζεται στα υιοθετούμενα σχήματα κατοίκησης.

1.1.3 Εργασιακή συνθήκη

Για τα περισσότερα άτομα και νοικοκυριά η εργασιακή συνθήκη είναι εκείνη που εξασφαλίζει τους αναγκαίους για την υποστήριξη της κατοικίας πόρους. Οι αλλαγές που επέρχονται στα εισοδήματα τους από την εργασία λειτουργούν καθοριστικά για την οικονομική δυναμικότητά τους. Η απόσταση και ο τρόπος μετακίνησης προς το χώρο εργασίας αποτελεί καθοριστικό παράγοντα για τον τρόπο οργάνωσης της καθημερινότητας των ανθρώπων και μπορεί να συνδεθεί με αλλαγές είτε ως προς τόπο κατοικίας, είτε ως προς τον τόπο εργασίας και τα μέσα μετακίνησης. Η λήψη αποφάσεων φαίνεται να διαφοροποιείται μεταξύ των νοικοκυριών που έχουν ένα ή δύο εργαζόμενα μέλη (dual earned households) (Dieleman, 2001). Ωστόσο, η επαγγελματική ιδιότητα και η θέση ενός προσώπου στην εργασιακή ιεραρχία μπορεί πέρα των οικονομικών επιδράσεων να συνδεθεί με την κατοικία, μέσα από το κοινωνικό status. Ο Rossi (1955) σημειώνει ότι *«η ενέλιξη στην 'επαγγελματική κλίμακα' (occupational ladder) προκαλεί ιδιαίτερη ευαισθητοποίηση για την τοποθεσία και η στεγαστική κινητικότητα αξιοποιείται προκειμένου να ευθυγραμμιστούν οι κατοικίες με τις ανάγκες του 'prestige'»*

1.1.4 Οικονομική δυναμικότητα

Η οικονομική δυναμικότητα αποτελεί βασική παράμετρο στον κύκλο της ζωής των ατόμων και νοικοκυριών και αντικατοπτρίζεται στην ικανότητά τους να παραμένουν σε μία στεγαστική δομή ή να μετακινούνται προς κάποια άλλη, στην κατεύθυνση βελτίωσης ή χειροτέρευσης της προηγούμενης. Δεν είναι, ωστόσο, μόνο η εργασιακή συνθήκη που καθορίζει την οικονομική δυναμικότητα, αλλά ένα συνολικότερο πλαίσιο που σχετίζεται με τους πόρους των νοικοκυριών και τις δαπάνες τους. Τα συστήματα υγείας, εκπαίδευσης, πρόνοιας κάθε κράτους και το φορολογικό σύστημα επηρεάζουν τη δυναμικότητα αυτή. Συμπληρωματικά, το κόστος διαβίωσης (περιλαμβανομένου και του στεγαστικού) σε κάθε περιοχή εξαρτάται από τις επιμέρους οικονομίες (τοπικές και εθνικές) και τις οικονομικές συγκυρίες. Τα πρότυπα ζωής (καταναλωτικά, στεγαστικά κ.α.) παραμετροποιούν, επιπλέον, τις επιδράσεις τις οικονομικής δυναμικότητας στη στεγαστική κινητικότητα (ή σταθερότητα). Ενώ και η κατοχή ακινήτων αποτελεί συντελεστή της οικονομικής δυναμικότητας⁸

⁸ Η κατοχή ακινήτων εξασφαλίζει στον ιδιοκτήτη «ασφάλεια έναντι μελλοντικών κινδύνων και παρέχει μη φορολογητέο εισόδημα με τη μορφή της αυτόματης υπερτίμησης κεφαλαίου» (Λιάπης, Ροβόλης, & Γαλανός,

1.1.5 Καθεστώς ενοίκησης

Στη στεγαστική κινητικότητα η περιουσιακή κατάσταση, η οποία σε κάποιες περιπτώσεις καθορίζει και το καθεστώς ενοίκησης, διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην κινητικότητα των ατόμων και νοικοκυριών. Ειδικότερα, προκύπτει ότι οι ενοικιαστές είναι περισσότερο «κινητικοί» από τους ιδιοκτήτες κατοικιών (περίπτωση ιδιοκατοίκησης) (Quigley & Weinberg, 1977) (Clark, 1970) (Dieleman, 2001). Από τους Κνοκ & Ριντς (2009) αναφέρεται ότι «η στεγαστική κινητικότητα είναι μια επιλεκτική διαδικασία.[...] διαφορετικοί τύποι νοικοκυριών χαρακτηρίζονται από διαφορετική κινητικότητα. [...]» και έχει προσδιοριστεί μια διαφοροποίηση μεταξύ εκείνων που είναι «θετικοί στη μεταστέγαση» και «θετικοί στην παραμονή» και «έχει βρεθεί ότι η σύνθεση της κάθε ομάδας σχετίζεται με τον τρόπο ζωής και το καθεστώς ενοίκησης». Ο Ιοαννίδης (1987) συσχετίζοντας τον χρόνο παραμονής σε μια στεγαστική δομή με την τάση για μετακόμιση και την ενδεχομενικότητα της αλλαγής του καθεστώτος ενοίκησης διαπιστώνει ότι παράγοντες που έχουν να κάνουν με τις τιμές των ακινήτων, τον πλούτο και άλλα χαρακτηριστικά της οικονομίας, αλλά επίσης την οικονομική άνεση των νοικοκυριών και την αρχική συνθήκη ενοίκησης είναι καθοριστικοί για κάθε επόμενη, ενώ τα νοικοκυριά με υψηλότερου εκπαιδευτικού επιπέδου κεφαλή (head of household) διαπιστώνεται να είναι πιο 'κινητικά'. Ο οικογενειακός κύκλος της ζωής ως ερμηνευτική μεταβλητή αναφέρεται συχνά να συνδέεται με την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.

1.1.6 Γειτονίες: τόποι- αφετηρίες & τόποι-προορισμοί

Οι κοινωνικές σχέσεις και προσδοκίες των ατόμων και νοικοκυριών, αλλά και οι σχέσεις τους με τους τόπους κατοίκησης, τις ίδιες τις κατοικίες και τις γειτονίες είναι παράγοντες που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τις γεωγραφίες της στεγαστικής κινητικότητας.

Σύμφωνα με τη θεωρία της 'σωρευτικής αδράνειας' (cumulative inertia), οι δεσμοί που αναπτύσσει κάθε πρόσωπο με το ίδιο το σπίτι και τη γειτονιά του ενισχύονται με την πάροδο του χρόνου και σε πολλές περιπτώσεις η διάρρηξη τους είναι ιδιαίτερα δύσκολη. Ωστόσο, στις σχέσεις γειτονιάς πέρα των συναισθηματικών δεσμών πρέπει να σημειωθεί η έμπρακτη υποστήριξη που συχνά αναπτύσσεται μεταξύ γειτόνων, φίλων ή συγγενών, αναγκαία πολλές φορές για την οργάνωση της ζωής των ατόμων ή νοικοκυριών. Το 'σπίτι' και η 'γειτονιά' δεν είναι μονάδες χώρου, αλλά ο 'μικρόκοσμος' όπου λαμβάνει χώρα η καθημερινότητα των ατόμων και αναπτύσσονται οι κοινωνικές σχέσεις. Σύμφωνα με τον Λέτσιο (2006): «Ως 'μικρόκοσμος' νοούνται πολλά και διαφορετικά πράγματα: η βόλτα, το θέατρο, η καφετέρια, το σπίτι, η γειτονιά, ο χώρος δουλειάς, οπουδήποτε δηλαδή κινείται και δρα καθημερινά το άτομο. Δεν πρόκειται για γεωγραφική κατηγορία, αλλά για το πλέγμα των καθημερινών δυναμικών σχέσεων της ζωής. Είναι το πεδίο όπου αναπτύσσονται οι διαδοχικές αλληλεπιδράσεις των ατόμων, οι οποίες σχηματίζουν το πολυδιάστατο πεδίο των ανθρώπινων σχέσεων». Και αντίστροφα, σύμφωνα με τον Μαυρίδη (2004), «θεωρούμε την καθημερινότητα ως βασική προϋπόθεση κάθε κοινωνικού δεσμού και σχέσης». Η ανθεκτικότητα αυτή των

2009). Εξασφαλίζει «ανεξαρτησία, δυνατότητα επικερδών αγορών κ.ά» (Λοϊζίδης & Γεωργακόπουλος, 1985), «ακόμη και στην περίπτωση που δεν αποδίδει καθόλου ετήσιο εισόδημα» (Μανεσιώτης, 2015).

συναισθηματικών δεσμών, πέρα από τη διστακτικότητα στη γεφύρωση της ασυμφωνίας μεταξύ των αναγκών ή των προσδοκιών του νοικοκυριού και των τρεχουσών συνθηκών στέγασης με μεταστέγαση⁹ εξηγεί σε μεγάλο βαθμό και το γεγονός ότι οι περισσότερες μετακινήσεις πραγματοποιούνται σε μικρές αποστάσεις (Clark, 1970) . Άλλωστε, το 'πεδίο ατομικής δράσης ή δραστηριότητας' (individual's action space/ activity space) έχει καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση του 'χώρου αναζήτησης' (search space) όπου ενδεχόμενα θα πραγματοποιηθεί και η μετακόμιση (Wolpert, 1965).

Επιπλέον, κατά τους Lee, Oropesa & Kanan (Lee, Oropesa, & Kanan, 1994) υπάρχει μια σειρά ερευνών που προτείνει ότι τα χαρακτηριστικά των γειτονιών και των τοπικών περιοχών μπορούν να έχουν αξιοσημείωτη επίδραση στην ικανοποίηση που αισθάνονται οι κάτοικοι από τη ζωή τους, την πολιτική τους εμπλοκή, τον φόβο και το ρίσκο να μετατραπούν σε θύματα της εγκληματικότητας, τις εμπειρίες από την αγορά εργασίας και τις εκπαιδευτικές και εισοδηματικές προοπτικές. Σύμφωνα με τους ίδιους μελετητές, το ενδιαφέρον για το 'prestige' των τόπων κατοίκησης και οι ανησυχίες γύρω από τη 'φήμη' της γειτονιάς μπορούν να αποτελέσουν τόσο παράγοντα 'έλξης', όσο και παράγοντα 'απόθησης' στην 'κινητική' συμπεριφορά των ατόμων και νοικοκυριών.

1.1.7 Η αγορά ακινήτων

Η στεγαστική κινητικότητα σε μητροπολιτικό επίπεδο επηρεάζεται από τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Οι ήδη διαμορφωμένες αξίες και δυναμικές του αστικού χώρου αλλά και οι τάσεις ανάπτυξης του κατοπτρίζονται στον όγκο των συναλλαγών και στις επιμέρους διαφοροποιήσεις της που παρατηρούνται στις τοπικές αγορές ακινήτων. Οι αξίες που αποδίδονται στα στοιχεία του χώρου εκφράζουν τις μεταβάσεις ιστορικές, κοινωνικές και οικονομικές συγκυρίες και διαφοροποιούνται σε κάθε χρονική περίοδο ανταποκρινόμενες στη νέα κάθε φορά πραγματικότητα.

Οι οικονομικές και πολιτικές συνθήκες, καθώς και οι δημογραφικές και κοινωνικές μεταβολές (Nguyen, 2016) (Matthews, 2016), όπως και ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελούν παράγοντες που επηρεάζουν τη διαμόρφωση των αξιών σε επίπεδο χώρας. Γενικά, η αύξηση της οικονομικής άνεσης επιτρέπει την άνοδο της ζήτησης, το ίδιο συμβαίνει με την αύξηση των εισοδημάτων και τη μείωση των επιτοκίων. Αντίθετα, η οικονομική στενότητα συνοδεύεται από αύξηση της προσφοράς. Στην πραγματικότητα, παρά τις γενικές τάσεις μπορεί να παρουσιάζονται διαφοροποιήσεις στη διακύμανση των τιμών και στον τρόπο λειτουργίας του γενικού νόμου της προσφοράς και ζήτησης μεταξύ διαφορετικών πόλεων ή και τμημάτων τους.

Η εξέλιξη της κοινωνικής οργάνωσης αποτελεί παράγοντα που επιδρά στη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων σε μεγάλες χωρικές κλίμακες. Οι μεταβολές απορρέουν από την εγγενή εξελικτική δυναμική των κοινωνιών, «από τις εξελίξεις των ιδεολογιών, των ιδεών, των ιδεωδών και των ιδανικών», αλλά και «από τις δημιουργούμενες συγκρούσεις των κοινωνικών ομάδων και την προσαρμογή τους στο διαμορφούμενο status» (Ζεντέλης, 2015). Τα πρότυπα και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που είναι επιθυμητά σε κάθε χρονική περίοδο και υπαγορεύουν σε ένα βαθμό τη ζήτηση, προκύπτουν συναρτήσει των παραπάνω κοινωνικών μεταβολών. Ωστόσο, πέρα από πρότυπα ακινήτων υπάρχουν και πρότυπα αγοραστικής –καταναλωτικής συμπεριφοράς του προϊόντος 'στέγης' που

⁹ Οι μεταστεγάσεις αποτελούν τα μικρότερα ποσοστά.

καθοδηγούν τις επιθυμίες των αγοραστών. Επιπλέον, στους κοινωνικής φύσης παράγοντες που διαμορφώνουν τις αξίες σημειώνεται η επίδραση της κοινωνικής διαστρωμάτωσης και του κοινωνικού διαχωρισμού, που απορρέει και από τις πληθυσμιακές μεταβολές σε κάθε χωρική ενότητα.

Για τα οικιστικά ακίνητα, οι παράγοντες που διαμορφώνουν τη ζήτηση μπορούν να διακριθούν σε αυτούς που αποτελούν προσωπικά κίνητρα εγκατάστασης και εξαρτώνται από το άτομο (έμμεσοι) και σε εκείνους που αναφέρονται στο ίδιο το ακίνητο (άμεσοι) (Μπαρακλιάνος, 2009). Οι προσωπικοί –έμμεσοι- παράγοντες λειτουργούν στη διαμόρφωση της τιμής, διότι οι αγοραστές κατοικιών συνήθως είναι άτομα ή οικογένειες που ενδιαφέρονται να εγκατασταθούν στο ακίνητο και δεν έχουν ως στόχο τη μεγιστοποίηση του κέρδους, όπως οι επιχειρηματίες- επενδυτές. Γι' αυτό και οι αντιδράσεις τους στις εξελίξεις δεν υπαγορεύονται πάντα από λογική και ψυχραιμία (Ζεντέλης, 2015).

Όλοι οι παράγοντες που αναλύθηκαν στην προηγούμενη ενότητα σε σχέση τη συμπεριφορά με των εν δυνάμει αγοραστών ή ενοικιαστών στη λήψη της απόφασης για μετακίνηση υπαγορεύουν την ατομική ζήτηση. Η οικολογία της προσφοράς και οι προσανατολισμοί της ζήτησης παράγουν σε μεγάλο βαθμό τις γεωγραφίες των ενδο-αστικών μετακινήσεων, με τρόπο που οι ροές της ενδοαστικής στεγαστικής κινητικότητας θα μπορούσαν σχηματικά να αντιμετωπιστούν ως εκφράσεις της λειτουργίας της αγοράς των στεγαστικών ακινήτων. Παράλληλα αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στη φυσιογνωμία των περιοχών, μέσα από την ανακατανομή του πληθυσμού στον αστικό χώρο και μέσα από την αλυσιδωτή μετατόπιση των κενών - διαθέσιμων- κατοικιών και την παραγωγή νέων.

Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση	
<ul style="list-style-type: none">• αλλαγές πληθυσμού• χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής• χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών• χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες• ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών• προτιμήσεις αγοραστών• θέση Ακινήτου• τιμή προσφερόμενων Ακινήτων• οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο• προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες	<ul style="list-style-type: none">• φόροι• πληθωρισμός• οικονομικές διακυμάνσεις• τιμές άλλων αγαθών• κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών• ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος• πυραμίδα ηλικιών• υγεία• αριθμός παιδιών ανά κατοικία• διαφήμιση
Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά	
<ul style="list-style-type: none">• τεχνολογία• περιορισμοί ζήτησης• οικονομική κατάσταση• στάση κυβέρνησης• στόχοι πωλητών• προβλέψεις• εναλλακτικές δυνατότητες	<ul style="list-style-type: none">• τιμή προσφερόμενου Ακινήτου• κόστος αστικής γης• τιμές υλικών• τιμή εργασίας• επιτόκιο κεφαλαίου• επιτόκιο επιστροφών Ακινήτου• τιμές υπολοίπων αγαθών

Πίνακας 1: Παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση/ Πηγή: (Ζεντέλης, 2015)

1.2 Εκούσιες και ακούσιες μετακινήσεις

Στη μελέτη της στεγαστικής κινητικότητας επιβάλλεται η διάκριση των μετακινήσεων σε εκούσιες και ακούσιες, διότι ο βαθμός εμπλοκής των ατόμων στην απόφαση για μετακίνηση έχει καθοριστική σημασία για τη στεγαστική τους διαδρομή.

Αν και οι **εκούσιες** μετακινήσεις, που αποδίδονται σε ένα συνδυασμό παραγόντων στεγαστικών, περιβαλλοντικών και προσωπικών, αποτελούν συνήθως (Κνοκ & Pinch, 2009) το υψηλότερο ποσοστό των μεταστεγάσεων, από πολλούς ερευνητές έχει δειχθεί ότι το ποσοστό των **ακούσιων μετακινήσεων** είναι συχνά αξιοσημείωτο.

Στις ακούσιες μετακινήσεις, παρότι μπορεί να μην λειτουργούν πάντα εξαναγκαστικά ως προς την ίδια την κατοικία, περιλαμβάνονται εκείνες που οφείλονται σε γάμους, διαζύγια, θανάτους, δηλαδή κρίσιμα γεγονότα του κύκλου ζωής των ανθρώπων αλλά και εκείνες που προκύπτουν λόγω της απώλειας εισοδημάτων. Οι αναγκαστικές μετακινήσεις λόγω απειλής της ίδιας της κατοικίας ως κτηριακού οργανισμού (π.χ. κατεδάφιση/ καταστροφή) ή ως δικαιώματος παραμονής εντός αυτής (π.χ. λήξη συμβολαίου, κατάσχεση/ έξωση) εντάσσονται στην κατηγορία αυτή. Με βάση την παραπάνω διάκριση θα ήταν εύλογο να θεωρήσει κανείς ότι το ποσοστό των ακούσιων μετακινήσεων διακυμαίνεται σε συνάρτηση με την κατάσταση της οικονομίας, αλλά και τις πολιτικές και στρατηγικές παρέμβασης σε αστικές περιοχές (τύπου gentrification). Αξίζει να σημειωθεί ότι συχνά είναι δύσκολο να γίνει διάκριση μεταξύ των αναγκαστικών μετακινήσεων και εκείνων που προκαλούνται επειδή η οικονομική δυναμικότητα δε επιτρέπει στα νοικοκυριά να παραμείνουν.

Η επιτακτικότητα της μετακίνησης από μία στεγαστική δομή, όπως αναφέρει ο Goetgeluk¹⁰, είναι αυτή που σε ένα βαθμό οδηγεί τα νοικοκυριά να επιλέξουν να μεταστεγαστούν σε δομές που δεν είναι τόσο επιθυμητές. Με τη σειρά της, η εγκατάσταση σε μη επιθυμητές δομές μπορεί να έχει προσωρινό χαρακτήρα και να θεωρηθεί μεταβατική στη στεγαστική διαδρομή των μετακινούμενων υποκειμένων προς τόπους (κατοικίες και γειτονιές) που επιθυμούν περισσότερο να κατοικήσουν. Επομένως, οι εκούσιες μετακινήσεις ενδεχόμενα αυξάνουν τη στεγαστική κινητικότητα.

Έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια και εστιάζουν στις μεταβάσεις μεταξύ διαφορετικού τύπου στεγαστικών καταστάσεων, περιλαμβανομένης και της παραμονής 'στο δρόμο', δίνουν ενδιαφέρουσες κατευθύνσεις για τη μελέτη των μετακινήσεων. Στις έρευνες αυτές, που έχουν ως ομάδες αναφοράς ανέργους, αστέγους, αποφυλακισμένους κ.α. (Αράπογλου, Γκούνης, Σιάτιτσα, & Σουλελέ, Οκτώβριος 2015), οι στεγαστικές διαδρομές των ανθρώπων αντιμετωπίζονται ως στάδια στις πορείες ζωής τους, γι' αυτό και μέσα από σειρές συνεντεύξεων επιχειρείται η συσχέτιση των αλλαγών στη στέγη με τις αλλαγές στον τρόπο ζωής και τις κοινωνικές αλληλεπιδράσεις (συχνά οι διαδρομές χαρακτηρίζονται ως πορείες προς τον αποκλεισμό ή την ένταξη).

¹⁰ Αναφορά στο Goetgeluk, R. (1997) *Bomen over Wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. PhD dissertation, Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Utrecht. (Dieleman, 2001)

2 Στεγαστική κινητικότητα & διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα: η περίπτωση της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας

2.1 Η παραγωγή του ελληνικού αστικού χώρου- στεγαστική κινητικότητα μέχρι την κρίση

Η ανάπτυξη των πόλεων της ελληνικής επικράτειας ήταν ραγδαία κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες ως επακόλουθο της εσωτερικής μετανάστευσης και της αστικοποίησης μεγάλων κομματιών του αγροτικού πληθυσμού. Στην περίπτωση της Αθήνας, την περίοδο 1950-1970 ο πληθυσμός φαίνεται σχεδόν να τριπλασιάστηκε (Maloutas, 2014). Ωστόσο, μέχρι την επόμενη μαζική έλευση μεταναστών από το εξωτερικό από τις αρχές της δεκαετίας του '90 (Εκμέ - Πουλοπούλου, 2007), είναι η εξέλιξη του ήδη εγκατεστημένου πληθυσμού που φαίνεται να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην παραγωγή του αστικού χώρου.

Οι δυναμικές και οι μετασχηματισμοί των αστικών περιοχών είναι συνυφασμένες με τα χαρακτηριστικά των επιμέρους ιδιοκτησιών των μονάδων χώρου. Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας. Μάλιστα «η εξέλιξη των παραγωγικών σχέσεων και η πολιτική που ακολουθήθηκε, ήδη από την ίδρυση του ελληνικού κράτους, συνεπάγονται διαδικασίες κατάτμησης της γης και κατακερματισμού των μεγάλων ιδιοκτησιών» (Μαντουβάλου, 1996). Επομένως, με ελάχιστες ίσως εξαιρέσεις, στον αστικό χώρο κυριαρχούν οι μικρές ιδιοκτησίες γης. Η ιδιαιτερότητα στην παραγωγή του ελληνικού αστικού χώρου συνάγεται στην παράλληλη λειτουργία εμπορικών και μη διαδικασιών οικοδόμησης, στην εμπλοκή ευρύτατων κοινωνικών στρωμάτων σε αυτές και την ταυτόχρονη «ανοχή» στις οικιστικές πρωτοβουλίες, ελλείψει ενεργητικής οικιστικής κρατικής πολιτικής (π.χ. μέσα από την οργανωμένη κατασκευή κοινωνικής κατοικίας) (Maloutas, 2014).

Η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση και η αντιπαροχή «αποτελούν τα δύο κυρίαρχα και συμπληρωματικά συστήματα παραγωγής κατοικίας που λειτούργησαν μέσω των οικογενειακών αποταμιεύσεων» (Πατατούκα, 2015) Μέσα από τις άτυπες «διαδικασίες» της αυθαίρετης δόμησης μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού έχει πρόσβαση στην κατοικία. Οι διαδικασίες αυτές συμβαίνουν κυρίως στις περιαστικές περιοχές κάθε εποχής, όπου οι αξίες της γης είναι ιδιαίτερα χαμηλές. Μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '70 η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση, «ευνοημένη από τα κενά της πολεοδομικής και την ανοχή των διοικητικών μηχανισμών», «αποτέλεσε μηχανισμό για την ανάπτυξη του αστικού χώρου» (Μαντουβάλου, 1996). Το σύστημα της αντιπαροχής αποτέλεσε το βασικό τύπο εμπορικής παραγωγής κτηρίων. Η αντιπαροχή ευδοκιμεί στις αστικές περιοχές¹¹, και μεταβάλλει την πόλη μορφολογικά και λειτουργικά. «Βασική χωρική επίπτωση του συστήματος αυτού αποτέλεσε η πύκνωση των ζωνών κατοικίας γύρω από το κέντρο. Κατά τη δεκαετία του 1960 ο Δήμος Αθηναίων, όπου συγκεντρωνόταν περισσότερο από το ¼ των κατοίκων της πόλης είδε τον

¹¹Και μάλιστα υπό ορισμένες προϋποθέσεις: Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1993) "Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε Αδιέξοδο;", Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, τ.7 (Απρίλιος-Ιούνιος).

αριθμό του να αυξάνεται κατά 40%, λόγω της δυναμικότητας των νέων κατοικιών που κατασκευάσθηκαν στο εσωτερικό του» (Maloutas, 2014) Όσο επεκτείνονται τα σχέδια πόλης και προς τις αρχικά «αυθαίρετες» συνοικίες, διευρύνεται η έκταση που μπορεί να λειτουργήσει η αντιπαροχή. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ένταξη στον αστικό χώρο ολόένα και μεγαλύτερων περιοχών.

Διερευνώντας τις επιπτώσεις της λειτουργίας του συστήματος της αντιπαροχής στην στεγαστική κινητικότητα αυτές είναι καθοριστικής σημασίας για την εξέλιξη του φαινομένου τόσο την περίοδο της κορύφωσής της, όσο και σε όλες τις επόμενες δεκαετίες και μέχρι τις μέρες μας¹². Όπως σημειώνουν οι Μαλούτας & Εμμανουήλ, η προοδευτική κυριαρχία της αγοράς σε βάρος των παραδοσιακών τρόπων απόκτησης κατοικίας (αυτοκατασκευή και αυτοστέγαση στην αυθαίρετη δόμηση) έκλεισε το δρόμο προς την ιδιοκατοίκηση για ομάδες δεν είχαν αυτή τη διεξοδο. Η αντιπαροχή διαμόρφωσε την προσφορά των στεγαστικών ακινήτων και μετέβαλλε όχι μόνο τη στεγαστική αλλά και την περιουσιακή κατάσταση των 'οικοπεδούχων' αλλά και των αγοραστών διαμερισμάτων. Η στεγαστική κινητικότητα προς τα νεόδμητα τότε διαμερίσματα εντάθηκε. Ενώ την αύξηση της πυκνότητας της δόμησης και μεταλλαγή των συνθηκών κατοίκησης στις περιοχές που λειτουργήσε το σύστημα αυτό διαδέχθηκε η μετακίνηση κατοίκων προς τα προάστια από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 (Μαλούτας Θ. , 2008). Την περίοδο 1971-1991 η γεωγραφική ανακατανομή των υψηλών κοινωνικών στρωμάτων είναι σημαντική (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015). Η αύξηση του πληθυσμού στα εύπορα βορειοανατολικά και νότια προάστια, τα κατέστησε προοδευτικά ομοιογενείς κοινωνικά περιοχές, δεδομένων των υψηλών τιμών κατοικίας που τις χαρακτηρίζουν (Μαλούτας Θ. , 2008). Ωστόσο, σε αντίθεση με περιπτώσεις άλλων πόλεων, η ανάπτυξη των προαστίων μάλλον είναι το αποτέλεσμα της σταδιακής «εγκατάστασης εκεί της νέας γενιάς των υψηλών και μεσαίων κοινωνικο-επαγγελματικών κατηγοριών» (Μαλούτας Θ. , 2008). Στην περίπτωση της Αθήνας, στο κέντρο παρουσιάζεται «μία μεγαλύτερη κοινωνική ανάμιξη, με την είσοδο χαμηλών-μεσαίων στρωμάτων την εποχή της ανάπτυξης» (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)¹³ «Έτσι, από τους δύο άξονες που διαχωρίζαν κοινωνικά την πόλη μέσα στο λεκανοπέδιο (κέντρο / περιφέρεια και ανατολή / δύση) υπερίσχυσε ο δεύτερος. [...] Τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα – εκτός από την αυξημένη παρουσία τους στο κέντρο– παρέμειναν κυρίαρχα στο μεγαλύτερο μέρος των δυτικών προαστίων και στην ευρύτερη περιφέρεια της Αττικής» (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)

Από τη δεκαετία του '70 και μετά, η αυθαίρετη δόμηση και η αντιπαροχή δεν αξιοποιούνται τόσο για την κάλυψη των άμεσων στεγαστικών αναγκών (πρώτη κατοικία), αλλά για την απόκτηση δεύτερης ή τρίτης κατοικίας και συχνά παραθεριστικής. Στη νέα γενιά αυθαιρέτων παρατηρείται ότι συχνά δεν αναφέρονται μόνο σε οικιστικά ακίνητα, αλλά και σε επαγγελματικούς χώρους, τουριστικά καταλύματα κ.α. και οι εγκαταστάσεις δημιουργούνται διάχυτα στον εξωαστικό χώρο, με μεγαλύτερη ένταση σε περιοχές φυσικού κάλους, δασικές εκτάσεις και αιγιαλούς.

¹² «Η πολυκατοικία της αντιπαροχής [...] εξακολουθεί να κυριαρχεί και σήμερα στο στεγαστικό απόθεμα της Αθήνας» (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)

¹³ Στην Αθήνα ο κοινωνικός διαχωρισμός αν και μπορεί να εντοπιστεί ακόμα και σε μικρομονάδες χώρου όπως είναι οι πολυκατοικίες (κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός¹³) είναι σχετικά περιορισμένος μεταξύ των περιοχών του αστικού χώρου (Maloutas, From clientlist regulation to sovereign debt crisis, 2014)

Από τη δεκαετία του '90 μέχρι και το 2007, με αποκορύφωμα την χρονική περίοδο 2002-2007¹⁴, οι μηχανισμοί παραγωγής και πρόσβασης στην κατοικία μεταβάλλονται αισθητά. Ο ρόλος των 'μηχανισμών' της ελεύθερης αγοράς φαίνεται να ενδυναμώνεται. *«Στη διαδικασία παραγωγής και διάθεσης κατοικίας αρχίζουν να εμπλέκονται σημαντικά το μεγάλο κατασκευαστικό κεφάλαιο[...], τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και άλλοι ιδιωτικοί φορείς που συμπράττουν με το δημόσιο τομέα»* (Μπαλαμπανίδης, Πατατούκα, & Σιατίτσα, 2013). Η μείωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων κάνει τη χρηματοδότηση για απόκτηση κατοικίας μέσω του δανεισμού προσιτή για ευρύτερα κομμάτια της ελληνικής κοινωνίας¹⁵. Ωστόσο, *«επηρεάζοντας ανοδικά τις τιμές κατοικίας, έκανε την πρόσβαση στην ιδιόκτητη στέγη αδύνατη με βάση τις αποταμιεύσεις και τη δανειοδότηση σχεδόν αναγκαστική λύση, αποκλείοντας έτσι ένα τμήμα των δυνητικών αγοραστών που τους ώθησε στην ενοικίαση»* (Πατατούκα, 2015). Όπως διαπιστώνει η Πατατούκα (Πατατούκα, 2015) τα στεγαστικά δάνεια παρουσιάζουν μία άνιση χωρική κατανομή με πυκνώσεις στις περιφερειακές γειτονίες της πόλης και ιδιαίτερα αραιή παρουσία στις περιοχές του κέντρου. Η ίδια αποδίδει τις συγκεντρώσεις αυτές στις στεγαστικές προτιμήσεις της πλειονότητας των αγοραστών να κατοικήσουν στα προάστια και αποδίδει τις γεωγραφίες που προκύπτουν στις προθέσεις για εγγύτητα με τις περιοχές κατοικίας των οικογενειών των δανειοληπτών, σε περιοχές της ΒΑ Αττικής που μέχρι πρόσφατα είχαν πολύ χαμηλές αξίες αλλά έχουν ευνοηθεί από τα μεγάλα κυκλοφοριακά έργα. Την ίδια περίοδο διαπιστώνεται η μετατροπή της χρήσης του παράκτιου μετώπου της Αττικής και η μετατροπή δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών σε κύριες (Καμουτσή, Γκόρτσος, & Μάρκου, 2008) Οι παραπάνω εξελίξεις έχουν επιδράσεις στη στεγαστική κινητικότητα.

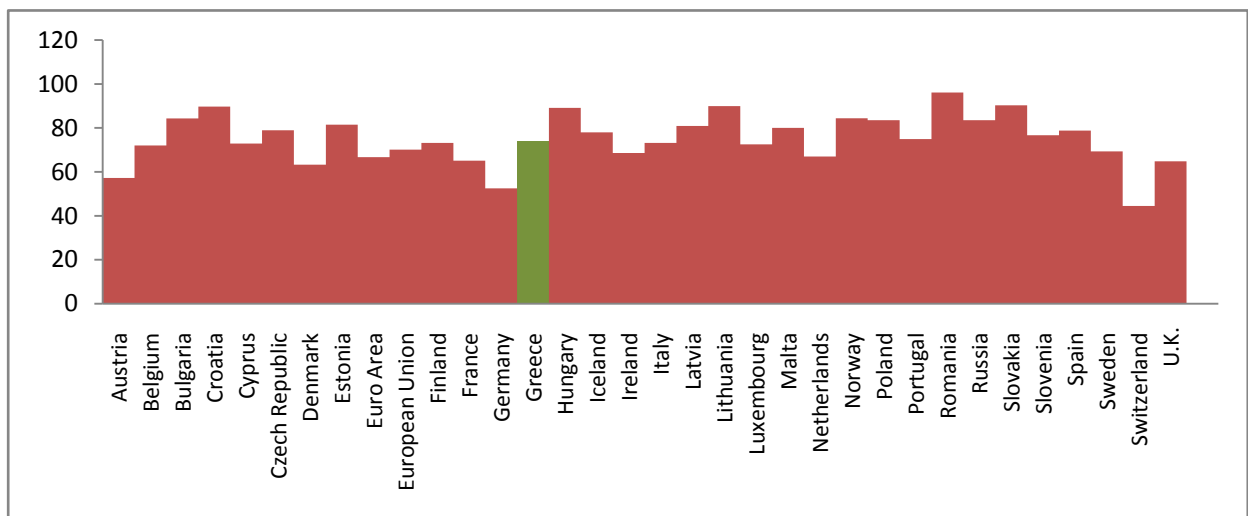
Βάσει των παραπάνω διατυπώσεων η στεγαστική κινητικότητα μοιάζει στην πλειονότητα των περιπτώσεων να αφορά τη μετάβαση προς την ιδιοκατοίκηση. Η δράση των οικογενειακών δικτύων ή των δικτύων συντοπιτών τουλάχιστον για τα λαϊκά στρώματα, αλλά εν γένει των κοινωνικών δικτύων για ένα μεγαλύτερο εύρος στρωμάτων επιδρά στην επιλογή του προορισμού της μετακίνησης, που συνήθως είναι εντός ή πλησίον της αρχικής περιοχής κατοικίας του ατόμου ή εκείνης του/της συζύγου του (Μαλούτας Θ. , 2008). Το ποσοστό της στεγαστικής κινητικότητας ετησίως στην Αθήνα είναι ιδιαίτερα χαμηλό¹⁶. Πάνω από τις μισές μετακινήσεις αφορούν μεταβάσεις από το καθεστώς ενοικίασης στην ιδιοκατοίκηση, και επίσης πάνω από τις μισές δεν περιλαμβάνουν αλλαγή περιοχής κατοικίας (Maloutas, 2004). Σημειώνεται ότι η εισροή μεταναστών από τη δεκαετία του '90 επέδρασε στο φαινόμενο της στεγαστικής κινητικότητας. Το υποτιμημένο κέντρο που λειτούργησε απωθητικά για μεσαία-υψηλά στρώματα που κατευθύνθηκαν σταδιακά προς τα προάστια, αποτέλεσε τον προνομιακό χώρο στέγασης για τις πληθυσμιακές με χαμηλότερες στεγαστικές προσδοκίες, αρχικά ντόπιων αλλά αργότερα και μεταναστών. Η ιδιωτική ενοικίαση κατοικιών αποτέλεσε και σε ένα βαθμό ακόμα αποτελεί το βασικό καθεστώς ενοίκησης για αυτή την πληθυσμιακή ομάδα.

¹⁴Όποτε παρατηρείται η θεαματικά υψηλή αύξηση του τραπεζικού δανεισμού ως τρόπου πρόσβασης των νοικοκυριών στην κατοικία (Πατατούκα, 2015)

¹⁵ Τα δάνεια μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του '90 απευθύνονταν μόνο σε ορισμένες κατηγορίες του πληθυσμού και κυρίως στους δημοσίους υπαλλήλους για τους οποίους επιχορηγούνταν σε μεγάλο βαθμό (Μαλούτας Θ. , 2008)

¹⁶Συγκεκριμένα 7% το 1986 και 5% το 2002 (Maloutas, 2004)

Οι διαδικασίες πρόσβασης στην ιδιοκτησία και ειδικά στην κατοικία, όπως αυτές πραγματοποιήθηκαν τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες συνοδεύτηκαν από τη δημιουργία στεγαστικών προτύπων και προσδοκιών σε σχέση με τις στεγαστικές διαδρομές αλλά και την κατοχή ακίνητης περιουσίας. Οι πρώτες επενδύσεις στα ακίνητα δεν ήταν μόνο οικονομικές, αλλά και επενδύσεις εργασίας -στις αυτοκατασκευές ο ιδιοκτήτης ήταν και κατασκευαστής- και κοινωνικές -τα κοινωνικά δίκτυα είχαν σημαντικό ρόλο στην επιλογή του χώρου εγκατάστασης, στη χρηματοδότηση, στην εύρεση εργασίας, ακόμα και στην παροχή ενός είδους πρόνοιας. Αυτή είναι μια ερμηνευτική προσέγγιση της σκέψης ότι «*το ακίνητο αποτελεί για τα περισσότερα νοικοκυριά επένδυση “ζωής”*» (Μητράκος, 2009). Παρότι, τις δεκαετίες που ακολούθησαν, η εμπλοκή του ατόμου στην παραγωγή της κατοικίας του περιορίστηκε και ο ρόλος των κοινωνικών δικτύων εξασθένησε, το όραμα της «ιδιόκτητης κατοικίας» παρέμεινε κεντρικό για την ελληνική κοινωνία. Τα υψηλά ποσοστά ιδιόχρησης ακινήτων και ιδιοκατοίκησης ειδικότερα αποτελούν ενδείξεις της ιδιαίτερης σχέσης του πληθυσμού με την κατοχή ακινήτων- κυρίως στεγαστικών.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 1: : Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στις ευρωπαϊκές χώρες/ πηγή δεδομένων: <http://www.tradingeconomics.com> /ιδία επεξεργασία

Επίσης, η αντίληψη ότι «*όποιος αγοράζει γη δεν χάνει*» (Βαΐου, Μαντουβάλου, & Μαυρίδου, 1995) σε συνδυασμό με την λειτουργία της οικογένειας ως ισχυρού θεσμού της κοινωνίας, οδήγησε μεγάλες μερίδες του πληθυσμού σε επενδύσεις σε ακίνητα ως μια μορφή «εξασφάλισης για το μέλλον». Οι επενδύσεις αυτές, πριν την εξάπλωση της δανειοληψίας, στηρίζονται στις αποταμιεύσεις των ελληνικών νοικοκυριών. Οι οποίες θα μπορούσε να ειπωθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνταν με την προοπτική της επένδυσης σε ακίνητα. Η δεύτερη ή τρίτη κατοικία μιας οικογένειας λειτουργεί ως τόπος αναψυχής, ως πηγή εισοδήματος εφόσον νοικιάζεται ή να έχει την προοπτική στέγασης των νεότερων γενεών. Επιπλέον, «*το γεγονός ότι φορολογούνται κυρίως οι μεταβιβάσεις ακινήτων και όχι η κατοχή τους, ευνοεί την κατοχή πολλών ακινήτων και ευθυγραμμίζεται με την τάση ανάπτυξης της μικροϊδιοκτησίας και επένδυσης των λαϊκών αποταμιεύσεων σε ακίνητα*» (Βαΐου, Μαντουβάλου, & Μαυρίδου, 1995).

Αποτέλεσμα των παραπάνω, είναι ότι, σε αντίθεση με πολλές χώρες του κόσμου η κατανομή της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα δεν αντιστοιχεί στην κατανομή των εισοδημάτων (Πειρουνάκης, 2014) (Διάγραμμα 2.6)

2.2 Οι συνθήκες της οικονομικής κρίσης 2008-2016

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται δεδομένα που αφορούν τις εξελίξεις στην οικονομική δυναμικότητα των νοικοκυριών, το κτηριακό αποθεματικό και τις στεγαστικές συνθήκες, τους μετασχηματισμούς στον μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας καθώς και τις αξίες γης και τιμές στεγαστικών ακινήτων στην εξεταζόμενη περίοδο, διότι αποτελούν βασικές παραμέτρους στον τρόπο που στεγαστική κινητικότητα εκτυλίσσεται στον αστικό χώρο.

2.2.1 Οικονομική δυναμικότητα

Η οικονομική δυναμικότητα των ατόμων και νοικοκυριών, όπως έχει αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, δεν είναι συνάρτηση μόνο της εργασίας και της οικονομικής θέσης, αλλά διαμορφώνεται από ένα συνολικότερο πλαίσιο που σχετίζεται με τους πόρους των νοικοκυριών και τις δαπάνες τους. Η οικονομική δυναμικότητα διαμορφώνει το βιοτικό επίπεδο.

Την περίοδο 2008-2016, ως επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης παρατηρούνται αλλαγές στον τομέα της εργασίας που έχουν κρίσιμες επιπτώσεις στα διαθέσιμα εισοδήματα των ατόμων και νοικοκυριών. Η αύξηση της ανεργίας, η καθιέρωση συμβάσεων ορισμένου χρόνου με ολιγώμηνη διάρκεια (5μηνα ή οκτάμηνα), η ελαστικοποίηση του ωραρίου εργασίας και η επέκταση του συστήματος της part-time απασχόλησης, η μαύρη εργασία αποτελούν ορισμένες από τις βασικές εξελίξεις. Η οικονομική κρίση έχει αντίκτυπο στη μείωση των εισοδημάτων από την εργασία αφενός μέσω της μείωσης των μισθών, αφετέρου μέσω της μεταλλαγής της εργασιακής κατάστασης και την αποσταθεροποίηση της.

Τα εισοδήματα των ατόμων ή νοικοκυριών μειώνονται περαιτέρω μέσα από την περικοπή επιδομάτων και συντάξεων. Η συρρίκνωση του κράτους πρόνοιας¹⁷ οδήγησε στη μετακύλιση του βάρους στα ίδια τα νοικοκυριά. Παράλληλα η αλλαγή των κατευθύνσεων της φορολόγησης και η γενική αύξησή της έπληξε ακόμη περισσότερο μία ήδη επιβαρυσμένη κατάσταση. Για πολλά νοικοκυριά εγείρονται ερωτήματα για το βαθμό που η επιβάρυνση υπερβαίνει τη φοροδοτική τους ικανότητα και τις συνέπειες μιας τέτοιας περίπτωσης. Στην κατεύθυνση αυτή η ανατίμηση των καταναλωτικών αγαθών και η αύξηση της έμμεσης φορολογίας που εισπράττεται μέσω αυτών ανέβασαν σημαντικά το κόστος διαβίωσης, ασκώντας πρόσθετες πιέσεις στην οικονομική δυναμική των νοικοκυριών.

¹⁷ Ενδεικτικά, στον κλάδο της υγείας, οι περικοπές στην κάλυψη της ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης των ασφαλισμένων ήταν σοβαρές τα προηγούμενα χρόνια.

Διαθέσιμα εισοδήματα

Το 'διαθέσιμο εισόδημα' αποτελεί ένα δείκτη για την δυναμικότητα των ατόμων ή νοικοκυριών.

Αν και σε όλη την περίοδο της κρίσης παρατηρείται μία γενική μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων των νοικοκυριών, χαρακτηριστικό είναι ότι δεν επηρεάζονται ισότιμα οι εισοδηματικές κατηγορίες. Αντίθετα, παρατηρείται ότι οι χαμηλότερες από αυτές δέχονται τις συνέπειές της άνισα, δηλ. δέχονται μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση των εσόδων τους. Μάλιστα, πολλά είναι τα νοικοκυριά που βρίσκονται στο όριο της φτώχειας και αρκετά βιώνουν ήδη τα αδιέξοδα που αυτή συνεπάγεται.

Σύμφωνα με σχετική έρευνα «οι τρεις κρίσιμες μεταβολές ήσαν α) μια μείωση των εισοδημάτων κατά μέσο όρο 22.6% μεταξύ 2008 και 2012, που όμως για το σύνολο των μισθών ήταν 27.4% και για τις άλλες πηγές εισοδήματος κυμαίνεται από 20% μέχρι 54%, β) μια αύξηση της ανεργίας στο 27%, που κινείται πάντα γύρω στο 26% και γ) η φορολογική πολιτική, που λόγω των πρόσθετων φορολογικών επιβαρύνσεων (πρόσθετος φόρος εισοδήματος και περιουσίας, πρόσθετοι Ειδικοί Φόροι Κατανάλωσης) μείωσε το μειωμένο εισόδημα κατά ακόμα 8.3% (κατά μέσο όρο). Τα πραγματικά εισοδήματα επηρεάστηκαν μειωτικά κατά 7% ακόμα, λόγω πληθωρισμού στα χρόνια μέχρι το 2012, καθώς μόνο από το 2013 και μετά, ο πληθωρισμός έγινε αρνητικός. Το αθροιστικό μέγεθος της μείωσης φτάνει συνεπώς το 38% περίπου» (Giannitsis & Zografakis, March 2015). Στο διάγραμμα 2.2, που ακολουθεί, παρουσιάζονται οι μεταβολές στην κατανομή των εισοδημάτων την περίοδο 2008-2014 (τα αναλυτικά δεδομένα φαίνονται στον πίνακα 2.1 του παραρτήματος), στο διάγραμμα 2.3 η εξέλιξη της ανεργίας την περίοδο 2006-2016. Η εξέλιξη των εσόδων από τη φορολογία την περίοδο 2008-2014 παρουσιάζεται αναλυτικά στον πίνακα 2.2 του παραρτήματος

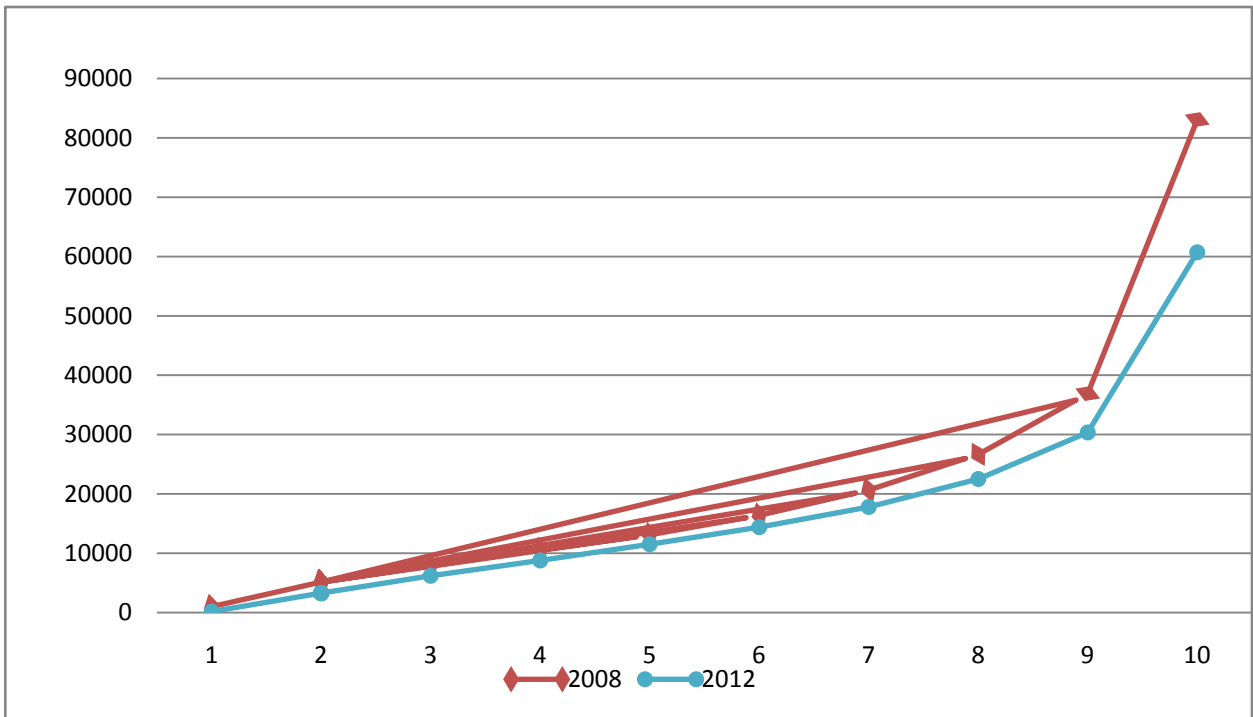
Στο διάγραμμα 2.4 παρουσιάζεται η συρρίκνωση στα εισοδήματα των νοικοκυριών λόγω της κρίσης και της φορολογίας και στο 2.5 φαίνεται η άνιση επιβάρυνση των κατώτερων εισοδηματικών στρωμάτων από την αύξηση της φορολογίας ακινήτων¹⁸. Αυτό συμβαίνει γιατί όπως σημειώθηκε στην προηγούμενη ενότητα και διαπιστώνεται από το διάγραμμα 2.6, η κατανομή της περιουσίας δεν αναλογεί στην κατανομή των εισοδημάτων. Επίσης, την περίοδο 2008-2012 μεταβλήθηκε η κατανομή του πληθυσμού στα εισοδηματικά κλιμάκια, μέσα από τις «τρομακτικές μειώσεις εισοδημάτων που υπέστησαν νοικοκυριά που βρίσκονταν το 2008 στη μεσαία τάξη ή και στην ανώτερη τάξη [...], (το 2012) έχουν μετακινηθεί στην χαμηλή εισοδηματική τάξη» (Γιαννίτσης & Ζωγραφάκης, 2015). Αναλυτικά τα δεδομένα παρουσιάζονται στον πίνακα 2.3 του παραρτήματος.

Στις συνέπειες των παραπάνω μεταβολών επισημαίνεται η φτωχοποίηση πλατειών τμημάτων του πληθυσμού και η υποβάθμιση του βιοτικού τους επιπέδου. «Ο αριθμός των φτωχών νοικοκυριών αυξήθηκε σημαντικά, από το 28% περίπου το 2008 στο 31% το 2012. Ο αριθμός των φτωχών ανέβηκε κατά 200 χιλ. νοικοκυριά» (Giannitsis & Zografakis, March 2015). Επίσης, καταχωρείται η αύξηση των νοικοκυριών που έχουν συσσωρευμένες οφειλές.

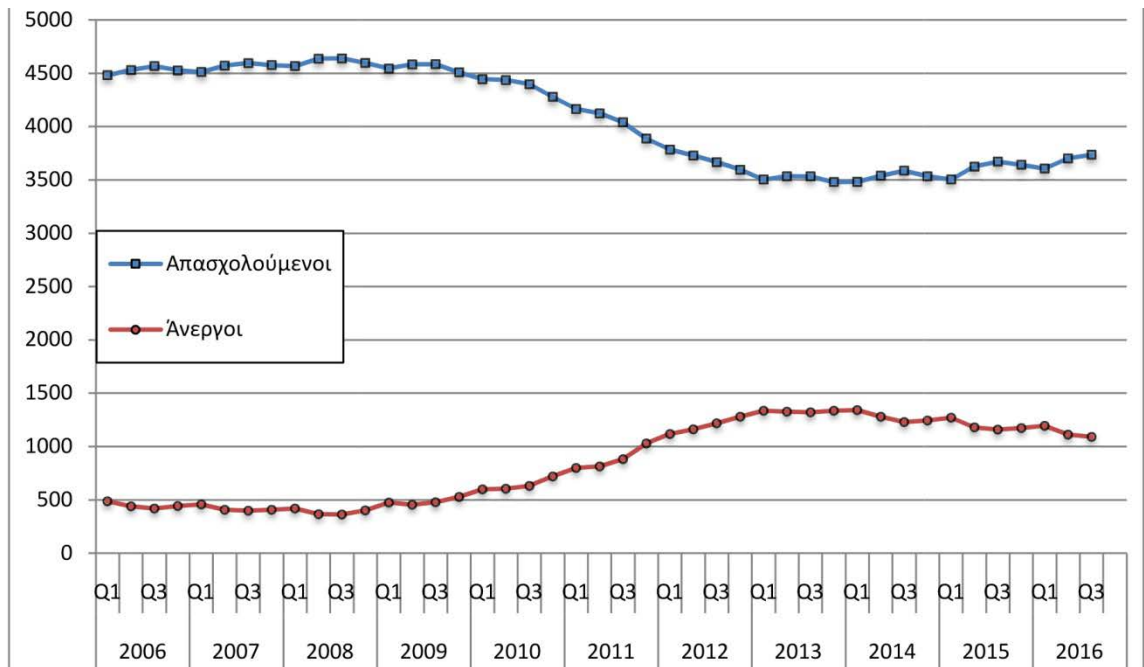
Βάσει έρευνας της ΓΣΕΒΕΕ του 2013 «το 35% των νοικοκυριών έχει συσσωρευμένες οφειλές, στις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα μπορέσει να ανταποκριθεί το επόμενο έτος» (ΓΣΕΒΕΕ, 2013). Βάσει της ίδιας έρευνας «το 86,7% του πληθυσμού κατέχει κάποιο ακίνητο. Στα νοικοκυριά που έχουν άνεργους

¹⁸ Κεφ. 2

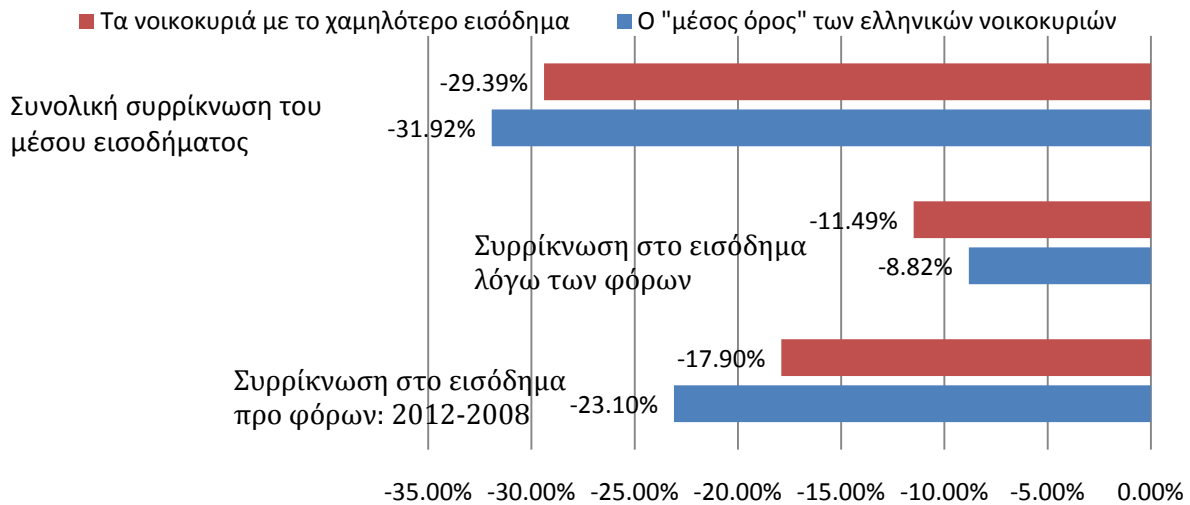
το ποσοστό αυτό δε διαφέρει σημαντικά (84,9%)». Αν και η περιουσία συνιστά δείκτη ασφάλειας έναντι μελλοντικών κινδύνων, βάσει των αρχών της θεωρίας της φοροδοτικής ικανότητας (Μανεσιώτης, 2015), είναι η ρευστοποίησή της ή ενεργοποίησή της στην κατεύθυνση της εξασφάλισης κέρδους που μπορεί τη μετατρέψει σε πραγματικό εισοδηματικό πόρο. Η κατοχή της, ακόμα και αν πρόκειται για την ιδιόκτητη κατοικία φαίνεται να «μετατρέπεται σε βάρος» (Μπαλαμπανίδης, Πατατούκα, & Σιατίτσα, 2013) . Η αναδιαμόρφωση των περιουσιακών χαρτοφυλακίων των νοικοκυριών και η ανακατανομή των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων φαίνεται να είναι μια πιθανή εξέλιξη τόσο για την φοροελάφρυνση των νοικοκυριών, όσο και για την ρύθμιση των οφειλών και υποχρεώσεων (οι υποθηκεύσεις και οι πλειστηριασμοί ακινήτων εντάσσονται σε αυτή την κατεύθυνση).



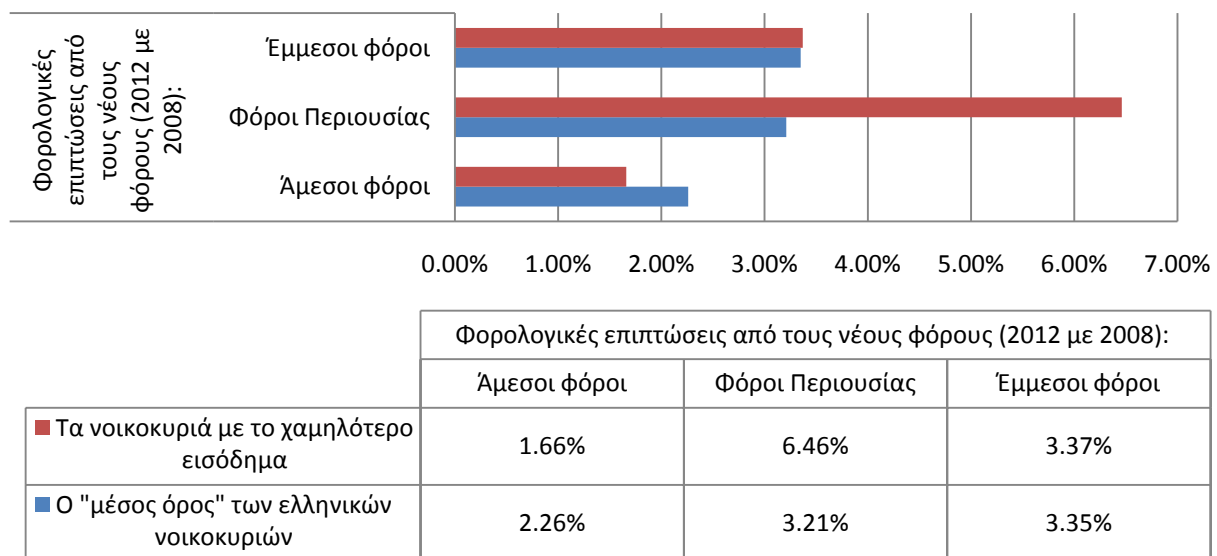
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.2 Μεταβολές στο μέσο εισόδημα σε δεκατημόρια με βάση το συνολικό εισόδημα του 2012/ πηγή δεδομένων: (Giannitsis & Zografakis, March 2015)/ ίδια επεξεργασία



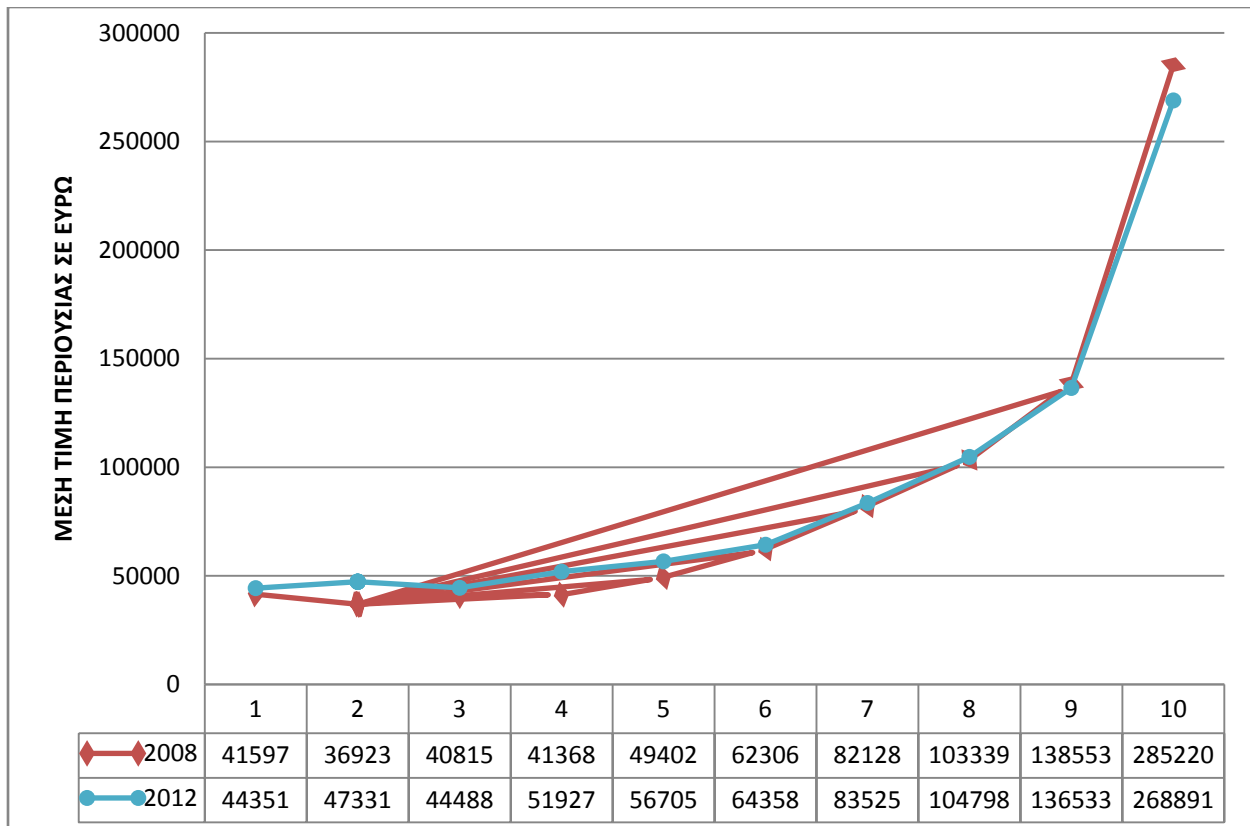
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2.3 Αριθμός Απασχολούμενων και ανέργων (σε χιλιάδες) [Q1 2006- Q3 2016]/ πηγή δεδομένων: <http://www.statistics.gr>



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 4 Μειώσεις στα εισοδήματα των νοικοκυριών λόγω της κρίσης και της φορολογίας/ πηγή δεδομένων: (Giannitsis & Zografakis, March 2015)/ ίδια επεξεργασία

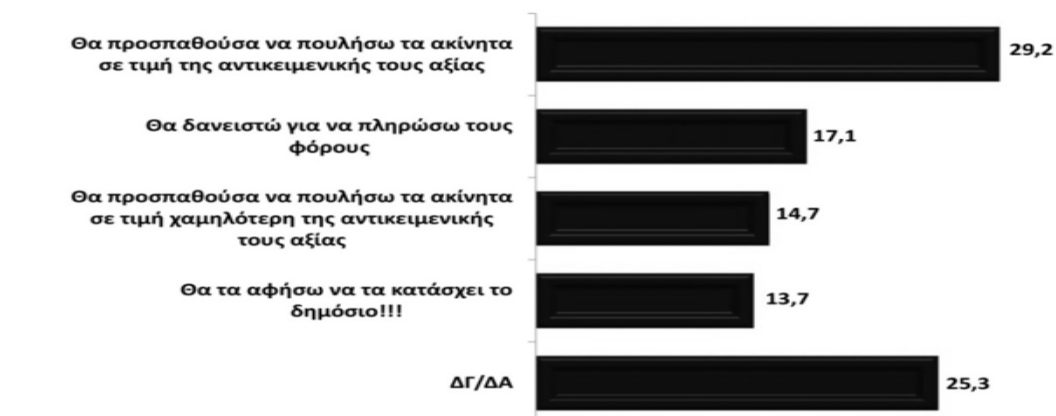


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 5 Μειώσεις στα εισοδήματα των νοικοκυριών λόγω της φορολογίας ανά είδος επιβαλλόμενου φόρου/ πηγή δεδομένων: (Giannitsis & Zografakis, March 2015)/ ίδια επεξεργασία



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 6 Εξέλιξη της κατανομής της περιούσιας υπολογισμένης βάσει της αξίας της σε ευρώ σε δεκατημόρια με βάση το συνολικό εισόδημα του 2012 μεταξύ 2008-2014 /πηγή δεδομένων: (Giannitsis & Zografakis, March 2015)/ *ιδία επεξεργασία*

Σε περίπτωση που δεν θα μπορούσατε να πληρώσετε στο μέλλον τους φόρους για τα ακίνητά σας ποιο από τα παρακάτω θα αποτελούσε μια πιθανή διέξοδο για εσάς;
Βάση: Όσοι είναι ιδιοκτήτες κάποιου ακινήτου

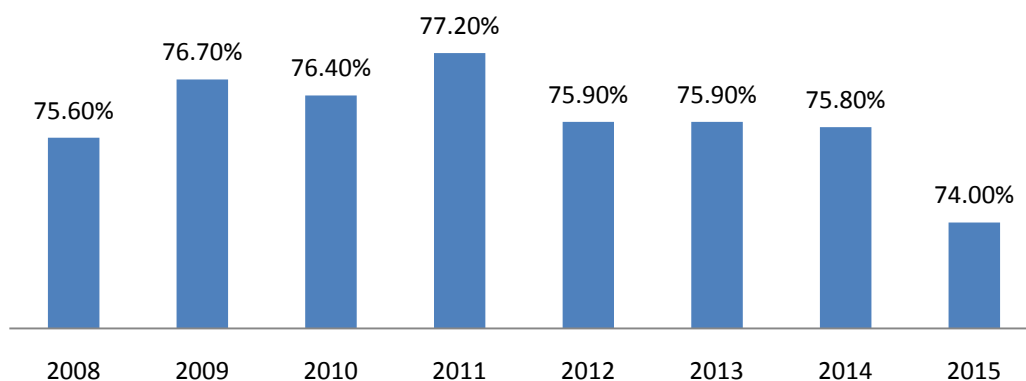


ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 7 Πανελλαδική έρευνα για τις επιπτώσεις της φορολογίας στην αγορά ακινήτων, τους νέους φόρους στα ακίνητα και την απήχηση της ΠΟΜΙΔΑ στους ιδιοκτήτες /εταιρία "Καρα-Research". (2014)

2.2.2 Κτηριακό αποθεματικό και κρίση στέγης

Τα περισσότερα κτήρια στην Ελλάδα έχουν τη χρήση κατοικίας. Ωστόσο, περίπου το ένα τρίτο εξ αυτών είναι κενές (ΕΛΣΤΑΤ, 2014), οι περισσότερες είναι εξοχικές ή δεύτερες κατοικίες, ενώ το 14,10% των υφιστάμενων κατοικιών είναι κενές, διότι είναι ξενοικιαστές, προορίζονται για πώληση ή είναι εγκαταλελειμμένες. Σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς αξίζει να σημειωθεί ότι οι περισσότερες είναι ιδιοκατοικούμενες, αλλά περίπου 14.00% των νοικοκυριών που μένει σε αυτές έχει οικονομικές υποχρεώσεις, όπως δάνεια ή υποθήκες. Το ποσοστό των νοικοκυριών που πληρώνει ενοίκιο για την κατοικία του υπολογίζεται περίπου σε 23,00% (ΕΛΣΤΑΤ, 2011) για το 2013. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της ΠΟΜΙΔΑ, φαίνεται το 50% των ενοικιαστών να είναι ασυνεπείς με την καταβολή των ενοικίων (Kara-Research, 2014). Ο αριθμός των εξώσεων έχει αυξηθεί σημαντικά, ενώ αρκετοί μετακομίζουν οικειοθελώς επειδή δεν μπορούν να ανταποκριθούν στην καταβολή των μισθωμάτων. (Προβολισιάνος, 2014) Στα αστικά κέντρα της χώρας έχει παρατηρηθεί αύξηση της αστεγίας και οι τάσεις «συγχώνευσης» νοικοκυριών σε λιγότερες κατοικίες και μετακομίσεις σε μικρότερες ή παλαιότερες κατοικίες (Βαταβάλη & Σιατίτσα, 2013).

Χαρακτηριστικό της εξεταζόμενης περιόδου είναι η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης σύμφωνα με το ακόλουθο διάγραμμα (4.4)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 8: Εξέλιξη ποσοστού ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα 2008-2015/ πηγή δεδομένων: <http://www.tradingeconomics.com/> / ιδία επεξεργασία

Οι οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες της κρίσης, σε συνδυασμό με τη φορολογική επιβάρυνση φαίνεται να οδηγεί σε μετεγκαταστάσεις και σε μεταλλαγές των ποιοτήτων κατοίκησης. Ωστόσο, την περίοδο της κρίσης παρατηρούνται επίσης μεταβολές στις τιμές των ενοικίων, πτώση των αγοραίων αξιών, ενώ φαίνεται να συμβαίνουν και εκποιήσεις ακινήτων για άντληση ρευστότητας ή κατασχέσεις για οφειλές στο δημόσιο.

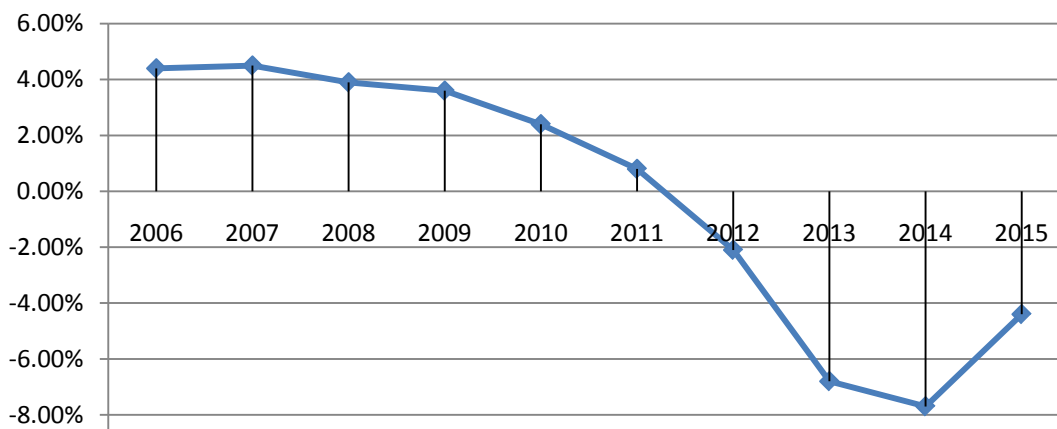
2.2.3 Οι επιδράσεις στις αξίες γης και την κτηματαγορά

Την εξεταζόμενη περίοδο σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά των ακινήτων προκαλούν η οικονομική κρίση και η αλλαγή της φορολογικής πολιτικής.

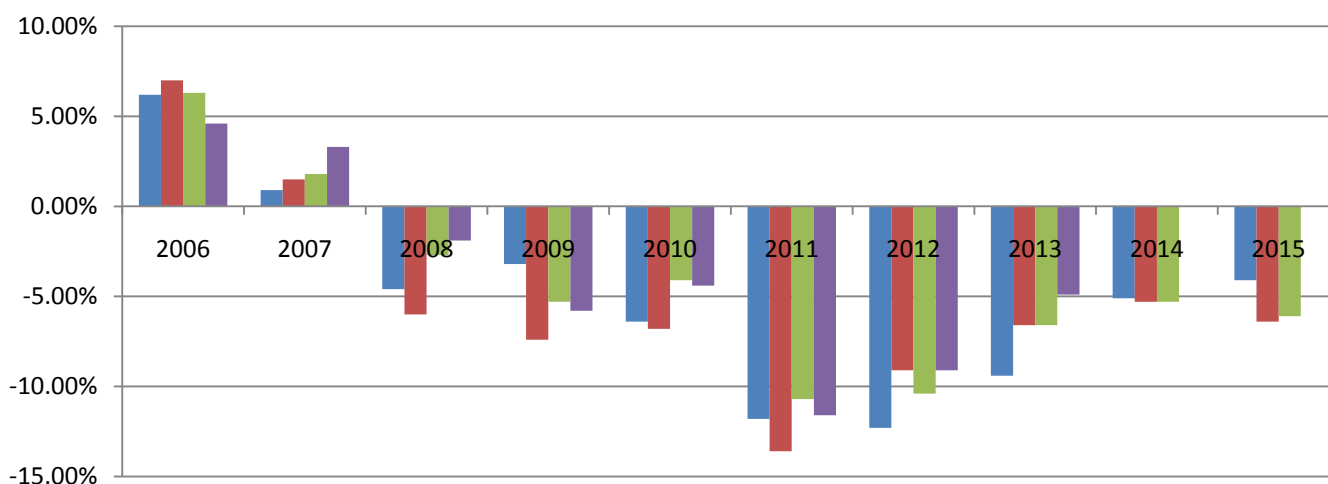
Αν υπήρχε μεταβολή μόνο στη φορολογία των ακινήτων αυτή θα λειτουργούσε ως εξής: Την πρώτη φορά που επιβάλλεται ένας φόρος κατοχής ή πραγματοποιείται μια σημαντική αύξηση του ήδη υπάρχοντος «εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα μετακύλισης, προκαλεί μία εφάπαξ μείωση της τιμής των ακινήτων στην αγορά» (Μανεσιώτης, 2015). Θεωρούμε ότι για την αποπληρωμή του φόρου δαπανάται ένα τμήμα των εσόδων που ένα ακίνητο θα μπορούσε να αποδώσει στον ιδιοκτήτη του σε διάστημα ενός έτους. Η μείωση της απόδοσης για το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ισοδυναμεί με μείωση της αξίας του ακινήτου. Αν η κατοχή του ακινήτου περάσει σε άλλον ιδιοκτήτη στην επόμενη χρονιά τότε εκείνος δε θα επιβαρυνθεί με αυτή την εφάπαξ μείωση, διότι θα έχει ήδη αγοράσει το ακίνητο φθηνότερα, λόγω της μειωμένης του αξίας. Γενικά, μπορεί να ειπωθεί ότι οι φόροι κατοχής καταλογίζονται *βραχυπρόθεσμα μόνο στον ιδιοκτήτη των ακινήτων, ενώ μακροπρόθεσμα ένα μικρότερο ποσοστό «μετακυλύεται» προς τον ενοικιαστή με τη μορφή της αύξησης του ενοικίου* (Λιάπης, Ροβόλης, & Γαλανός, 2009).

Ωστόσο, η αύξηση των φόρων κατοχής συμπίπτει με τη γενικότερη μείωση της οικονομικής δυναμικότητας των φορολογουμένων. Η μείωση της οικονομικής δυναμικότητας περιορίζει την ικανότητα των ατόμων και νοικοκυριών να προβαίνουν σε συναλλαγές. Μειώνει τη ζήτηση με παράλληλη αύξηση της προσφοράς και επιφέρει μειώσεις στις αξίες των ακινήτων. Στην περίπτωση που η φορολογία είναι μεγάλη σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα ή τα ταμειακά διαθέσιμα, σε βάθος χρόνου και εφόσον δεν υπάρχει οικονομική ανάπτυξη οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα ωθηθούν προς αναδιαμόρφωση των περιουσιακών τους στοιχείων (Πειρουνάκης, 2014). Οι συναλλαγές αυτές συνεπάγονται ανακατανομές και σε χωρικό επίπεδο.

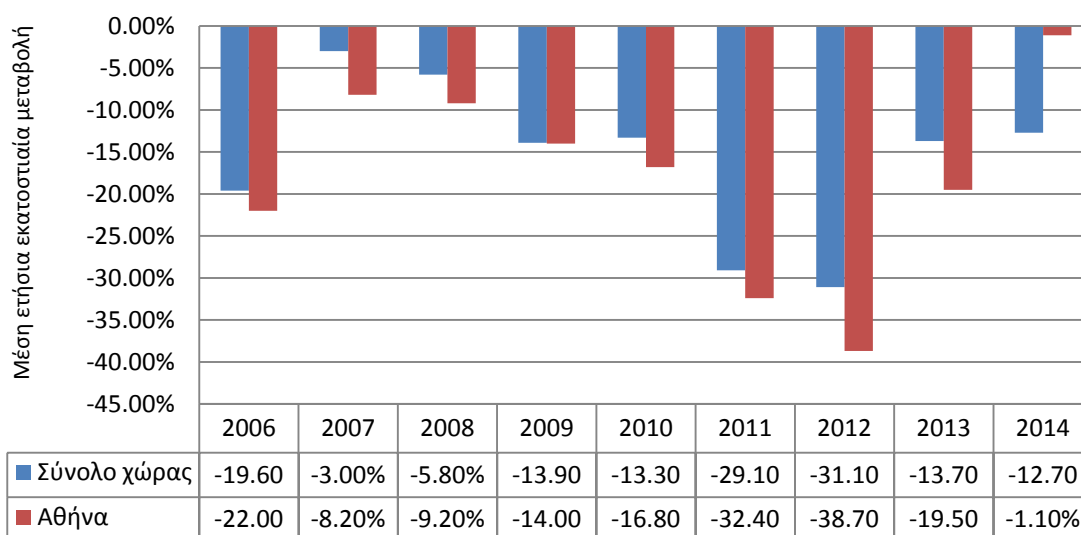
Χρησιμοποιώντας συγκριτικά δεδομένα σε σχέση με τη διακύμανση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων (Διάγραμμα 2 10), των ενοικίων (Διάγραμμα 2 9) και του όγκου των συναλλαγών σε ακίνητα (Διάγραμμα 2 11) προκύπτει το συμπέρασμα ότι η κτηματαγορά βρισκόταν σε τροχιά πτώσης ήδη από τα πρώτα χρόνια της κρίσης. Η επιβολή του ΕΝΦΙΑ επέτεινε περαιτέρω την μείωση των αξιών γης. Το κύμα μεταβιβάσεων που φαίνεται να διαδέχεται την αύξηση της φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, βάσει της διεθνούς εμπειρίας, στην περίπτωση της Ελλάδας φαίνεται να μην συνέβη με μεγάλη ένταση λόγω της μειωμένης ζήτησης και των χαμηλών τιμών πώλησης (Μανεσιώτης, 2015). Ο μειωμένος αριθμός μεταβιβάσεων επιβεβαιώνει αυτή την τάση. Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν σε αυτό το σημείο της έρευνας είναι στατιστικά και δεν είναι αντιπαραθετικά με τις ποιοτικές μεταβολές που συντελούνται την ίδια χρονική περίοδο.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 9: Δείκτης τιμών ενοικίων/ πηγή δεδομένων: [HTTP://WWW.BANKOFGREECE.GR](http://www.bankofgreece.gr) / ίδια επεξεργασία



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 10: Δείκτες τιμών κατοικιών κατά γεωγραφική περιοχή/ πηγή δεδομένων: [HTTP://WWW.BANKOFGREECE.GR](http://www.bankofgreece.gr) / ίδια επεξεργασία



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 11: Δείκτης συναλλαγών ακινήτων -αριθμός συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησίας ακινήτων / πηγή δεδομένων: [HTTP://WWW.BANKOFGREECE.GR](http://www.bankofgreece.gr) / ίδια επεξεργασία

2.2.4 Η κατάσταση στο μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας την περίοδο της κρίσης

Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας κρίνεται σημαντική η αναφορά στην κατάσταση που επικρατεί την περίοδο της οικονομικής κρίσης στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας. Τα δεδομένα προέρχονται κατά κύριο λόγο από την απογραφή του 2011, είτε αυτούσια ή μέσω των επεξεργασιών που έχουν γίνει από μια σειρά μελετών και ερευνών. Συμπληρωματικά έρευνες και εργασίες με συγκεκριμένες θεματικές προσεγγίζουν επιμέρους πτυχές της γενικότερης κατάστασης.

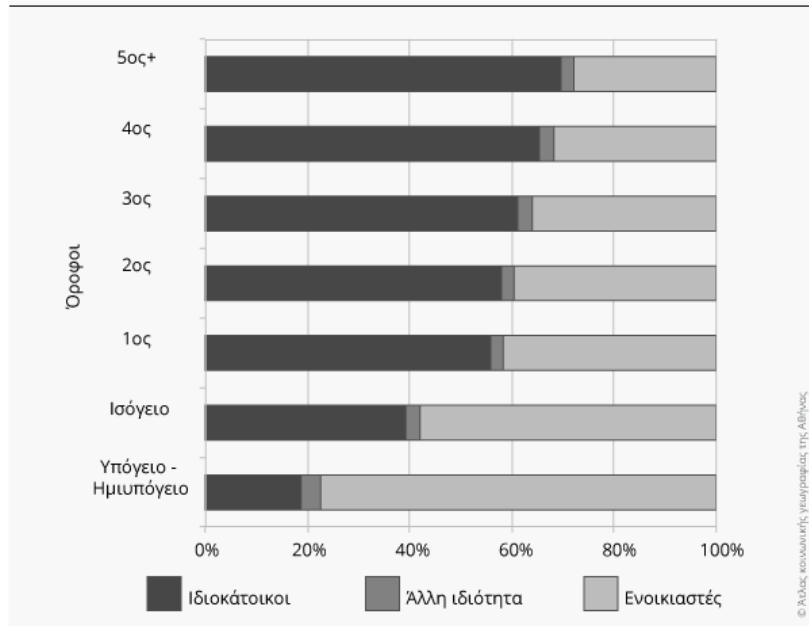
Τα φαινόμενα της ανεργίας, της εργασιακής επισφάλειας, της συρρίκνωσης της οικονομικής δυναμικότητας δεν κατανέμονται ομοιόμορφα στο χώρο της πόλης. Τα στοιχεία της απογραφής του 2011 και οι αναπαραστάσεις τους μέσω της εφαρμογής www.panorama.statistics.gr, αν και αναφέρονται μόνο στη συγκεκριμένη χρονική συγκυρία, αναδεικνύουν τις διαφοροποιήσεις που υπάρχουν μεταξύ των διαφορετικών τμημάτων του αστικού χώρου. Με βάση τους χάρτες 2 1 και 2 2 του παραρτήματος διαπιστώνεται ότι ο αριθμός των ανέργων είναι ιδιαίτερα αυξημένος στους δήμους Ασπροπύργου, Αχαρνών και σε ορισμένες συνοικίες του Δήμου Αθηναίων. Από τους Πανταζή & Ψυχάρη (2016) μελετάται το ζήτημα του στεγαστικού διαχωρισμού με βάση το φορολογητέο εισόδημα και οι χωρικές ανισότητες που διαπιστώνονται στον αθηναϊκό μητροπολιτικό χώρο. Μεταξύ άλλων, προκύπτει ότι ο εισοδηματικός διαχωρισμός συμβαδίζει με τον κοινωνικό διαχωρισμό στον άξονα ανατολής- δύσης, που σημειώθηκε σε προηγούμενη ενότητα. Αξιοποιώντας την αναπαραστάση της εισοδηματικής ανισότητας μέσω του δείκτη Gini για τα έτη 2008, 2010, 2013 (χάρτης 2 5 του παραρτήματος) μπορεί να ειπωθεί ότι έχουν συντελεστεί σημαντικές μεταβολές των συγκεντρώσεων.

Από την καταγραφή των φαινομένων της στεγαστικής επισφάλειας και αστεγίας σε έρευνα της INE- ΓΣΕΕ (Αράπογλου, Γκούνης, Σιάτιτσα, & Σουλελέ, Οκτώβριος 2015) αναδεικνύεται ότι η σημαντική αύξηση των αστέγων και των διαμενόντων σε συνθήκες επισφάλειας, όπως και σε ακατάλληλες και ανεπαρκείς κατοικίες.

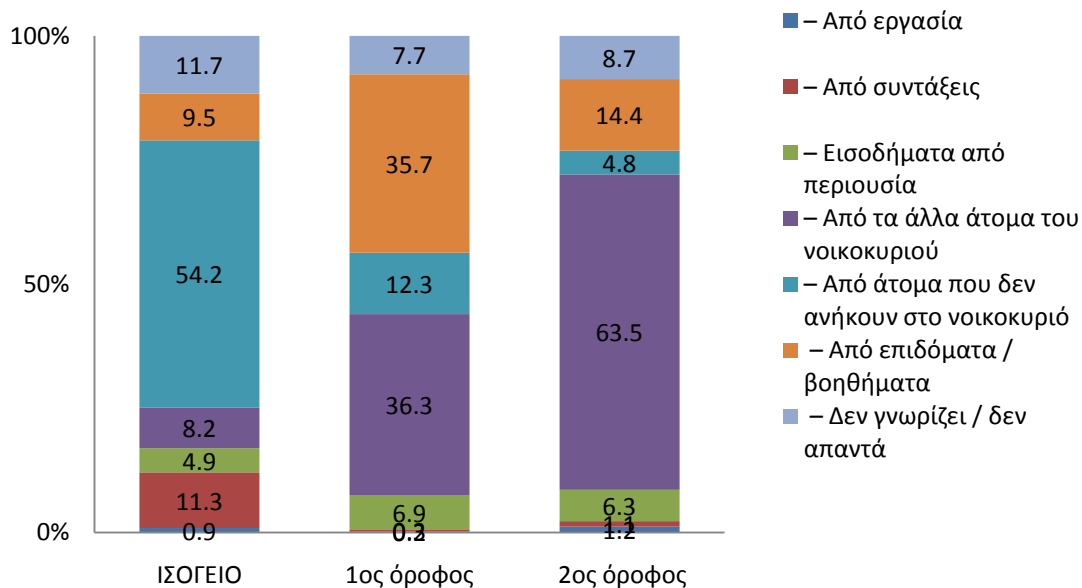
Κατά τους Μαλούτα & Σπυρέλλη (2015), διαπιστώνεται ότι ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός εντός των πολυκατοικιών που δημιουργήθηκαν μέσα από την λειτουργία της αντιπαροχής, το 2011 φαίνεται να είναι ισχυρότερος σε ορισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Στο διάγραμμα 2 12 που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατανομή των διαμερισμάτων βάσει καθεστώτος ενοίκησης. Ακολουθεί το διάγραμμα 2 13 με τις πηγές συντήρησης των νοικοκυριών με άνεργο αρχηγό που διαμένουν στους χαμηλούς ορόφους της πολυκατοικίας και είναι ενδεικτικές των κοινωνικών διαφοροποιήσεων ακόμα και στην ίδια την πολυκατοικία.

Στο διάγραμμα 2.1 του παραρτήματος αποτυπώνεται η διακύμανση των τιμών των μισθωμάτων για επιμέρους περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Παρά τις γενικές πτωτικές τάσεις που επισημάνθηκαν στην προηγούμενη ενότητα παρατηρείται ότι η πτώση των τιμών και αξιών δεν συμβαίνει ομοιόμορφα. Αξιοποιώντας την έρευνα των Μαλούτα & Σπυρέλλη (Μαλούτας & Σπυρέλλη, 2016) για τις κενές κατοικίες στο λεκανοπέδιο, όπου γίνεται χωρική αυτοσυσχέτιση της κατανομής των κενών κατοικιών με τη μεταξύ τους χωρική εγγύτητα, μπορεί να διαπιστωθεί ότι η ύπαρξη των κενών κατοικιών είναι αυξημένη στους κεντρικούς και περικεντρικούς δήμους της Αθήνας και μειωμένη προς την περιφέρεια. Αν θεωρήσουμε τις κενές κατοικίες ενεργές στην αγορά ακινήτων, αν δηλαδή τις αντιμετωπίσουμε ως διαθέσιμες, προκύπτει ότι η προσφορά υπερβαίνει κατά πολύ τη

ζήτηση στις περιοχές όπου πραγματοποιούνται συγκεντρώσεις κενών και επομένως στις περιοχές αυτές η πτώση των τιμών θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη από ότι στις περιοχές με λιγότερα κενά.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 12: Ποσοστό ατόμων ανάλογα με το καθεστώς ενοίκησης κατά όροφο στις πολυκατοικίες του δήμου Αθηναίων (2011) /πηγή: (Μαλούτας & Σπυρέλλης, 2015)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 13: Πηγές συντήρησης των νοικοκυριών με άνεργο αρχηγό που διαμένουν στους χαμηλούς ορόφους της πολυκατοικίας/Πηγή: (Giannitsis & Zografakis, March 2015)/ ίδια επεξεργασία

2.2.5 Συμπεράσματα- διατύπωση υποθέσεων εργασίας

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων μεταβάλλει ριζικά την κατάσταση στις ελληνικές πόλεις και τη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας ειδικότερα.

Οι μεταβολές στην οικονομική δυναμικότητα των ατόμων και νοικοκυριών, όπως τέθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, θα αναμέναμε να αναμοχλεύσουν τους ρυθμούς της στεγαστικής κινητικότητας και τις χωρικές της εκφράσεις. Πράγματι, τα φαινόμενα αστεγίας, εξώσεων, κατασχέσεων, πλειστηριασμών, αλλά και οι τάσεις που σημειώθηκαν σε σχέση με τις προτιμήσεις της ζήτησης στεγαστικών ακινήτων κατοπτρίζουν στον τομέα της κατοικίας τη συρρίκνωση της οικονομικής δυναμικότητας. Ωστόσο, η αλληλεγγύη και η συνεισφορά των κοινωνικών δικτύων και της οικογένειας, όπως εκφράζεται με τη μείωση των μισθωμάτων, την οικονομική στήριξη, την έμπρακτη βοήθεια συγκρατούν τάσεις μετακινήσεων, ενώ με τη φιλοξενία και την παραχώρηση τμημάτων ή/και ολόκληρων κατοικιών καθορίζουν τις γεωγραφίες των μετακινήσεων και ενδεχόμενα μεταβάλλουν τις δομές κατοίκησης.

Η ακίνητη περιουσία ως παράγοντας οικονομικής δυναμικότητας, αλλά και ως παράμετρος στη στεγαστική κινητικότητα φαίνεται να έχει ιδιαίτερο ρόλο. Αν και η κατοχή ακινήτων τίθεται στο στόχαστρο, ο μειωμένος αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων αγοραπωλησιών και μεταβιβάσεων, δείχνει ότι οι αλλαγές στα περιουσιακά χαρτοφυλάκια έχουν περιοριστεί μετά την κρίση με κύριο λόγο τις χαμηλές εμπορικές αξίες. Για την ώρα, η μη απελευθέρωση των κατασχέσεων στην πράξη και η μη ολοκλήρωση της διευθέτησης του θέματος των κόκκινων δανείων έχει αποτρέψει την εκτεταμένη μεταβολή (ή ενδεχόμενα αφαίρεση) του δικαιώματος της παραμονής στην ιδιόκτητη κατοικία. Βάσει των παραπάνω, είναι μάλλον τα χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών και η κατανομή τους, όπως ιστορικά έχουν προκύψει, παρά οι τρέχουσες εξελίξεις που φαίνεται να παρεμβάλλονται στο καθεστώς ενόικησης και την κινητικότητα.

Σε επίπεδο κτηριακού αποθέματος, όπως αναφέρθηκε, ο αριθμός των χώρων που είναι 'χωρίς χρήση', είτε ξενοίκιαστοι, είτε αδιάθετοι έχει αυξηθεί σε ορισμένες περιοχές της Αθήνας. Αν και η κατάσταση του κτηριακού αποθέματος ποικίλει, μπορούν να παρατηρηθούν διαφοροποιήσεις από περιοχή σε περιοχή. Η οικονομική κρίση έχει συνέπειες σε σχέση με τη συντήρηση των ακινήτων, ειδικά σε γειτονιές του κέντρου της Αθήνας. Η κακή κατάσταση είναι με τη σειρά της αιτία που οδηγεί στην πτώση των ενοικίων και την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής εντός των στεγαστικών δομών. Μακροπρόθεσμα η μη- συντήρηση ακινήτων μπορεί να καταστήσει παρακινδυνευμένη τη χρήση τους ή να οδηγήσει σε μη- χρήση. Ο φαύλος κύκλος της γήρανσης ή/και μη χρήσης του κτηριακού αποθέματος αθροιστικά υποβαθμίζει την ποιότητα περιοχών του αστικού χώρου.

Συνάμα, θα ήταν εύλογο να θεωρήσει κανείς ότι, αν και γενικά οι μετεγκαταστάσεις στον αστικό χώρο γίνονται στην κατεύθυνση βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης, στις μέρες μας πραγματοποιούνται προς ακίνητα οικονομικότερα, συχνά με αλλαγή και της θέσης-περιοχής κατοικίας. Τόσο η ύπαρξη κενών χώρων, όσο και οι μεταβολές στην κοινωνική σύνθεση και τους κοινωνικούς δεσμούς που επέρχονται με τις μετεγκαταστάσεις, θέτουν την ίδια τη 'γειτονιά', ως κοινωνική σχέση, υπό αμφισβήτηση. Η 'σταθερότητα' των γειτονιών διατηρείται, όχι όταν δεν ανανεώνεται ο

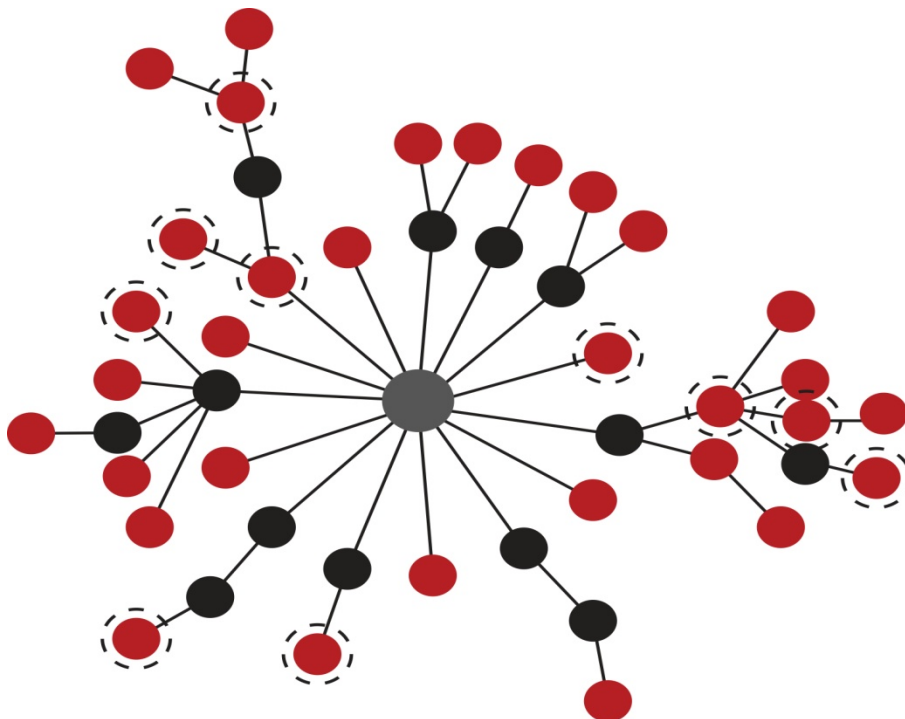
πληθυσμός, αλλά όταν οι πληθυσμιακές μεταβολές δεν επιτρέπουν την αναπαραγωγή του κοινωνικού συστήματος και της 'τάξης' που κάθε γειτονιά έχει ήδη διαμορφώσει (Skogan,1986).

3 Ερευνητικά ερωτήματα- Ζητήματα προς διερεύνηση

Παρά τις γενικές τάσεις και τις εκφάνσεις της κρίσης στους τομείς που αναφέρθηκαν κρίνεται ότι στην πραγματικότητα οι καταστάσεις στις οποίες βρίσκονται τα άτομα ή νοικοκυριά μπορούν να είναι εξαιρετικά ασύμμετρες και οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης να αποκλίνουν σημαντικά. Για το λόγο αυτό η στεγαστική κινητικότητα σε επίπεδο ατόμων και νοικοκυριών ως συνάρτηση των παραπάνω και μιας ποικιλίας ιδιαιτεροτήτων που διαφοροποιούν τα μετακινούμενα υποκείμενα μεταξύ τους είναι μια διαδικασία σύνθετη.

Με αυτή τη σκέψη, η παρούσα εργασία διερευνά τη στεγαστική κινητικότητα μέσα τις στεγαστικές διαδρομές ατόμων και νοικοκυριών. Επιχειρεί τη σύνδεση των πορειών ζωής με τις μεταβάσεις μεταξύ στεγαστικών δομών. Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην εργασία, την οικονομική δυναμικότητα, την περιουσιακή κατάσταση τίθενται ως παράμετροι που, μεταξύ άλλων, ενδέχεται να επιδρούν στη διαμόρφωση της καθημερινότητας, της ποιότητας ζωής, τα συναισθήματα, τους προσανατολισμούς και τις προσδοκίες των προσώπων. Σε κάθε πορεία ζωής η λήψη της απόφασης για μετακόμιση εδράζεται σε αλλαγές σε προσωπικό, κοινωνικό, εργασιακό, οικονομικό ή πολιτικό επίπεδο, όπως και γενικότερες επιθυμίες των προσώπων. Ζητήματα που αναφέρονται στις κατοικίες και τις γειτονιές επιδρούν ως παράγοντες 'έλξης' και 'απόθησης' τόσο στη διαμόρφωση της απόφασης, όσο και στην έκβαση της μετακίνησης. Οι ευκαιρίες στέγασης διαμορφώνονται κυρίως από τα κοινωνικά και οικογενειακά δίκτυα και τις τοπικές αγορές ακινήτων.

3.1 Σχεδιασμός της έρευνας



ΕΙΚΟΝΑ 3 1 Αναπαράσταση του δικτύου γνωριμιών για την επιλογή των πληροφορητών

Για τη διερεύνηση του θέματος, έπρεπε να εντοπιστούν άτομα που (α)να έχουν μετακομίσει την περίοδο της οικονομικής κρίσης (β)από και προς περιοχές του λεκανοπεδίου της Αττικής. Στην κατεύθυνση αυτή αξιοποιήθηκε ένα δίκτυο κοινωνικών επαφών που ξεκινά από εμένα και σταδιακά επεκτείνεται μέσω των γνωριμιών των συνομιλητών. Το δίκτυο σχηματικά αναπαριστάται στην εικόνα 3.1 Με κόκκινο συμβολίζονται οι κόμβοι του δικτύου που πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις και μπορούν να λειτουργήσουν ως πληροφορητές στο πλαίσιο της έρευνας. Ως ενδεχόμενοι πληροφορητές εντοπίστηκαν 30 πρόσωπα, με τα περισσότερα από τα οποία πραγματοποιήθηκαν προσωπικές επαφές και συζητήσεις, ενώ με κάποια άλλα η επικοινωνία στηρίχθηκε στη μεσολάβηση άλλων προσώπων (κόμβων). Δέκα (10) από τις συζητήσεις είχαν τη μορφή συνεντεύξεων (στο σχήμα αναπαριστώνται με κόκκινο και διακεκομμένο περίγραμμα)

Της επιλογής των πληροφορητών προηγήθηκε μία σειρά κατηγοριοποιήσεων των χαρακτηριστικών των στεγαστικών τους διαδρομών με διαφορετικά κάθε φορά κριτήρια. Η πρώτη κατηγοριοποίηση ήταν βάσει της απόστασης των μετακινήσεων από τις περιοχές αφετηρίας στους προορισμούς (πίνακας 3.1), η δεύτερη με βάση τη μετάβαση ή μη από ένα καθεστώς ενοίκησης σε άλλο (πίνακας 3.2), η τρίτη βάσει του αριθμού των μετακομίσεων που είχαν πραγματοποιήσει την εξεταζόμενη περίοδο, η τέταρτη βάσει των εισοδηματικών πηγών και των θετικών ή αρνητικών εξελίξεων σε σχέση με αυτά. Στόχος της επιλογής ήταν να επιλεγούν περιπτώσεις διαδρομών που να διαφοροποιούνται κατά το δυνατόν περισσότερο.

Λόγοι που σχετίζονται με τα χρονικούς περιορισμούς για την ολοκλήρωση της εργασίας, οδήγησαν στην παράκαμψη ορισμένων πληροφορητών και την επιλογή άλλων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 1: Κατηγοριοποίηση των στεγαστικών διαδρομών βάσει της απόστασης των μετακινήσεων/ με λαδί χρώμα σημειώνονται εκείνες των πληροφορητών

α) μεταστεγάσεις εντός της γειτονιάς ή της αρχικής περιοχής κατοικίας	(β) μεταστεγάσεις προς γειτονικές περιοχές κατοικίας	(γ) μεταστεγάσεις εντός του αστικού και περιαστικού χώρου σε μεγάλες αποστάσεις
Ελευσίνα→ Ελευσίνα→ Ελευσίνα	Εξάρχεια→ Γκύζη	Κορυδαλλός→ Μαρκόπουλο→ Μαρκόπουλο
Άλιμος→ Άλιμος→ Άλιμος→ Άλιμος	Ηράκλειο→ Γαλάτσι	Καλλίπολη (Πειραιας)→ Κορυδαλλός→ Κορυδαλλός→Εκάλη→ Κορυδαλλός
Αγ. Παρασκευή→Αγ. Παρασκευή	Κορυδαλλός→ Νίκαια	Πετρούπολη→Άνω Γλυφάδα→ Ηλιούπολη
Κηφισιά→ Κηφισιά	Παγκράτι→ Ιλίσια	Παπάγου→Μαρκόπουλο

Φάληρο→ Φάληρο →Φάληρο	Χολαργός→Ζωγράφου	Αιγάλεω→ Ελευσίνα→ Ελευσίνα
Χαλάνδρι→Χαλάνδρι	Παγκράτι→ Καισαριανή	Γαλάτσι→Ηράκλειο→Παιανία
	Χαϊδάρι→ Αιγάλεω	Ελευσίνα→ Αγ. Σωτήρα→ Ελευσίνα
		Μεγάλο Πεύκο→ Αμπελόκηποι
		Εξάρχεια→ Περιστέρι→ Γκύζη
		Λυκαβηττός→ Ψυχικό
		Αγ. Ανάργυροι→Εξάρχεια→ Εξάρχεια→ Πατήσια
		Οινόη→Παπάγου
		Λυκόβρυση→ Χαϊδάρι→ Ηράκλειο
		Μαγούλα & Άνοιξη→ Ίλιον
		Ελευσίνα→ Γλυφάδα
		Εξάρχεια→ Λιόσια
		Παγκράτι→ Βούλα
		Νεάπολη (Εξαρχείων)→Γκύζη→Εξάρχει α→ Εξάρχεια→ Εξάρχεια→ Εξάρχεια→Κυψέλη → Βριλήσσια→ Φιλαδέλφεια→ Ελευσίνα

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 2: Κατηγοριοποίηση των στεγαστικών διαδρομών βάσει της μεταβολής του καθεστώτος ενοίκησης κατά τη μετακίνηση/ με λαδί χρώμα σημειώνονται εκείνες των πληροφορητών

ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΗΣΗΣ Α	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΗΣΗΣ Β	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΟΙΚΗΣΗΣ Γ
Ενοικίαση→	Φιλοξενία- Συγκατοίκηση→	Ενοικίαση

Ενοικίαση→	Ενοικίαση	
Ιδιοκατοίκηση→	Ενοικίαση	
Ιδιοκατοίκηση→	Ιδιοκατοίκηση	
Ενοικίαση→	Ιδιοκατοίκηση	
Ενοικίαση→	Παραχώρηση με υποχρέωση πληρωμής εξόδων	
Ιδιοκατοίκηση →	Ενοικίαση με ειδικό καθεστώς (AIRBNB)	
Φιλοξενία/ συγκατοίκηση→	Ενοικίαση	
Ιδιοκατοίκηση→	Ενοικίαση→	Ιδιοκατοίκηση
Ιδιοκατοίκηση→	Στέγαση σε οργανωμένη δομή (εστία)	
Ενοικίαση→	Χωρίς στέγη- προσωρινή φιλοξενία →	Σταθερή Φιλοξενία-συγκατοίκηση
Υπενοικίαση→	Ενοικίαση- Συγκατοίκηση	

3.2 Άξονες διερεύνησης του θέματος- κύκλοι συζητήσεων

Οι συνεντεύξεις δομήθηκαν σε κύκλους συζητήσεων με συγκεκριμένες θεματικές: (α)τα σχήματα κατοίκησης και τη σχέση των συστεγαζόμενων, (β)τις στεγαστικές δομές, (γ)τις γειτονιές αφητηρίες και προορισμούς, (δ)την κατάσταση των ατόμων και νοικοκυριών σε σχέση με την οικονομική δυναμικότητα, τα εισοδήματα, την εργασία, το περιουσιακό χαρτοφυλάκιο, την καθημερινότητα, (ε)τους παράγοντες που επέδρασαν στη λήψη της απόφασης για μετακόμιση, (στ)την εμπειρία σε σχέση με την αγορά ακινήτων, τα κοινωνικά δίκτυα και τις μεταλλαγές στις ανάγκες, τα πρότυπα και συναισθήματα γύρω από τη στέγη. Σε κάθε κύκλο επιχειρήθηκε ο προσδιορισμός των μεταβολών που συντελέστηκαν στη μετάβαση από μία δομή στέγασης σε μία άλλη και η συσχέτιση τους με την οικονομική κρίση.

Συγκεκριμένα, στον πρώτο κύκλο διερευνάται ποια είναι τα σχήματα κατοίκησης και ποιες οι δομές στέγασης. Η σύνθεση της κατοίκησης μπορεί να αναφέρεται σε συστεγάσεις περισσότερων ατόμων ή νοικοκυριών. Η σχέση των προσώπων των νοικοκυριών μπορεί να είναι αυτή της πυρηνικής οικογένειας ή της μονογονεϊκής στην περίπτωση ύπαρξης εξαρτώμενων μελών, ή να περιλαμβάνει μέλη της ευρύτερης οικογένειας με μια ποικιλία περιπτώσεων. Κρίσιμη πτυχή που μπορεί να συνδεθεί με τις μεταστεγάσεις είναι η αλλαγή τόσο στα σχήματα κατοίκησης όσο και στα νοικοκυριά. Για τα νοικοκυριά οι μετασχηματισμοί μπορεί να οφείλονται στους γάμους, τα διαζύγια, το θάνατο μελών, την απόκτηση παιδιών, την ανεξαρτητοποίηση- ενηλικίωση μελών ή την επιστροφή σε κατάσταση εξάρτησης μελών που σε προηγούμενες φάσεις είχαν ανεξαρτητοποιηθεί (συμπύκνωση).

Στο δεύτερο κύκλο η συζήτηση επικεντρώνεται στις κατοικίες που έχει διαμείνει κάθε πληροφορητής/-τρια. Η διάρκεια παραμονής σε σχέση με το καθεστώς ενοίκησης νοσηματοδοτεί την κατοίκηση και τροφοδοτεί τους δεσμούς των προσώπων με τις κατοικίες τους. Το ίδιο συμβαίνει όταν τα ίδια έχουν εκτελέσει εργασίες προσαρμογής ή ανακαίνισης σύμφωνα με τα γούστα τους. Τα χαρακτηριστικά των δομών στέγασης σε σχέση με την ποιότητα κατοίκησης που εξασφαλίζουν, τις οικονομικές επιβαρύνσεις και το βαθμό που ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τις επιθυμίες των διαμενόντων είναι παράγοντες που διαμορφώνουν συνθήκες ικανοποίησης ή πίεσης.

Αντικείμενο του τρίτου κύκλου είναι οι γειτονιές ως 'κοινότητες', ως 'πεδία δράσης' και ως οικιστικά περιβάλλοντα. Οι δεσμοί με μια γειτονιά προκύπτουν μέσα από τη μακροχρόνια παραμονή σε αυτή, τη συγκρότηση μιας καθημερινότητας σε αυτό το χώρο της πόλης, την εξοικείωση με τα πρόσωπα που συναντιούνται σε τακτικά διαστήματα. Οι λόγοι για τους οποίους κανείς βρίσκεται να κατοικεί σε ένα τόπο μπορεί να σχετίζονται με την εργασία, την οικογένεια, τους φίλους, την καταγωγή, την ύπαρξη ιδιόκτητου ακίνητου την εκπαίδευση, το περιβάλλον φυσικό ή σε επίπεδο παροχών. Οι γειτονιές, όπως αναφέρθηκε, μπορούν να ενθαρρύνουν την παραμονή ή να την αποθαρρύνουν. Με τη σκέψη ότι οι μεταβολές στο χαρακτήρα των γειτονιών, ως συνέπειες της οικονομικής κρίσης, μπορούν να αποτελέσουν αιτίες για τη στεγαστική κινητικότητα, διερευνάται σε ποιο βαθμό έχει μεταβληθεί ο ρυθμός ανανέωσης του πληθυσμού, ποιες είναι οι συνέπειες στην ομοιογένεια ή ανάμιξη των κοινωνικών στρωμάτων, στη λειτουργία των τοπικών αγορών και την εικόνα του οικιστικού περιβάλλοντος.

Στον τέταρτο κύκλο συζητούνται οι μεταβολές που έχουν συμβεί στα εισοδήματα, την εργασία, το περιουσιακό χαρτοφυλάκιο και την καθημερινότητα των πληροφορητών, την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Μέσα από τον κύκλο αυτό προσεγγίζεται η οικονομική δυναμικότητα των ανθρώπων και η ικανότητά τους να παραμένουν σε μία κατοικία και να εξασφαλίζουν το βιοτικό επίπεδο που επιθυμούν. Οι μεταβολές δεν είναι αποκλειστικά προς μία θετική ή προς μία αρνητική κατεύθυνση. Συχνά μπορεί να παρουσιάζονται διακυμάνσεις.

Στη συνέχεια οι συζητήσεις εστιάζουν στους παράγοντες που επέδρασαν στη λήψη της απόφασης για μετακόμιση και την ιεράρχηση τους. Εξετάζεται σε ποιο βαθμό η επιλογή για μετακίνηση είναι εκούσια ή ακούσια και πως οι παράγοντες έλξης και απώθησης καθόρισαν τη χωρική έκφραση των μετακινήσεων.

Στον έκτο κύκλο μέσα από την εμπειρία των πληροφορητών από την αγορά ακινήτων κατά το στάδιο της αναζήτησης κατοικίας διερευνάται ποια είναι η κατάσταση σε κάθε περιοχή που οι πληροφορητές έχουν κατοικήσει και πως η αγορά ακινήτων διευρύνει ή περιορίζει τις στεγαστικές ευκαιρίες. Επίσης στον κύκλο αυτό δόθηκε έμφαση στα κοινωνικά δίκτυα και τον τρόπο που γίνονται μεταλλαγές στις ανάγκες, τα πρότυπα και συναισθήματα γύρω από τη στέγη.

4.1.1 Μεταστεγάσεις εντός της γειτονιάς ή της αρχικής περιοχής κατοικίας

Από τις συζητήσεις και τις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν φαίνεται ότι οι περισσότερες μεταστεγάσεις πραγματοποιούνται σε κοντινές αποστάσεις εντός της γειτονιάς ή εντός της αρχικής περιοχής κατοικίας. Οι άνθρωποι συχνά προτιμούν να διαμένουν για όλη τους τη ζωή στην περιοχή όπου έχουν μεγαλώσει και έχουν τους κοινωνικούς τους δεσμούς, με φίλους και συγγενικά πρόσωπα. Η Κ.Α. λέει για τις μετακινήσεις και τις προτιμήσεις της: *«Μ' ενοχλεί που πρέπει να μετακομίζω, γιατί πάνω που συνηθίζω σε ένα μέρος πρέπει να πάω κάπου αλλού και πάλι ξανά. Μ' ενοχλεί αυτό και γι' αυτό δεν αλλάζουμε γειτονιές. Πριν ήμασταν στο Άνω Καλαμάκι, τώρα είμαστε εδώ. Είκοσι χρόνια που είμαστε μαζί (με το σύζυγό) είμαστε εδώ. Και εγώ πριν ήμουνα στην Αγ. Βαρβάρα Παλαιού Φαλήρου που είναι σύνορα με το Καλαμάκι. Εδώ στα τριγύρω»*. Ενώ για την Α.Α. *«είναι πιο οικεία για μένα στον Κορυδαλλό, έχω γεννηθεί και μεγάλωσα εδώ»*. Η ίδια αναφέρει ένα παράδειγμα: *«Στην παλιά μας γειτονιά ένα ζευγάρι μετακόμισε ακριβώς απέναντι από εκεί που έμενε»*. Όταν ο τόπος εργασίας βρίσκεται εντός ή πλησίον της περιοχής κατοικίας συνιστά έναν ακόμη ισχυρό δεσμό των κατοίκων με τα τμήματα της πόλης όπου οργανώνεται η καθημερινότητα τους. Η Μ.Ρ. λέει *«Κάθε μέρα πάω στο σχολείο (που δουλεύω) από τον ίδιο δρόμο σχεδόν. Περπατάω, κάνω μια στάση για τσιγάρα, αν δεν έχω πρώτη ώρα μπορεί να πιω ένα καφέ, θα δω κάποιον μαθητή που έχει αργήσει, κάποιον γνωστό που θα χαιρετηθούμε[...]*». Σε αρκετές περιπτώσεις, η συναισθηματική σύνδεση με τη γειτονιά προκύπτει από τη μακροχρόνια παρουσία και οργάνωση της ζωής ενός κατοίκου σε αυτή, ανεξάρτητα από το αν έχει ο ίδιος μεγαλώσει εκεί. Σύμφωνα με τον Γ.Δ., που έχει κάνει τέσσερις μετακινήσεις εντός του Αλίμου, η μετακόμιση είχε να κάνει με τις επιλογές της συζύγου του. *«Έμενα αν με ρωτήσεις δεν έχω πρόβλημα. Στη γυναίκα μου αρέσει εδώ. Έμενε κοντά πιο πριν και της αρέσει η θάλασσα. Και έχει μεγαλώσει εδώ και έχει παρέες και είναι πιο δεμένη με την περιοχή»*.

4.1.2 Μεταστεγάσεις προς γειτονικές περιοχές κατοικίας

Πολλές μεταστεγάσεις πραγματοποιούνται προς γειτονικές περιοχές κατοικίας. Σε αυτή την περίπτωση, ενώ αλλάζει η ίδια η κατοικία και ο τόπος οπότε προκύπτει αναδιοργάνωση της καθημερινής επαφής των κατοίκων με την πόλη, φαίνεται να μην επηρεάζει τόσο τα κοινωνικά δίκτυα των μετακινούμενων ή τουλάχιστον να μην αναμένεται κάτι τέτοιο από τους ίδιους. Συχνά αυτές οι μετακινήσεις προκύπτουν επειδή για ποικίλους λόγους δεν ήταν εφικτή η κατοίκηση στην περιοχή πρώτης επιλογής των μετακινούμενων. Η Δ.Ρ. λέει *«Έψαχνα να βρω σε μια άλλη γειτονιά στην Παιανία, αλλά επειδή δε βρήκα εκεί και επειδή βρήκα στο Μαρκόπουλο, γιατί ήταν λίγα τα σπίτια και στις δύο περιοχές αυτές. Κατέληξα εδώ επειδή δεν έβρισκα εκεί που ήθελα»*. Η Α.Α. αναφέρει ότι κάποιος γνωστός της πήγαν από τον Κορυδαλλό στη Νίκαια και την Αγ. Βαρβάρα. Ενώ ο Χ.Κ. λέει: *«επειδή οι γονείς της συντρόφου μου και οι αδερφές της μένανε στο Ψυχικό, θέλαμε κάπου να είμαστε κοντά. Και να είμαι κι εγώ κοντά στην Καισαριανή. Ψάχναμε κάτι να συνδυάσουμε μεταξύ Καισαριανής και Ψυχικού. Και ψάχναμε σε μια ευρύτερη περιοχή: από Ζωγράφου, Παπάγου, μέχρι Χολαργό ας πούμε. Ψάχναμε σε αυτό το κομμάτι το ανατολικό. Και έτυχε να βρούμε ένα σπίτι που μας άρεσε πολύ. Ο λόγος είναι ότι μας άρεσε το σπίτι και η γειτονιά και μείναμε εκεί»*.

4.1.3 Μεταστεγάσεις εντός του αστικού και περιαστικού χώρου σε μεγάλες αποστάσεις

Σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρούνται μετακινήσεις σε μεγάλες αποστάσεις από τη μια άκρη της πόλης ως την άλλη, από το κέντρο προς την περιφέρεια και το αντίστροφο.

Από την λεγόμενα των πληροφορητών προκύπτει ότι σε αντίθεση τις δύο προηγούμενες κατηγορίες, πολλές από τις μεταστεγάσεις προς τα προάστια και την περιφέρεια συνδέονται πολύ πιο έντονα με τις γενικότερες τάσεις ανάπτυξης του αστικού χώρου, με την ανάπτυξη των οδικών και συγκοινωνιακών δικτύων και την αλλαγή του χαρακτήρα των παράκτιων ζωνών από παραθεριστικής σε κύριας κατοικίας, όπως επισημάνθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Η Δ.Ρ. αναφέρει ότι επέλεξε το Μαρκόπουλο «γιατί ήθελα να είναι κοντά κάποιοι συγγενείς μου. Ένα κριτήριο ήταν αυτό. Το άλλο ήταν και της φύσης. Μου άρεσε να αποκεντρωθώ, να πάω κάπου που να είναι πιο φυσικό το περιβάλλον. Και για τα παιδιά, κυρίως». Ενώ σε σχέση με τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής λέει: «Έρχεται αρκετός πληθυσμός στο Πόρτο Ράφτη. Υπάρχει μια άνοδος, γι' αυτό δε φτάνουν και τα σχολεία. Υπάρχει μια άνοδος». Αντίστροφα, πραγματοποιούνται μεταστεγάσεις από απομακρυσμένες περιοχές της περιφέρειας προς πιο κεντρικές για λόγους εργασίας και εκπαίδευσης. Το υψηλό κόστος συστηματικής μετακίνησης από περιοχές που δεν εξυπηρετούνται από τα αστικά δίκτυα μεταφορών αποτελεί τον κύριο παράγοντα που συνηγορεί σε αυτές τις επιλογές. Η Μ.Τ. έχει μετακομίσει από την Οινόη στου Παπάγου για να είναι κοντά στην εργασία της, διότι όπως λέει «τα έξοδα της μετακίνησης με το αυτοκίνητο καθημερινά ήταν πολλά. Όχι! Οικονομικά δε το άντεχα αυτό! Και ο χρόνος! Είναι μεγάλη η απόσταση».

Μέσα από την έρευνα διαπιστώθηκε ότι οι περισσότερες μετακινήσεις προκύπτουν από τους κοινωνικούς μετασχηματισμούς των ίδιων των νοικοκυριών, όπως η σύναψη γάμων. Σε αρκετές περιπτώσεις η κατοχή ακινήτου και οι δεσμοί ενός μέλους ενός νέου νοικοκυριού με μια περιοχή καθορίζουν τον τόπο-προορισμό της μεταστεγάσης του άλλου. Η Λ.Α. μετακινήθηκε από την Παλλήνη στην Ελευσίνα για το λόγο αυτό. Παρόμοια ο Π.Κ. μετακόμισε από την Ελευσίνα στη Γλυφάδα, απ' όπου έχει καταγωγή η σύζυγός του, η Δ.Ρ. είχε μετακομίσει από τα Πατήσια στον Κορυδαλλό, η Κ.Β. από το Ηράκλειο στο Χαϊδάρι. Σε άλλες περιπτώσεις ο τόπος κατοικίας επιλέγεται με κριτήριο τα χαρακτηριστικά της γειτονιάς, το κοινωνικό στάτους και την προσβασιμότητα στην εργασία για τα δύο μέλη του νοικοκυριού. Ο Π.Γ. μετακόμισε με τη σύντροφό του στο Ίλιον, εκείνος από τη Μαγούλα και εκείνη από την Άνοιξη.

Αντίστροφα, υπάρχουν περιπτώσεις που στην αλλαγή τόπου διαμονής είναι κυρίως η απώθηση από μια περιοχή που οδηγεί στην εγκατάσταση σε μεγάλη απόσταση από την αρχική κατοικία. «Ήθελα να είμαι μακριά από τον Κορυδαλλό!», λέει η Δ.Ρ.

4.2 Διαδρομές σε σχέση με τις στεγαστικές δομές, τα σχήματα κατοίκησης και το καθεστώς ενοίκησης

4.2.1 Καθεστώς ενοίκησης

Οι στεγαστικές διαδρομές φαίνεται σε μεγάλο βαθμό να εξαρτώνται από το καθεστώς ενοίκησης και την κατοχή ακίνητης περιουσίας. Στην έρευνα εντοπίστηκαν μια σειρά μεταστεγάσεις που μπορούν να κατηγοριοποιηθούν βάσει της μεταβολής αυτού σύμφωνα με τον πίνακα 3 2. Αν και στις περισσότερες περιπτώσεις το καθεστώς ενοίκησης δε μεταβάλλεται, όποιες μεταλλαγές παρατηρούνται παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Από την έρευνα προκύπτει ότι το καθεστώς

ενοίκησης συχνά καθορίζεται από τα κοινωνικά και οικογενειακά δίκτυα και ότι η οικονομική κρίση έχει μεταβάλει σημαντικά την ποικιλία των σχημάτων κατοίκησης, των στεγαστικών δομών και των στεγαστικών συνθηκών που παρατηρούνται. Στο πεδίο εντοπίστηκαν μετασχηματισμοί στα παραπάνω που απορρέουν από την προσωρινότητα μίας στεγαστικής κατάστασης στη διαδικασία της μετάβασης προς μία άλλη.

Από την έρευνα φάνηκε ότι οι συνθήκες ενοίκησης μπορεί να μεταβάλλονται στη στεγαστική διαδρομή ενός ατόμου ή νοικοκυριού. Η ενοικίαση κατοικίας και η ιδιοκατοίκηση αποτελούν τους βασικότερους τύπους που συναντήθηκαν. Ωστόσο, το καθεστώς ενοίκησης μπορεί για ποικίλους λόγους να μεταβληθεί κατά τη μετακόμιση. Η απομάκρυνση από την γονική οικογένεια και η δημιουργία ενός ανεξάρτητου νοικοκυριού είναι ο λόγος που ο Π.Γ., ο Π.Κ. και ο Χ.Κ. μετακινήθηκαν από την αρχική ιδιόκτητη κατοικία των γονέων τους σε μισθωμένες κατοικίες όπου διαμένουν (ή διέμειναν αρχικά) με τις συντρόφους τους. Η Μ.Ρ. μετακόμισε από ιδιόκτητη σε ενοικιαζόμενη κατοικία μετά το χωρισμό με το σύζυγό της. Η Κ.Ρ. διέμενε με το σύντροφό της σε ένα ιδιόκτητο διαμέρισμα στο Γαλάτσι, το οποίο πούλησαν για την αγορά ενός οικοπέδου και την ανέγερση μίας μονοκατοικίας στην Παιανία. Στο διάστημα που μεσολάβησε από την πώληση της αρχικής κατοικίας και μέχρι την ανέγερση της δεύτερης μετακινήθηκαν στο Ηράκλειο, όπου διέμειναν σε καθεστώς ενοικίασης. Αντίστροφα, ο Β.Κ. μετακόμισε από ενοικιαζόμενη κατοικία στο Αιγάλεω σε μονοκατοικία στην Ελευσίνα που θα κληρονομήσει από τον πατέρα του. Χρειάστηκε να κάνει μια σειρά επισκευών για να γίνει κατοικήσιμη, αν και *«ακόμα θέλει πολλή δουλειά!*, όπως χαρακτηριστικά λέει. Ο Χ.Κ. αναφέρει σε σχέση με το σχεδιασμό που άλλαξε το καθεστώς ενοίκησης: *«αφού υπήρχε οικόπεδο και μπορούσε να χτιστεί σπίτι, ήταν λίγο τρελό να μένουμε στο ενοίκιο»*. Η Σ.Γ βρέθηκε να ιδιοκατοικεί επειδή ο σύζυγός της είχε στην κατοχή του ένα σπίτι, αλλά πριν από αυτό έμενε *«στο νοίκι»*, όπως λέει.

Οι πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις που εντοπίστηκαν να διατηρούν το καθεστώς ενοίκησης, είναι αυτές των ενοικιαστών χωρίς ακίνητη περιουσία. Οι μετακινήσεις των Δ.Ρ. και Α.Α., μητέρων-αρχηγών σε μονογονεϊκές οικογένειες με τέσσερα και ένα παιδί, αντίστοιχα, γίνονται μεταξύ ενοικιαζόμενων χώρων. Για τον Σ.Μ., που μετακόμισε από ιδιόκτητο διαμέρισμα στο Παγκράτι που διέμενε με τη σύζυγο και το παιδί του σε ιδιόκτητη μονοκατοικία στη Βούλα, όπου διέμεινε επιπλέον με τους γονείς της συζύγου του, είναι το σχήμα κατοίκησης και η σύνθεση του νοικοκυριού που μεταβάλλεται ριζικά, ενώ το καθεστώς ενοίκησης παραμένει η ιδιοκατοίκηση.

Πέρα των κυρίαρχων καθεστώτων ενοίκησης που αναφέρθηκαν, στο πεδίο εντοπίστηκαν περιπτώσεις φιλοξενίας σε ιδιόκτητους χώρους είτε με τη μορφή της παραχώρησης ολόκληρων κατοικιών είτε της παραχώρησης δωματίων ή τμημάτων τους και τη συγκατοίκηση των ιδιοκτητών και των φιλοξενούμενων προσώπων ή νοικοκυριών. Η Α.Α. με την κόρη της μετακόμισαν στην Εκάλη, όπου έμειναν για δύο χρόνια διότι *«εκεί μας φιλοξένησαν. Συγκατοικήσαμε με τον ιδιοκτήτη»*. Η Δ.Β. όταν έπρεπε να αφήσει το σπίτι που διέμενε με τους γονείς της στη Λυκόβρυση, λόγω ιδιόχρησης εκ μέρους των ιδιοκτητών, μετακόμισε στο σπίτι που ιδιοκατοικούσαν η αδερφή της με το σύζυγό της, όπου φιλοξενήθηκε περίπου για ένα χρόνο. Αντίστοιχα σχήματα κατοίκησης παρατηρήθηκαν σε ενοικιαζόμενες δομές, όπου αναπτύσσονται συγκατοικήσεις χωρίς να είναι δεδομένη η ισότιμη συμμετοχή των ενοίκων στα έξοδα του σπιτιού. Σε αυτή την περίπτωση, όταν υπάρχει φιλοξενία συνήθως είναι βραχυχρόνια. Όταν η Β.Σ. έπρεπε να αδειάσει το σπίτι που νοίκιαζε γιατί δε μπορούσε να καλύψει το νοίκι και τα έξοδά του μετέφερε τα πράγματά της σε σπίτια συγγενών και φίλων, που

έμεναν κοντά. Στο διάστημα που δεν είχε αρκετά χρήματα για να νοικιάσει μόνη της κατοικία, διέμεινε προσωρινά στα σπίτια των οικείων της. Η διαμονή γινόταν εκ περιτροπής «για να μη τους γίνομαι βάρος», αναφέρει.

Σε αρκετές περιπτώσεις που επισημάνθηκαν από τους πληροφορητές, το δικαίωμα διαμονής σε μία κατοικία προκύπτει από συμφωνίες 'στο ελάχιστο' που στις υποχρεώσεις των «ενοικιαστών» δεν υπάρχει η καταβολή μισθώματος, αλλά ρήτρα συνέπειας σε σχέση με την αποπληρωμή των εξόδων. Σε μία περίπτωση η κατοικία ήταν παραχωρημένη και οι διαμένοντες είχαν την υποχρέωση πληρωμής μόνο των τρεχόντων λογαριασμών, των κοινοχρήστων, της ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ ή/και του ΕΝΦΙΑ. Η Δ.Ρ. αναφέρει σχετικά : *«Έχω ακούσει για σπίτια που τα νοικιάζουν χωρίς ενοίκιο. Είχε νοικιάσει κι ο γιος μου έτσι ένα σπίτι. Που δεν πλήρωνε ενοίκιο, αλλά πλήρωνε τους λογαριασμούς και τον ΕΝΦΙΑ. Ξέρω και ιδιοκτήτες που ψάχνουν να βρουν κάποιον για να πληρώνουν τα έξοδα του σπιτιού και να κάνουν μία συντήρηση».*

Αξιοσημείωτη είναι η μεταστέγαση σε οργανωμένες δομές, είτε αυτές αποτελούν ξενώνες είτε εστίες φιλοξενίας. Ο Κ.Φ., διαμένει στην Αθήνα γιατί σπουδάζει. Ενώ, τα πρώτα χρόνια ιδιοκατοικούσε σε δεύτερη κατοικία της οικογένειάς του, πρόσφατα μετακόμισε στις φοιτητικές εστίες διότι η κατοικία κατασχέθηκε.

Ενδιαφέρουσα είναι η επίδραση στις μεταστεγάσεις του AIRBNB, διαδικτυακής πλατφόρμας για την ενοίκιαση με τη ημέρα και με ειδικούς όρους δωματίων, τμημάτων ή και ολόκληρων κατοικιών.. Η Μ.Τ. νοικιάζει την κατοικία της μέσω της πλατφόρμας. Στην αρχή τη νοίκιαζε για λίγες μέρες την εβδομάδα και τις υπόλοιπες πηγαίνοερχόταν στην Οινόη. Όταν αποφάσισε να το κάνει σε πιο σταθερή βάση δοκίμασε εναλλακτικές σε διαφορετικά σπίτια μέχρι να σιγουρευτεί ότι τη βολεύει. Το γεγονός ότι βρήκε κοντά στη δουλειά της ένα διαμέρισμα επιπλωμένο, σε καλή κατάσταση, με σταθερό κόστος και χωρίς επιπλέον επιβαρύνσεις την έκανε να μετακομίσει μόνιμα εκεί. Αντίστοιχα η Δ.Ρ. λέει: *«το AIRBNB, έχω ακούσει από συναδέλφους που έχουν έρθει από την επαρχία και έχουν βρει αυτή τη λύση, γιατί δεν αγοράζεις και τα έπιπλα, γιατί είναι σχετικά φθηνό και συμφέρει, οπότε μένουν προσωρινά με αυτό το σύστημα. Ξέρω μία κοπέλα που ήρθε στην Αθήνα και νοικιάζει έτσι σπίτι με 200ευρώ».*

4.2.2 Στεγαστικές δομές και σχήματα κατοίκησης

Στις περισσότερες στεγαστικές διαδρομές που μελετήθηκαν η κατοίκηση επιτελείται σε χώρους με χρήση κατοικίας. Ωστόσο, σύμφωνα με τα λεγόμενα των πληροφορητών υπάρχουν άνθρωποι που έχουν διαμορφώσει δωμάτια κατοικίας στους χώρους εργασίας τους. Η Α.Α. λέει *«Ξέρω για ένα φίλο μου που μετακόμισε από το σπίτι που είχε και πήγε να μείνει στο εργαστήριό του, στον Κορυδαλλό».* Ο Μ.Ν. υπενοικίαζε το δώμα μιας πολυώροφης πολυκατοικίας στο Παγκράτι, αν και *«είχε υποτυπώδες μπάνιο και κουζίνα, δε θα μπορούσες να το πεις κατοικία»*, σημειώνει. Η Β.Σ. είχε φιλοξενηθεί σπίτια φίλων και συγγενών το μεγαλύτερο διάστημα που δεν είχε σπίτι, ωστόσο, υπήρχαν μέρες που τις περνούσε 'χωρίς στέγη'. Σε αυτή την περίπτωση η κατοίκηση δεν εξυπηρετείται από κατοικίες.

Στις περισσότερες περιπτώσεις στην ίδια στέγη διαμένουν τα άτομα που απαρτίζουν ένα νοικοκυριό. Οι τύποι πολυπρόσωπων νοικοκυριών που συναντήθηκαν είναι αυτοί της πυρηνικής οικογένειας: ζευγάρι με ένα παιδί, της μονογονεϊκής οικογένειας: μητέρα με τέσσερα παιδιά & μητέρα με ένα παιδί, οικογένεια από δεύτερο γάμο: ζευγάρι με ένα παιδί και εξαρτώμενο μέλος από τον πρώτο γάμο που μένει με την οικογένεια τα Σαββατοκύριακα, της διευρυμένης οικογένειας: νοικοκυριό που

απαρτίζεται από μία πυρηνική οικογένεια με ένα παιδί και ένα ζευγάρι, νοικοκυριό που απαρτίζεται από δύο ζευγάρια και μια ενήλικη γυναίκα, διαζευγμένη γυναίκα με ενήλικα αλλά εξαρτώμενα τέκνα που διαμένουν παροδικά μαζί της. Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά που συναντήθηκαν απαρτίζονται από ενήλικα άνδρα ή ενήλικη γυναίκα. Στις περιπτώσεις συγκατοικήσεων παρατηρήθηκαν: διαμονή τριών μονοπρόσωπων νοικοκυριών (δύο ενήλικες γυναίκες και ένας ενήλικας άνδρας) και ενός ζευγαριού, διαμονή ενός ενήλικα άνδρα και μίας μονογονεϊκής οικογένειας (μητέρα με παιδί).

Οι επιλογές στη διαδικασία της κινητικότητας σε σχέση με τις κατοικίες σε ορισμένες περιπτώσεις να απορρέουν από τις αλλαγές στις ανάγκες των νοικοκυριών. Ο Σ.Μ. με τη σύζυγο και το παιδί του μετακόμισε από το Παγκράτι στη Βούλα διότι το αρχικό του σπίτι ήταν πολύ μικρό για τις ανάγκες τις οικογένειας. Συγκρίνοντας τους δύο χώρους αναφέρει: *«Πήγαμε από διαμέρισμα σε πολυκατοικία σε μονοκατοικία με πολλά σκαλοπάτια. Η πρώτη (κατοικία) ήταν γκαρσονιέρα περίπου 30τ.μ. και τώρα το σπίτι είναι 200τ.μ. πάνω- κάτω. Αν και πιο μεγάλο εδώ, στην γκαρσονιέρα ήταν πολύ καλύτερα. Ήταν πιο στριμωχτά αλλά δεν είχες να καθαρίζεις, να σκουπίζεις τους κήπους, τα μπαλκόνια, τ'ό'να τ'άλλο, καμία σχέση. Ήταν χίλιες φορές καλύτερα. Εδώ, τώρα είμαστε κανονικά. Έχουμε όλοι ξεχωριστά δωμάτια, σαλόνι, κουζίνα. Το άλλο ήταν μικρό! δε χωράγαμε»*. Αντίστοιχα, ο Γ.Δ. και η σύζυγος του έκαναν δύο μετακομίσεις σε μεγαλύτερο και μικρότερο σπίτι, για να μπορέσουν να καλύψουν καλύτερα τις ανάγκες τις οικογένειας που μεταβάλλονταν. *«Στην αρχή μέναμε σε ένα καινούριο σπίτι σε πολυκατοικία, εν συνεχεία πήγαμε σε ένα παλιό και ήταν διπλοκατοικία. Πήγαμε πάλι σε καλύτερο σπίτι γιατί ξαναγύρισε η μεγάλη και είπε ότι θα βοηθάει και αυτή και πήγαμε σε μεγαλύτερο. Μετά όμως, έφυγε. Αλλάζαμε κάθε φορά που αλλάζαμε σαν αριθμός, αλλά έπαιζε ρόλο και το οικονομικό»*.

Με κύρια παράμετρο το οικονομικό, παρότι η οικογένεια της Α.Α. και οι ανάγκες της σε χώρο παρέμειναν ίδιες, αναγκάστηκε να κατοικήσει σε μικρότερο σπίτι από αυτό που θεωρεί ότι χρειάζεται. Σύμφωνα με την ίδια: *«Αυτό (που μένουμε) τώρα ας το πούμε διαμέρισμα, να του κάνουμε τη χάρη. 45 τετραγωνικά είναι. Δεν έχουμε καθιστικό. Είναι μια συμβιβαστική λύση, γιατί υπάρχει συνωστισμός»*. Αυτός ήταν και ο λόγος που ο Γ.Α. τα προηγούμενα χρόνια συγκατοικούσε με δύο φίλες, ένα φίλο και ένα φιλικό ζευγάρι σε ένα σπίτι 150 τ.μ. και στη συνέχεια σε ένα μικρότερο 125 τ.μ. *«Καθénας είχε το δωμάτιό του και είχαμε κοινόχρηστο σαλόνι, κουζίνα και δύο τουαλέτες. Πριν συγκατοικήσω έμενα μόνος μου στους Αγ. Αναργύρους σε ένα σπίτι 60τ.μ. [...]Εε, πιο άνετα ήμουν εκεί!»*. Αντίθετα, η Σ.Γ. αναφέρει για το ιδιόκτητο σπίτι όπου διαμένει ότι *«είναι, ίσως, παραπάνω από αυτό που χρειαζόμαστε»*.

Επισημαίνεται ότι χαρακτηριστικό στις πορείες ζωής των πληροφορητών είναι οι μεταβολές στις συνθέσεις των νοικοκυριών που κάθε φορά ανήκουν. Κάποιοι μετασχηματισμοί απορρέουν από τη φυσική εξέλιξη του κύκλου της ζωής, κάποιοι προκύπτουν από μέσα από τις επιλογές των ατόμων. Οι συνενώσεις μονοπρόσωπων ή/και πολυπρόσωπων νοικοκυριών ως συνθέσεις νέων ή ως 'συγχωνεύσεις' υφιστάμενων είναι χαρακτηριστικές στις στεγαστικές διαδρομές ορισμένων προσώπων. Τέτοια είναι η περίπτωση της Δ.Β. που μετακόμισε με τους γονείς της στο σπίτι που διέμενε η αδερφή της με το σύζυγό της. Παρότι, οι γονείς θα πρέπει να αντιμετωπιστούν σε ένα βαθμό ως προσωρινά φιλοξενούμενοι διότι συστεγάζονται μόνο κατά τους χειμερινούς μήνες. Στην περίπτωση της Σ.Γ. ο γάμος της και η απόκτηση παιδιού συνιστούν γεγονότα που μετασχημάτισαν το αρχικό νοικοκυριό και το διεύρυναν.

4.2.3 Χαρακτηριστικά κατοικιών και ποιότητα κατοίκησης

Οι διαφορετικοί τύποι κατοικιών που εντοπίστηκαν είναι διαμερίσματα ή οροφδιαμερίσματα σε πολυώροφες ή μονώροφες πολυκατοικίες, οροφδιαμερίσματα σε διπλοκατοικίες, μονοκατοικίες μονώροφες ή πολυώροφες-μεζονέτες. Αναφορές έγιναν και σε μεζονέτες σε πολυκατοικίες. Ο τύπος κατοικίας που επιλέγεται σε κάθε περίπτωση σε μεγάλο βαθμό εξαρτάται από τις ανάγκες και τις επιθυμίες των στεγαζόμενων και τα χαρακτηριστικά των αστικών περιοχών. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι μετακινήσεις σε σχέση με την ποιότητα των κατοικιών που κάθε φορά επιλέγονται.

Ενώ, κάποιες μετακομίσεις γίνονται στην κατεύθυνση βελτίωσης των συνθηκών κατοίκησης, σε άλλες επιλέγονται χώροι σε κακή κατάσταση και με προβλήματα, που είναι όμως οικονομικότεροι σε σχέση με το ενοίκιο. Ο Χ.Κ. μετακόμισε με τη σύντροφό του σε μια νεόδμητη μονοκατοικία 150τ.μ. στο Μαρκόπουλο, από ένα σπίτι 120τ.μ. σε διπλοκατοικία στου Παπάγου που *«ήταν παλιό, του 1950, με παλιά κουφώματα, παλιά κατασκευή, αλλά σε καλή κατάσταση»*. Πρόκειται για μια αλλαγή που σε σχέση με το σπίτι του προσφέρει μεγάλη ικανοποίηση, όπως λέει.

Αντίθετα, στην εμπειρία του Β.Κ. που μετακόμισε από ένα ενοικιαζόμενο διαμέρισμα στο Αιγάλεω σε μία μεγαλύτερη ιδιόκτητη μονοκατοικία στην Ελευσίνα, *«[...]τα πράγματα είναι πιο δύσκολα. Το ένα δωμάτιο είναι κλειστό, γιατί μαζεύουμε λεφτά για να αλλάξουμε τη στέγη γιατί είναι έτοιμη να πέσει. Το υπόλοιπο το χρησιμοποιούμε. Αλλά έχει κι αυτό προβλήματα. Υγρασία. Και είναι παλιό. Θέλει αλλαγή στα κουφώματα, να φτιάξουμε τα ντουλάπια, στην τουαλέτα να αλλάξουμε τη λεκάνη[...]»*.

Στις περιπτώσεις πολλαπλών μετακομίσεων συχνά υπάρχουν διακυμάνσεις στην ποιότητα των κατοικιών στη στεγαστική διαδρομή κάθε ατόμου. Η Δ.Ρ. μετακόμισε σε από τον Κορυδαλλό σε μία μονοκατοικία στο Μαρκόπουλο και στη συνέχεια σε ένα διαμέρισμα σχετικά κοντά σε αυτή. Η ίδια λέει *«Το δεύτερο σπίτι (η μονοκατοικία) ήταν μεγαλύτερο [...] ήταν 140τ.μ. [...]όταν το νοίκιασα ήταν σε κακή κατάσταση και το ανακαίνισα εγώ. [...]Η μετακόμιση από το Μαρκόπουλο στο Μαρκόπουλο ήταν για λόγους οικονομικούς, επειδή το σπίτι ήταν πολύ ακριβό, τα έξοδα που είχε, επειδή ήταν πολλά τετραγωνικά και είχε ακριβό ρεύμα και είχε πολλά προβλήματα με την υγρασία, οπότε γι' αυτό αναγκάστηκα να φύγω άρον άρον»*. Η Α.Α. το 2011 είχε νοικιάσει στην Καλλιπολη του Πειραιά *«μια διώροφη μονοκατοικία νεοκλασικό [...]είχε φοβερή αρχιτεκτονική, αλλά ήταν πολύ κακοσυντηρημένο. Ανακαλύψαμε ότι υπήρχε μια τρύπα στο πάτωμα στο σαλόνι. Και δεν υπήρχαν άλλα βασικά πράγματα και γι αυτό το αφήσαμε [...] (Μείναμε) δέκα μέρες»*. Στη συνέχεια έκανε δύο μετακομίσεις στον Κορυδαλλό προς κατοικίες αντίστοιχου μεγέθους, με την πρώτη να είναι πολύ καλά ανακαινισμένη και τη δεύτερη σε καλή κατάσταση αν και *«τα ήθελε τα μαστορέματά της»*. Ακολούθησε η μετακόμισή της στην Εκάλη, σε μια ανακαινισμένη κατοικία του '80 σε συγκρότημα κατοικιών. Στην περιγραφή της κατοικίας αναφέρει *«Μιλάμε για σπίτι! Σπιταρόνα! Με κήπους σε ένα συγκρότημα κατοικιών high, με ασφάλεια, με, με, με[...]»* Πριν ενάμισι χρόνο επέστρεψε στον Κορυδαλλό σε ένα μικρό σπίτι που *«είναι σε λίαν επιεικώς καλή κατάσταση»*, που δεν είναι ανακαινισμένο και το βάψιμο το έκανε η ίδια. Ο Γ.Δ. που έχει κάνει τρεις μετακομίσεις στον Άλιμο αναφέρει για τα σπίτια που έχει μείνει: *«Το πρώτο ήταν νεόδμητο και ήταν σε πολύ καλή κατάσταση, το δεύτερο ήταν παλιό αλλά ήταν πολύ ωραίο, ήταν απλώς βαμμένο. Το τρίτο ήταν καινούριο και αυτό τώρα είναι παλιό, γύρω στο 1975- 1980. Είναι σε καλή κατάσταση, αλλά έχει πολύ υγρασία και είναι κρύο, χειμώνα και καλοκαίρι»*. Ο Γ.Α. έχει, επίσης, κάνει τρεις μετακομίσεις, η πρώτη από τους Αγ. Αναργύρους στα Εξάρχεια, η δεύτερη εντός των

Εξαρχείων και η τρίτη προς τα Πατήσια. Τα δύο πρώτα σπίτια που διέμεινε ήταν σε αντίστοιχη αρκετά καλή κατάσταση, το τρίτο «ήταν άθλιο! Έμενε μια γιαγιά εκεί που είχε πεθάνει τρία χρόνια πριν πάμε και δεν είχε πατήσει άνθρωπος εκεί μέσα όλο αυτό τον καιρό. Οι τοίχοι ήταν φθαρμένοι, τα ντουλάπια μουχλιασμένα, τα μπάνια σιχαμένα [...]. Αλλά είχε χαμηλό ενοίκιο [...] Συμφωνήσαμε με τον ιδιοκτήτη να το φτιάξουμε και να γλιτώσουμε την εγγύηση[...] Μας πήρε κανά δίμηνο να το συνεφέρουμε! Όταν φύγαμε, το αφήσαμε κομπλέ, από αυτή την άποψη.», η τρέχουσα κατοικία είναι πιο μικρή από την πρώτη, αλλά ανακαινισμένη.

4.3 Συσχέτιση των στεγαστικών διαδρομών με τις διακυμάνσεις στην οικονομική δυναμικότητα και τους παράγοντες που συνηγόρησαν στην απόφαση για μετακίνηση

Στις στεγαστικές διαδρομές που μελετήθηκαν ένα πλέγμα οικονομικών, κοινωνικών και προσωπικών παραγόντων έχει επιδράσει τόσο στην απόφαση για τη στεγαστική κινητικότητα, όσο και στους προσανατολισμούς της σε σχέση με το χώρο (κατεύθυνση και κατοικία). Στη διερεύνηση του θέματος οι αλλαγές στην οικονομική δυναμικότητα των νοικοκυριών απομονώνονται ως παράμετρος και εξετάζονται ξεχωριστά. Στη συνθετότητα της διαδικασίας λήψης αποφάσεων η οικονομική κρίση, ανεξάρτητα με το βαθμό που επηρεάζει την οικονομική δυναμικότητα των ίδιων των μετακινούμενων, διαπερνά τις επιλογές τους μέσα από τις συνθήκες που διαμορφώνει σε επίπεδο κοινωνικό, χωρικό και σε σχέση με την αγορά ακινήτων.

4.3.1 Πηγές εισοδημάτων

Για τους περισσότερους πληροφορητές την κύρια πηγή εισοδήματος αποτελεί η εργασία. Οι μεταβολές στον τομέα αυτό επιδρούν στη διακύμανση των εσόδων τους. Η μετάβαση στην ανεργία προκαλεί τις εντονότερες αλλαγές. Για την Α.Α., τον Γ.Α. και τον Β.Κ. έχουν υπάρξει περίοδοι ανεργίας που τα εισοδήματά τους ήταν μηδενικά και η διαβίωσή τους στηρίχθηκε στις αποταμιεύσεις, την υποστήριξη συγγενών και φίλων. Η Α.Α. αναφέρει σε σχέση με τις διακυμάνσεις στην οικονομική της κατάσταση «Στην αρχή της κρίσης είχα δουλειά, καλή δουλειά. Μετά έμεινα άνεργη και πέρασα στον πάτο. [...] Άνεργη, χωρίς όμως επίδομα ανεργίας. [...] Μέχρι πέρσι που ήμουν άνεργη θα έλεγα ότι ήμασταν σε πολύ χαμηλή (εισοδηματική κατηγορία). Πάρα πολύ χαμηλή! Και τώρα, που εργάζομαι, είμαστε σε χαμηλό οικονομικό επίπεδο. [...] Αυτή τη στιγμή ο βιοπορισμός δεν εξαρτάται από τη στήριξη συγγενών και φίλων. Αλλά τον προηγούμενο χρόνο ήταν πάρα πολύ σημαντική η στήριξη. Οικονομική αλλά και υλική. Γενικά.» Στην περίπτωση της Δ.Ρ. η διακύμανση των εσόδων της πέρα από την ανεργία, επηρεάστηκε από τις περικοπές στα επιδόματα και την αλλαγή της σύνθεσης του νοικοκυριού. Περιγράφει τις μεταβολές στην οικονομική της κατάσταση ως εξής: «Ξεκίνησε από μέτρια (η οικονομική κατάσταση), πήγε πολύ χαμηλή και τώρα έχει βελτιωθεί αλλά είναι πάλι χαμηλή. [...] Καταρχήν έπαιζε ρόλο ότι η απασχόληση ήταν με οχτάμηνα και υπήρχαν περίοδοι ανεργίας που δεν υπήρχαν έσοδα. Οπότε ήταν πολύ χαμηλός ο μισθός αν το θάλουμε, ας πούμε, αναλογικά για πόσους μήνες έφτανε αυτός ο μισθός. Κατά δεύτερον κόπηκε το επίδομα της πολύτεκνης μητέρας που ήταν πολύ καθοριστικό. Αυτά τα δύο. Φορολογική επιβάρυνση δεν είχα γιατί ήμουνα πολύ χαμηλά στο

εισόδημα και δεν φορολογήθηκε. Ένα ήταν ότι το ένα μου παιδί ανεξαρτητοποιήθηκε, οπότε είχα από 'κει μια ελάφρυνση. Τρόπον τινά. Δε μπορείς να το πεις ελάφρυνση, γιατί πάλι έδινα κάποια χρήματα. Οπότε δεν υπήρχε ελάφρυνση, μόνο επιβάρυνση. Ναι, τελικά! [...] Το μεγαλύτερο διάστημα από το 2008-2016 ήμουν άνεργη και έχει χρειαστεί οικονομική στήριξη από οικογένεια» Ο Γ.Α. σταμάτησε να εργάζεται γιατί δεν πληρωνόταν για μεγάλα χρονικά διαστήματα, υπήρξε άνεργος για δύο περίπου χρόνια, εκ των οποίων τον πρώτο λάμβανε επίδομα ανεργίας, η οικονομική του κατάσταση άλλαξε υπερβολικά όταν σταμάτησε το επίδομα και δεν έβρισκε νέα εργασία. Στην οικογένεια του Γ.Δ., παρότι η σύντροφός του έμεινε άνεργη και υπήρχε μείωση των εσόδων, δεν επέδρασε τόσο καταλυτικά διότι υπήρχε και άλλη εισοδηματική πηγή.

Η Σ.Γ., η Μ.Ρ., η Δ.Β., ο Χ.Κ. και ο Σ.Μ. ανέφεραν σταδιακές μειώσεις στους μισθούς τους. Ο Σ.Μ. λέει για την εισοδηματική του κατάσταση: «Ντάξει μηχανικοί είμαστε! αλλά έχουμε πέσει πολύ τον τελευταίο καιρό. Αυτή τη στιγμή είμαστε στα χαμηλά, αλλά ήμασταν πολύ καλύτερα.[...] Σαν ποσοστό (έχει γίνει) υποτριπλασιασμός των εισοδημάτων, θα έλεγα». Η Δ.Β. αναφέρει ότι ο μισθός της μειώθηκε κατά 300ευρώ, ενώ η Σ.Γ. είχε μείωση περίπου 400-500ευρώ. Για τον Γ.Δ. τα εισοδήματα προέρχονται από τη σύνταξη του και ένα επίδομα της συζύγου του. Σύμφωνα με τον ίδιο η εξέλιξη ήταν η εξής: «Η σύνταξη έχει μειωθεί στο μισό. Στην αρχή της κρίσης έπαιρνα 14 μισθούς και η σύνταξη ήταν κοντά στα 3000. Τώρα, όλα μαζί, βγαίνουν 18.000 το χρόνο ».

Για τους Σ.Γ., Μ.Ρ., Χ.Κ., Σ.Μ. πέρα των μισθών τους, τα εισοδήματά τους διαμορφώνονται και από πόρους από ακίνητη περιουσία. Ο Χ.Κ. αναφέρει για την εισοδηματική του κατάσταση «Είναι λίγο πολύπλοκο αυτό. Μειώθηκε ο μισθός μου, απ την άλλη μειώθηκαν και τα ενοίκια, αλλά βρέθηκα με κάποια ακίνητα λόγω κληρονομιάς οπότε αντισταθμίστηκε κάπου. Η σύντροφος είχε τεράστια μείωση των εισοδημάτων, τεράστια όμως. Δηλ. από κει που έπαιρνες σε μια εταιρεία κάποια, τώρα πλέον από κει από δω κάτι λίγα [...]». Ο Σ.Μ. λέει ότι παίρνει κάποια μικρά ενοίκια. Η Σ.Γ. περιγράφει ότι παρότι δεν έχει στην κατοχή της ακίνητο « τώρα, επειδή αναγκαστήκαμε, έχει ο πατέρας του άντρα μου ένα σπίτι στο κέντρο που το έχει νοικιάσει σε μια εταιρεία για τους πρόσφυγες, στον ΟΗΕ. Τώρα, όμως αυτό. Τον τελευταίο χρόνο. Τόσο καιρό έμενε το σπίτι [...] Δεν είναι δικό μας, αλλά παίρνουμε το ενοίκιο». Η Μ.Ρ. εισπράττει ένα υψηλό ενοίκιο από ένα κτήριο που μισθώνει ως αποθήκη σε οργανισμό του δημοσίου. Σε σχέση με τη διακύμανση των εσόδων της διευκρινίζει ότι « παρότι είναι αρκετά τα λεφτά που παίρνω, (το ενοίκιο) μου το μείωσαν κατά ένα τέταρτο. [...] αναγκαστικά συμφώνησα». Από τη Σ.Γ. αναφέρεται την περίπτωση μίας γνωστής της, κατόχου τριών διαμερισμάτων στο ίδιο κτήριο που μεταστεγάσθηκε στο χαμηλότερο όροφο προκειμένου να νοικιάζει τα ρετιρέ μέσω του AIRBNB. Όπως λέει, «είναι σε θέση τέτοια που έχουν ζήτηση και μπορεί να βγάλει περισσότερα από ότι αν τα νοίκιαζε με το μήνα». Η Δ.Ρ. σε σχέση με το ρόλο που μπορεί να έχει η κατοχή ακινήτων αναφέρει : «Ξέρω και μία περίπτωση που έφυγαν από ένα σπίτι και πήγαν σε ένα άλλο που είναι λίγο άθλιο, για να ζουν με το ενοίκιο».

4.3.2 Δαπάνες & κόστος διαβίωσης

Προκειμένου να προσεγγιστεί η οικονομική δυναμικότητα και να συσχετιστεί με τη στεγαστική κινητικότητα είναι αναγκαίος ο προσδιορισμός των δαπανών που βαρύνουν τα άτομα ή νοικοκυριά και περιορίζουν τις οικονομικές τους δυνατότητες. Στην κατεύθυνση αυτή μελετήθηκε το κόστος διαβίωσης σε σχέση με τη στέγη, την εξασφάλιση των αγαθών και υπηρεσιών, την υγεία, την

εκπαίδευση και οι επιβαρύνσεις λόγω φόρων, δανείων και άλλων υποχρεώσεων. Για κάθε άτομο και νοικοκυριό η οικονομική δυναμικότητα διαφοροποιείται σημαντικά συναρτήσει των παραπάνω και των εισοδημάτων τους.

Στη συζήτηση για το στεγαστικό κόστος τίθενται μια σειρά ζητημάτων που διαφοροποιούν τις περιπτώσεις που μελετήθηκαν. Δύο βασικές παράμετροι είναι το καθεστώς ενοίκησης και τα έξοδα διαμονής, συντήρησης ή εξασφάλισης της ποιότητας κατοίκησης σε ένα χώρο.

Όπως αναφέρθηκε, η επιλογή απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας από τον Χ.Κ. τέθηκε στον αντίποδα της διαμονής στο ενοίκιο. Η ιδιοκατοίκηση ή η φιλοξενία από πολλούς πληροφορητές κρίθηκε ως οικονομικότερη από την ενοίκιαση. Ωστόσο, ο τρόπος πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία με δανεισμό, μέσω της αντιπαροχής ή της επένδυσης χρηματικών αποθεματικών παράγει επιπλέον διαφοροποιήσεις μεταξύ των ιδιοκατοίκων σε σχέση με τα έξοδα που έχουν. Σε αντίθεση με τον Χ.Κ. και τη σύντροφό του που χρηματοδότησαν την ανέγερση της κατοικίας τους αξιοποιώντας την ακίνητη περιουσία εκείνης(οικόπεδο) και τις καταθέσεις και των δύο, η Κ.Ρ. με το σύζυγό της ρευστοποίησαν την αρχική τους κατοικία και έγιναν δανειολήπτες προκειμένου να αποκτήσουν οικόπεδο στα προάστια (Παιανία) και να ανεγείρουν εκεί την κατοικία τους. Στη μία περίπτωση υπάρχουν μόνο τα τρέχοντα έξοδα από την κατοικία, ενώ στη δεύτερη υπάρχει επιπρόσθετα η επιβάρυνση από τις δόσεις του δανείου. Για τους ιδιοκτήτες ακινήτων υπάρχουν οι φορολογικές υποχρεώσεις που έχουν αυξηθεί λόγω της επιβολής φόρων στην κατοχή ακίνητης περιουσίας. Για τους ενοικιαστές το στεγαστικό κόστος περιλαμβάνει κυρίως το μίσθωμα και τα τρέχοντα έξοδα για τον ηλεκτρισμό, τη θέρμανση, τα κοινόχρηστα, την ύδρευση κ.α.. Για τους φιλοξενούμενους, ανάλογα με τη συμφωνία που έχουν με τους ιδιοκτήτες των ακινήτων όπου διαμένουν, μπορούν να περιλαμβάνουν μόνο τα τρέχοντα έξοδα ή/και μέρος από τις φορολογικές επιβαρύνσεις των ιδιοκτητών. Στους στεγαζόμενους μέσω AIRBNB το κόστος στέγασης περιορίζεται στην καταβολή σταθερού μισθώματος.

Η συντήρηση των κατοικιών ως κτηριακών οργανισμών και η προσαρμογή τους στην επιθυμητή από τους ενοίκους ή κατόχους ποιότητα κατοίκησης, είναι ένα ζήτημα που συνδέεται με το στεγαστικό κόστος. Από την έρευνα προκύπτει ότι αποτελεί πεδίο εναλλακτικών, όπου για τον περιορισμό των δαπανών σε χρήμα οι εργασίες ανακαίνισης ή συντήρησης, διαμόρφωσης των χώρων κ.α. εκτελούνται από τους ενοικιαστές ή τους ιδιοκτήτες των ακινήτων και τους οικείους αυτών. Στη βάση αυτή δομούνται συμφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών και στεγαζόμενων, σε σχέση με το ύψος των μισθωμάτων, τις προκαταβολές και εγγυήσεις. Ο Γ.Α. συμφώνησε με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου που θα ενοικίαζε να πραγματοποιήσει ο ίδιος τις εργασίες ανακαίνισης του διαμερίσματος που ήταν «άθλιο», όπως το χαρακτήρισε, με τον όρο να μην καταβάλει προκαταβολή ως εγγύηση και να έχει σταθερά χαμηλότερο ενοίκιο. Παρόμοια συμφωνία έκανε η Α.Α. με τον χώρο που διαμένει στην Κορυδαλλό, αναλαμβάνοντας η ίδια το βάψιμο. Ο Σ.Μ. προχώρησε σε μία σειρά εργασιών στην ιδιόκτητη κατοικία όπου μετακόμισε προκειμένου, όπως είπε να εξοικονομήσει «τα χρήματα από τους μαστόρους». Το ίδιο έκανε ο Β.Κ. στην κατοικία όπου μετακόμισε και ο σύζυγος της Σ.Γ. για το ακίνητο του πατέρα του, από το οποίο εισπράττει το ενοίκιο. Στην περίπτωση της Σ.Γ. οι εργασίες ανακαίνισης του ακινήτου του συζύγου της όπου διαμένουν, πέρα από την προσωπική εργασία στηρίχθηκαν σε χρηματοδότηση μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Στις περισσότερες περιπτώσεις στο πλαίσιο ανακαίνισης ή συντήρησης δεν αναφέρθηκαν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης των κτηριακών οργανισμών. Σε λίγες περιπτώσεις ειπώθηκε ότι

έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή των κουφωμάτων. Συνεπώς, η ενεργειακή συμπεριφορά και οι ενεργειακές απαιτήσεις των κτηρίων συνδέονται κατά κανόνα με την παλαιότητα. Αν και υπάρχουν διαφοροποιήσεις μεταξύ των κατασκευών κάθε χρονικής περιόδου, από τις περιπτώσεις που μελετήθηκαν παρατηρείται ότι όσο παλαιότερα και λιγότερο συντηρημένα είναι τα κτήρια, τόσο υψηλότερες είναι οι δαπάνες για ψύξη και θέρμανση. Σε σχέση με το ενεργειακό κόστος, σε σχεδόν όλες τις περιπτώσεις, παρατηρήθηκε στροφή προς τη χρήση συστημάτων θέρμανσης με κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος ή ξύλων. Οι λόγοι σχετίζονται είτε με την απουσία ή κακοσυντηρημένη εγκατάσταση καλοριφέρ είτε με τη διαφωνία των ενοίκων σε πολυκατοικίες για την προμήθεια πετρελαίου. Η Δ. Ρ. αναφέρει σχετικά *«το σπίτι έχει κεντρική θέρμανση, αλλά δε βάζει κανείς πετρέλαιο και δε μπορώ ναβάλω εγώ μόνη μου. Οπότε δε βάζουμε κεντρική θέρμανση, έχει καλοριφέρ αλλά δε τα χρησιμοποιούμε. Έχει τζάκι και από 'κει και πέρα σόμπα γκαζιού, ηλεκτρικό καλοριφέρ και έχει και aircondition το σπίτι από μόνο του»*. Εξαιρέση αποτελούν οι περιπτώσεις κατοικιών της Α.Α., της Δ.Β. και του Χ.Κ. που έχουν αυτόνομη θέρμανση με πετρέλαιο. Η ενεργειακή κατανάλωση συχνά αποτελεί το βασικότερο μέρος των εξόδων μιας κατοικίας.

Στις λοιπές δαπάνες είναι τα έξοδα ηλεκτρισμού, τα οποία στις περιπτώσεις που χρησιμοποιούνται ηλεκτρικά συστήματα θέρμανσης δεν μπορούν να διαχωριστούν, τα κοινόχρηστα σε πολυκατοικίες, οι δαπάνες νερού και ορισμένες ειδικές υποχρεώσεις. Στην περίπτωση της Α.Α. κατά τη διαμονή της στην Εκάλη ως υποχρεωτικό πάγιο έξοδο αναφέρθηκε ο μισθός του κηπουρού.

Το κόστος διαβίωσης σε σχέση με τα αγαθά και τις υπηρεσίες παρατηρείται γενικά να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου και να διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή. Από το 2008 ως το 2016 σημειώνονται αλλαγές στις καταναλωτικές συνήθειες των ατόμων και νοικοκυριών σε μία διαδικασία προσαρμογής στις νέες συνθήκες. Σε πολλές περιπτώσεις οι αλλαγές απορρέουν από τη συρρίκνωση της οικονομικής δυναμικότητας, σε άλλες σχετίζονται με τη μετακίνηση προς άλλες περιοχές και την αναδιαμόρφωση της καθημερινότητας και των προτεραιοτήτων των μετακινούμενων.

Από τον Γ.Δ. ως καθοριστικά για την οικονομική του κατάσταση προσδιορίστηκαν τα προβλήματα υγείας που έχει.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, όλα τα άτομα και νοικοκυριά παρατηρούν ότι το κόστος διαβίωσης το 2017, εάν δεν έκαναν αλλαγές οι ίδιοι σε σχέση με τις επιλογές και τις συνήθειές τους, θα ήταν έτσι κι αλλιώς αυξημένο σε σχέση με το 2008.

4.3.3 Εξέλιξη της οικονομικής δυναμικότητας

Σε σχέση με την οικονομική δυναμικότητα των πληροφορητών αυτή έχει γενικά μειωθεί, ωστόσο, δεν έχει συμβεί ομοιόμορφα για όλους, επίσης διακυμάνσεις χαρακτηρίζουν τα διαφορετικά στάδια της ζωής τους. Ειδικότερα για τους Χ.Κ., Σ.Μ., Δ.Β. οι αλλαγές στην οικονομική τους κατάσταση δεν είναι τέτοιες που να έχουν περιορίσει την ικανότητά τους να διατηρούν την ποιότητα ζωής τους όπως θα την επιθυμούσαν. Για την Σ.Γ. και το σύζυγό της, η οικονομική τους κατάσταση έχει μεταβληθεί σημαντικά. Για το λόγο αυτό έχουν κάνει περικοπές δραστηριοτήτων, έχουν στραφεί προς αγορές που μπορούν να τους εξασφαλίζουν φθηνότερα καταναλωτικά αγαθά, έχουν δεχθεί την οικονομική στήριξη συγγενών και έχουν προβεί σε ρυθμίσεις οφειλών στην εφορία και τη ΔΕΗ. Στις περιπτώσεις των Γ.Α., Α.Α., Γ.Δ., Δ.Ρ., Μ.Ρ. και Β.Κ. η οικονομική δυναμικότητα πολλές φορές έχει συρρικνωθεί τόσο που να μην μπορούν να καλύψουν βασικές βιοτικές ανάγκες. Μεταξύ άλλων

αναφέρθηκαν στην αδυναμία πληρωμής του ενοικίου, των κοινοχρήστων, της ΔΕΗ και της ΕΥΔΑΠ, καταβολής της δόσης του δανείου και της εφορίας. Κάποιοι πληροφορητές έχουν απειληθεί με έξωση και έχουν περάσει διαστήματα κατοίκησης χωρίς νερό ή ρεύμα.

4.3.4 Επιπτώσεις της οικονομικής δυναμικότητας και άλλων παραγόντων στις στεγαστικές διαδρομές

Η οικονομική στενότητα σε ορισμένες περιπτώσεις έχει οδηγήσει στη διαπραγμάτευση των αρχικών μισθωμάτων ή στην αναζήτηση κατοικιών με χαμηλότερο ενοίκιο ή έξοδα ή στην ανάπτυξη συγκατοικήσεων. Ο Γ.Δ. το 2008 διέμενε σε μία κατοικία στον Άλιμο όπου έδινε 800 ευρώ ενοίκιο μετακόμισε σε μία άλλη με 450, αργότερα 700, αλλά αυτό συνέβη γιατί συμμετείχε και η κόρη της γυναίκας του στα έξοδα, έπειτα μετακόμισε στη σημερινή του κατοικία με αρχικό ενοίκιο στα 450 ευρώ και τωρινό στα 360. Σε σχέση με τα έξοδα και την ικανότητά του να ανταποκρίνεται σε αυτά αναφέρει *«Όταν έπαιρνα λεφτά δε το κοιτάγαμε! [...] Τα πάνω κάτω ήρθαν με την κρίση! [...] Εδώ τα κοινόχρηστα δεν είναι πολλά και ούτε έχει ψηλούς φόρους η περιοχή που να μας φαίνονται στη ΔΕΗ. Παρόλα αυτά έρχεται πολύ, γιατί ανάθουμε το aircondition – την ηλεκτρική τη σόμπα και αυτό αυξάνει τα έξοδα. Παλιότερα δεν χρησιμοποιούσαμε τόσο το ρεύμα. [...] Τα έξοδα του σπιτιού είναι πολλά σε σχέση με το τι παίρνουμε. Αν και δεν έχουμε χρέη από δάνειο. Χρωστάμε κι εδώ στο σπίτι στα κοινόχρηστα και στη ΔΕΗ και στην εφορία»*. Η Σ.Γ. διέμενε αρχικά μόνη της στην Πετρούπολη σε ένα νεόδμητο διαμέρισμα 80τ.μ. όπου έδινε 550 για το ενοίκιο και περισσότερα από 100 ευρώ το μήνα για τη ΔΕΗ, τους χειμερινούς μήνες λόγω της θέρμανσης τα κοινόχρηστα μηνιαία πλησίαζαν τα 200ευρώ. Έπειτα από τη σημαντική μείωση του μισθού της, το 2011 μετακόμισε προς τη Γλυφάδα, όπου, λόγω φιλικών σχέσεων με την ιδιοκτήτρια, είχε τη δυνατότητα να μείνει σε ένα διαμέρισμα 60τ.μ. ενοίκιο 300ευρώ μηνιαία, με θέρμανση από σόμπα υγραερίου, χωρίς κοινόχρηστα και με χαμηλά έξοδα ρεύματος και νερού. Η Μ.Ρ. μετακόμισε το 2014 από το αρχικό ισόγειο διαμέρισμα 75τ.μ. σε μία πολυκατοικία στην Ελευσίνα που εκμίσθωνε με 300ευρώ, σε μία επίσης ισόγεια κατοικία 50τ.μ. σε ένα οικογενειακό κτίσμα δύο ορόφων με ενοίκιο 200ευρώ. Αν και δεν είναι ευχαριστημένη από την κατοικία καθαυτή, αισθάνεται να υπάρχει μία όμορφη σχέση με την ιδιοκτήτρια του ακινήτου που μένει στον πρώτο όροφο. *«Δυο τρεις φορές δεν ήμουν τυπική με το νοίκι, γιατί μου είχαν καθυστερήσει το δικό μου (αυτό που εισπράττει). Της είπα να της το δώσω στις 15 του μήνα και συμφώνησε. Στο προηγούμενο σπίτι που νοίκιαζα, δεν γινόταν αυτό. Έπρεπε να το πληρώνω κάθε πρώτη του μήνα, το αργότερο ». Ο Γ.Α. αποφάσισε να συγκατοικήσει γιατί «μόνο έτσι παλευόταν η κατάσταση», όπως λέει «και πάλι! Εε, κάποιους μήνες ζοριζόμασταν να μαζέψουμε τα λεφτά για το νοίκι. Στο πρώτο σπίτι που συγκατοικήσαμε δίναμε 450 ευρώ όλοι μαζί, στο δεύτερο (το «άθλιο») 280 δια τέσσερα. [...] Έπρεπε να φύγουμε από το σπίτι γιατί χρωστούσαμε νοίκια, ρεύματα, κοινόχρηστα, μας είχαν κόψει και το νερό στην τελευταία φάση. [...] Ήμασταν οι τρεις μισοάνεργοι και μόνο η μία κοπέλα δούλευε. Εε, τη σπάσαμε τη φάση. Η μία γύρισε στους δικούς της, οι άλλοι δύο νοίκιασαν μόνος ο καθένας [...] εμένα μου έχει δώσει ένα σπίτι στα Πατήσια ένας γνωστός και πληρώνω μόνο τους λογαριασμούς».*

Ακόμα και στις περιπτώσεις που δεν αποφασίζουν να αλλάξουν σπίτι αποκλειστικά για οικονομικούς λόγους, οι οικονομικές δυνατότητες υπαγορεύουν τις επιλογές των ενοικιαστών σε σχέση με τις κατοικίες και τις περιοχές διαμονής. Για τη μετακόμισή του από μία αραιοδομημένη περιοχή του Αλίμου σε μια πιο κεντρική συνοικία ο Γ.Δ. λέει *«Εντάξει ψάχναμε, οπωσδήποτε άλλες εποχές τότε. Μας ένοιαζε ο χώρος. Ήταν αν θέλεις τρεις οι λόγοι: το οικονομικό, ο χώρος και η περιοχή εδώ στον*

Άλιμο. Έχει διαφορά οπωσδήποτε. Εδώ έχει τα μαγαζιά και τη θάλασσα, ο δήμος μας έχει μια κάρτα που οι κάτοικοι δικαιούνται να πηγαίνουν δωρεάν στην παραλία. Τα άλλα σπίτια ήταν κάπως πιο απομονωμένα. Το δεύτερο δεν είχε μανάβη, δεν είχε αγορά τίποτα. Εκείνο ήταν μακριά. Σου έλειπε γάλα και έπρεπε να πάρεις αυτοκίνητο για να το πάρεις. Σχεδόν τα περισσότερα (προηγούμενα σπίτια) έτσι ήταν».

4.4 Οι γειτονιές και οι συνέπειες της οικονομικής κρίσης σε αυτές

Η μορφή του δομημένου περιβάλλοντος συμβαδίζει με την κατανομή των ιδιοκτησιών και είναι σημαντική για τα καθεστώτα ενοίκησης που εκδηλώνονται σε κάθε γειτονιά, τις κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των γειτόνων και τους ρυθμούς ανανέωσης του πληθυσμού.

4.4.1 Δομημένο περιβάλλον και καθεστώτα ενοίκησης

Στις περιοχές του κέντρου κυριαρχεί η πολυώροφη πολυκατοικία και η κατοίκηση σε διαμερίσματα. Σε αρκετά κτήρια τα ιδιοκατοικούμενα διαμερίσματα είναι περισσότερα από τα ενοικιαζόμενα, ενώ μέχρι πρόσφατα, σε γειτονιές των Εξαρχείων και των Πατησίων υπήρχαν αρκετοί κενοί χώροι. Σύμφωνα με τον Γ.Α. «Τα πράγματα είναι διαφορετικά τον τελευταίο χρόνο, απ' όταν ήρθαν οι πρόσφυγες. [...]Να, πολλοί έχουν δώσει τα σπίτια τους στις ΜΚΟ για να σιγουρέψουν τα ενοίκια». Ορισμένοι ιδιοκτήτες κατέχουν περισσότερα από ένα διαμερίσματα στην ίδια πολυκατοικία. Σε κάποιες περιπτώσεις οι δεύτερες κατοικίες αξιοποιούνται για τη στέγαση των επόμενων γενεών σε άλλες συνιστούν πόρους μέσω των διαφορετικού τύπου μισθώσεων. Η Μ.Σ. κατοικεί στο ρετιρέ του 7ου ορόφου με τον αδερφό της, ενώ οι γονείς της διαμένουν στον 2ο όροφο του ίδιου κτηρίου στα Πατήσια. Σε αυτή την κατηγορία ανήκει η οικογένεια της Α.Π. που έχει ένα δυάρι που εκμισθώνει στον πρώτο όροφο και ένα τεσσάρι που ιδιοκατοικεί στον τρίτο σε μια πολυκατοικία στου Ζωγράφου. Επίσης, η περίπτωση που αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, που εκμισθώνει διαμερίσματα μέσω του AIRBNB. Η τρέχουσα κατοικία του Γ.Α. είναι παραχωρημένη από τον ιδιοκτήτη της με μόνο όρο την πληρωμή των τρεχόντων λογαριασμών, ο ίδιος αιτιολογεί την περίπτωση αυτή: «ο Μ.Α. έχει άλλα δύο διαμερίσματα. Στο ένα μένει και το άλλο μέχρι πριν λίγο καιρό το νοίκιαζε, τώρα δεν ξέρω. Απ' ότι είπε, όταν έφυγε ο προηγούμενος (ενοικιαστής) του άφησε χρέη, στα κοινόχρηστα, στη ΔΕΗ και κάτι φθορές στο μπάνιο. Το έφτιαξε, αλλά το κράτησε κλειστό. Όταν έμαθε ότι ψαχνόμουν, μου 'πε αν θέλω να πάω, χωρίς ενοίκιο, αλλά να 'μαι εντάξει με τους λογαριασμούς. Επειδή με ήξερε ήταν πιο σίγουρος! Αλλιώς σε άγνωστο δε το έδινε. Φοβόταν! Κι ας πλήρωνε μόνος του τα πάγια». Από τους πληροφορητές αναφέρθηκαν αρκετές παραχωρήσεις κατοικιών σε μη συγγενείς στην Κυψέλη, στα Πατήσια, στα Εξάρχεια, στα Ιλίσια, στου Ζωγράφου.

Σε γειτονιές, όπως ο Κορυδαλλός και η Ελευσίνα, παρατηρούνται ολιγώροφες πολυκατοικίες ή διπλοκατοικίες και οροφодιαμερίσματα στα νεότερα κτήρια, ενώ υπάρχουν αρκετές μονοκατοικίες. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες στα παλαιότερα κτήρια ανήκουν σε συγγενείς, σύμφωνα με την Α.Α. Κατά τα λεγόμενα της Σ.Γ., κάτι τέτοιο παρατηρείται και στην Πετρούπολη και την Ηλιούπολη. Στα νεόδμητα τμήματα πολλών περιοχών, όπως στην Πετρούπολη και τον Άλιμο, τα κτήρια είναι ψηλότερα από τα τμήματα των παλαιότερων συνοικιών και εκεί οι σχέσεις των ιδιοκτητών

δεν είναι συγγενικές, ισχυρίζεται η Σ.Γ. Αντίστοιχη παρατήρηση κάνει η Β.Δ. για το Χαϊδάρι και το Ηράκλειο και η Α.Α. για τον Κορυδαλλό. Η οικοδόμηση του Αλίμου έχει γίνει σε μεγάλο βαθμό με το σύστημα της αντιπαροχής και αυτό έχει συνέπειες στην κατανομή των ιδιοκτησιών μέχρι και σήμερα ισχυρίζεται ο Γ.Δ. Ο ίδιος αναφέρει «Ένας γείτονας είχε δώσει το οικοπέδο γιατί έπαιρνε τρία τέσσερα διαμερίσματα. Στο ένα μένει και τα άλλα τα νοικιάζει». Ο Α.Θ. μένει στον Άλιμο σε οικογενειακή τριώροφη πολυκατοικία. Στου Παπάγου, «[...]υπήρχε τρελή ανοικοδόμηση. Από το 2002 μέχρι το 2008, χτίζονταν συνέχεια. [...] Δηλαδή δίναν τις μονοκατοικίες που είχαν κληρονομήσει από στρατιωτικούς που είχαν παραχωρηθεί τότε και τα κάναν πολυκατοικίες. Δεν ξέρω τι- τα κάνουν; Προφανώς τα νοικιάζαν, ας πούμε!» λέει ο Χ.Κ. Στις περιοχές όπου κυριαρχούν οι οικογενειακές πολυκατοικίες και μονοκατοικίες τα ενοικιαζόμενα σπίτια είναι λιγότερα από αυτά του κέντρου. Παρατηρείται στεγαστική κινητικότητα εντός των κτηρίων μεταξύ συγγενών. Η Α.Α. αναφέρει για τον Κορυδαλλό ότι «Υπάρχει πολύς κόσμος που μένει μόνο προσωρινά στην περιοχή. Ξέρω παιδιά που μένουν στο Βόλο, είναι ένα ζευγάρι και έρχονται 10 μέρες το χρόνο που παίρνουν την άδειά τους και έρχονται με τα πιτσιρίκια τους μένουν και το έχουν και κάθεται. Και φίλοι μας έχουν έναν ολόκληρο όροφο, η γιαγιά και ο παππούς είναι στο νησί(τη Σάμο) και αυτοί μένουν από κάτω. Και μένει το σπίτι κλειστό. Οι πιο πολλοί ιδιοκτήτες σπιτιών στον Κορυδαλλό είναι ή παλιοί ναυτικοί ή νησιώτες. [...] Υπάρχουν και άνθρωποι που βγαίνουν στη σύνταξη και φεύγουν και αφήνουν το σπίτι και μπορεί να έρχεται κάποιο παιδί ή συγγενής – φοιτητής και να μένει προσωρινά». Η Μ.Ρ. λέει για την Ελευσίνα «τα ενοικιαζόμενα είναι σχετικά λίγα, όχι ότι δεν υπάρχουν, αλλά συνήθως κάποιος που νοικιάζει ένα σπίτι μένει για καιρό, μπορεί να μην αλλάξει ποτέ ή μόνο για να πάει στο δικό του. Πιο παλιά είχα δύο γείτονες που νοικιάζαν με τις οικογένειές τους δύο μικρά σπιτάκια σε μια παλιά πολυκατοικία, ο ένας στο ισόγειο και ο άλλος στον πρώτο. Ήταν πολύ στριμωχτά, αλλά μείναν αρκετά χρόνια, τα παιδιά τους μεγάλωσαν εκεί. Μετά αγόρασαν δικά τους σε νεόδμητες πολυκατοικίες και μετακόμισαν».

Στο Μαρκόπουλο, κυριαρχούν οι μονοκατοικίες οι οποίες στα νεόδμητα τμήματα «μπορεί να έχουν ακόμα και τέσσερα πατώματα» σύμφωνα με την Δ.Ρ. και κατά τα άλλα υπάρχουν λίγες διπλοκατοικίες και ελάχιστες διώροφες πολυκατοικίες. Ο Χ.Κ. περιγράφει την κατάσταση στο Μαρκόπουλο ως εξής: «Υπάρχει το χωριό που είναι παλιό, αλλά υπάρχουν και κομμάτια που είναι εντελώς καινούρια. Ολόκληρες περιοχές με μεζονέτες. Αυτά φτιάχτηκαν πριν ξεκινήσει η κρίση, δηλ την προηγούμενη δεκαετία, την περίοδο της ανοικοδόμησης, από το 2000 μέχρι το 2010. Απ' όταν πήγαμε εμείς δεν έχω δει να χτίζεται κάτι. Κυρίως ήταν φτιαγμένα, τα πιο πολλά[...] Πρέπει να έχουν μπει στο παιχνίδι και κάποιες εταιρείες, κοντά σε εμάς έχει ένα συγκρότημα που το έχει φτιάξει канаδική εταιρεία, ας πούμε. Ένα μεγάλο συγκρότημα. Φαντάζομαι ότι πρέπει να έχουν παίξει και εργολάβοι, δηλ., δεν ξέρω τώρα αν είναι ντόπιοι αυτοί- τι να σου πω; Πάντως υπάρχουν κομμάτια που είναι εντελώς καινούρια. Ήτανε χωράφια και έχουνε γίνει οικοδομές». Στην Εκάλη υπάρχουν «συγκροτήματα κατοικιών και δεν υπάρχουν πολυκατοικίες, προς το κέντρο υπάρχουν μονοκατοικίες ή μεζονέτες σε πολλά επίπεδα», λέει η Α.Α. Στη Βούλα κυριαρχούν οι διαφόρων τύπων μονοκατοικίες, «Τα περισσότερα από τους ιδιοκτήτες τους κατοικούνται και σε κάποιες πολυκατοικίες έχει ενοικιαστές. Αλλά οι πολυκατοικίες είναι λίγες» αναφέρει ο Σ.Μ.

4.4.2 Ρυθμός ανανέωσης των κατοίκων

Οι ρυθμοί ανανέωσης των κατοίκων στις επιμέρους περιοχές συνδέονται με το καθεστώς ενοίκησης και το χαρακτήρα των γειτονιών. Επίσης, από ορισμένους πληροφορητές η κινητικότητα προς ορισμένες περιοχές σχετίστηκε με τις τάσεις αύξησης του πληθυσμού τους. Για παράδειγμα η Δ.Ρ. παρατηρεί έντονους ρυθμούς ανανέωσης του πληθυσμού στο Πόρτο Ράφτη και η Σ.Γ. έντονη κινητικότητα προς τα νεόδμητα της Πετρούπολης. Τη μεταβολή του ρυθμού ανανέωσης των κατοίκων ο Χ.Κ. τη συνδέει με την ανοικοδόμηση στου Παπάγου και τη μετατροπή των μονοκατοικιών σε πολυκατοικίες. Για τον Κορυδαλλό, η Α.Α. θεωρεί ότι «δεν αλλάζει ιδιαίτερα ο κόσμος» και η Δ.Ρ. συμπληρώνει «Έρχονταν και φεύγαν άνθρωποι. Και υπήρχαν κάποια σπίτια που νοικιάζονταν. Υπήρχαν. Τα πιο πολλά όμως ήταν ιδιοκατοίκηση. Υπήρχαν, όμως, και κάποια (ενοικιαζόμενα). Ναι, υπήρχαν ενοικιαστές που έμεναν για πιο μικρά διαστήματα και φεύγαν και μέναν τα σπίτια άδεια. Ναι, υπήρχε αυτό.. Αυξήθηκαν γενικά τα άδεια σπίτια!». Κάνοντας τη σύγκριση με τους ρυθμούς ανανέωσης του πληθυσμού στην Εκάλη η Α.Α. λέει «(Είναι)Περίπου Πενήντα πενήντα οι ιδιοκτήτες σε σχέση με τους ενοικιαστές. Στα δύο χρόνια που μείναμε αλλάξανε όλοι οι διπλανοί μας. Έφυγαν και ήρθαν δυο τρεις οικογένειες εκεί γύρω. Πολύ γρήγορη ανανέωση! Πιο γρήγορη από εδώ (στον Κορυδαλλό)!». Στη Βούλα οι ρυθμοί ανανέωσης του πληθυσμού είναι σταθεροί και πολύ χαμηλοί. Ο Α.Θ. παρατηρεί ότι τα τελευταία χρόνια έχει γίνει μία μετακίνηση κατοίκων από τα νοτιοανατολικά προάστια προς τις γειτονιές που βρίσκονται πιο κοντά στις γραμμές του μετρό στην Ηλιούπολη, στο Ελληνικό, τη Δάφνη κ.α. κυρίως από εργαζόμενους για να μειώσουν το κόστος της μετακίνησης. Η Σ.Γ. αναφέρει τη μεταστέγαση γνωστών της από τη Γλυφάδα στον Αγ. Δημήτριο και την Ηλιούπολη για πιο οικονομικά. Η ίδια θεωρεί ότι στις τρεις περιοχές που έχει διαμείνει (Πετρούπολη, Άνω Γλυφάδα και Ηλιούπολη) την περίοδο 2008-2016 οι ρυθμοί ανανέωσης των κατοίκων έχουν ενταθεί. Έχουν αυξηθεί οι μετακομίσεις ισχυρίζεται και οι ενοικιαστές που παραμένουν είναι γιατί γίνεται μείωση του ενοικίου. Η Δ.Ρ. μέσα από την εμπειρία της κατοίκησης στο Μαρκόπουλο σημειώνει «Ελάχιστα είναι αυτά (τα σπίτια) που μισθώνονται. Είναι κυρίως ιδιόκτητα που κατοικούνται, αλλά είναι και κενά. Αδιάθετα κενά. [...] Στο Μαρκόπουλο δε θα έλεγα ότι ανανεώνεται ο κόσμος. Θα έλεγα ότι είναι αυτοί που είναι εδώ. Οι ίδιοι είναι που μετακομίζουν στο Μαρκόπουλο». Ο Σ.Μ. διαπιστώνει ότι στο Παγκράτι έχει υπάρξει μία αλλαγή σε σχέση με τον πληθυσμό, κατά τη γνώμη του «το μόνο που ξέρω, είναι ότι στο Παγκράτι ήρθε μια φάρα από τσιγγάνους, βουλγαρικής καταγωγής, όχι από αυτούς που μένουν στις σκηνές, αλλά από αυτούς που δεν πλένονται. Που αμελούν τρομακτικά την υγιεινή τους. Το οποίο είναι ένα σημάδι υποβάθμισης, γιατί έχει πολλά ισόγεια και υπόγεια εκεί, τα οποία δε τα χρησιμοποιούσαν, αλλά τα κατοίκησαν αυτοί».

4.4.3 Κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των γειτόνων

Από τους πληροφορητές οι περισσότεροι γνωρίζουν τους γείτονές τους. Ωστόσο η έκταση των κοινωνικών δικτύων είναι διαφορετική για κάθε πρόσωπο. Οι γεωγραφίες των κοινωνικών σχέσεων διαμορφώνονται μέσα από την οργάνωση των καθημερινών πρακτικών και σχετίζονται με τη διάρκεια της παραμονής σε ένα κτίριο, μία γειτονιά και μία περιοχή γενικότερα. Οι περισσότεροι γνωρίζουν τους γείτονες στο ίδιο κτίριο. Στην αγορά, το σχολείο και τους χώρους όπου επιτελούνται οι δραστηριότητες των κατοίκων γίνονται γνωριμίες και καλλιεργούνται κοινωνικές σχέσεις. Η Δ.Β. γνωρίστηκε με κάποιους γείτονες όταν έβγαζαν βόλτα τα σκυλιά τους, η Δ.Ρ. απέκτησε κοινωνικές επαφές με τους γονείς των συμμαθητών των παιδιών της, η Χ.Π. πηγαίνοντας στα ίδια μαγαζιά και τη

λαϊκή για πολλά χρόνια έχει αναπτύξει σχέσεις οικειότητας με τους περισσότερους καταστηματάρχες αλλά και γείτονες της περιοχής που μένει. Για τη Σ.Γ. η συμμετοχή σε κοινωνικούς χώρους και δίκτυα αλληλεγγύης ήταν ο τρόπος με τον οποίο απέκτησε τις περισσότερες γνωριμίες της στην Πετρούπολη και την Ηλιούπολη. Η κοινωνική δικτύωση σε μία γειτονιά επιτυγχάνεται σταδιακά, όπως λέει ο Σ.Μ. «Εε, σιγά σιγά τους γνωρίζουμε. Τους γείτονες, και από το σχολείο του μικρού και σιγά σιγά». Η εξ αρχής ύπαρξη γνωστών, φίλων και συγγενών επιταχύνει την κοινωνική ένταξη στις περιπτώσεις μετακινήσεων σε μεγάλες αποστάσεις και σε περιοχές νέες στην εμπειρία των μετακινούμενων ανθρώπων. Μάλιστα για την Α.Α. η παρουσία φίλων ήταν ο λόγος που εγκαταστάθηκε στην Καλλίπολη του Πειραιά. Η απουσία αυτών των δικτύων σε περιπτώσεις, όπως αυτή της Δ.Ρ., καθώς και ο χαρακτήρας των ήδη διαμορφωμένων κοινωνικών πλεγμάτων δύναται να παράγει δυσκολίες στην καθημερινότητα των νέων κατοίκων. Η Δ.Ρ. μιλάει για την δική της εμπειρία : «Στον Κορυδαλλό είχα παρέες. Υπήρχαν χώροι που βρισκόμασταν. Χώροι αναψυχής που πήγαινα με τα παιδιά, πάρκα, πλατείες. Είχα αναπτύξει φιλίες. Κάποιοι μέναν πολύ κοντά. Με όλοι τη γειτονιά είχα αναπτύξει σχέσεις. Τους γνώριζα, πήγαινα στα σπίτια τους. Έρχονταν στο δικό μου. Ήταν γειτονιά . [...] Τώρα, (στο Μαρκόπουλο) σιγά σιγά ναι (τους γνωρίζω). Τον πρώτο χρόνο όχι. Άρχισα να γνωρίζω ανθρώπους επειδή δούλεψα ένα οκτάμηνο στον δήμο και άρχισαν να με γνωρίζουν κάποιοι. Και τέθηκε ζήτημα και στο σχολείο των παιδιών μου ότι υπήρχε μία συμπεριφορά ξενοφοβική, ας πούμε, η οποία τέθηκε σα θέμα. Και έτσι με προσέγγισαν κάποιοι άνθρωποι και μου είπαν ότι είχαν αντιμετωπίσει κι αυτοί παρόμοια προβλήματα όταν είχαν μετακομίσει εδώ. Και γιατί είναι κλειστή η κοινωνία. Και έτσι άρχισα κι εγώ να το ψάχνω μέσω του σχολείου». Η Λ.Α. μετακόμισε από την Παλλήνη στην Ελευσίνα γιατί παντρεύτηκε και ο σύζυγός της διέθετε σπίτι εκεί. Ωστόσο δυσκολεύεται στην κοινωνική της ζωή διότι δεν γνωρίζει σχεδόν κανέναν εκεί που μένει. Λόγω του υψηλού κόστους μετακίνησης και των υποχρεώσεών της σε σχέση με το παιδί της μετακινείται σπάνια για να βλέπει τη γονική της οικογένεια και τα φιλικά της πρόσωπα.

Τα κοινωνικά και οικογενειακά δίκτυα παρεμβάλλονται στις αποφάσεις για μετακίνηση. Ο Σ.Μ. θεωρεί ότι «Όταν αρχίζουν τα παιδιά θέλεις τους παππούδες κοντά. Είναι πάρα πολύ βασικό. Είναι θέμα ζωής και θανάτου να βρίσκονται κοντά» Επίσης, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα διαμορφώνουν τις εναλλακτικές επιλογές που έχει κάποιο πρόσωπο ή νοικοκυριό, όπως στην περίπτωση του Σ.Μ. και της Δ.Β.. Αντίθετα, η Α.Π. μετακόμισε από ιδιόκτητο ακίνητο στου Ζωγράφου σε ενοικιαζόμενο στο Παγκράτι για να απομακρυνθεί από τους γονείς της που διέμεναν στην ίδια πολυκατοικία και της ασκούσαν πίεση σε σχέση με την ανατροφή του παιδιού της.

4.4.4 Οι γειτονιές ως κοινότητες

Η διατήρηση των παραδοσιακών σχέσεων των γειτονιών κατά τη Σ.Γ. εξαρτάται από το ρυθμό ανανέωσης του πληθυσμού σε μία περιοχή. Για την περιοχή, όπου διαμένει τώρα στην Ηλιούπολη αναφέρει: «Η γειτονιά αυτή, αν και ήταν παραδοσιακή, επειδή έχουν χτιστεί καινούρια έχει αλλάξει χαρακτήρα. Υπάρχει πλέον κόσμος που δεν γνωρίζεται». Η Δ.Β. μιλώντας για τον τρόπο που έκανε γνωριμίες στο Χαϊδάρι διατυπώνει ότι η λειτουργία της 'γειτονιάς' διευκολύνει τη σύναψη σχέσεων. «Είναι πιο εύκολο να γνωριστείς εδώ απ' ότι στη Λυκόβρυση. Ο γαμπρός μου που έχει μεγαλώσει και ζήσει εδώ, όταν πάμε βόλτα το σκύλο είναι όλο «Καλημέρα σας!» «Γεια», χαιρετιέται με όλο τον κόσμο. Έτσι, έχω γνωρίσει κι εγώ!» Ο Β.Κ. που μετακόμισε στην Ελευσίνα παρατηρεί τη διαφορά σε σχέση με το Αιγάλεω «Κι εκεί ξέραμε τους γείτονες. Εδώ είναι άλλο! Σκέψου. Αυτή, η κυρά Τασία απέναντι κάθε

φορά που μαγειρεύει κάτι καλό ή τις στέλνουν πράγματα από το χωριό, έρχεται και κάθεται έξω, στην πόρτα της αυλής και φωνάζει- κάνει νόημα να βγω, να μου δώσει μια πίτα, κάστανα. Μια φορά ψωμί ζυμωτό- διάφορα». Για το Μαρκόπουλο η Δ.Ρ. που πριν έμενε στον Κορυδαλλό λέει: «Δεν υπάρχει και γειτονιά εδώ. Οι άνθρωποι είναι κλεισμένοι στα σπίτια τους. Δε βγαίνουν έξω. Μόνο οι αλλοδαποί βγαίνουν έξω, εδώ. Οι συγγενείς πηγαίνουν σε σπίτια. Δε βλέπεις παιδιά έξω ή στις ταβέρνες. Δεν υπάρχει αυτό: «γειτονιά»! Εγώ τους γείτονές μου δε τους ξέρω, εδώ.»

4.4.5 Ομοιογένεια και ανομοιογένεια στις γειτονιές σε σχέση με τα εισοδήματα

Οι αλλαγές στην κοινωνική ζωή των γειτονιών σχετίζονται με το βαθμό που η οικονομική κρίση επέδρασε στην οικονομική δυναμικότητα των ατόμων και νοικοκυριών αλλά και την ανάμιξη ή το διαχωρισμό των κοινωνικών στρωμάτων σε αυτές. Η Α.Α. αναφερόμενη στην Εκάλη λέει: «Κοίταξε, τώρα! Υπάρχουν οι υπηρέτες και οι εργοδότες. Οπότε το λες ότι υπάρχει μια μίξη. Αν είσαι εκεί το καταλαβαίνεις. Αυτοί που μένουν εκεί, αν μιλάμε για τους κατοίκους, γιατί όσοι δουλεύουν είναι φιλοξενούμενοι στα σπίτια, οπότε αν σκεφτούμε τους ιδιοκτήτες τα «βαλάντια» εκεί είναι διαφορετικά από εδώ. Εκεί τα έχουν όλα. Οπότε ναι! υπάρχει μια ομοιομορφία υψηλών εισοδημάτων. [...] Και ναι υπάρχει και πολύ ανεργία». Στο Καλαμάκι σύμφωνα με τον Γ.Δ. «Ο κόσμος δεν δείχνει την ίδια άνεση που έβλεπες και παλιότερα. Αν και το Καλαμάκι θεωρείται καλή περιοχή. Δε φαίνεται να έχουν επηρεαστεί από την κρίση. [...] αλλά εδώ είναι μία περιοχή με ανθρώπους μεγάλης ηλικίας». Στον Κορυδαλλό, σύμφωνα με την Α.Α. υπάρχει απόκλιση στα εισοδήματα, αλλά όχι εμφανής: «Εδώ αυτό που έχω παρατηρήσει είναι ότι λεφτά υπάρχουν, αλλά τα κρύβουν όλοι. Αυτοί που δεν έχουν είναι λίγοι, σου λέω συγκριτικά με αυτό που βλέπω εγώ, αλλά κι αυτοί που έχουν φαίνονται σαν να μην. Υπάρχει απόκλιση (στα χαμηλότερα με τα υψηλότερα εισοδήματα)». Κατά την Δ.Ρ. στην ίδια περιοχή υπάρχει συγκέντρωση χαμηλών εισοδημάτων. Επίσης «Επηρεάστηκε πάρα πολύ (από την κρίση) γιατί δημιουργήθηκαν πολλοί άνεργοι. Σε οικογένειες, δηλαδή, που δούλευαν δύο άτομα στην αρχή, μετά ο ένας και μετά και κανένας. Υπήρχαν πτώσεις στα εισοδήματα, γι' αυτό είχαν πέσει και τα ενοίκια στην περιοχή αυτή. Υπήρχε σοβαρή πτώση των εισοδημάτων». Για το Μαρκόπουλο και οι δύο πληροφορητές συμφωνούν ότι οι άνθρωποι φαίνεται γενικά να είναι σε καλή οικονομική κατάσταση. Βάσει των λεγομένων της Δ.Ρ. «ως επί το πλείστον οι άνθρωποι είναι ευκατάστατοι και είναι πολύ λίγοι αυτοί που δεν είναι. Οπότε, καμία σχέση με τον Κορυδαλλό. Έχει λίγο αυξηθεί η ανεργία κι εδώ. Έχει μεσολαβήσει κάτι άλλο εδώ που είναι σημαντικό και άλλαξε λίγο την κατάσταση στην περιοχή. Ότι πούλησαν πολλά κτήματα για να γίνει ο Ιππόδρομος και για να γίνει ο αερολιμένας των Σπάτων και έγιναν κάπως πλούσιοι οι άνθρωποι εδώ. Κι έτσι έχουν μεγάλες βίλες, βλέπεις. Και έχουν κάνει και επενδύσεις ανοίγοντας μαγαζιά και μικροεργοστασιάκια. Έχουν ένα ανεβασμένο επίπεδο. Δε θα το 'λεγα ότι υπάρχει θέμα οικονομικό εδώ. Είναι πολύ ελάχιστες οι περιπτώσεις ανθρώπων που δεν έχουν καλή οικονομική κατάσταση». Ο Σ.Μ. βλέπει μια ομοιομορφία μεσαίων χαμηλών εισοδημάτων να κυριαρχεί στο Παγκράτι, ενώ σε σχέση με τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης αναφέρει ενδεικτικά ότι στην πολυκατοικία που έμενε, ενώ υπήρχε καλοριφέρ το είχαν κλειστό για δύο χρόνια. Ο ίδιος στη Βούλα, όπου κατοικεί τώρα διαπιστώνει ότι «Είναι γενικά ανεβασμένα τα εισοδήματα, σίγουρα είναι οι άνθρωποι σε καλύτερη κατάσταση απ' ότι γενικά, από το μέσο όρο. Ανεργία έχει, αλλά όχι τόσο πολύ. Οι πιο πολλοί εδώ πέρα τις δουλειές τους δε τις χάσανε απ' ότι έχω καταλάβει. Τις διατηρούνε. Δεν ξέρω πως και γιατί, αλλά τις διατηρούνε. Εδώ είναι και μια περιοχή που ασχολούνται πολλοί με τα ναυτιλιακά. Πολύ βλέπεις ναυτιλιακά. Από την άλλη είναι και διάφοροι επιστήμονες, δικηγόροι,

αρχιτέκτονες, γιατροί, διάφορα, είναι λίγο πιο ανεβασμένα τα εισοδήματα στην περιοχή. Τα αυτοκίνητα πιο ακριβά, τα σπίτια πιο περιποιημένα, μονοκατοικίες, ξέρεις τώρα. και μια χαρά είναι. Δε φαίνεται να έχουν πάθει κάτι». Στην Ελευσίνα κατά την Μ.Ρ. υπάρχει ανάμιξη εισοδηματικών κατηγοριών, αλλά με πύκνωση των χαμηλών και μεσαίων, είναι λίγοι στα υψηλά κλιμάκια. Στην Ηλιούπολη και την Πετρούπολη σύμφωνα με την Σ.Γ. «υπάρχει μάλλον ομοιομορφία μεσαίων εισοδημάτων, αλλά συναντά κανείς και ορισμένες περιπτώσεις χαμηλών. Στην Ηλιούπολη αυτό είναι πιο έντονο. Στην Πετρούπολη δεν παρατηρείται τόσο διότι είναι ανεβασμένη σε σχέση με τα υπόλοιπα δυτικά» Η ίδια, ωστόσο, τονίζει ότι η Γλυφάδα είναι η περιοχή με την απόλυτη ανομοιογένεια. «Στην Κάτω Γλυφάδα τα εισοδήματα είναι πολύ ανεβασμένα, ενώ στην Άνω Γλυφάδα είναι πολύ πιο μεσαίες οι καταστάσεις έως κατώτερες σε ορισμένες περιοχές». Στη σύγκριση της Δ.Β. της Λυκόβρυσης με το Χαϊδάρι σε σχέση με τα εισοδήματα επισημαίνεται ότι «Υπάρχει διαφορά που είναι αισθητή. Τη βλέπεις. Στη Λυκόβρυση γενικά, θα έλεγα ότι, υπάρχουν μεσαία υψηλά εισοδήματα και υπάρχουν περιπτώσεις που τη διαφορά μετά την κρίση την έβλεπες. Εδώ, το οικονομικό επίπεδο είναι πιο χαμηλό»

4.4.6 Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις γειτονιές

Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις γειτονιές μπορούν να εντοπιστούν σε δύο επίπεδα, σε σχέση με το οικιστικό περιβάλλον και σε σχέση με τους κατοίκους.

Οι περισσότεροι πληροφορητές παρατήρησαν την αλλαγή της εικόνας των γειτονιών τους μέσα από το κλείσιμο των πολλών καταστημάτων. Κάτι τέτοιο συνέβη πολύ έντονα στην Ελευσίνα, τον Κορυδαλλό, τον Άλιμο και την Ηλιούπολη. Ωστόσο, η κατάσταση είναι διαφορετική για το Μαρκόπουλο, όπου η Δ.Ρ. αναφέρει ότι μόνο ένα «μαγαζάκι» έκλεισε. «Εδώ, τα 2,5 χρόνια που είμαι εδώ δεν έχω δει να κλείσει κάποια επιχείρηση. Αντιθέτως έχουν ανοίξει αρκετές. Τουλάχιστον τρεις που έχω δει, ναι έχουν ανοίξει» και ο Χ.Κ. ότι τα περισσότερα που είναι κλειστά είναι επειδή δε λειτούργησαν ποτέ. Ο ίδιος λέει «Βασικά ξέρεις τι: στο Μαρκόπουλο δεν είναι μόνο ότι έχουν κλείσει, είναι ότι χτιστήκαν τόσα πολλά την περασμένη περίοδο, την προηγούμενη δεκαετία, που δεν έχουν νοικιαστεί και μαγαζιά άπειρα και σπίτια, ξενοίκιαστα. Που θέλουν να τα νοικιάσουν αλλά δε βρίσκουν. Όποιος έχτισε του έμεινε το χτισμένο.» Στη Βούλα, στην Εκάλη και του Παπάγου δεν παρατηρήθηκαν τέτοιου τύπου αλλαγές. Στην πρώτη περίπτωση διότι δεν υπήρχε μεταβολή, σύμφωνα με τον Σ.Μ., στη δεύτερη περίπτωση διότι λόγω του σχεδιασμού της Εκάλης δεν υπάρχουν καταστήματα και στην Τρίτη περίπτωση η αγορά είναι συγκεντρωμένη σε συγκεκριμένους δρόμους και δε διαχέεται στη γειτονιά, οπότε οι αλλαγές δεν επηρεάζουν την εικόνα της τόσο, λέει ο Χ.Κ. Σε σχέση με φαινόμενα αστικής παρακμής και εγκατάλειψης λόγω της οικονομικής κρίσης, αυτά στις περισσότερες περιπτώσεις αναφέρονται σε μεμονωμένα κτίσματα. Μόνο από την Α.Α. μεταφέρθηκαν περιγραφές εγκατάλειψης πιο εκτεταμένες σε ορισμένες γειτονιές του Κορυδαλλού και της Αγ. Βαρβάρας. «Εδώ σε αυτή τη γειτονιά που είμαστε τώρα δεν είναι πολύ έντονο. Στη γειτονιά στην Ηπείρου, στο πρώτο σπίτι που είχαμε μετακομίσει στον Κορυδαλλό ήταν πολλά τα σπιτάκια τα παρατημένα, τα εγκαταλελειμμένα. Δεν ξέρω. Υπάρχουν άνθρωποι που δε τα πουλάνε». Ωστόσο, όπως επισημαίνει ο Γ.Δ., η υποβάθμιση σε σχέση με την ποιότητα των κτηρίων «υπάρχει. Φυσικά υπάρχει», αλλά η κατάσταση τους σε μεγάλο βαθμό εξαρτάται από τα χρόνια πριν την οικονομική κρίση και τις ανακαινίσεις και συντηρήσεις που έγιναν τότε, επίσης συχνά τις εργασίες που

διαμορφώνουν την εικόνα τις αναλαμβάνουν οι ίδιοι οι ένοικοι οπότε «δεν μπορείς να δεις τις επιπτώσεις από την κρίση με μια βόλτα στον Άλιμο».

Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην κοινωνική ζωή ορισμένων γειτονιών αναδείχθηκαν από τα λεγόμενα των πληροφορητών. Στις περισσότερες περιπτώσεις αναφέρθηκαν αλλαγές στον τρόπο ζωής των ανθρώπων που σχετίζονται με τον περιορισμό των εξόδων τους σε ταβέρνες, καφετέριες και γενικά χώρους εστίασης και αναψυχής και τις μετακινήσεις με τα ΜΜΜ. Από την Δ.Β. παρατηρήθηκε το αντίστροφο, ότι τα μαγαζιά, καφετέριες και μπαρς, στο Χαϊδάρι είναι γεμάτα συνεχώς και μάλιστα έχουν πολλαπλασιαστεί. Η Α.Α. λέει σε σχέση με τις αλλαγές στον τρόπο ζωής στον Κορυδαλλό: «Ούτε τρώνε τόσο συχνά έξω, ξέρεις, όπως παλιά που έβγαιναν ταβέρνα, καφεδάκι. Έχουν κάνει περικοπές, όχι μόνο σε δραστηριότητες. Έχουν δώσει τα αυτοκίνητά τους, έχουν πουλήσει σπίτια, έχουν κόψει φροντιστήρια. (αν το παρατηρήσει κάποιος) ναι, βλέπεις να υπάρχει διαφορά. Επίσης, έχουν έρθει πολλοί μετανάστες εδώ [...] (Γίνονται πιο συχνά οι συναντήσεις φίλων, τραπέζια στην πλατεία), τα κάναμε αυτά πιο παλιά. Γενικότερα έχουμε λίγο στραφεί στην παρέα και στο 'μέσα' Δεν είναι τόσο έντονα όμως και πάλι. Όχι όσο θα το περίμενα εγώ». Από την εμπειρία της Δ.Ρ. στον Κορυδαλλό αναδεικνύεται και μια άλλη όψη της κοινωνικής ζωής. Συμφώνα με την ίδια «Θα έλεγα ότι εκεί στον Κορυδαλλό, λειτούργησε κάπως διαφορετικά. Δηλ. έδειξαν πολύ αλληλεγγύη οι άνθρωποι και αρχίσαμε και μαζευόμασταν στην πλατεία και κάναμε- τρώγαμε έξω στην πλατεία από φαγητά που τρώγαμε εμείς. Δηλ αναπτύχθηκε ένα πολύ όμορφο κλίμα. Και έφερε πιο κοντά τους ανθρώπους. Ήταν πολύ ωραίο αυτό και όντως έτσι αρχίσαμε και γνωριζόμασταν. Είχαμε και μια επιτροπή κατοίκων και μαζευόμασταν στην πλατεία και κανονίζαμε ποιος θα φέρει τι, γιατί δε μπορούσαμε να πάμε έξω σε ταβέρνες. Δημιουργήθηκε, έτσι, ένας άλλος τρόπος ζωής. Τα ρούχα πήγαιναν και ερχόντουσαν Ξέρεις, ανταλλάζαμε ρούχα οι μαμάδες για τα παιδιά μας. Γίνονταν δωρεάν εκδηλώσεις σε συνεργασία με το δήμο. Γίνονταν κάποιες προβολές. Κάναμε κοινωνικό φροντιστήριο. Άλλαξε θετικά». Σε μια αντίστοιχη κατεύθυνση η Σ.Γ. πληροφορεί ότι στην Ηλιούπολη η αλληλεγγύη στις δυσκολίες έχει φανεί έμπρακτα με πολλούς τρόπους, όπως είναι η οργάνωση δομών για τη σίτιση ανθρώπων που έχουν σοβαρά ζητήματα βιοπορισμού. Όπως λέει, «περίπου 500 άνθρωποι τρώνε καθημερινά μέσω αυτών».

4.5 Η εμπειρία από την αγορά ακινήτων και η επίδραση της στη στεγαστική κινητικότητα

Η επαφή των πληροφορητών με την αγορά ακινήτων προέρχεται από την εμπειρία της αναζήτησης κατοικίας για τους ενοικιαστές και της διάθεσης από όσους εξ' αυτών είναι κάτοχοι ακινήτων. Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η διακίνηση της πληροφορίας μέσω των κοινωνικών δικτύων συμβάλει στη διαμόρφωση της άποψης – εντύπωσης- για τις τιμές και τις ποιότητες των προσφερόμενων ακινήτων.

Βάσει των λεγομένων και των παραδειγμάτων που ανέφεραν προκύπτει ότι υπάρχουν διαφοροποιήσεις στις απόψεις των πληροφορητών σε σχέση με τη διακύμανση των τιμών στις επιμέρους περιοχές του αστικού χώρου. Πέρα της προσωπικής εντύπωσης, αυτό συνδέεται με το γεγονός ότι οι αξίες γης διαφέρουν από περιοχή σε περιοχή και ότι την περίοδο της οικονομικής κρίσης οι συνέπειές της στις τοπικές αγορές ακινήτων δεν κατανέμονται ομοιόμορφα στο χώρο της πόλης. Για

παράδειγμα, κατά την Α.Α. φαίνεται ότι οι τιμές των ενοικίων στην Εκάλη έχουν μειωθεί στο μισό ενώ στον Κορυδαλλό οι μειώσεις είναι μικρές σε σχέση με πριν την κρίση. «Έχουν κατέβει πάρα πολύ τα ενοίκια στην Εκάλη. Το σπίτι που μέναμε εμείς νοικιάστηκε 450ευρώ. Που αυτό όταν μπήκαμε εμείς μέσα, επειδή το είχε βγάλει για μερικούς μήνες προς ενοικίαση με μεσίτη ζητούσε 900 ευρώ. Μιλάμε όμως για σπίτι! Για τα 450 ευρώ εγώ κουφάθηκα. Στον Κορυδαλλό δε βρίσκεις με 450 ευρώ τέτοιο σπίτι! Δε θα είναι σε τέτοια κατάσταση, αλλά μόνο επειδή θα είναι 80τ.μ. θα σου πει 450. Εδώ, στο προηγούμενο που μέναμε στον Κορυδαλλό, που ήταν σχετικά μεγάλης ηλικίας και όχι σε πολύ καλή κατάσταση, έδινα 400». Ο Χ.Κ. αναφέρει τις μειώσεις που έχει κάνει ως ιδιοκτήτης διαμερισμάτων: «για την Καισαριανή που ξέρω τα ενοίκια έχουν πέσει. Σπίτι που νοικιάζα 250 ευρώ το νοικιάζω τώρα 180. Σπίτι που έπαιρνε ο πατέρας μου 400 ευρώ, τώρα κάνει 300. Σπίτι που έπαιρνα 350 τώρα παίρνω 240. Στην Καισαριανή -Παγκράτι είναι αυτή η κατάσταση, αλλά φαντάζομαι και αλλού. Σε σχέση με παλαιότερα υπάρχουν καθυστερήσεις σε σχέση με τα ενοίκια» Η Δ.Β. ισχυρίζεται ότι στην πρόσφατη αναζήτησή της στην ευρύτερη περιοχή κοντά στο Μαρούσι (Ηράκλειο, Χαλάνδρι, Λυκόβρυση) δεν βρήκε σπίτι που να νοικιάζεται όσο αυτό που έμενε μέχρι το 2012 και ότι οι τιμές στην περιοχή όχι μόνο δεν έχουν πέσει, αλλά ενδεχόμενα και να έχουν ανέβει. Αντίθετα, κατά τη Σ.Γ. στην Πετρούπολη, την Ηλιούπολη και την Άνω Γλυφάδα υπάρχει πτώση τιμών, που όμως κυμαίνεται στα 50 με 100 ευρώ. Σύμφωνα με τον Γ.Δ. «(Στον Άλιμο) τα μικρά κρατάνε κάπως περισσότερο τις τιμές. Ειδικά εδώ που τα περισσότερα σπίτια είναι οικογενειακά και είναι μεγάλα. Δεν υπάρχουν γκαρσονιέρες δηλαδή. Βρήκα ένα καινούριο που νοικιάζεται τσάμπα, 500 ευρώ, που αυτό πριν την κρίση θα έκανε 800». Η θέση ενός ακινήτου, ωστόσο, παράγει διαφοροποιήσεις των αξιών και εντός μίας περιοχής. Χαρακτηριστική είναι η διαφορά μεταξύ Άνω και Κάτω Γλυφάδας. Αντίστοιχα παραδείγματα αναφέρθηκαν για όλες σχεδόν τις περιοχές μελέτης, όπου είτε η θέα, είτε η σύνδεση με τα δίκτυα μεταφορών, είτε, αντίθετα, η γειτνίαση με οδικούς άξονες ή σωφρονιστικά ιδρύματα (όπως οι φυλακές στον Κορυδαλλό) επιδρούν στη ζήτηση των κατοικιών και διαμορφώνουν υψηλές ή χαμηλές αξίες.

Σε σχέση με το βαθμό που η ύπαρξη κενών κατοικιών επηρεάζει πτωτικά τις τιμές των ακινήτων οι πληροφορητές εκφράζουν διαφορετικές θέσεις. Για ορισμένους η αύξηση της προσφοράς οδηγεί στη μείωση των τιμών. Η Δ.Ρ. υποστηρίζει ότι «Βέβαια, όταν μπορείς να βρεις σπίτι με 200 ευρώ δε θα πας να νοικιάσεις το άλλο με 400. Αν νοικιάζεται μόνο ένα σπίτι, εννοείται ότι θα νοικιάζεται πιο ακριβά». Ωστόσο, ο σχολιασμός για το ζήτημα της ύπαρξης πολλών κενών κατοικιών αναδεικνύει και άλλες πλευρές για τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Από πολλούς πληροφορητές αναφέρθηκαν περιπτώσεις ιδιοκτητών ακινήτων που επιλέγουν να διατηρούν τα ακίνητά τους κλειστά- ξενοίκιαστα, παρά να μειώσουν τις τιμές των ενοικίων. Ο Γ.Δ. απέδωσε στην κατανομή – συγκέντρωση της ιδιοκτησίας ακινήτων όπως είχε διαμορφωθεί από το σύστημα της αντιπαροχής τη στάση αυτή των ιδιοκτητών. Ο ίδιος αναφέρει «(Στον Άλιμο) δε νομίζω ότι έχουν πέσει (τα ενοίκια). Είναι ανάλογα με τον ιδιοκτήτη. Η περιοχή γενικά έχει φτιαχτεί με την αντιπαροχή, όλες οι πολυκατοικίες οι παλιές που βλέπεις. [...] Αυτός που δεν έχει ανάγκη δε τον νοιάζει να κατεβάσει τις τιμές. Γενικά, αυτοί που τα έχουν τα διαμερίσματα είναι σε μεγάλη ηλικία». Για την Α.Α. είναι η νοοτροπία των ιδιοκτητών που υπαγορεύει τη στάση «Στον Κορυδαλλό δεν έχουν πέσει τα ενοίκια λόγω κρίσης αρκετά. Θα μπορούσαν να το εκμεταλλευτούν οι ιδιοκτήτες πιο έξυπνα, να χαμηλώσουν δηλαδή λίγο τις τιμές και να νοικιάσουν τα σπίτια τους. Παρόλα αυτά, εγώ είδα ότι υπάρχουν άπειρα σπίτια κλειστά. Ελευθέρα, που δε τα νοικιάζουν γιατί δε θέλουν να χαμηλώνουν τα ενοίκια. Προτιμούν να πληρώνουν το φόρο

από την τσέπη τους παρά να πάρουν 200 αντί για 400 το μήνα». Κατά τον Γ.Α. ο φόβος ότι οι ενοικιαστές θα τους αφήσουν χρέη είναι που οδηγεί πολλούς ιδιοκτήτες είτε να δίνουν τα σπίτια τους σε γνωστούς, είτε να τα κρατούν 'χωρίς χρήση'.

Η εμπειρία των πληροφορητών σε σχέση με την αγορά ακινήτων είναι ιδιαίτερα αποσπασματική. Οι ενοικιαστές αναζητούν κατοικίες για μικρά χρονικά διαστήματα. Επικεντρώνουν την αναζήτησή τους σε κατοικίες που μπορούν να υποστηρίξουν οικονομικά, οπότε διερευνούν τις στεγαστικές ευκαιρίες που παρέχονται μόνο σε ένα περιορισμένο εύρος τιμών. Η Α.Α. μεταξύ άλλων αναφέρει «*Τα νεόδμητα έχουν και πιο φουσκωμένα τα ενοίκια και δε τα έχω ψάξει*». Ως πηγές πληροφόρησης συχνά λειτουργούν τα κοινωνικά δίκτυα ή μεσιτικά γραφεία που φιλτράρουν τα δεδομένα προς τους ενδιαφερόμενους. Επιπλέον, η έρευνα αναζήτησης αφορά μία συγκεκριμένη κάθε φορά περιοχή του αστικού χώρου, άλλοτε πολύ περιορισμένης εμβέλειας και άλλοτε ευρύτερης. Παρά τον αποσπασματικό της χαρακτήρα, η εμπειρία από την αγορά ακινήτων έχει ιδιαίτερη σημασία για τον τύπο κατοίκησης που θα επιλέξουν οι μετακινούμενοι και, συνεπώς, για τη στεγαστική κινητικότητα.

Βασικός παράγοντας είναι ο τρόπος που πραγματοποιείται η αναζήτηση. Ενώ οι πληροφορητές αναφέρουν την προσωπική αναζήτηση μέσω γνωστών, αγγελιών ή μέσω περιπάτων στις επιθυμητές περιοχές για παλαιότερα χρονικά διαστήματα, αρκετοί επισημαίνουν την αλλαγή στον τρόπο ενημέρωσης για τη διαθεσιμότητα των κατοικιών και τη στροφή προς τα μεσιτικά γραφεία. Στον Άλιμο, το Μαρκόπουλο, τη Λυκόβρυση το Ηράκλειο, το Χαλάνδρι, το Μαρούσι διαπιστώνεται η σπανιότητα των αυτοκόλλητων ενοικιαστηρίων και επομένως η αναγκαιότητα απεύθυνσης σε μεσίτη. Στις κεντρικές συνοικίες της Αθήνας και στον Κορυδαλλό, την Ηλιούπολη, την Άνω Γλυφάδα, την Πετρούπολη, το Αιγάλεω, την Ελευσίνα φαίνεται ότι δεν έχει κυριαρχήσει κάτι τέτοιο.

Τα χαρακτηριστικά των διαθέσιμων κατοικιών και η σχετική τους θέση στις επιμέρους περιοχές είναι οι άλλοι δύο βασικοί παράγοντες στην επιλογή νέου τόπου κατοίκησης, δεδομένων των οικονομικών δυνατοτήτων. Στις περιπτώσεις που υπήρχε η μεσολάβηση μεσίτη ήταν λίγες οι επισκέψεις που πραγματοποίησαν οι ενδιαφερόμενοι. Αντίθετα, για όσους κινήθηκαν μέσω της προσωπικής αναζήτησης οι επισκέψεις που πραγματοποίησαν ήταν πολλαπλάσιες. Η Α.Α. αναφέρει ότι μπορεί να είχε δει τριάντα σπίτια πριν επιλέξει το τρέχον. Παρόμοια η Σ.Γ. είκοσι και η Δ.Β. δέκα, πριν τελικά απευθυνθεί σε μεσίτη. Όταν η 'περιοχή αναζήτησης' είναι διευρυμένη, η κατοικία και ο βαθμός που ανταποκρίνεται στις επιθυμίες των ενδιαφερόμενων έχουν κυρίαρχη σημασία. Όταν η 'περιοχή αναζήτησης' είναι περιορισμένη οι υποψήφιοι επιλέγουν πιο συμβιβαστικές λύσεις ή αφιερώνουν περισσότερο χρόνο στην αναζήτηση. Στην περίπτωση του Μ.Ν., που είχε απειληθεί με έξωση, επιλέχθηκε η ενοικίαση μιας μικρής κατοικίας με ενοίκιο που μακροπρόθεσμα δε μπορούσε να καλύψει ως προσωρινή λύση λόγω της εγγύτητας με την αρχική του κατοικία.

4.6 Κοινωνικές προσδοκίες και προσωπικά συναισθήματα γύρω από τη στέγη

Μέσα από την έρευνα αναδείχθηκε η μεταλλαγή των συναισθημάτων των ατόμων και νοικοκυριών που έχουν βρεθεί με ιδιαίτερα περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες την περίοδο της

οικονομικής κρίσης. Ορισμένοι πληροφορητές εξέφρασαν την αβεβαιότητά τους σε σχέση με τις κατοικίες τους και την ικανότητά τους να διατηρήσουν την ποιότητα κατοίκησης στο επιθυμητό επίπεδο. Από την Α.Α. διατυπώθηκε ότι η κρίση μπορεί να γεννήσει φόβο γύρω από τη στέγη και να οδηγήσει ανθρώπους σε επισφαλείς και αμήχανες καταστάσεις. (Το σχετικό απόσπασμα από τη συνέντευξή της παρατίθεται παρακάτω). Ο Μ.Ν. αναφέρει ότι όταν τα προβλήματα με το σπίτι του αυξάνονται αποφεύγει να βρίσκεται εκεί και όταν πραγματικά βρίσκεται παριστάνει τον απών. Συγκεκριμένα λέει «Δεν ανοίγω στο κουδούνι. Δεν απαντάω στο τηλέφωνο. Δεν κλείνω ποτέ τα φώτα, για να μη φαίνεται απ' έξω αν είμαι μέσα ή λείπω. Με ψάχνει ο διαχειριστής, ο ιδιοκτήτης. Στην αρχή, είχα καθυστερήσει το νοίκι δυο τρεις μέρες, τον επόμενο μήνα μια βδομάδα, τον άλλο δε το πλήρωσα καθόλου. Δεν είναι ότι θέλω να χρωστάω, αλλά!». Η Σ.Γ. θεωρεί ότι οι προβληματικές που ανακύπτουν μπορεί να έχουν τρεις έμπρακτους τρόπους διαχείρισης: το συμβιβασμό σε χειρότερες συνθήκες κατοίκησης, την ανάπτυξη εναλλακτικών για την αύξηση των εισοδημάτων, την φυγή προς την επαρχία ή το εξωτερικό, δηλαδή τη χωρική απομάκρυνση από το πεδίο που γεννά τις προβληματικές.

Από όλους τους πληροφορητές και με περισσότερη έμφαση από εκείνους που δεν έχουν στην κατοχή τους κανένα ακίνητο εκφράστηκε η επιθυμία να αλλάζε το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς σε ιδιοκατοίκηση. Μάλιστα, οι περισσότεροι στο δυνητικό σενάριο για τις στεγαστικές τους προσδοκίες έβλεπαν τη ζωή τους σε μια μονοκατοικία με κήπο. Οι προθέσεις είχαν να κάνουν με τη σταθερότητα, την άνεση στο χώρο κατοίκησης, την κατοχύρωση των δικαιωμάτων απέναντι σε ενοχλήσεις γειτόνων. Ειδικότερα η σύζυγος του Γ.Δ. είπε «Εγώ θα ήθελα να έχω ένα δικό μου σπίτι και να μη χρειάζεται να μετακομίζω συνέχεια. Έχω κουραστεί από τις μετακομίσεις!». Η Α.Α. αναφέρει ««Θα ήθελα να αγοράσω ένα σπιτάκι μικρό. Θα ήθελα να έχω ένα σπιτάκι εδώ κοντά (στον Κορυδαλλό). Αν θα μπορούσα να αγοράσω ένα σπίτι θα διάλεγα μονοκατοικία. Δε θα διάλεγα ένα σπίτι σε πολυκατοικία με τίποτα. Γιατί θα ήθελα να έχω την ησυχία μου. Δε θα ήθελα γειτόνους πάνω- κάτω- δεξιά-αριστερά». Η Δ.Ρ. λέει «Θα ήθελα ένα μεγαλύτερο σπίτι για να έχουν χωριστά δωμάτια τα παιδιά μου. Θα ήθελα να είναι μονοκατοικία και να έχει δέντρα και να μην είναι παλιό το κτήριο».

Αν και η γενική κατεύθυνση σε επίπεδο προσδοκιών είναι προς την ιδιοκατοίκηση, εκφράστηκαν αρκετές κριτικές σε σχέση με το θέμα. Για την Κ.Γ. οι προσδοκίες για την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας έχουν τη βάση τους στα πρότυπα παλαιότερων γενεών και είναι σε μεγάλο βαθμό κοινωνικό δημιούργημα. Η ίδια λέει: «Το θέμα δεν είναι μόνο τι θέλεις, αλλά και τι κόστος έχει το να το αποκτήσεις. Πόσοι άνθρωποι έχουν πάρει δάνεια να φτιάξουν σπίτι και σήμερα βρίσκονται χρεωμένοι; Κάποιοι είναι τόσο που δεν μπορούν να βιοποριστούν καλά καλά. Πόσοι άνθρωποι έχουν βρεθεί εγκλωβισμένοι από τα όνειρα των μανάδων τους;». Σύμφωνα με τη σύζυγο του Γ.Δ. «η κοινωνία αυτή έχει κάνει ανθρώπους όπως η μητέρα μου που μας στερούσε τα πάντα και εκείνη από τον εαυτό της για να πάρει ένα σπίτι. Εε, όχι δε θα το 'κανα αυτό. Αλλά αν είχα την άνεση θα το έκανα. Για να μείνω κάπου μόνιμα». Ο Γ.Δ. θεωρεί ότι οι άνθρωποι που ασχολούνται με επιχειρήσεις έχουν διαφορετική προσέγγιση στο ζήτημα της κατοικίας και λειτουργούν περισσότερο ορθολογικά «κι ας είναι έξω από την «παράδοση». Όσοι έμποροι ήξερα δεν είχαν δικό τους σπίτι κι ούτε 'φτιάξανε, ούτε αγόρασανε», σημειώνει.

«Εμένα προσωπικά η κρίση πέρασε από πάνω μου σαν τρακτέρ δυο- τρεις φορές. Αυτό που σου λέω το βίωνα, ότι ξυπνάω και σήμερα και περνάει η κρίση σαν τρακτέρ πάνω από την πλάτη μου. Πέρασαμε φάσεις, ειδικά πέρυσι που ήμουν άνεργη και δεν είχαμε εισοδήματα καθόλου, που έλεγα τι κάνω τώρα! Εδώ! Θα μπορούσα να φουντάρω! Δηλ. κανονικά, Να μην έχουμε να φάμε, να μην θέλω το πρωί να σηκωθώ. Να μην έχουμε λεφτά τίποτα. Να μην έχω να πληρώσω το ενοίκιο. Να μη βρίσκω δουλειά με παρακαλετό. Πρέπει να είσαι πολύ καλά με τον εαυτό σου και να το έχεις φιλοσοφήσει το θέμα όλο και να έχεις εμπειρία για να λες ότι είμαστε κάτι παραπάνω από αυτό. Μπορεί να σε ισοπεδώσει αυτό! Πέρα από την κατάθλιψη αυτό. Μπορεί να σε κάνει κουρέλι. Και μετά συνεχίζουμε. Δεν έχω βγει ποτέ από τον αγώνα. Πρέπει να μένεις σε εγρήγορση, ακόμα και αν αυτό σημαίνει ότι μπορεί να μ' έχει πάρει από κάτω, μπορεί να έχω την καταθλιψάρα μου, γιατί τη βιώνεις κανονικότητα, αν έχεις μείνει πολύ καιρό άνεργος, άφραγκος, είσαι στο τσακ να μείνεις άστεγος! Γιατί άμα δεν έχεις να πληρώνεις ενοίκια, δεν έχεις να φας, δεν έχεις.. περίθαλψη. Δε το βάζουμε κάτω! Γιατί είναι όλα μεσ 'τη ζωή! Είναι όλα μέρος της ζωής μας. Και πριν από μας το έζησαν κι άλλοι. Εε, γύρω μας υπάρχουν άνθρωποι που μπορούμε να το μοιραστούμε και δεν πρέπει να το ξεχνάμε, ούτε να νοιώθουμε ντροπή! Και πρέπει να μένεις απασχολημένος για να μη σε πάρει από κάτω εντελώς! Για να μην πεις ότι τελείωσα! Δεν έχεις τελειώσει!. Μπορεί να είναι άδειος ο λογαριασμός σου , το στομάχι σου και η διάθεσή σου. Αλλά εσύ δεν έχεις τελειώσει. Ο άνθρωπος είναι και πολλά άλλα ακόμα! Και το ότι (στην Ελλάδα) έχουμε συνδυάσει τόσο πολύ το σπίτι, την ιδιοκτησία με το στάτους μας ως άνθρωποι, θεωρώ ότι είναι πολύ μεγάλο λάθος. Το ότι εμείς νοιώθουμε μια ανασφάλεια που δεν έχουμε δικό μας σπίτι, ενώ το 80% της Ελλάδας έχει, δεν είναι κάτι που συμβαίνει στο εξωτερικό, σε κάποια άλλη χώρα. Έξω όλοι οι δεκαοχτάχρονοι, οι φοιτητές, που φεύγουν από τα σπίτια τους πάνε και δουλεύουν και νοικιάζουν. Δεν πάει κανείς σε δικό του σπίτι, εκτός κι αν είναι ζάπλουτο το παιδί. Μόνο στην Ελλάδα συμβαίνει αυτό. Είμαστε κακομαθημένοι. Έχει να κάνει η κουλτούρα πάρα πολύ!»

(απόσπασμα από τη συνέντευξη με την Α.Α.)

5 Συμπεράσματα

Την εξεταζόμενη περίοδο μία σειρά αλλαγών που έχουν συντελεστεί και επιδρούν στη στεγαστική κινητικότητα των ατόμων και νοικοκυριών μπορούν να θεωρηθούν εκφάνσεις της οικονομικής κρίσης. Οι κυριότερες αφορούν τη συρρίκνωση της οικονομικής δυναμικότητας των δρώντων υποκειμένων των μετακινήσεων. Επιπλέον, οι εξελίξεις στις συνθέσεις των νοικοκυριών, με χαρακτηριστικότερες τις συγχωνεύσεις τους, οι μεταλλαγές των σχημάτων κατοίκησης, η διεύρυνση των στεγαστικών δομών και ο εμπλουτισμός των καθεστώτων ενοίκησης, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο εντάσσονται στις συνέπειες της κρίσης.

Ωστόσο, οι επιδράσεις της στις επιμέρους περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας χαρακτηρίζονται από ανομοιομορφία. Αξιοποιώντας τα λεγόμενα των πληροφορητών μπορεί να ειπωθεί ότι σε περιοχές, όπως ο Κορυδαλλός, είναι η αύξηση της ανεργίας που επηρεάζει την κινητικότητα. Στην περίπτωση της Εκάλης οι αυξημένοι ρυθμοί ανανέωσης των κατοίκων και η μεγάλη πτώση των ενοικίων αποτελούν δείκτες για τον τρόπο επίδρασης της οικονομικής κρίσης. Στις κεντρικές συνοικίες της Αθήνας ο αυξημένος αριθμός παραχωρήσεων κατοικιών και η εκτεταμένη λειτουργία μισθώσεων μέσω της πλατφόρμας του AIRBNB, αλλάζουν το χαρακτήρα της κινητικότητας. Ωστόσο, για την εξαγωγή ασφαλέστερων συμπερασμάτων σε σχέση με τα νέα δεδομένα που ανακύπτουν απαιτείται περεταίρω έρευνα.

Ενδεικτική των ασύμμετρων καταστάσεων που συνεπάγεται η οικονομική κρίση είναι η παρατήρηση διαφοροποιήσεων και μεταξύ των πληροφορητών που προσεγγίστηκαν στο πλαίσιο της συγκεκριμένης έρευνας. Ενώ, όλοι έχουν βιώσει τη μείωση των εισοδημάτων τους, μόνο για ορισμένους οι συνέπειες είναι καταλυτικές για την οργάνωση της ζωής τους και τη διαμόρφωση της καθημερινότητάς τους. Είναι ακόμα λιγότεροι εκείνοι που αντιμετωπίζουν προβλήματα βιοπορισμού και που αμφισβητείται η ικανότητά τους να διατηρούν την ποιότητα των κατοικιών τους στα επιθυμητά επίπεδα ή ακόμα και αξιοπρεπή επίπεδα. Οι εμπειρίες των πληροφορητών -κυρίως των ενοικιαστών- επιβεβαιώνουν τους μετασχηματισμούς στη ζήτηση αλλά και τη χωρική έκφραση σε σχέση με τις κατοικίες και τις περιοχές κατοίκησης.

Τη χωρική έκφραση των μετακινήσεων, ως προς τις γεωγραφίες που διαγράφουν και τις επιλογές σε σχέση με την ποιότητα των κατοικιών- προορισμών, μεταξύ άλλων, παραμετροποιούν τα καθεστάτα ενοίκησης. Από την έρευνα επιβεβαιώνεται η διαφορά στην κινητικότητα μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών ακινήτων.

Προκύπτει ότι η κατοχή ακίνητης περιουσίας επιδρά στις μετακινήσεις είτε ως πόρος που μεταβάλλει την οικονομική δυναμικότητα είτε καθορίζοντας τα καθεστάτα ενοίκησης και τον τόπο κατοίκησης. Από τους πληροφορητές κατόχους ακινήτων, παρότι αναφέρθηκαν δυσκολίες που απορρέουν από την αύξηση της φορολογίας, κανένας δεν διατύπωσε ότι πρόκειται να υπάρξει αλλαγή του περιουσιακού του χαρτοφυλακίου. Η κατανομή της ιδιοκτησίας δεν προκύπτει να έχει μεταβληθεί. Οι διαφοροποιήσεις στην κατανομή των ιδιοκτησιών από περιοχή σε περιοχή που επιδρούν στη στεγαστική κινητικότητα συνδέονται με τον τρόπο που αυτές έχουν ιστορικά προκύψει.

Η εμπειρία των πληροφορητών από την αγορά ακινήτων αναδεικνύει διαφοροποιήσεις στις συμπεριφορές των ιδιοκτητών ακινήτων σε σχέση με τη διαχείριση των κενών χώρων και τον τρόπο

που ανταποκρίνονται στις γενικότερες τάσεις των τιμών (κυρίως των ενοικίων). Ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης στις τοπικές αγορές ακινήτων μοιάζει ανεπαρκής για την ερμηνεία της λειτουργίας των τοπικών αγορών, όταν η ζήτηση, όπως επισημάνθηκε στο κεφάλαιο 1, και η προσφορά, όπως προκύπτει από την έρευνα, δεν είναι εξορθολογισμένες.

Τα κοινωνικά και οικογενειακά δίκτυα μεσολαβούν, στην χωρική έκφραση των μετακινήσεων. Συχνά λειτουργούν ως παράγοντας έλξης ή απώθησης σε σχέση με τις περιοχές κατοίκησης. Ο καθοριστικός ρόλος των δικτύων στην κινητικότητα αναδεικνύεται και μέσα από τον εμπλουτισμό των καθεστώτων ενοίκησης, την αύξηση των παραχωρήσεων κατοικιών, της φιλοξενίας και των συγχωνεύσεων και συστεγάσεων νοικοκυριών.

Στις εκφάνσεις της οικονομικής κρίσης, σύμφωνα με τα δεδομένα από την έρευνα πεδίου δεν μπορούν γενικά να καταχωρηθούν φαινόμενα αστικής παρακμής. Αν και μακροπρόθεσμα ενδεχόμενα να ανακύψει τέτοιο ζήτημα, για την ώρα οι πληροφορίες έχουν περιορισμένη χωρική αναφορά.

Καταλήγοντας, ο ρυθμός μεταβολής και ανανέωσης των κατοίκων μιας περιοχής αποτελεί τη σημαντικότερη ένδειξη για τη στεγαστική κινητικότητα. Η γνώμη των πληροφορητών όπως παρουσιάζεται στη σχετική ενότητα έχει ιδιαίτερη βαρύτητα διότι απορρέει από την παρατήρηση και τη βίωση της γειτονιάς ως κοινότητας. Στις περιοχές όπου παρατηρούνται έντονοι ρυθμοί ανανέωσης του πληθυσμού, αυτοί αντικατοπτρίζονται στις σημαντικές διακυμάνσεις των τιμών των ακινήτων.

6 Βιβλιογραφία

"Kapa-Research", ε. (2014). Έρευνα για τις επιπτώσεις της φορολογίας στην αγορά ακινήτων, τους νέους φόρους στα ακίνητα και την απήχηση της ΠΟΜΙΔΑ στους ιδιοκτήτες. Ανάκτηση 06 01, 2016, από Π.ΟΜ.ΙΔ.Α- Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων: <http://www.pomida.gr/loipa/research/kaparesearch2014.pdf>

Brown, L. A., & Moore, E. G. (1970). The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 52 (1), σσ. 368-381.

Brueckner, J. K. (2000). Property Taxation and Urban Sprawl. *Lincoln Institute Conference on Property Taxation and Local Government Finance*. Scottsdale, Arizona.

Clark, W. (1970). Measurement and explanation in intra-urban residential mobility. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 61 (6), 49–57.

Coughlin, C. C., & Cohen, J. P. (2005). *An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings*. The Federal Reserve Bank of St. Louis.

Davis, M. (2008). Πέρα από το *Blade Runner*: Αστικός έλεγχος- οικολογία του Φόβου. Αθήνα: εκδ. Futura.

Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 249-265.

Dieleman, F. M., Clark, W. A., & Deurloo, M. C. (2000). The Geography of Residential Turnover in Twenty-seven Large US Metropolitan Housing Markets, 1985-95. *Urban Studies*, 37 (2), σσ. 223-245.

Giannitsis, T., & Zografakis, S. (March 2015). *GREECE: SOLIDARITY AND ADJUSTMENT IN TIMES OF CRISIS*. Macroeconomic Policy Institute of the Hans-Boeckler-Foundation. Athens: Hans-Böckler-Stiftung.

IOANNIDES, Y. M. (1987). RESIDENTIAL MOBILITY AND HOUSING TENURE CHOICE. *Regional SOicace and Urban Economics*, 17, σσ. 265-287.

Ioannides, Y. M., & Kan, K. (1996). STRUCTURAL ESTIMATION OF RESIDENTIAL MOBILITY AND HOUSING TENURE CHOICE. *JOURNAL OF REGIONAL SCIENCE*, 36 (3), σσ. 335-363.

Knox, P., & Pinch, S. (2009). Στεγαστική κινητικότητα και αλλαγή γειτονιάς. Στο *Κοινωνική Γεωγραφία των Πόλεων* (σσ. 434-465). Αθήνα: Εκδόσεις Σαββάλας.

Lee, B. A., Oropesa, R., & Kanan, J. W. (1994, May). Neighborhood Context and Residential Mobility. *Demography*, 31 (2), σσ. 249-270.

Maloutas, T. (2004). Segregation and residential mobility. *European Urban and Regional Studies*, 11 (3), σσ. 195-211.

Maloutas, T. (2014). Social and Spatial impact of crisis in Athens. *Région et Développement*, 39.

Maloutas, T., & Karadimitriou, N. (2001). Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation? *International Journal of Urban and Regional Research*, 25 (4).

Matthews, E. (2016, September 12). "The 8 Biggest Factors that Affect Real Estate Prices". Ανάκτηση January 05, 2017, από Pointers: <http://resources.point.com/8-biggest-factors-affect-real-estate-prices/>

Nguyen, J. (2016, October 11). "4 Key Factors That Drive The Real Estate Market". Ανάκτηση 01 05, 2017, από Investopedia: <http://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/factors-affecting-real-estate-market.asp>

Quigley, J. M., & Weinberg, D. H. (1977, Fall). Intra-urban Residential mobility: A review and Synthesis. *International regional Science Review*, 2 (1), σσ. 41-66.

Ravenstein, E. G. (1885). The Laws of Migration. *Journal of the Statistical Society of London*, 48 (02), σσ. 167-235.

Simmons, J. W. (1968). Changing residence in the city: A review of Intra-urban mobility. *Geographical Review*, 58 (4), σσ. 622-651.

Skogan, W. (1986). Fear of Crime and Neighborhood Change. *The University of Chicago Press Journals*, 8 (Crime and Justice), 203-209.

Strassmann, W. (2001). Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States. *Housing Studies*, 16 (1), σσ. 7-20.

Wolpert, J. (1965). Behavioral Aspects of Decision to migrate. *Regional Science Association*, 15, σσ. 159-169.

ακινήτων, Δ. Ο. (2016). *Σύνοψη Κυριότερων διαθέσιμων βραχυχρόνιων δεικτών για την αγορά ακινήτων*. Αθήνα: Τράπεζα της Ελλάδος.

Αράπογλου, Β., Γκούνης, Κ., Σιάιτσα, Δ., & Σουλελέ, Δ. (Οκτώβριος 2015). *Κοινωνική επισφάλεια και έλλειψη στέγης στην Αθήνα_ Διαδρομές αποκλεισμού και ένταξης*. Παρατηρητήριο οικονομικών και κοινωνικών εξελίξεων. Αθήνα: ΙΝΕ-Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ.

Αρβανιτίδης, Π. (2005, Μάιος). Η λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων μέσα από το Πρίσμα των Αυθεντικών Θεσμικών Οικονομικών: Μια Θεωρητική Προσέγγιση. *Αειχώρος*, σσ. 46-69.

Βαϊου, Ν., & Ομάδα, Ε. (2007). *Διαπλεκόμενες καθημερινότητες και χωροκοινωνικές μεταβολές στην πόλη, Μετανάστριες και ντόπιες στις γειτονίες της Αθήνας*. Αθήνα: Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ-Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Πρόγραμμα ΠΥΘΑΓΟΡΑΣ II.

Βαϊου, Ν., Μαντουβάλου, Μ., & Μαυρίδου, Μ. (1995, Ιούνιος). Κοινωνική Ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα. *Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, Τόμος Α' (16), σσ. 125-150.

Βαϊου, Ν., Μαντουβάλου, Μ., & Μαυρίδου, Μ. (1995, Ιούνιος). ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΤΑ ΤΟΠΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΣΤΗΝ ΕΝΩΜΕΝΗ ΕΥΡΩΠΗ. *Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, Τόμος Α' (16), σσ. 125-150.

Βαταβάλη, Φ., & Σιατίτσα, Δ. (2013, Δεκέμβριος). Μεταλλαγές στην ιδιοκτησία της κατοικίας την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. *Περιοδικό "Αρχιτέκτονες"* (Τεύχος 8).

Γιαννίτσης, Τ., & Ζωγραφάκης, Σ. (2015, Μάιος 28). *Ελλάδα: Αλληλεγγύη και προσαρμογή σε συνθήκες κρίσης*. Παρουσίαση στο Μέγαρο Μουσικής, Αθήνα.

- ΓΣΕΒΕΕ, Ι. (2013). *Φορολόγηση Ακινήτων - Πλειστηριασμοί*. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.
- Εκμέ - Πουλοπούλου, Ή. (2007). *Η μεταναστευτική πρόκληση*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- ΕΛΣΤΑΤ: *Κενά ένα στα τρία σπίτια στην Ελλάδα*. (2014, 09 14). Ανάκτηση 06 01, 2016, από Πρώτο Θέμα: <http://www.protothema.gr/economy/article/406864/elstat-kena-ena-sta-tria-spitia-stin-ellada/>
- Εμμανουήλ, Δ. (2015, Δεκέμβριος). *Κοινωνικές Όψεις της Πρόσβασης στην Ιδιόκτητη Κατοικία*. Ανάκτηση 01 07, 2017, από Athens Social Atlas: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/πρόσβαση-στην-ιδιόκτητη-κατοικία/>
- Ζεντέλης, Π. (2015). *Real Estate: Αξία. Εκτίμηση. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*. Αθήνα: ΣΕΑΒ-Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα- www.kallipros.gr .
- Καλογήρου, Σ. (2011). Χωρικές ανισότητες και ερμηνευτικοί παράγοντες της γεωγραφικής κατανομής του δηλωθέντος εισοδήματος στην Ελλάδα. *Αειχώρος_Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης* , *Ειδικό τεύχος – Αφιέρωμα: Ζητήματα Αστικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης στον ελληνικό χώρο* (15), σσ. 68-101.
- Καμουτσή, Π., Γκόρτσος, Κ., & Μάρκου, Ά. (2008). Τάσεις μετατροπής του παράκτιου χώρου της Αττικής από δεύτερη & παραθεριστική σε κύρια κατοικία: ποσοτικές διαστάσεις του φαινομένου και πιλοτική διερεύνηση τσο Δήμο Αρτέμιδας. Στο Δ. Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυτατζόγλου, Θ. Μαλούτας, & Α. Χατζηγιάννη, *Κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα* (σσ. 161-206). Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Λέτσιος, Κ. (2006). Το ψυχόγραμμα και ο Moreno. Στο Σ. Παπαστάμου, *Εισαγωγή στην Κοινωνική Ψυχολογία* (Θέματα Κοινωνικής Ψυχολογίας 1Β εκδ., Τόμ. Τόμος Β', σσ. 119-133). Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Λιάπης, Κ., Ροβόλης, Α., & Γαλανός, Χ. (2009). Ανάλυση των Φόρων που Επιβάλλονται στα Ακίνητα στην Ελλάδα: Διαχρονική και Περιφερειακή προσέγγιση.
- Λοϊζίδης, Ι., & Γεωργακόπουλος, Θ. (1985). *Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Στο ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ (1984 – 1991)*. Αθήνα: ΚΕΠΕ- Κέντρο Προγραμματισμού και οικονομικών Ερευνών.
- Μαλούτας, Θ. (2008). Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας. Στο Δ. Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Καυτατζόγλου, Θ. Μαλούτας, & Α. Χατζηγιάννη, *Κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα* (σσ. 27-60). Αθήνα: Μελέτες- Έρευνες ΕΚΚΕ.
- Μαλούτας, Θ., & Σπυρέλλης, Σ. (2015, Δεκέμβρης). *Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικό διαχωρισμός*. Ανάκτηση Ιούνιος 01, 2016, από Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κάθετος-διαχωρισμός/>
- Μαλούτας, Θ., & Σπυρέλλης, Σ. (2016, Σεπτέμβριος). *Κενές Κατοικίες*. Ανάκτηση 01 07, 2017, από Athens Social Atlas: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κενές-κατοικίες/>
- Μανεισιώτης, Β. (2015, 05 22). Διεθνής εμπειρία στη φορολογία των ακινήτων και προβλήματα εφαρμογής στην Ελλάδα. *Έντυπη έκδοση εφημερίδας Ναυτεμπορική* .

Μαντουβάλου, Μ. (1996). Αστική γαιοπρόσδοος, Τιμές γης και Διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου ΙΙ. Προβληματική για την ανάλυση του χώρου στην Ελλάδα. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* (89-90), σσ. 53-80.

Μαντουβάλου, Μ. (1995). Αστική γαιοπρόσδοος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι: σημειώσεις στη θεωρία μέσα από την ελληνική εμπειρία. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* (88), σσ. 33-59.

Μαντουβάλου, Μ. (1989). Πολεοδομικός Σχεδιασμός της Αθήνας (1830-1940). Στο *Από την Ακρόπολη της Αθήνας στο Λιμάνι του Πειραιά. Σχέδια Αναπλάσεων Αστικών Περιοχών*. Αθήνα: ΕΜΠ και Politecnico di Milano.

Μαυρίδης, Η. (2004). Η έννοια της καθημερινότητας στην κοινωνική θεωρία. *Επιθεώρηση κοινωνικών ερευνών*, 114, σσ. 27-59.

Μητράκος, Θ. (2009). Στατιστικά Στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων : Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος. *Ομιλίες Ημερίδας: Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές* (σσ. 129-178). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Έ., & Σιατίτσα, Δ. (2013). Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. *Γεωγραφίες*, 22, σσ. 30-51.

Μπαρακλιάνος, Ι. (2009). *Διερεύνηση της σχέσης των αξιών ακινήτων και των οδικών και συγκοινωνιακών παραμμέτρων*. ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ . Βέροια: <http://ikee.lib.auth.gr/record/133253/files/Mparaklianos.PDF>.

Μπελαβίλας, Ν., & Πρέντου, Π. (2015, Δεκέμβρης). Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης. www.athenssocialatlas.gr.

Ξενάριος, Μ. Β. (2014). “*Διερεύνηση της εξέλιξης της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα, κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης 2008-2014*”. Διπλωματική Εργασία, ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ, ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ , ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, Αθήνα.

Οικονόμου, Δ. (1987). Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 64, σσ. 56-129.

Πανταζής, Π., & Ψυχάρης, Γ. (2016, Ιανουάριος). *Στεγαστικός διαχωρισμός με βάση το φορολογητέο εισόδημα στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας*. Ανάκτηση 01 07, 2017, από Athens Social Atlas: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/εισοδηματικές-ομάδες/>

Πατατούκα, Ε. (2015, 12). *Η πρόσβαση στην ιδιόκτητη κατοικία μέσω στεγαστικού δανεισμού μεταξύ 1990–2013: Στεγαστική κινητικότητα των δανειοληπτών προς τα προάστια και ενδείξεις τραπεζικού αποκλεισμού στο κέντρο της Αθήνας*. Ανάκτηση 01 16, 2017, από Athens Social Atlas: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/στεγαστικός-δανεισμός/>

Πειρουνάκης, Ν. (2014). *Το βάρος των φόρων ακινήτων (και δη φόρων κατοχής) σε Ελλάδα και ωρισμένες άλλες χώρες – Φορολόγηση ακινήτων σε Γαλλία – Γερμανία – Ην. Βασίλειο*. Αθήνα: <http://www.pomida.gr>.

Πετράκου, Η., & Ιωσηφίδης, Θ. (2012). Γεωγραφικοί και πολιτικοί προβληματισμοί για τα σύνορα και τη μετανάστευση. Στο Σ. Τρουμπέτα, *Το προσφυγικό και το μεταναστευτικό ζήτημα_ Διαβάσεις & μελέτες συνόρων* (σσ. 33-50). Αθήνα: εκδ. Παπαζήση.

Προβολισιάνος, Ά. (2014, 10 22). *Εξώσεις: Σε απόγνωση ενοικιαστές και ιδιοκτήτες*. Ανάκτηση 06 01, 2016, από in.gr: <http://news.in.gr/greece/article/?aid=1231357684>

Ράπανος, Β., & Καπλάνογλου, Γ. (2014). Φορολογία και οικονομική ανάπτυξη : Η περίπτωση της Ελλάδας. Στο *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: Προτάσεις πολιτικής* (σσ. 609- 640). Αθήνα: Ελληνική Ένωση Τραπεζών.

Σιωμόπουλος, Ι. Κ. (1999, 01 10). Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας. *Το Βήμα* .

Συστημάτων, Γ. Γ. (2011). *Στατιστικό Δελτίο Φορολογικών Δεδομένων*. Αθήνα: Υπουργείο Οικονομικών.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009). Αγορά Ακινήτων και Αστική Ανάπτυξη. *Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 15(14)* (σσ. 259-286). Βόλος: Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2011). Οι νέες "προνομιακές" σχέσεις της αγοράς ακινήτων με την αστική ανάπτυξη και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. *Αειχώρος* (15), σσ. 152-181.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2015, Δεκέμβριος). Το κτηριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας. <http://www.athenssocialatlas.gr> .

Χατζηκωνσταντίνου, Ε., & Βαταβάλη, Φ. (2016, Δεκέμβριος). *Χαρτογραφώντας την ενεργειακή φτώχεια στην Αθήνα της κρίσης*. Ανάκτηση 01 07, 2017, από Athens social Atlas: <http://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/ενεργειακή-φτώχεια/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 1: Μειώσεις στα εισοδήματα των νοικοκυριών λόγω της κρίσης και της φορολογίας/ πηγή δεδομένων: (GIANNITSIS & ZOGRAFAKIS, MARCH 2015)

	The 'average' Greek household	The household with low income
Income contraction pre-tax: 2008-12	-23.1%	-17.9%
Tax incidence from new taxes (2012 to 2008):		
- Direct taxes	2.26%	1.66%
- Property taxes	3.21%	6.46%
- Indirect taxes	3.35%	3.37%
Income contraction due to the taxes	-8.82%	-11.49%
Total contraction of the mean income: 2008-12	-31.92%	-29.39%

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 2 : Έσοδα από την άμεση και έμμεση φορολογία (σε εκατ. ευρώ)/ (GIANNITSIS & ZOGRAFAKIS, MARCH 2015)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	% 14/08	As a % GDP	
									2008	2014
I. Direct taxes	20,863	21,432	20,224	20,318	21,096	20,058	21,396	2.6	8.9	12.0
A. Income tax	16,670	16,589	14,288	12,934	13,311	11,489	12,778	-23.3	7.1	7.1
A1. Persons	10,816	10,841	9,398	8,285	9,970	7,971	8,224	-24.0	4.6	4.6
A2. Legal persons	4,211	3,813	3,167	2,760	1,715	1,681	2,806	-33.4	1.8	1.6
A3. Special groups	1,643	1,935	1,722	1,888	1,627	1,837	1,748	+6.4	0.7	1.0
B. Property taxes	486	526	487	1,172	2,857	2,991	3,432	606.2	0.2	1.9
C. Other direct taxes	3,707	4,317	5,449	6,212	4,928	5,578	5,186	39.9	1.6	2.9
II. Indirect taxes	30,222	28,293	31,042	28,632	26,083	24,556	24,228	-19.8	13.0	13.5
A. Transaction taxes	20,060	17,874	18,495	17,790	15,688	14,673	14,541	-27.5	8.6	8.1
A1. VAT	18,243	16,582	17,374	16,887	14,956	13,856	13,892	-23.9	7.8	7.8
A11. Taxes on oil	2,299	1,907	2,653	2,847	2,567	2,224	2,276	-1.0	1.0	1.3
A12. Tobacco taxes	657	681	779	844	729	682	668	1.7	0.3	0.4
A13. Other	15,287	13,994	13,943	13,197	11,659	10,950	10,948	-28.4	6.6	6.1
A2. Other taxes	1,817	1,292	1,121	903	731	817	649	-64.3	0.8	0.4
B. Consumption taxes	9,048	9,569	11,822	10,131	9,625	8,995	8,804	-2.7	3.9	4.9
B1. On energy	3,690	4,374	5,698	4,653	4,464	4,230	4,202	13.9	1.6	2.3
B2. On tobacco	2,836	2,924	3,382	3,509	3,114	2,906	2,798	-1.3	1.2	1.6
B3. Car fees	997	1,046	1,591	1,117	1,305	1,183	1,139	14.2	0.4	0.6
B4. Other taxes	1,525	1,225	1,151	852	742	4,483	665	-56.4	0.7	0.4
C. Other indirect taxes	1,114	850	725	711	770	888	883	-20.7	0.5	0.5
Tax revenues (I+II)	51,085	49,725	51,266	48,951	47,179	44,614	45,624	-10.7		
- as a % to GDP	21.9	21.5	23.1	23.5	24.4	24.5	25.5			
Ration Indirect/ Direct taxes (II/I)	1.45	1.32	1.53	1.41	1.24	1.22	1.13			

Note: Figures 2014 are estimations.

Source: Ministry of Finance, State Budgets, different years.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 3: Κατανομή περιουσίας, ενοικίων και μερισμάτων- τόκοι με βάση το συνολικό εισόδημα του 2012 για 5,2 εκτα. νοικοκυριά/ πηγή: (GIANNITSIS & ZOGRAFAKIS, MARCH 2015)

Δεκατημόρια	Μέση αξία περιουσίας σε €		Μέσο εισόδημα από ενοίκια σε €		Μέσο εισόδημα από μερίσματα και τόκους σε €		Μέσο συνολικό εισόδημα σε €	
	2008	2012	2008	2012	2008	2012	2008	2012
1	41.597	44.351	215	36	97	24	1.011	183
2	36.923	47.331	507	501	323	265	5.147	3.287
3	40.815	44.488	561	477	433	276	7.950	6.209
4	41.368	51.927	609	623	414	393	10.566	8.792
5	49.402	56.705	752	661	740	451	13.112	11.519
6	62.306	64.358	1.042	778	992	555	16.390	14.394
7	82.128	83.525	1.463	1.095	1.374	750	20.645	17.805
8	103.339	104.798	1.951	1.523	1.866	1.053	26.662	22.524
9	138.553	136.533	2.784	2.274	2.777	1.684	36.923	30.349
10	285.220	268.891	7.068	5.550	22.074	8.979	83.070	60.722
Σύνολο	88.165	90.291	1.695	1.352	3.109	1.443	22.148	17.578
1%	1.371.619	1.314.877	32.400	23.000	62.877	26.713	133.816	79.387
1 ^ο /∞	3.431.658	3.201.670	75.229	48.628	186.198	117.117	316.104	208.793
1% / Σύνολο	15,6	14,6	19,1	17,0	20,2	18,5	6,0	4,5
1 ^ο /∞ / Σύνολο	38,9	35,5	44,4	36,0	59,9	81,2	14,3	11,9

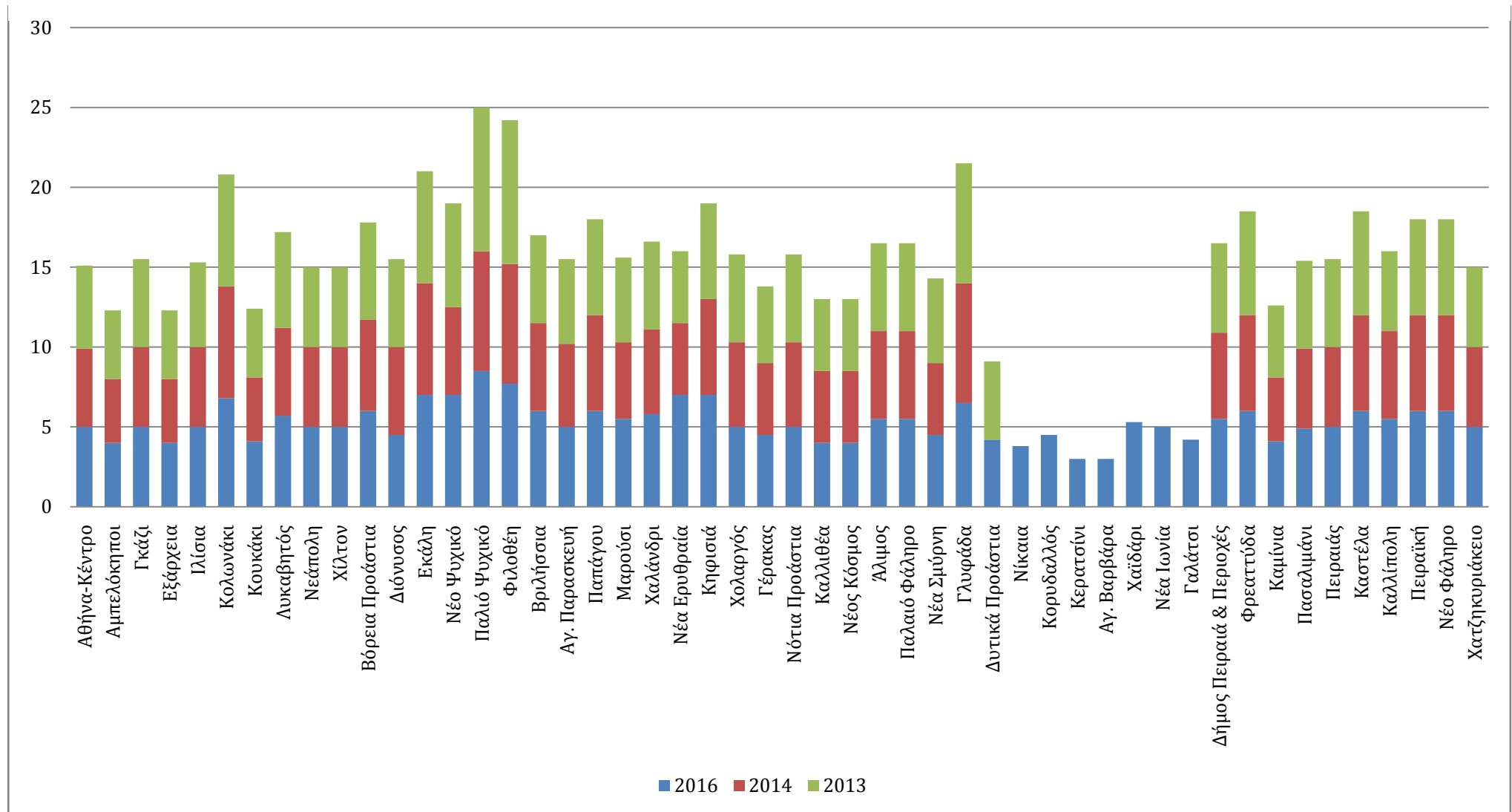
ΠΙΝΑΚΑΣ 2 4: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΣΤΕΓΗΣ ΣΤΗ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΘΗΝΑΣ / πηγή: (Αράπογλου, Γκούνης, Σιάτιτσα, & Σουλελέ, Οκτώβριος 2015)

Λειτουργική κατηγορία ΕΤΗΟΣ / κατάσταση διαβίωσης	2011 (απογραφή)	2013 (έρευνα)
Άστεγοι στο δρόμο	630	2.360
1. Άστεγοι στο δρόμο	630	2.360
1.1 Διαμονή σε δημόσιους χώρους ή εξωτερικούς χώρους		1.200-2.360
2. Διαμονή σε χώρους επείγουσας στέγασης		
2.1 Διανουκτέρευση σε υπνωτήρια αστέγων		
Στερούμενοι κατοικίας		15.436
3. Διαμονή σε καταλύματα για αστέγους	1923	4.532
3.1 Ξενώνες για αστέγους		580
3.2 Προσωρινή (βραχυχρόνια) φιλοξενία		170
3.3 Μεταβατική ή υποστηριζόμενη διαμονή (κυρίως Έλληνες και λίγοι αλλοδαποί)		
3.4 Επιδόματα σε φτωχές και άνεργες οικογένειες Ελλήνων (UoC)		3.622
4. Διαμονή σε ξενώνες γυναικών		80
4.1 Βραχυχρόνια φιλοξενία σε ξενώνες γυναικών για γυναίκες θύματα ενδοοικογενειακής βίας		80
5. Διαμονή σε ξενώνες για μετανάστες ή πρόσφυγες		2.124
5.1 Προσωρινή φιλοξενία σε κέντρα υποδοχής/ φιλοξενίας προσφύγων/αιτούντων άσυλο		1.000
5.2 Διαμονή εργατών μεταναστών		
5.3 Μεταβατική υποστηριζόμενη φιλοξενία ευάλωτων προσφύγων (UoC)		200
5.4 Στεγαστικά επιδόματα σε ευάλωτους πρόσφυγες (οικογένειες, ασυνόδευτα ανήλικα παιδιά) (UoC)		924
6. Αποχώρηση από ιδρύματα		8.700
6.1 Εξιτήριο από σωφρονιστικά ιδρύματα – αποφυλακιστέοι χωρίς κατοικία		2.300
6.2 Εξιτήριο από ψυχιατρεία ή νοσοκομεία * παρατεταμένη παραμονή λόγω έλλειψης κατοικίας	3.869	400
6.3 Άτομα άνω των 18 σε ιδρύματα παιδικής προστασίας / στέγες ανηλίκων χωρίς δυνατότητα αυτόνομης στέγασης	1.327	

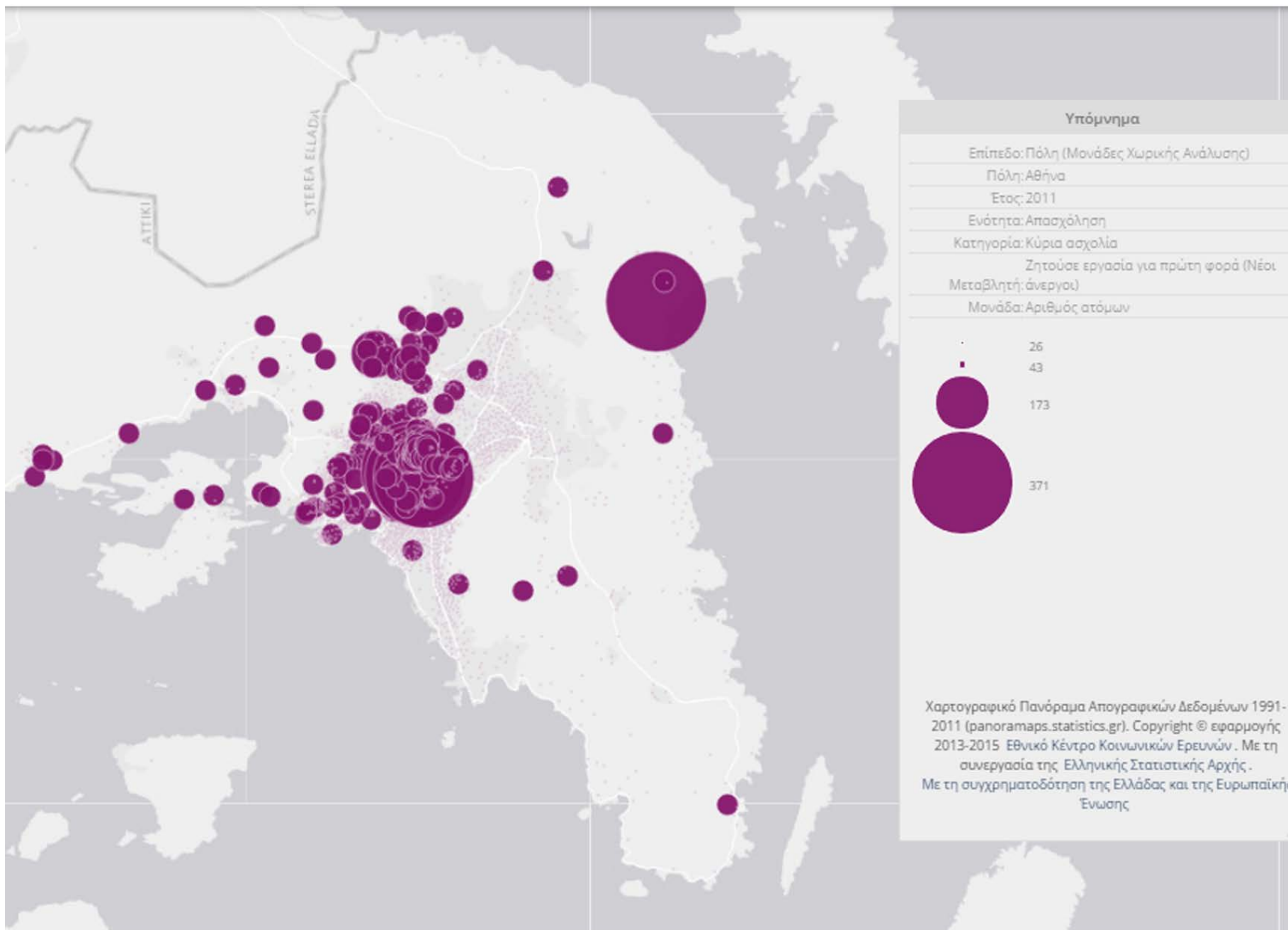
6.4 Κέντρα κράτησης (μετανάστες χωρίς νομιμοποιητικά έγγραφα)		5.600
7. Μακροχρόνια υποστήριξη λόγω έλλειψης στέγης		
7.1 Στεγαστική φροντίδα ηλικιωμένων (δήμος, εκκλησία, επιδόματα)	5.305	
7.2 Υποστηριζόμενη κατοικία για πρώην αστέγους		
Επισφαλής κατοικία		25.700
8. Διαμονή σε επισφαλείς συνθήκες στέγασης		
8.1 Προσωρινή φιλοξενία σε συγγενείς/φίλους		
8.2 Διαμονή σε καθεστώς παράνομης ή παράτυπης υπενοικίασης – κατάληψη κατοικίας		500
8.3 Παράνομη κατάληψη γης		
9. Διαμονή υπό την απειλή έξωσης		
9.1 Δικαστικές εντολές για αναγκαστική έξωση από ενοικιαζόμενη κατοικία		5.000
9.2 Εντολή κατάσχεσης ιδιόκτητης κατοικίας για χρέη (πλειστηριασμοί)		10.000
10. Διαμονή υπό την απειλή βίας		
10.1 Καταγεγραμμένα περιστατικά βίας και αναζήτηση ασφαλούς διαμονής από την αστυνομία		200
Ακατάλληλη και ανεπαρκής κατοικία		93.820-514.000
11. Διαμονή σε προσωρινά/μη συμβατικά καταλύματα	944	7.950
11.1 Μετακινούμενη κατοικία (τροχόσπιτα) που δεν προορίζεται για μόνιμη διαμονή	645	
11.2 Μη συμβατικές κατασκευές, αυτοσχέδια καταλύματα, παράγκες ή παραπήγματα	299	
11.3 Προσωρινές κατασκευές, λυόμενα, καλύβες		
12. Διαμονή σε ακατάλληλα καταλύματα	13.651	
12.1 Κατειλημμένα κτίρια ακατάλληλα για κατοίκηση	13.651	
13 Διαμονή σε συνωστισμό		
13.1 Υπέρβαση του εθνικού ορίου συνωστισμού (ορισμός Eurostat)		28%
13.2 Υψηλός δείκτης αποστέρησης (ορισμός Eurostat)		7%
13.3 Μέσος δείκτης συνωστισμού σε μητροπολιτικές περιοχές (<20τμ/άτομο)		822.741

14. Ακατάλληλη και ανεπαρκής (χείριστη στεγαστική συνθήκη)	93.820
14.1 Σύνθετος δείκτης ανεργίας-συνωστισμού για ενοικιαστές (μέσος όρος 2,3%)	93.820

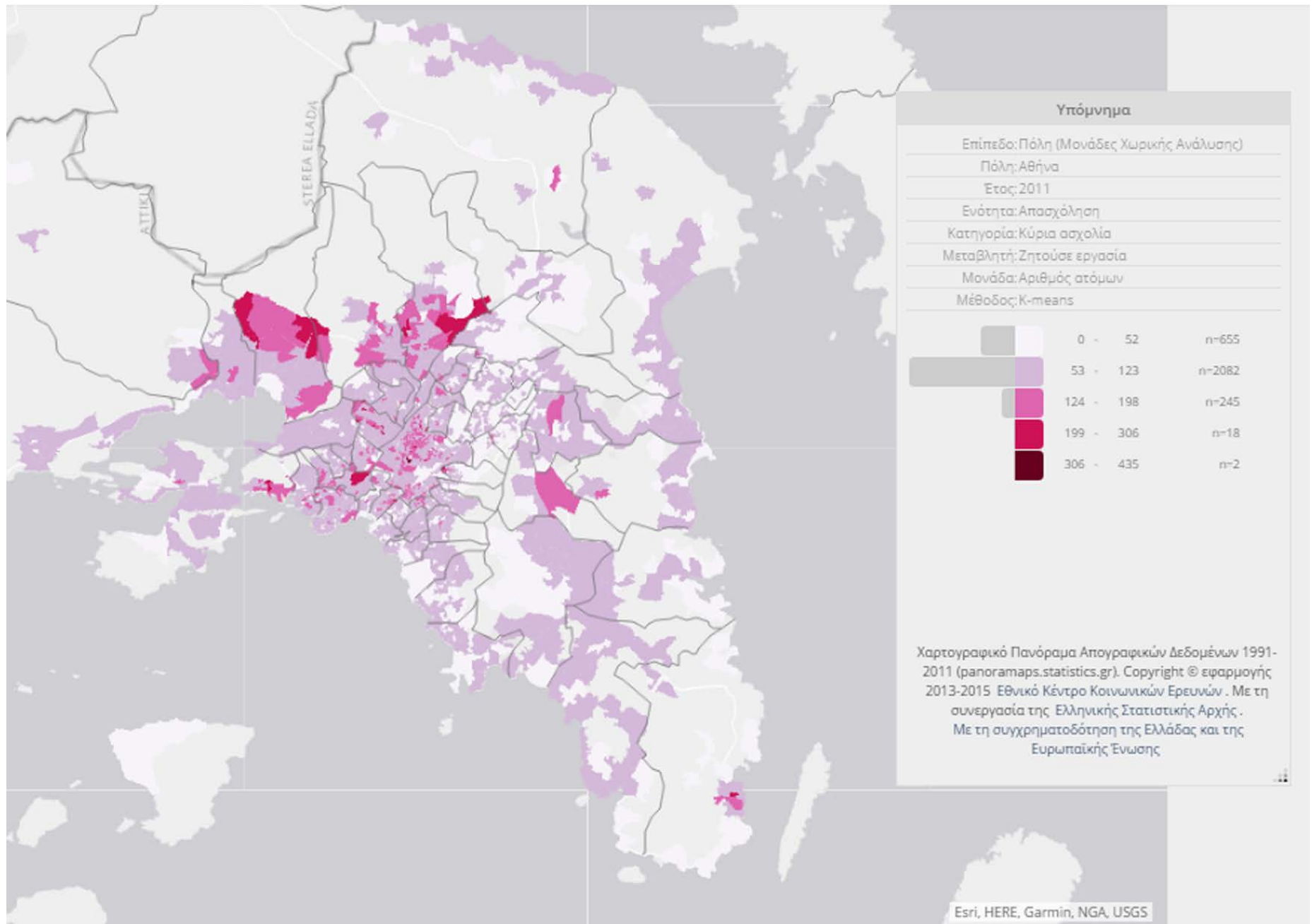
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2 1: Διακύμανση της μέσης τιμής/τ.μ. των ενοικίων σε περιοχές της Αττικής για τα έτη 2016,2014 &2013/ πηγή δεδομένων: Remax/ Ανάκτηση από: <http://www.eleftherostypos.gr/>, <http://www.kathimerini.gr>, <http://www.imerisia.gr/> / ίδια επεξεργασία



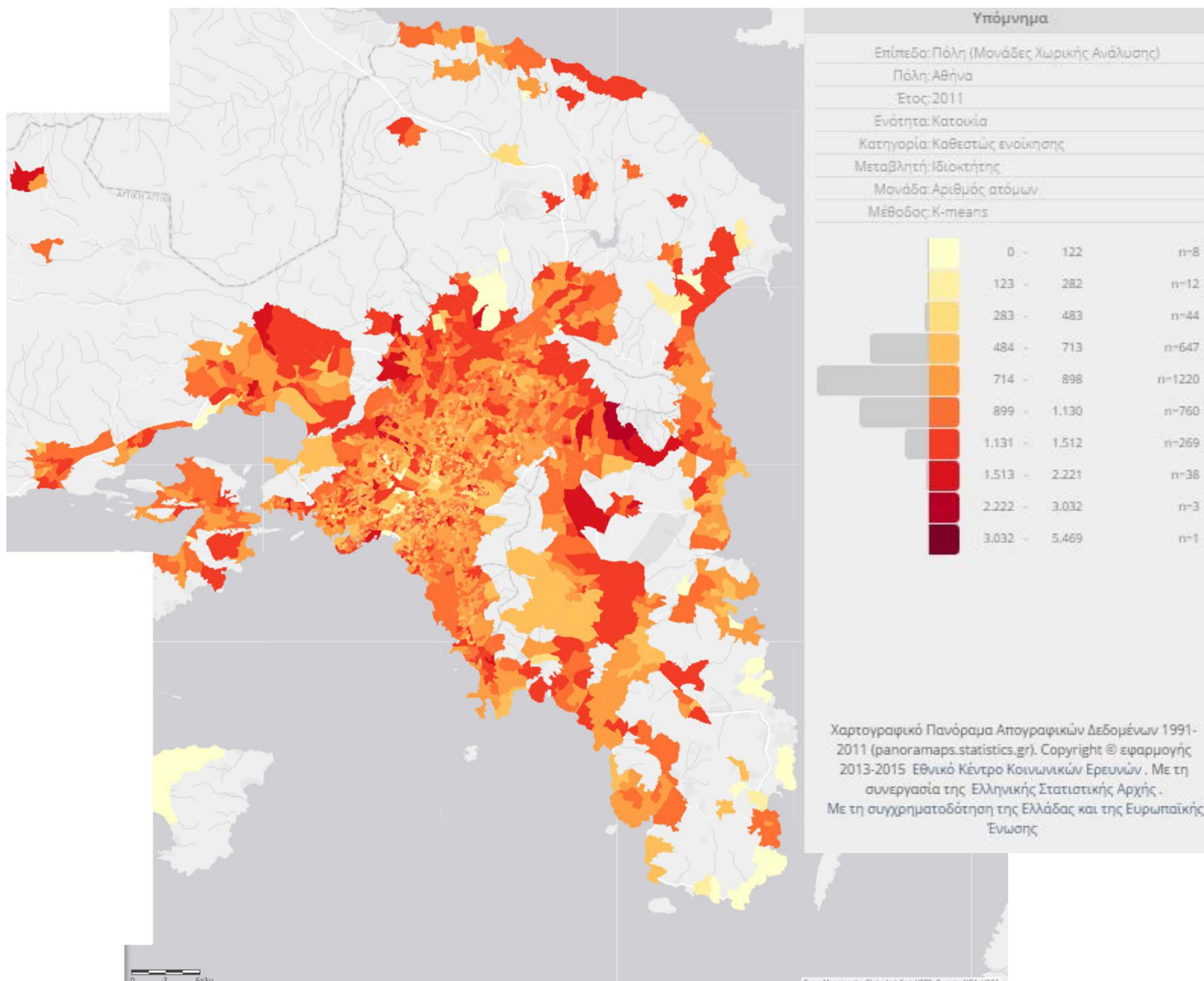
Χάρτης 2 1: Αναπαράσταση αριθμού ανέργων που ζητούσαν εργασία για πρώτη φορά/ Πηγή δεδομένων: Απογραφή 2011, <https://panorama.statistics.gr/>



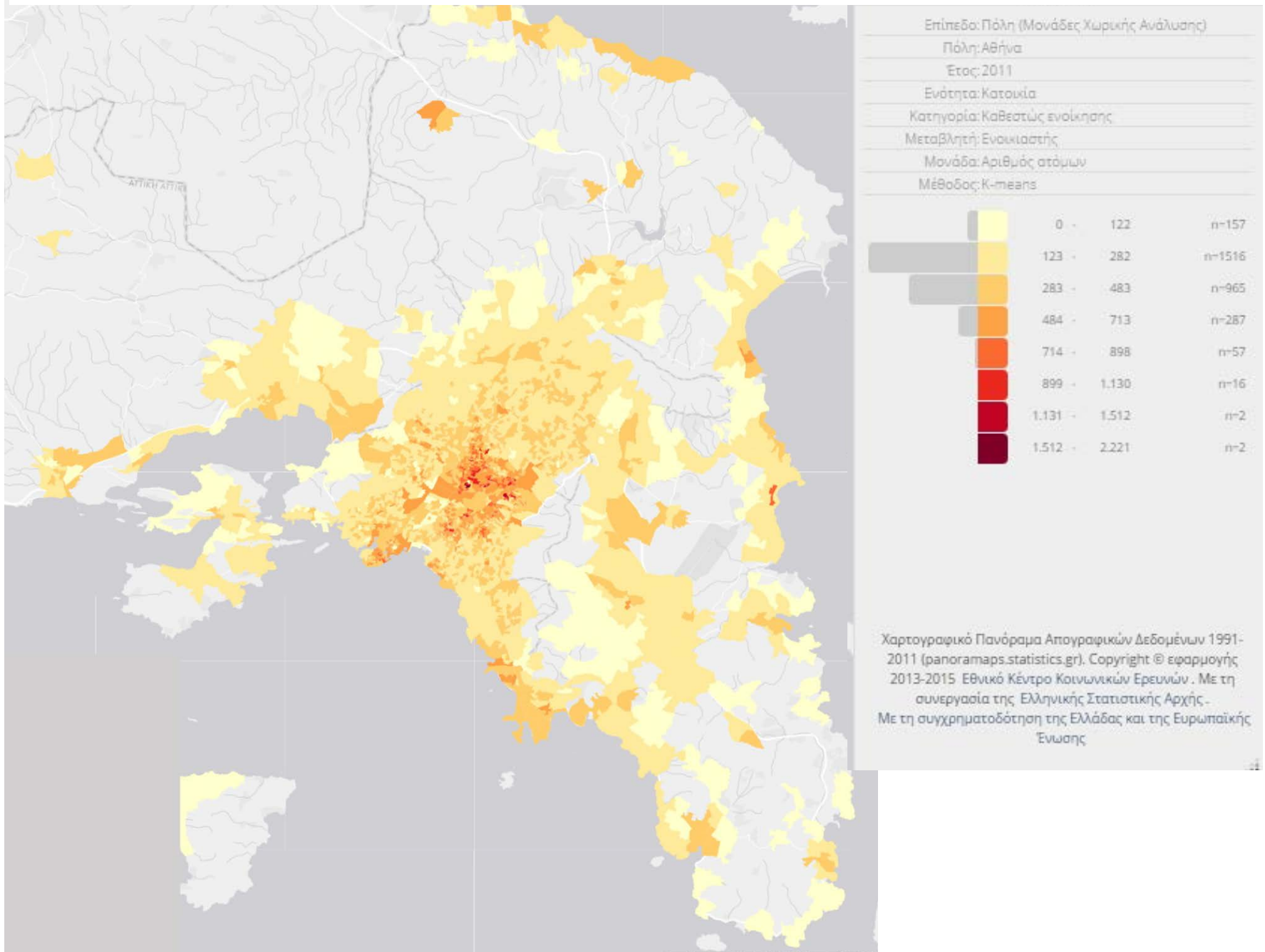
Χάρτης 2 2: Αναπαράσταση πυκνότητας ανέργων σε περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας/ Πηγή δεδομένων: Απογραφή 2011, <https://panorama.statistics.gr/>



Χάρτης 2 3: Αναπαράσταση πυκνότητας κατοίκων που διαμένουν σε ιδιόκτητες κατοικίες σε περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας/ Πηγή δεδομένων: Απογραφή 2011, <https://panorama.statistics.gr/>



Χάρτης 2 4: Αναπαράσταση πυκνότητας κατοίκων που διαμένουν σε ενοικιαζόμενες κατοικίες σε περιοχές της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας/ Πηγή δεδομένων: Απογραφή 2011, <https://panorama.statistics.gr/>



Χάρτης 2 5: Τοπικός δείκτης Gini (εισοδηματική ανισοκατανομή) του μέσου δηλωθέντος εισοδήματος των χωρικών ενοτήτων ανάλυσης (Ταχυδρομικών Κωδικών) στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας (2003, 2008, 2010 και 2013)/ πηγή: Πανταζής & Ψυχάρης (2016)

